

Nájemní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2201 an. občanského zákoníku mezi smluvními stranami

I. Subjekty

Dětská psychiatrická nemocnice Opařany

Opařany 121
391 61 Opařany
IČ: 00667421, DIČ: CZ00667421
zastoupená: Doc. MUDr. Michalem Goetzem, Ph. D., ředitelem

dále jen „*Pronajímatel*“ na straně jedné

a

Apla Jižní Čechy, z.ú.

Farského 887
390 02 Tábor
doručovací adresa: Koželužská 140, 390 01 Tábor
IČ: 28552288
zastoupená: Ing. Emou Bartošovou, ředitelkou

dále jen „*Nájemce*“ na straně druhé.

Smluvní strany prohlašují, že nájemce užíval nebytové prostory, které jsou předmětem užívání dle této smlouvy, na základě Nájemní smlouvy, kterou mezi sebou uzavřely dne 25. 2. 2016, včetně dodatků č. 1 – 2.

Tato nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou a končí dnem 31. 12. 2023. Smluvní strany se dohodly, za podmínek ustan. § 27 zák. č. 219/2000 Sb., na tom, že uzavřou mezi sebou novou nájemní smlouvu podle příslušných ustanovení občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., jejímž předmětem bude užívání prostor, a to **na období pěti let** s možností dalšího prodloužení (maximálně však na dobu 8 let).

II. Předmět smlouvy

- 1) Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor za níže stanovených podmínek.

III. Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že má, mimo jiné, příslušnost hospodaření k domu č. p. 126, v areálu DPN Opařany, označené jako Budova B.
- 2) Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání prostory, nacházejí se ve třetím patře Budovy B (vchod B2), a to včetně zařízení, které představuje:
 - 4 ložnice celkem o rozloze 56 m² (8 lůžek),
 - zázemí pro zaměstnance APLA o rozloze 16 m² (2 lůžka),
 - spojovací chodba o ploše 38 m²,

- herna o ploše 36 m²,
 - sociální zařízení a sprchy o ploše 24 m²,
 - personální WC o ploše 5 m²,
 - sklad o ploše 5 m².
- 3) Celková výměra prostor činí 180 m².
 - 4) Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, splňují podmínku ustan. § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění.
 - 5) Nájemce je dále oprávněn v době poskytování odlehčovacích služeb využívat tělocvičnu v Budově G (s povinností přezutí do vhodné obuvi tak, aby nedošlo k poškození umělého povrchu), venkovní sportoviště a miniaturgolf, a to v pevně stanovených možných časech: 8:00 – 9:00 hod, 11:30 – 13:30 hod, 17:30 – 20:00 hod.

IV. Účel nájmu

- 1) Nájemce je oprávněn a zavazuje se užívat pronajaté prostory za účelem poskytování odlehčovacích služeb APLA Jižní Čechy (dále jen „předmět nájmu“).
- 2) Vedle výhradního užívání nebytových prostor uvedených v čl. III této smlouvy má Nájemce právo na společné užívání
 - vchodu B2,
 - bezbariérového vchodu (vpravo od vchodu B2),
 - schodiště B2,
 - výtahu a chodeb, vedoucích do pronajímané místnosti.
- 3) Dále je nájemce oprávněn využívat v souladu s účelem nájmu příchod k předmětu nájmu přes pozemky a vstupní prostory domu vedoucí do předmětu nájmu.

V. Práva a povinnosti Stran

- 1) Smluvní Strany se dohodly, že Pronajímatel přenechává nebytový prostor Nájemci a Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat nebytový prostor řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou.
- 2) Pronajímatel přenechává nebytový prostor ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
- 3) Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly účelu, způsobu a rozsahu jeho užívání a dále k provedení fyzické inventury majetku při roční inventarizaci státního majetku. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav, inventarizace či jiná skutečnost.
- 4) Nájemce není oprávněn zříditi třetí osobě k pronajatému prostoru ani k jeho části užívací právo.
- 5) Po dobu nájmu zajistí Pronajímatel tyto služby spojené s nájmem: vodné a stočné, dodávku tepla, dodávku elektrické energie.

- 6) Odvoz a likvidaci komunálního a infekčního odpadu provádí Pronajímatel. Nájemce po ukončení odlehčovacího pobytu připraví odpad k odvozu před výtah B2 (III. patro), a to v rozdělení na komunální odpad (modrý PVC pytel) a infekční odpad – pleny, atd. (červený PVC pytel).
- 7) Nájemce provádí běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor vlastními náklady. Za běžnou údržbu se nepovažují opravy, k nimž je třeba stavebního povolení či oznámení ve smyslu platného stavebního zákona a opravy převyšující jednotlivě částku 10.000,- Kč za předpokladu, že nezbytnost opravy nebyla vyvolána činností Nájemce vybočující z mezí běžného užívání.
- 8) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Neučiní-li tak, odpovídá Pronajímateli za vzniklou škodu.
- 9) Je nepřijatelné, aby Nájemce zasahoval do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
- 10) Nájemce je povinen zajistit soulad provozované činnosti s bezpečnostními, požárními, ekologickými a hygienickými předpisy a v tomto směru odpovídá Pronajímateli za případnou škodu.
- 11) Nájemce je povinen sdělit pronajímateli termín konání odlehčovacích pobytů, a to nejpozději 1 měsíc před plánovaným termínem konání.

