

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. a 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

Zlínský kraj

Sídlo: třída Tomáše Bati 21, 760 01 Zlín

IČO: 70891320

DIČ: CZ70891320

Zastoupen: Ing. Radimem Holíšem, hejtnanem

Zastoupen ve věcech technických:

xxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxx

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu.: 2786182/0800

jako pronajímatel (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Uherskohradištská nemocnice a.s.

Sídlo: Uherské Hradiště, J.E.Purkyně 365, PSČ 686 06,

IČO: 27660915,

DIČ: CZ27660915,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4420,

Zastoupená: MUDr. Petrem Sládkem, předsedou představenstva,

Zastoupená ve věcech technických: xxxxxxxxxxxxxx

bankovní spojení: ČSOB, číslo účtu: 249980999/0300

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

I. Předmět nájmu

1. Zlínský kraj je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to pozemku p. č. st. 2027, jehož součástí je stavba č.p. 1028, označená jako objekt č. 57., objekt k bydlení, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném příslušným pracovištěm Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj na LV č. 568 pro k. ú. a obec Uherské Hradiště.
2. Předmětem této smlouvy je nájem nemovitosti uvedené v předcházejícím odstavci této smlouvy (dále též jen „**předmět nájmu**“ nebo „**pronajatá nemovitost**“). Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu, včetně všech jeho součástí a příslušenství, a nájemce jej od pronajímatele do nájmu přijímá.
3. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat přiměřeně jeho povaze a stavebnímu určení. Při užívání předmětu nájmu nesmí docházet k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
4. Vzhledem ke skutečnosti, že předmět nájmu je nájemcem již užíván na základě předchozího nájemního vztahu, dohodly se smluvní strany na tom, že o předání předmětu nájmu nebudou sepisovat předávací protokol.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť předmět nájmu užíval již před uzavřením této smlouvy na základě nájemní smlouvy č. O/0154/2012/ZD ve znění všech pozdějších dodatků, a potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat ke své podnikatelské činnosti, a to poskytování ubytovacích služeb.
2. Změnit dohodnutý účel užívání předmětu nájmu může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá s **účinností od 1. 1. 2024** na dobu **neurčitou**.

IV. Nájemné a služby spojené s nájmem

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši obvyklého nájemného. Podkladem pro stanovení ceny je znalecký posudek č. 000153/2023 zpracovaný společností Znalecký a oceňovací institut s.r.o. Nájemné činí **513 000,- Kč bez DPH ročně**, slovy: pětsettřinácttisíc korun českých, tj. **42 750,- Kč bez DPH měsíčně**.

Nájemné za předmět nájmu je osvobozeno od DPH v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

2. Smluvní strany si ujednávají každoroční zvyšování nájemného, a to o hodnotu roční míry inflace určenou podle úhrnného indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející roku, pro který se nájemné upraví. Bude-li tento ukazatel nahrazen jiným obdobným údajem, pak se pro určení roční míry inflace užije tento obdobný údaj. Pronajímatel je povinen upravit nájemné formou písemného oznámení doručeného nájemci nejpozději do 28.2. daného roku, s tím, že navýšení o inflaci bude účinné od 1.4. daného roku. Pronajímatel poprvé upraví nájemné s účinností od 1. 4. 2025, to je o inflační koeficient za rok 2024.
3. Nájemné za každý kalendářní měsíc bude uhrazeno vždy na základě faktury vystavené pronajímatelem s náležitostmi daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění, k 1. dni zdanitelného období (kalendářní měsíc) se splatností 20 dnů od vystavení daňového dokladu. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí odepsání sjednané částky z bankovního účtu nájemce. Pronajímatel zašle elektronickou fakturu ve formátu PDF nebo ISDOC na e-mailovou adresu nájemce: financni@nemuh.cz .
4. Skončí-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část měsíční částí nájemného.
5. V případě prodloužení nájmu se zaplacením nájemného nebo úhrad dle tohoto článku je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodloužení v zákonné výši, aktuálně upravené v nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších změn.
6. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu, a telekomunikační služby, které si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem a pronajímatel mu k tomu poskytne jen nutnou součinnost.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
 - přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání,
 - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu,
 - umožnit nájemci přístup do předmětu nájmu,
 - udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit smlouvenému užívání, za podmínek sjednaných v dalších ustanoveních této smlouvy a není-li v nich výslovně sjednáno jinak.

