

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi

Trifid Beta, s.r.o.

- a -

Clementas Příbor, z.ú.

RUBRIKA

Tato NÁJEMNÍ SMLOUVA (dále jen „**Smlouva**“), se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě a v souladu s ustanovením § 2201, 2302 a 2332 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi stranami smlouvy:

Obchodní společnost **Trifid Beta, s.r.o.**, se sídlem Mlékovice 66, 281 44 Toušice, IČO 082 98 785, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C a vložce 316533, zastoupená jednatelem Romanem Židlickým; na straně jedné jako vlastník nemovitostí označených níže v této Smlouvě;

(dále jen jako „**Pronajímatel**“)

- a -

Zapsaný ústav **Clementas Příbor, z.ú.**, se sídlem Masarykova 586, 742 58 Příbor, IČO 245 92 820, zapsaný v rejstříku ústavů vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle U a vložce 472, zastoupený, ředitelem Ing. Martinou Malou, na straně druhé jako nájemce;

(dále jen jako „**Nájemce**“)

jejichž zástupci shodně prohlašují, že označení jejich Smluvní Strany a oprávnění za ni jednat tak, jak je uvedeno v rubrice této Smlouvy, odpovídá aktuálnímu stavu zápisu v obchodním rejstříku nebo skutečnosti a že tento stav není dotčen žádnými změnami již uskutečněnými, avšak ještě nezapsanými ve veřejném rejstříku;

jejichž zástupci dále shodně prohlašují, že jsou plně oprávněni i podle vnitřních pravidel jimi zastupované Smluvní Strany přijímat za tuto Smluvní Stranu veškeré závazky sjednané v této Smlouvě, a že byly naplněny veškeré podmínky a uděleny veškeré souhlasy, ať již požadované ze zákona či vnitřními předpisy jimi zastupované osoby, jimž podléhá uzavření této Smlouvy;

jejichž zástupci dále shodně prohlašují, že se přesvědčili o totožnosti osob jednajících za druhou Smluvní Stranu a o jejich zmocnění takto jednat.

(dále ve smlouvě také obě strany společně jako „**Smluvní Strany**“ a jednotlivě také jako „**Smluvní Strana**“)

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- a) Pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitých věcí:
 - pozemek parc. č. 3146/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 586, rodinný dům,
 - pozemek parc. č. 3147/1, ostatní plocha, a
 - pozemek parc. č. 3148/4, zahrada,vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, katastrální území Příbor (735329), na listu vlastnictví č. 4138 (dále společně jen jako „**Nemovitost**“).

Nemovitost je aktuálně ve stavu rozestavěného projektu před dokončením, kdy projekt spočívá ve stavební úpravě a přístavbě objektu, stavby, za účelem vzniku domova se zvláštním režimem. Stavba však prozatím není dokončena, zkolaudována a nový stav není zapsán

v katastru nemovitostí. Smluvní strany proto sjednávají, že pod označením Nemovitosti i Zařízení se rozumí i nový stav, který v místě vznikne zápisem dokončeného a zkolaudovaného projektu do katastru nemovitostí. Realizace projektu tedy na právech a povinnostech Smluvních stran z této Smlouvy ničeho nemění.

b) V prostorách budovy č.p. 586 budou užívány místnosti

- C1.02 kavárna
- C212b sklad
- C2.03 místnost pro práci lékaře
- A2.05 aktivizační místnost
- A2.09 zasedací místnost
- A2.07 kancelář
- A0.18 prádelna
- A0.19 prádelna
- A0.20 prádelna
- A0.23 prádelna

a dvě parkovací stání v severní části pozemku parc. č. 3147/1, a to druhé a třetí parkovací stání v řadě, kdy prvním parkovacím stáním je to určené pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo osobu těžce pohybově postiženou, z celkových devíti míst v řadě,

třetí osobou (tyto prostory dále jako „Vyloučené prostory“).

- c) Pronajímatel má v úmyslu touto Smlouvou nájemci za úplatu zřídit užívací a požívací právo k Nemovitosti s výjimkou Vyloučených prostor (tato část Nemovitosti dále jen „Zařízení“). V areálu označeném jako Zařízení mohou být provozovány jakékoli pobytové sociální služby podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v účinném znění, nebo zdravotní služby podle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách, v účinném znění;
- d) Nájemce má v úmyslu pro svou činnost nabýt užívací a požívací právo k Zařízení a platit za toto užívací a požívací právo Pronajímateli Nájemné;

dohodly se SMLUVNÍ STRANY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

UJEDNÁNÍ SMLUVNÍCH STRAN

1. PROHLÁŠENÍ K PŘEDMĚTU NÁJMU

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné vlastníkem Zařízení, které je určeno pro poskytování sociálních služeb a zdravotních služeb a doplňkových činností v celém předmětu činnosti Nájemce zapsaném (v době uzavření této Smlouvy nebo v budoucnu) v obchodním rejstříku.

2. PROHLÁŠENÍ K PŘEDMĚTU ČINNOSTI NÁJEMCE

- 2.1. Nájemce prohlašuje, že je, resp. bude, registrovaným poskytovatelem sociálních služeb podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v platném znění.
- 2.2. Nájemce dále prohlašuje, že je, resp. bude, registrovaným poskytovatelem zdravotních služeb podle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách, v platném znění.

3. PŘEDMĚT A ÚČEL ZÁVAZKU

- 3.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává za úplatu Nájemci Zařízení se všemi jeho součástmi a příslušenstvím k jeho užívání a požívání a Nájemce Zařízení k užívání a požívání přijímá a zavazuje se platit Nájemné, jak je ujednáno níže.

