

Nájemní smlouva

č. 0447

1. Smluvní strany:

Město Písek

se sídlem Velké náměstí 114/3

Vnitřní Město, 397 01 Písek 1

IČO 002 49 998

zastoupené JUDr. Ing. Michalem Čapkem, starostou

identifikátor datové schránky **p5ibfya**

(„*pronajímatel*“ nebo též „*město Písek*“)

a

Domov Sovova, z. ú.

se sídlem Sovova č.p. 1556,

Budějovické Předměstí, 397 01 Písek

IČO: 210 42 349

zastoupený ředitelkou Mgr. Markétou Tvrdou

identifikátor datové schránky **sqix7mq**

(„*nájemce*“ nebo též „*zapsaný ústav*“)

(pronajímatel a nájemce též „*smluvní strany*“)

Vzhledem k tomu, že:

- (i) Zastupitelstvo města Písek schválilo dne 26.05.2022 záměr založení samostatné právnické osoby za účelem zajištění dostupnosti poskytování pobytové sociální služby domov pro seniory podle § 49 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů („**ZSS**“);
- (ii) záměr počítá s tím, že sociální služba bude poskytována v nově rekonstruovaném zařízení sociálních služeb v Sovově ulici č.p. 1556 s kapacitou 57 lůžek s tím, že tato kapacita bude zařazena do krajské sítě sociálních služeb Jihočeského kraje;
- (iii) v souladu se schváleným záměrem schválilo Zastupitelstvo města Písek dne 2.11.2023 založení právnické osoby v právní formě zapsaného ústavu podle § 402 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**OZ**“), jakož i znění zakládací listiny zapsaného ústavu;
- (iv) v souladu se shora uvedeným byl dne 27.11.2023 založen zapsaný ústav Domov Sovova, z.ú., se sídlem Sovova 1556, 397 01 Písek, který byl s účinností k 1.1.2024

zapsán do rejstříku spolků vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl U, vložka 178;

(v) město Písek realizuje rekonstrukci předmětného zařízení sociálních služeb na základě uzavřené smlouvy o dílo se společností STRABAG a.s., přičemž dokončení stavby a její kolaudace se předpokládá v průběhu druhé poloviny roku 2024,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu („**smlouva**“).

1. Vymezení nemovitosti, předmět, účel a doba nájmu

- 2.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 2406 o výměře 1251 m², jehož součástí je stavba - budova č.p. 1556, na adrese Sovova, Budějovické Předměstí, 397 01 Písek; pronajímatel je dále vlastníkem pozemku parc. č. 1550/3 o výměře 2370 m², ostatní plocha - zeleň. Pozemky včetně stavby jsou zapsány na LV č. 1 vedeným Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, pro k.ú. Písek.
- 2.2. Nemovitosti uvedené v čl. 2.1. této smlouvy, sestávající z předmětných pozemků a stavby, tvoří předmět nájmu („**předmět nájmu**“).
- 2.3. Nájemce bere na vědomí, že po dokončení rekonstrukce předmětu nájmu bude provedeno jeho konečné zaměření, kolaudace a následně též aktualizace údajů uvedených v čl. 2.1. této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že na základě těchto nových údajů uzavřou bez zbytečného odkladu po jejich zjištění dodatek k této smlouvě, který bude obsahovat též aktuální přehled prostor předmětu nájmu a jejich konečné výměry ve formě Přílohy č. 1 této smlouvy.
- 2.4. Účelem nájmu je zajištění prostor pro provozování zařízení sociálních služeb v rozsahu hlavní a vedlejší činnosti nájemce, jak jsou blíže vymezeny v zakládací listině zapsaného ústavu, a to za podmínek oprávnění k poskytování sociálních služeb (rozhodnutí o registraci) ve smyslu § 78 a násl. ZSS a dále příslušných živnostenských oprávnění ve smyslu zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- 2.5. Nájem se sjednává **na dobu neurčitou**.