VI. Doba trvání nájmu, skončení nájmu

- 1) Nájemní vztah se sjednává v souladu s ustan. § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, na dobu 5 (pěti) let, tj. od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2028.
- 2) Užívá-li Nájemce nebytový prostor i po uplynutí nájemní doby a Pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu nebytový prostor odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena na jeden rok za podmínek ujednaných původně. Toto ujednání se nepoužije přesto, že Nájemce nebytový prostor dál užívá, dala-li Strana v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí nebo již dříve nájem vypověděla. Za přiměřenou dobu předem se považuje doba dvou měsíců před skončením nájmu.
- 3) Způsobem uvedeným v odst.2) lze prodloužit nájem maximálně na dobu do 31.12. 2031.
- 4) Smluvní Strany si ujednávají, že nájem na dobu určitou může Nájemce i Pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby i bez udání důvodu. Výpověď je platná pouze písemnou formou.
- 5) Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po podání výpovědi. Výpovědní dobu je možné prodloužit či zkrátit pouze písemnou dohodou.
- 6) Porušuje-li některá ze smluvních Stran zvlášť závažným způsobem své povinnosti a působí-li tím újmu druhé Straně, má dotčená Strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

VII. Nájemné

- 1) Smluvní Strany si ujednávají nájemné pro rok 2024 ve výši **62.000,- Kč**.
- 2) Nájemce je povinen platit nájemné v pravidelných měsíčních splátkách (ve výši 1/12 ročního nájemného) vždy nejpozději do 5. dne v měsíci, za který je nájemné hrazeno, a to na účet Pronajímatele č. 3137301/0710 vedený u ČNB České Budějovice, pod variabilním symbolem 11098.
- 3) Smluvní Strany si ujednávají zvyšování nájemného. Pronajímatel je oprávněn zvyšovat nájemné o inflační koeficient, který vyhláší Český statistický úřad, přičemž zvýšené nájemné bude účinné od 1. ledna příslušného roku, za který se nájemné zvyšuje.
- 4) Cena za služby poskytované s nájmem se sjednává **roční paušální částkou**, která činí
 - **vodné a stočné**
 - **1.200,00 Kč** + DPH v platné výši
 - **dodávka tepla**
 - **1.800,00 Kč** + DPH v platné výši
 - **dodávka elektrické energie**
 - **1.200,00 Kč** + DPH v platné výši
 - **odvoz a likvidace komunálního a infekčního odpadu**
 - **1.200,00 Kč** + DPH v platné výši

Paušální částka služeb **nepodléhá ročnímu vyúčtování**.

- 5) Úhrada nájemného a služeb je prováděna na základě Pronajímatelem vystavených měsíčních faktur (ve výši 1/12 roční paušální částky).
- 6) Nájemce se zavazuje přistoupit na změnu této smlouvy, týkající se sjednané paušální částky za služby, a to v případě, bude-li jejich cena zvýšena od dodavatelů Pronajímateli.
- 7) Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele.

VIII. Předání a vrácení předmětu nájmu

- 1) O předání nebytového prostoru bude Stranami sepsán předávací protokol (příloha č. 1), ve kterém bude zachycen stav nebytového prostoru v okamžiku předání.
- 2) Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen nebytový prostor předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
- 3) Nevrátí-li Nájemce nebytový prostor při skončení nájmu Pronajímateli, náleží Pronajímateli nájemné včetně úhrad za služby s nájmem spojené, jako by nájem trval.
- 4) V případě změny vybavení nebytového prostoru dlouhodobým majetkem Pronajímatele (např. Nájemce vrátí Pronajímateli část vybavení nebytového prostoru) bude na základě této skutečnosti aktualizován předávací protokol (příloha č. 1 Nájemní smlouvy). Takto provedené změny nemají vliv na celkovou výši nájemného.

IX. Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom.
- 2) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky. K jiným než písemným ujednáním se nepřihlíží.
- 3) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti nabývá dnem 1. ledna 2024. Dnem nabytí účinnosti této smlouvy se ruší nájemní smlouva ze dne 25. 2. 2016 (včetně dodatků).
- 4) Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

V Opařanech dne

V Táboře dne

.....
Doc. MUDr. Michal Goetz, Ph. D.
Pronajímatel

.....
Ing. Ema Bartošová
Nájemce

Příloha č. 1: předávací protokol