2. Nájemce je povinen:
 - užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a zabezpečit ochranu předmětu nájmu před poškozením a zničením, a to přiměřeně povaze věci a předmětu činnosti nájemce;
 - provádět běžnou údržbu věci a drobné opravy
 - bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která by neoznámením vznikla
 - provést na svůj náklad opravu předmětu nájmu v případě škody na pronajatém majetku, kterou sám zavinil
 - vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě, že bude chtít v přiměřeném rozsahu označit nemovitou věc, ve které se nachází předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními; souhlas pronajímatele nebude odepřen bez důležitého důvodu a pronajímatel případné odmítnutí udělení souhlasu nájemci odůvodní.
 - umožnit pronajímateli, příp. třetím osobám, přístup do pronajatých prostor v případě oprav, havárií či vzniku mimořádných událostí

3. Nájemce je oprávněn provádět **změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem** pronajímatele. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad a nebude po pronajímateli požadovat po skončení nájmu finanční vypořádání, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pokud nájemce provede změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu dle čl. X této smlouvy.

4. **V případě havarijních stavů** na majetku Zlínského kraje je nájemce povinen ihned informovat kontaktní místo dle přílohy č. 1, dále je povinen realizovat nezbytné práce zajišťující bezpečnost osob a zamezení vzniku dalších škod na majetku. Nájemce poté bez zbytečného odkladu informuje pronajímatele o rozsahu škod a o návrhu dalšího postupu, zejména je povinen oznámit kontaktnímu místu potřeby oprav vyplývající z havarijního stavu.

5. Pronajímatel má právo za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby kontrolovat stav předmětu nájmu a dodržování této smlouvy ze strany nájemce. Pronajímatel má právo vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího ohlášení, pouze je-li to nutné k odvrácení škody na předmětu nájmu nebo věcech vnesených, přičemž je povinen takový vstup ihned oznámit nájemci. Pronajímatel se zavazuje, že v případě kontroly předmětných nemovitostí bude respektovat vnitřní provozní předpisy nájemce.

6. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování těchto předpisů v předmětu nájmu. Nájemce je povinen na své náklady vybavit předmět nájmu příslušnou protipožární technikou.

7. Nájemce je oprávněn bez souhlasu pronajímatele dát do podnájmu pronajatý majetek vlastním jménem za cenu v místě a čase obvyklou nebo vyšší, nejedná-li se o cenu státem regulovanou, na

dobu určitou do 5 let, na dobu delší jen se souhlasem pronajímatele. Doba podnájmu nesmí přesáhnout dobu trvání nájmu podle této smlouvy.

IX. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením povinností vyplývajících z této smlouvy.
Nájemce může na pronajímateli požadovat náhradu škody způsobenou nájemci porušením povinností vyplývajících z této smlouvy, zejména z důvodu, kdy pronajímatel nebude udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Kontaktním místem pro komunikaci mezi smluvními stranami je odbor ekonomický Krajského úřadu Zlínského kraje, s výjimkami uvedenými v následujícím odstavci 3. Veškeré písemné projevy smluvních stran musí být učiněny elektronickou formou e-mailem nebo do datové schránky.
3. Smluvní strany se dohodly na možnosti zápočtu pohledávky pronajímatele na zaplacení nájemného, které zůstává neuhrazené po lhůtě splatnosti, nebo smluvní pokuty a náhrady škody na splatné i nesplatné pohledávky nájemce za pronajímatelem.
4. Nájemce je povinen na své náklady provádět revize a kontroly pronajatých nemovitostí dle příslušných právních předpisů a technických norem. Přehled závad z revizí je nájemce povinen zasílat na kontaktní místo v termínech 31.5. a 31.10. každý kalendářní rok.
5. Pronajímatel prohlašuje, že má předmět nájmu pojištěn v rámci pojištění majetku Zlínského kraje. Vznik škodní události je nájemce povinen zdokumentovat a oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli dle odst. 2. tohoto článku smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje zajistit si na vlastní náklad pojištění věcí vnesených a umístěných v předmětu nájmu, které má ve svém vlastnictví.