3. Nájemné

- 3.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu a zavazuje se mu umožnit jeho užívání za nájemné, které činí částku 1.514.720 Kč/rok (slovy jedenmillionpětsetčtrnáctisícsetdvacetkorun českých), navýšené o aktuální sazbu DPH, platnou v den uskutečnění zdanitelného plnění („**nájemné**“).
- 3.2. Nájemce je povinen hradit nájemné ve stanovené výši počínaje dnem 01.01.2025.
- 3.3. Výše nájemného byla sjednána jako cena v místě a čase obvyklá v souladu s Cenovou mapou města Písek, která byla schválena usnesením Rady města Písek č. 615/23 dne 19.10.2023, a to s účinností od 01.01.2024.

- 3.4. Nájemce bere na vědomí, že v průběhu doby nájmu se může Cenová mapa měnit; z tohoto důvodu smluvní strany sjednávají, že výše nájemného může být po dobu trvání této smlouvy upravena tak, aby nájemné bylo vždy v souladu s aktuální Cenovou mapou města Písek. V případě změny Cenové mapy se úprava nájemného provede vždy s účinností od 01.01. příslušného kalendářního roku, a to na základě písemného dodatku k této smlouvě.
- 3.5. Pronajímatel je plátcem DPH. Na základě § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se rozhodl u předmětu nájmu (nájmu nemovitých věcí pronajatých touto smlouvou) uplatňovat daň z přidané hodnoty. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.
- 3.6. Nájemce se zavazuje hradit nájemné, které bude pronajímatelem fakturováno měsíčně ve výši, která odpovídá částce 126.226,70 Kč (slovy jednostodvacetšesttisícdvěstědvacetšestkorun českých sedmdesáthaléřů), navýšené o aktuální sazbu DPH, platnou v den uskutečnění zdanitelného plnění, vždy do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájem dle této smlouvy trval.
- 3.7. Předmětná částka nájemného je splatná ve prospěch bankovního účtu pronajímatele číslo účtu 7563770297/0100 vedeného u KB Písek.
- 3.8. V případě skončení platnosti smlouvy a zpětného předání předmětu nájmu pronajímateli před uplynutím posledního dne v příslušném kalendářním měsíci se nájemné přiměřeně snižuje o počet dní, po které již předmět nájmu nebyl ze strany nájemce užíván.
- 3.9. Vzhledem k tomu, že nájemné, jakož i další podmínky nájmu dle této smlouvy jsou sjednány jako obvyklé v místě a čase pro daný účel nájmu, nedochází uzavřením této smlouvy k poskytnutí jakékoli selektivní výhody nájemci, a tudíž veřejné podpory ve smyslu článku 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie. Sjednání počátečního období užívání předmětu nájmu bez povinnosti hradit nájemné (do 31.12.2024) je běžnou obchodní zvyklostí, zejména v případě, kdy nájemce po tuto dobu ještě nebude poskytovat sociální službu, k jejímuž účelu je nájem sjednáván.

4. Úhrada za služby spojené s předmětem nájmu

- 4.1. Smluvní strany sjednávají, že nájemce je povinen hradit na své náklady veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. odvoz odpadků, vodné, stočné, dodávku tepla, elektřiny nebo plynu apod.), a to přímo dodavatelům služeb na základě právních jednání (smluv) uzavřených mezi zapsaným ústavem a těmito dodavateli; nájemce je povinen uzavřít takové smlouvy s dodavateli ohledně všech dodávek a služeb, u nichž je to možné.
- 4.2. V případě nákladů dle čl. 4.1. této smlouvy je nájemce povinen předložit pronajímateli veškeré uzavřené smlouvy s dodavateli služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, a to bez zbytečného odkladu po jejich uzavření.

- 4.3. Nájemce je dále povinen na své náklady zajistit údržbu zeleně a parkovišť, které tvoří součást předmětu nájmu dle této smlouvy.

5. Předání a zpětné převzetí předmětu nájmu

- 5.1. Pronajímatel se zavazuje protokolárně odevzdat nájemci předmět nájmu bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy v souladu s čl. 9.12. této smlouvy.
- 5.2. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni protokolárního předání nachází, což pronajímatel i nájemce stvrzují podepsáním předávacího protokolu.
- 5.3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, ve stavu, v jakém byl v době, kdy jej nájemce převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. O zpětném předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

- 6.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě. Veškeré činnosti provozované na předmětu nájmu budou provozovány na vlastní náklady, odpovědnost a riziko nájemce.
- 6.2. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 6.3. K plnění povinností řádného hospodáře je nájemce povinen po dobu trvání této smlouvy na své náklady zejména:
- a) udržovat a zacházet s předmětem nájmu s ohledem na jeho účel s řádnou péčí, jako by byl jeho vlastníkem, a ve všech dalších směrech plnit veškeré požadavky stanovené pronajímatelem, a řídit se příslušnými právními předpisy;
 - b) zajišťovat průběžný úklid předmětu nájmu;
 - c) zajišťovat průběžnou údržbu a provádění běžných oprav předmětu nájmu;
 - d) udržovat bezpečný přístup k předmětu nájmu a pohyb osob po předmětu nájmu, případně vozidel;
 - e) zajišťovat ochranu předmětu nájmu, jakož i veškerého zařízení umístěného v předmětu nájmu, před vznikem škod a počínat si tak, aby svým jednáním v předmětu nájmu nezpůsobil újmy na zdraví;
 - f) dodržovat všechny bezpečnostní, požární, hygienické, ekologické, pracovně-právní a jiné obecně závazné právní předpisy, pokud se vztahují na předmět nájmu nebo činnost nájemce a za tím účelem souladu s příslušnými právními předpisy zajistit vhodná opatření a kontrolu ve vztahu k zaměstnancům, klientům, návštěvníkům a dalším osobám, které se v předmětu nájmu nacházejí;
 - g) plnit povinnosti původce odpadů dle § 15 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů;
 - h) bezodkladně hlásit pronajímateli, všechny vady nebo změny, které se projeví na předmětu nájmu po dobu trvání této smlouvy;

i) odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo ostatní osoby nacházející se v předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli způsobenou škodu.

6.4. Nájemce se zavazuje umožnit, po předchozím oznámení pronajímatele, vstup do předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; v takovém případě je ke vstupu pronajímatel oprávněn i v nepřítomnosti nájemce s tím, že o této skutečnosti bude pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu informovat.

6.5. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu ani jeho část do užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Za takovou jinou osobu se nepovažují klienti a další konzumenti služeb zapsaného ústavu, rodinní příslušníci, návštěvy a další osoby, jejichž potřeba přístupu do předmětu nájmu vyplývá z povahy činnosti zapsaného ústavu a jím poskytovaných služeb.

7. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z rekonstrukce předmětu nájmu

7.1. Vzhledem k tomu, že předmět nájmu byl před uzavřením této smlouvy nově rekonstruován, smluvní strany sjednávají, že si budou navzájem poskytovat maximální součinnost při zjišťování případných vad a nedodělků předmětu nájmu a spolupracovat v případných reklamačních či jiných řízeních s dodavatelem či jeho poddodavateli tak, aby byly tyto vady a nedodělky co nejdříve odstraněny.

7.2. Nájemce se při uzavření této smlouvy seznámil s obsahem smlouvy o dílo, uzavřené mezi pronajímatelem a zhotovitelem díla spol. (STRABAG a.s., přičemž uzavřením této smlouvy přebírá odpovědnost za včasné zjištění případných vad předmětu nájmu a jejich oznámení pronajímateli, aby mohl tento uplatnit smluvní, resp. zákonné nároky z odpovědnosti za vady vůči zhotoviteli. Nájemce je povinen zajistit užívání a údržbu předmětu nájmu mj. tak, aby nedošlo k jakémukoli narušení či ohrožení záručních práv pronajímatele vůči zhotoviteli díla.

