NÁJEMNÍ SMLOUVA
(dále jako „Smlouva“)

Nemocnice Český Krumlov, a.s.
se sídlem: Nemocniční 429, Horní Brána, 381 01 Český Krumlov
IČO: 260 95 149
vedená u rejstříkového soudu v Českých Budějovicích oddíl B, vložka 1460
zastoupena: Mgr. Vojtěchem Remeněm, MBA, předsedou představenstva
(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

Centrum Barborka z.s.
se sídlem: Jírovcova 915/61, České Budějovice 370 04
IČO: 046 07 317
zastoupena: Pavlou Cislerovou, předsedkyní spolku
Pavlínou Oťahelovou, místopředsedkyní spolku
(dále jen „**Nájemce**“)

I.
Předmět Smlouvy

Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu, tak jak je dále ve Smlouvě specifikován, k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje za to platit Pronajímateli nájemné a platby na služby touto Smlouvou stanovené.

II.
Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem parcely č. 1339, jejíž součástí je budova občanské vybavenosti, vše zapsané v listu vlastnictví na LV č. 6027 pro obec a k. ú. Český Krumlov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov.

Pronajímatel přenechává Nájemci v budově občanské vybavenosti bez č.p., která je součástí parcely č. 1339 do dočasného užívání určené nebytové prostory (dále jako „**Předmět nájmu**“).

Nájemce je seznámen se stavem pronajímaných nebytových prostor. Účelem nájmu je provozování dětské skupiny dle zákona č. 247/2014 Sb., o poskytování služby péče o dítě v dětské skupině a o změně souvisejících zákonů.

Čl. III.
Účel nájmu

Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výhradně za účelem provozování dětské skupiny, a s ní související administrativní činností a také pro osobní potřeby personálu, které nesmí nad míru běžnou omezovat provoz ostatních nájemců nebo Pronajímatele.

Nájemce nemá zejména právo provozovat jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky výkonu činnosti, než jak vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů ve shora uvedené nemovitosti a/nebo by nad přiměřenou míru poškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele shora uvedené nemovitosti.

Nedodržení účelu nájmu je považováno za podstatné porušení Smlouvy a toto může být důvodem k odstoupení Pronajímatele od uzavřené Smlouvy z důvodů ležících na straně Nájemce.

IV.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou od **1.1.2025 do 31.12.2030.**

V.
Nájemné, zálohy za služby poskytované v souvislosti s nájmem

Výše nájemného a úhrad za ceny služeb poskytovaných Pronajímatelem a spojených s užíváním nebytových prostor jsou stanoveny dohodou smluvních stran.

Nájemné za Předmět nájmu činí **1.000,-Kč/rok**.

Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude platit Pronajímateli poplatky za služby spojené s užíváním nebytových prostor v následující výši:

- vodné/stočné 510,- Kč/měsíc,
- teplo a TUV 6.150,- Kč/měsíc
- el. energie 2.310,- Kč/měsíc

Celkem je Nájemce povinen platit poplatky za služby spojené s nájmem ve výši **8.970,-Kč/měsíc**.

Cena za nájem a poplatky za služby spojené s pronájmem nebytových prostor jsou uvedeny bez DPH. Při fakturaci nájemného a poplatků za služby bude připočteno DPH zákonem stanovené výši.

Nájemné je splatné ročně dozadu do 15. ledna následujícího roku na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná finanční částka připsána na účet Pronajímatele [redacted] vedený u Komerční Banky Český Krumlov.

Poplatky za služby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné měsíčně do patnáctého (15.) dne příslušného měsíce na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná finanční částka připsána na účet Pronajímatele č. účtu [redacted] vedený u Komerční Banky Český Krumlov.

V případě, že Nájemce nezaplatí Pronajímateli řádně a včas nájemné či poplatky za služby s nájmem spojené, může Pronajímatel požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužené částky za každý kalendářní den prodlení. Tím není dotčeno právo Pronajímatele na zákonné sankce a náhradu škody v plné výši.