X. Ukončení nájmu

1. Nájemní vztah je možno ukončit:
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - odstoupením od smlouvy ze zákonných důvodů
 - písemnou výpovědí s 12ti měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně; výpověď může podat každá ze smluvních stran **i bez udání důvodů**;
 - písemnou výpovědí s 6ti měsíční výpovědní dobou; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z důvodů dle odst. 2
2. **Pronajímatel** může ukončit nájemní vztah výpovědí s 6ti měsíční výpovědní dobou jestliže nájemce nebude řádně a včas plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména z těchto důvodů:
 - a. je-li nájemce v prodlení s placením nájemného po dobu delší než tři měsíce
 - b. porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně (nájemce si například nevyžádá předchozí souhlas pronajímatele při

provádění změn na předmětu nájmu, při převodu nájmu na třetí osobu či při opatřování předmětu nájmu znamením)

- c. provede-li nájemce na předmětu nájmu změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- d. užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci; pronajímatel není v tomto případě povinen vyzvat nájemce ke sjednání nápravy.

Nájemce může vypovědět nájem s 6ti měsíční výpovědní dobou:

- a. neodstraní-li pronajímatel řádně a včas oznámenou vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo znemožňuje užívání věci
 - b. není-li možné kvůli opravě pronajaté věci věc vůbec užívat
 - c. porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně
 - d. nájemce označí nemovitou věc jako nepotřebnou pro provoz nájemce.
3. Nejpozději v den skončení nájmu, pokud nebude dohodnuto jinak, předá nájemce pronajímateli předmět nájmu řádně vyklizený a způsobilý pro další užívání. Nájemce je povinen předat předmět nájmu zpět ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně se změnami, jejichž provedení a ponechání i po skončení nájmu pronajímatel odsouhlasil. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav.

XI. Závěrečná ujednání

1. Touto smlouvou se ruší a nahrazuje Smlouva o nájmu nemovitostí č. O/0154/2012/ZD uzavřená mezi účastníky dne 22.5.2012 ve znění jejích pozdějších dodatků pro část týkající se pronajaté nemovitosti. Zánikem smlouvy o nájmu nemovitostí č. O/0154/2012/ZD však nezanikají souhlasy pronajímatele se změnou pronajatého majetku, souhlasy pronajímatele s plánem oprav a s plánem investičních akcí vydané za účinnosti smlouvy o nájmu nemovitostí č. O/0154/2012/ZD ve znění pozdějších dodatků.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.1.2024, ne však dříve než dnem zveřejnění této smlouvy v Registru smluv.
3. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména občanským zákoníkem.
4. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany potvrzují správnost svých údajů v rámci specifikace subjektu. V případě, že dojde v průběhu smluvního vztahu ke změnám uvedených údajů, zavazují se strany oznámit druhé straně (postačí e-mailem) bez zbytečného odkladu aktualizaci těchto údajů bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 1 vyhotovení, nebude-li vyhotovena v elektronické podobě s příslušnými elektronickými podpisy smluvních stran dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.

7. Nedílnou součástí této smlouvy je:
příloha č. 1 – hlášení havarijního stavu
8. Tato smlouva podléhá zveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění smlouvy dle tohoto zákona provede pronajímatel.
9. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem důkladně seznámily, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, prosté omylu, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem této smlouvy.

Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů

Rozhodnuto orgánem kraje: Rada Zlínského kraje

Datum a číslo usnesení: 4.12.2023, usnesení č. 1122/R33/23

Ve Zlíně, dne
pronajímatel

Ve Zlíně, dne
nájemce

.....
Ing. Radim Holíš
hejtman

.....
MUDr. Petr Sládek
předseda představenstva

Hlášení havárie

NÁZEV A MÍSTO VZNIKU HAVÁRIE (p.č. / katastrální území):

**Doba vzniku havárie: DD.MM.RRRR
vhodin**

**havárie odstraněna: DD.MM.RRRR
vhodin**

JEDNÁ SE / NEJEDNÁ SE O POJISTNOU UDÁLOST!

Přepokládaný důvod vzniku havárie:

Rozsah škod:

Pro zajištění bezpečnosti osob a zamezení vzniku dalších škod na majetku Zlínského kraje byly provedeny tyto práce:

Návrh dalšího postupu oprav havárie:

Použitý materiál na opravu:

Předpokládaná cena opravy:

Kontaktní osoba hlásící havárii za nemocnici:

Podpis:

Telefon/ e-mail:

Datum: