

S M L O U V A

o n á j m u n e m o v i t ý c h v ě c í

uzavřená mezi

městem Prachatice, se sídlem Velké náměstí 3, Prachatice, PSČ: 38301, IČ: 00250627
zastoupeným starostou města Ing. Martinem Malým
na straně jedné
(dále jen "Pronajímatel")

a

obchodní společností Nemocnice Prachatice, a.s. se sídlem Prachatice, Nebahovská 1015, PSČ: 38320, IČ: 26095165, zapsanou do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddíle B a vložce 1461 zastoupenou předsedou představenstva Ing. Michalem Čarvašem, MBA a členem představenstva MUDr. Františkem Stráským na straně druhé
(dále jen "Nájemce")

Shora uvedené smluvní strany po vzájemné dohodě uzavírají v souladu se zněním § 2201 a následujících občanského zákoníku tuto

s m l o u v u o n á j m u n e m o v i t ý c h v ě c í :

I.

Předmět a účel nájmu

(1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitých věcí - pozemku parc. č. St. 142 o výměře 408 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba – objekt k bydlení čp. 136 v Prachaticích, část obce Prachatice I, ve kterém se nachází celkem 5 bytů a 1 nebytový prostor zrekonstruovaný na ordinaci praktického lékaře a pozemku parc. č. 62 o výměře 326 m², zahrada, zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. a obec Prachatice u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice.

Uvedené nemovité věci budou dále označovány také jen jako Předmět nájmu.

Pronajímatel prohlašuje, že neexistují žádné okolnosti bránící volnému nakládání s Předmětem nájmu.

(2) Pronajímatel touto smlouvou přenechává Předmět nájmu specifikovaný v odstavci 1 tohoto článku Nájemci do dočasného užívání a Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu hradit nájemné uvedené v článku II. této smlouvy.

(3) Předmět nájmu je pronajímán k bydlení zaměstnanců Nájemce (bytový dům) a k jejich relaxaci a odpočinku (zahrada parc. č. 62 v k. ú. Prachatice). Pokud by však Nájemce měl užívat Předmět nájmu či jeho část k jinému, než dohodnutému účelu či provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, vyžaduje se k tomu předchozí písemný souhlas Pronajímatele.

(4) Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu.

(5) Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením Předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad přijímá a dále prohlašuje, že Předmět nájmu je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu nebo s ním souvisejících. Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání, Nájemce prohlašuje, že jej popřípadě vlastním nákladem uvede do stavu umožňujícího využívat jej ve vyšším standardu, případně další vybavení a zařízení hradí sám na svůj náklad.

(6) Smluvní strany dále prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy Nájemce předmět nájmu v plném rozsahu užívá na základě smlouvy o výpůjčce ze dne 25.8.2010.

II.

Výše a splatnost nájemného, náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu

(1) Nájemné za užívání Předmětu nájmu se v souladu se zněním § 2246 OZ sjednává dohodou smluvních stran v celkové výši 29.911,-Kč měsíčně, to je 358.932,-Kč ročně bez DPH. Pronajímatel je plátcem DPH. Výše nájemného byla určena znaleckým posudkem soudního znalce Ing. Petra Pokorného ze dne 24.5.2017 (dále jen „Posudek“).

(2) Smluvní strany shodně prohlašují, že Nájemce uvedl dům čp. 136 v Prachaticích, který je součástí pozemku parc. č. St. 142 v k. ú. Prachatice, vlastním nákladem do stavu, který umožňuje jeho užívání k dohodnutému účelu, a to na základě ujednání dle nájemní smlouvy ze dne 16.12.1993, která zanikla dne 01.01.2010. Nájemce dále užíval Předmět nájmu na základě smlouvy o výpůjčce ze dne 25.8.2010, která zanikne dne 31.08.2017. S ohledem na změny provedené na Předmětu nájmu se souhlasem Pronajímatele, který se nezavázal k úhradě nákladů, má Nájemce právo požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Výše míry zhodnocení byla stanovena Posudkem. Smluvní strany ujednaly, že částku představující míru zhodnocení budou považovat za zálohu na nájemné, které bude měsíčně započítáváno na úhradu nájemného, tedy v částce 29.911,-Kč měsíčně, a to vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. S ohledem na výši míry zhodnocení je tedy nájemné zálohově uhrazeno do 31.10.2025.

III.

Poskytování dalších služeb a jejich úhrada

(1) Pronajímatel neposkytuje Nájemci žádné služby. Nájemce je povinen uzavřít příslušné smlouvy o poskytování služeb s jednotlivými dodavateli.

(2) V případě potřeby poskytne Pronajímatel Nájemci součinnost pro uzavření příslušných smluv s poskytovateli služeb.

IV.

Doba trvání nájmu

(1) Tato smlouva se sjednává na dobu určitou od 1.9.2017 do 31.10.2025.

(2) Stane-li se Předmět nájmu nepoužitelný k ujednanému účelu, má Nájemce právo nájem podle této smlouvy vypovědět bez výpovědní doby.

(3) Užívá-li Nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmětu nájmu, vyzve ho Pronajímatel, aby Předmět nájmu užíval řádně, poskytne mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li Nájemce této výzvy, má Pronajímatel právo nájem podle této smlouvy vypovědět bez výpovědní doby.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

(2) Během trvání nájmu podle této smlouvy nemá Pronajímatel právo o své vůli Předmět nájmu měnit. Případné stavební úpravy, jakož i změny a úpravy Předmětu nájmu, je Nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, přičemž Pronajímatel se nezavazuje k úhradě nákladů takových změn a úprav, nebude-li dohodnuto jinak. Nájemce prohlašuje, že se výslovně vzdává nároku na vyrovnání podle míry zhodnocení pro případ, že k takovému zhodnocení změnou Předmětu nájmu došlo (nároku na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci), stejně tak se vzdává jakéhokoli jiného nároku na vyrovnání.

Nájemce je oprávněn oddělit a vzít vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

(3) Nájemce je povinen provádět vlastním nákladem údržbu Předmětu nájmu, jakož i provádět jeho nezbytné opravy.

(4) Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu, je však oprávněn uzavírat nájemní (podnájemní) smlouvy s jednotlivými uživateli bytů nacházejících se ve stavbě domu čp. 136 v Prachaticích, dále je oprávněn dát do podnájmu nebytový prostor nacházející se v předmětném domě, a to za účelem provozování nestátního zdravotnického zařízení ordinace praktického lékaře.

(5) V případě ukončení nájmu je Nájemce povinen vrátit Předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

(6) Pronajímatel prohlašuje, že Objekt Občanské vybavenosti je pojištěn v rozsahu uzavřené pojistné smlouvy městem Prachatice (pojištění nemovitých věcí).

Nájemce je povinen na vlastní náklady pojistit svůj majetek a pronajaté vybavení a zařízení, jakož i odpovědnost za škodu způsobenou provozem činnosti.

(7) Nájemce je povinen při provozu Předmětu nájmu dodržovat odpovídající právní předpisy dotčené jeho činností nese odpovědnost za jejich případné porušení. Nájemce dále odpovídá za dodržování zákona o požární ochraně.

(8) Nájemce je povinen umožnit nejméně jedenkrát ročně, jinak na vyžádání Pronajímatele kontrolu stavu předmětu nájmu, zda Nájemce plní podmínky této smlouvy. Provedení kontroly nebude Nájemce obtěžovat více, než je nezbytně nutné. Nájemce se zavazuje zpřístupnit Pronajímateli Předmět nájmu ke kontrole.

(9) Při ukončení nájemní smlouvy předá nájemce pronajímateli bezúplatně zařizovací předměty v bytech.

**VI.
Doručování**

- (1) Povinnost doručit písemnost s využitím provozovatele poštovních služeb je splněna jakmile provozovatel poštovních služeb písemnost doručí, jinak se považuje za doručenou třetím dnem ode dne odeslání, a to i v případě, že si ji adresát nevyzvedne v úložní době nebo se o jejím uložení nedozví. Jestliže adresát odmítne doručovanou písemnost převzít, považuje se tato za doručenou dnem jejího odmítnutí.
- (2) Počítání času se řídí ustanoveními § 605 až 608 občanského zákoníku.

**VII.
Ustanovení závěrečná**

- (1) Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- (2) Pokud by tato smlouva trpěla právními vadami, zejména pokud by některé z jejich ustanovení bylo v rozporu s platnými právními předpisy, v důsledku čehož by mohla být smlouva posuzována jako neplatná, považuje se takové ustanovení za samostatné a smlouva se posuzuje, jako by takové ustanovení nikdy neobsahovala.
- (3) Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky k této smlouvě.
- (4) Záměr pronájmu byl schválen radou města dne 10.07.2017, když tento záměr byl vyvěšen od 13.07.2017 po zákonnou dobu na úředních deskách města. Pronájem byl schválen radou města dne 31.07.2017, usnesení č. 2222/2017.
- (5) Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že byla uzavřena podle jejich shodné a svobodné vůle, to potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Prachaticích dne 22 -08- 2017



Za město Prachatice:
Ing. Martin Malý
starosta města



V Prachaticích dne 22 -08- 2017



Za Nemocnici Prachatice, a.s.:
Ing. Michal Čarvaš, MBA
předseda představenstva

NEMOCNICE
PRACHATICE
NEMOCNICE PRACHATICE, a.s.
Měšťanská 1015, 383 20 Prachatice



Za Nemocnici Prachatice, a.s.:
MUDr. František Stráský
člen představenstva