VI.
Podnájem

Nájemce není oprávněn poskytnout třetí osobě možnost užívat Předmět nájmu ani jeho část bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

VII.
Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel je povinen budovu, v níž se nachází Předmět nájmu, vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je Nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve Smlouvě. Termín prohlídky pronajatých prostorů Pronajímatel Nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.

Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli vstup do pronajatého prostoru, kdykoliv o to požádá.

Nájemce je oprávněn si na nemovitost, ve které se nachází Předmět nájmu, umístit reklamní poutač si logo s předmětem podnikání, který je provozován v Předmětu nájmu. Není však oprávněn provádět kreslení tohoto nápisu přímo na plochu nemovitosti, ve které se Předmět nájmu nachází.

Nájemci se zakazuje bez předchozího souhlasu Pronajímatele vkládat majetkovou hodnotu spočívající v nájemním právu do sdružení (společnosti) existujícím za účelem společného podnikání.

Nájemce je povinen neprodleně oznámit Pronajímateli všechny skutečnosti, které mění rozsah a podmínky užívání prostor sloužícího k podnikání, včetně skutečností, které ovlivňují rozsah dodávek a způsob vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor dle platných předpisů.

Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo ohrozit výkon jiných užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází Předmět nájmu. Nájemce je povinen využívat pronajaté prostory pouze v rozsahu a k účelu dle čl. II a III. Smlouvy. Nájemce je současně povinen zajistit, aby předmět jeho činnosti (vč. případných zákazníků, dodavatelů, obsluhy apod.) v žádném případě nenarušil příjezd a odjezd zdravotnického personálu a pacientů. Nájemce je povinen zajistit, aby sám nebo jeho dodavatele neparkovali na jiných místech v objektu Pronajímatele, než v místech k tomu vyhrazených (za vyhrazená místa jsou považovány pouze místa určená pro parkování zaměstnanců a veřejnosti).

Pronajímatel neodpovídá Nájemci za škodu způsobenou třetími osobami na Předmětu nájmu nebo na věcech vnesených Nájemcem do Předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit a po celou dobu trvání nájemního vztahu udržovat v platnosti pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímateli v souvislosti s provozní činností, vykonávanou Nájemcem v Předmětu nájmu a tuto smlouvu kdykoliv na požádání předložit Pronajímateli k nahlédnutí. Nájemce je povinen zajistit označení provozovny v souladu se živnostenským zákonem.

VIII.
Ostatní ujednání

Odevzdání Předmětu nájmu a jeho údržba

Pronajímatel předává Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl a ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání jej od Pronajímatele přijímá.

Nájemce se zavazuje zajistit řádnou péči o Předmět nájmu, udržovat jej v čistotě a zajistit, aby jeho zaměstnanci, jakožto i další osoby, které vstupují do Předmětu nájmu za účelem kontaktu s Nájemcem, respektovali veškerá bezpečnostní a jiná v této Smlouvě zmíněná opatření i ostatní povinnosti vyplývající z obecně závazných předpisů.

Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady v Předmětu nájmu veškeré drobné opravy, pravidelnou údržbu a pravidelný úklid.

Nájemce zajišťuje údržbu Předmětu nájmu na své náklady. Za údržbu se považuje obvyklé udržování, které je spojeno s každodenním užíváním, bez něhož nelze Předmět nájmu využívat ke sjednanému účelu dle této Smlouvy.

Stavební a jiné úpravy

Pronajímatel se zavazuje udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohla sloužit účelu nájmu podle této Smlouvy.

Pronajímatel nemá právo během nájmu měnit Předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.

Pokud Pronajímatel potřebuje během nájmu provést opravu Předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájemního vztahu, je povinen Nájemce tuto opravu bez práva na slevu z nájmu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezení v užívání Předmětu nájmu.