7.3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce na předmětu nájmu provádět jakékoli změny, terénní úpravy, stavební a ostatní úpravy nebo opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchylují.

7.4. Provede-li nájemce jakýkoli zásah do předmětu nájmu dle čl. 7.3. této smlouvy, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, a neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce, nedohodnou-li se strany jinak.

8. Skončení nájmu

8.1. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran, výpovědí jedné z nich nebo jinými způsoby předvídanými OZ.

8.2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pokud:

a) nájemce užívá předmět nájmu v závažném rozporu s touto smlouvou, a/nebo

b) nájemce porušuje zvláště hrubým způsobem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu některou povinnost stanovenou touto smlouvou nebo právním předpisem, a to i po předchozí písemné výzvě ze strany pronajímatele ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě.

8.3. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět, pokud

a) pozbude oprávnění k poskytování předmětné sociální služby; a/nebo

b) byl vyřazen z krajské sítě sociálních služeb Jihočeského kraje; a/nebo

c) pronajímatel porušuje zvláště hrubým způsobem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu některou povinnost stanovenou touto smlouvou nebo zákonem, a to i po předchozí písemné výzvě ze strany nájemce ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě.

8.4. Výpovědní doba dle čl. 8.2. a 8.3. činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

8.5. Nad rámec výše uvedeného mohou smluvní strany smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu, a to písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně nejpozději do 31.12. příslušného kalendářního roku. Výpovědní doba v takovém případě činí 1 rok a končí k 31.12. následujícího kalendářního roku.

9. Závěrečná ujednání

9.1. Veškeré písemnosti, výzvy, výpovědi a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy či do datové schránky druhé smluvní strany. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy či datové schránky některého z účastníků smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty. Smluvní strany pro účely této smlouvy výslovně uvádí, že pro účely doručování preferují doručování prostřednictvím datových schránek.

9.2. Dle ustanovení §7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů, předává pronajímatel nájemci ke dni podpisu této smlouvy ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy, v níž bude nájemní vztah realizován.

9.3. S veškerými osobními údaji, které jsou shromažďovány a následně zpracovávány v souladu s uzavřením a plněním této smlouvy, pronajímatel nakládá dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.04.2016 o ochraně osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) („**nařízení GDPR**“) a dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů („**Zzoú**“). Pronajímatel dále činí, v souladu s článkem 13 nařízení GDPR a ustanovením § 8 Zzoú, informační povinnost prostřednictvím Zásad ochrany osobních údajů, které jsou dostupné na webových stránkách města www.mesto-pisek.cz.

9.4. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními OZ a ostatními platnými a účinnými právními předpisy ČR, jakož i přímo použitelnými předpisy EU.

9.5. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou

smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.

- 9.6. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok za poskytnutí náhrady za finanční prostředky vložené do realizace změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
- 9.7. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Písku usnesením č. 316/24 ze dne 30.05.2024. Záměr pronajmout předmět nájmu této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu města Písek pod č. evid. SM01/2024/00007/MUPI/2024/21967 v období od 08.04.2024 do 24.04.2024.
- 9.8. Uzavření této smlouvy schválila správní rada zapsaného ústavu dne 06.05.2024.
- 9.9. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, zajistí pronajímatel bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.
- 9.10. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za důvěrné a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 9.11. Tato smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce jeden stejnopis.
- 9.12. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Nabytí účinnosti této smlouvy je vázáno na splnění odkládací podmínky, kterou je nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, na jehož základě bude povoleno užívání předmětu nájmu ke stanovenému účelu.
- 9.13. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

V Písku dne 10.06.2024

V Písku dne 12.06.2024

.....
za pronajímatele

JUDr. Ing. Michal Čapek, starosta

.....
za nájemce

Mgr. Markéta Tvrdá, ředitelka