Nájemce není oprávněn k jakékoliv stavební úpravě nebo jiné přeměně trvalého charakteru či technickému zhodnocení Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

Pronajímatel rozhodne, zda ke dni skončení nájmu převezme či nepřevezme stavební nebo jiné úpravy, v jakém rozsahu, jakým způsobem a za jakých podmínek.

Nedohodnou-li se strany jinak, každou stavební či jinou úpravu trvalého charakteru či technické zhodnocení Předmětu nájmu provede Nájemce na vlastní odpovědnost, vlastním nákladem a v souladu s platnými právními předpisy.

Nedohodnou-li se strany jinak, odepisuje vynaložené finanční prostředky do stavebních nebo jiných úprav Předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu podle této Smlouvy Nájemce.

Pojištění

Pronajímatel prohlašuje, že nemovitosti uvedené v čl. II. této Smlouvy pojistil na vlastní náklad proti živelním pohromám a zavazuje se toto pojištění zachovávat po celou dobu platnosti nájemního poměru dle této Smlouvy.

Nájemce se zavazuje být pojištěn na svůj náklad proti škodám způsobeným provozem své činnosti.

Nájemce odpovídá za zničení, odcizení či jakékoliv jiné znehodnocení jak najímané věci, tak věcí, které se nalézají v prostorách Předmětu nájmu. Tímto ustanovením však není vyloučena zákonná odpovědnost Pronajímatele či třetích osob.

Dodržování obecně závazných norem

Nájemce se zavazuje dodržovat zejména bezpečnostní, protipožární, ekologické a jiné právní předpisy spojené s užíváním Předmětu nájmu.

Nájemce odpovídá za bezpečnost práce a požární ochranu v Předmětu nájmu.

Pronajímatel je oprávněn, po předchozí žádosti a za přítomnosti Nájemcem určeného zástupce ke vstupu do všech částí Předmětu nájmu za účelem kontroly jejich užívání, dodržování bezpečnostních a protipožárních opatření a předpisů nebo za účelem zabránění škodám.

Nájemce je povinen v Předmětu nájmu udržovat volné únikové cesty, volný přístup k nouzovým východům, rozvodným zařízením elektrické energie a k uzávěrům vody a plynu pokud se v pronajímaných nemovitostech vyskytují.

Případné sankce, uložené Pronajímateli orgány veřejné správy z důvodu porušení povinností Nájemce, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli do tří (3) dnů poté, kdy jej k této úhradě Pronajímatel vyzve a uložení sankce doloží předložením originálu příslušného rozhodnutí orgánu veřejné správy.

IX.
Skončení nájmu

Nájem může skončit:

a) kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran,

b) uplynutím sjednané doby nájmu,

c) výpovědí,

d) výpovědí s kratší výpovědní lhůtou,

Výpovědní lhůta v případě výpovědi bez udání důvodu činí tři (3) měsíce, a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé straně.

Nájem může také skončit na základě písemné výpovědí se zkrácenou výpovědní lhůtou, kterou může smluvní strana učinit v těchto případech:

a) Pronajímatel může v případě, když:

- Nájemce je v prodlení s úhradou peněžitého plnění déle než patnáct po sobě jdoucích kalendářních dní a zároveň Nájemce dluh nehradil ani v dodatečné lhůtě třiceti kalendářních dní, kterou mu Pronajímatel v písemné upomínce stanovil.
- Nájemce užíval Předmět nájmu v rozporu s jeho účelem a závadný stav neodstranil ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě.
- Nájemce provedl na Předmětu nájmu stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a závadný stav neodstranil ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě.
- Nájemce přenechal Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele závadný stav neodstranil ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě.
- Nájemce poruší hrubým způsobem své povinnosti, které mu vyplývají ze zákona nebo z této Smlouvy, a závadný stav neodstranil ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě.

b) Nájemce může v případě když:

- Předmět nájmu je bez viny Nájemce nezpůsobilý k v této Smlouvě dohodnutému účelu a Pronajímatel a závadný stav neodstranil ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě.
- Pronajímatel poruší hrubým způsobem své povinnosti, které mu vyplývají ze zákona nebo z této Smlouvy, a závadný stav neodstranil ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy k nápravě.

Výpovědní lhůta ve všech výše uvedených případech je shodná pro obě smluvní strany a činí 30 dní ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Nájemce je povinen Předmět nájmu vyklidit a vyklizený odevzdat Pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu do 15,00 hodin. Nájemce je povinen uvést Předmět nájmu do stavu původního s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Taková dohoda musí být písemná.

V případě prodlení Nájemce s předáním Předmětu nájmu po skončení doby nájmu je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý den prodlení. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody ani nárok na zákonné sankce.

Od prvního dne po uplynutí výpovědní lhůty platí, že jakékoliv věci, nacházející se v Předmětu nájmu se v nich nachází neoprávněně a Nájemce není oprávněn uplatnit po Pronajímateli žádné nároky z důvodu jejich poškození, ztráty či zničení, ke kterým došlo v důsledku zavinění třetích osob.

V případě, že ke dni skončení nájemního vztahu Nájemce nevyklidí Předmět nájmu, souhlasí s jeho vyklizením Pronajímatelem do provizorních náhradních prostor. Účelně vynaložené náklady Pronajímatele spojené s vyklizením Předmětu nájmu v takovém případě hradí Nájemce.

X.
Závěrečná ustanovení

Tato Smlouva se bude řídit právním řádem České republiky. Právní vztahy smluvních stran, které nejsou v této Smlouvě upraveny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a předpisů souvisejících. Pro případné spory jsou příslušné české soudy.

Veškeré písemnosti včetně vyúčtování nájemného a úhrad za služby poskytované s nájmem budou druhé smluvní straně zasílány na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu, kterou tato smluvní strana předtím písemně oznámila. Odepře-li adresát písemnost bezdůvodně přijmout, považuje se písemnost za doručenou dnem, kdy její přijmutí bylo odepřeno. Vrátí-li se odesílateli písemnost pro její nedoručení z jakéhokoli důvodu zpět, platí, že písemnost byla druhé smluvní straně doručena třetí (3) pracovní den po odeslání písemnosti.

Nájemce, je povinen oznámit neprodleně Pronajímateli jakékoliv změny týkající se jeho osoby, uvedené v záhlaví této Smlouvy. Vedle této povinnosti je Nájemce povinen neprodleně oznámit Pronajímateli jakékoliv změny týkající se jeho osoby v souvislosti s tím, zda je nebo není osobou povinnou k dani dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v aktuálním znění.

Pokud budou jakákoliv ustanovení této Smlouvy uznána neplatnými či neúčinnými, zbývající část Smlouvy zůstane nadále plně v platnosti a účinnosti, pokud zůstane funkčním nástrojem k dosažení záměrů obou stran. Smluvní strany dále souhlasí s tím, že nahradí neplatná a nevykonatelná ustanovení vzájemně přijatelným platným zákonným a vykonatelným ustanovením, které bude odrážet záměry smluvních stran obsažené v původním ustanovení.

Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatků.

Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, když každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Smluvní strany si tuto Smlouvu důkladně přečetly, všem jejím ustanovením dokonale porozuměly a nežádají žádných změn, vysvětlení či doplnění a na důkaz projevu svobodné a souhlasné vůle s jejím obsahem připojují níže své podpisy.

Tato Sml[redacted]osti a účinnosti podpisem oběma smluvními stranami.

V Česk[redacted] 27-01-2025 KRUMLOV, a.s. Horní Brána Krumlov emeň, MBA stavenstva ..... Nemocn[redacted]ov, a.s. Mgr. Vojtech Remeň, MBA předseda představenstva	V Českém[redacted] ..... Centrum [redacted] Pavla [redacted] předs[redacted] CENTRUM BARBORKA z.s Jírovcova 915/61 370 04 České Budějovice IČ: 046 07 317 Tel.: 607 9[redacted] ..... Centr[redacted] Pavlín[redacted] místopředsedkyně spolku