- 3.2. Předmětem plnění závazku z této Smlouvy je Zařízení se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, zejména vnějšími a vnitřními prostory.
- 3.3. Účelem závazku z této Smlouvy je přenechání Zařízení Pronajímatelem Nájemci za účelem jeho užívání a požívání Nájemcem, které spočívá v poskytování sociálních a zdravotních služeb v něm.
4. VÝŠE NÁJEMNÉHO
- 4.1. Smluvní Strany ujednaly, že výše roční úplaty od 1. ledna do 31. prosince příslušného kalendářního roku za užívání a požívání Zařízení Nájemcem bude určena dohodou Smluvních Stran, která bude odpovídat oceňovací zprávě, jejímž předmětem bude nezávislé zjištění výše nájemného tak, aby bylo možné stanovit částku, za kterou by mělo být Zařízení, které je předmětem této Smlouvy, pronajato mezi tzv. ochotnými smluvními stranami, tedy v obvyklém obchodním styku uskutečněném v souladu s principy tržního odstupu, po běžném marketingu, kdy každá ze Smluvních Stran jedná informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní (Dále jen „**Nájemné**“). Smluvní Strany se zavazují do tří (3) dní od chvíle, kdy jim bude předložena oceňovací zpráva, uzavřít dohodu o konkrétní výši Nájemného, která bude představovat dodatek k této Smlouvě a kterým se bude měnit tento článek 4.1. Smlouvy. Oceňovací zpráva bude po jejím vyhotovení tvořit přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 4.2. Smluvní Strany ujednaly, že Nájemné spočítané a určené jako roční bude Pronajímateli uhrazeno nejpozději do konce února kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, za který se Nájemné hradí.
- 4.3. DPH. Nájemné podle této Smlouvy bude osvobozeno od daně z přidané hodnoty. Smluvní Strany však mohou ujednat, že Nájemné bude považováno za zdanitelné plnění, a tedy bude podléhat dani z přidané hodnoty, potom bude Nájemné zvýšeno o příslušnou daň z přidané hodnoty.
- 4.4. *Jednostranné zvýšení Nájemného (renewal)*. Pronajímatel je oprávněn vždy k pětiletému (5 let) výročí trvání nájmu podle této Smlouvy, vždy na základě znalecké zprávy, vypracované nezávislým znalcem v oboru ekonomiky, oceňování nemovitostí a jejich nájmu, jednostranně zvýšit nájemné, a to až do výše zjištěné znaleckou zprávou (dále jen „**Renewal**“).
- 4.5. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně navýšit sjednané Nájemné v případě, že dojde obecně závazným předpisem nebo předpisem územního samosprávného celku (obce, města) ke zvýšení stávajících nebo k zavedení nových daní, poplatků, příspěvků a odvodů, které by mohly být požadovány v souvislosti s vlastnictvím či správou Zařízení či jeho části. Pronajímatel je povinen zajistit doručení oznámení o jednostranném zvýšení Nájemného Nájemci před začátkem kalendářního roku, pro který má být Nájemné jednostranně zvýšeno.
- 4.6. Jakékoliv navýšení Nájemného bude vůči Nájemci účinné prvním dnem následujícího kalendářního roku. Toto pravidlo se uplatní pro navýšení Nájemného jak podle článku 4.4 této Smlouvy, tak podle článku 4.5 této Smlouvy. O doručování oznámení platí příslušné ujednání této Smlouvy.
- 4.7. Dle dohody Smluvních Stran může změnu výše Nájemného při Renewalu z výše uvedených důvodů Pronajímatel provést jednostranně bez uzavření dodatku k této Smlouvě. Jednostranné navýšení nájemného v podobě písemného oznámení se pak stane podle ujednání Smluvních Stran nedílnou součástí této Smlouvy.
- 4.8. *Korekce Nájemného*. Pronajímatel se zavazuje, za podmínek uvedených níže, Nájemci poskytnout slevu na Nájemném v případě, že dojde k některé z následujících situací:
- a.) Dojde ke změně (i.) právních předpisů; (ii.) rozpočtových pravidel územně samosprávných celků nebo podzákonných předpisů orgánů státní správy; popřípadě (iii.) změně politiky a pravidel při poskytování dotací nebo nevratných finančních výpomocí, resp. vyrovnání, případně ke změně systému úhrad od zdravotních pojišťoven pro zdravotnickou odbornost poskytovanou při poskytování sociálních služeb v Zařízení, a nebo ke změně systému úhrad od zdravotních pojišťoven

pro následnou péči, to vše na úseku přidělování veřejné podpory poskytovatelům sociálních nebo zdravotních služeb, nebo dojde k jakékoli výrazné změně podmínek pro poskytovatele sociálních služeb v České republice, nebo poskytovatele zdravotních služeb v České republice, a to tak, že se sníží příspěvky Nájemci z veřejných rozpočtů pod míru očekávanou na základě dříve poskytnutých podpor a dotací;

- b.) Obsazenost Zařízení klesne pod 90 % jeho kapacity, a tento stav bude trvat po dobu delší než třicet (30) dní;
- c.) Pronajímatel bez dohody s Nájemcem nesplní svůj závazek investovat do Zařízení stanovený v čl. 9.2.

- 4.9. Výše slevy na Nájemném bude určena dohodou Smluvních Stran, přičemž návrh na výši slevy na Nájemném podá vždy Nájemce, a to v písemné nebo elektronické podobě Pronajímateli, nejpozději do jednoho (1) měsíce od chvíle, kdy dojde k naplnění důvodů pro poskytnutí slevy uvedených v čl. 4.8.a.) nebo 4.8.b.) nebo 4.8.c.) této Smlouvy.
- 4.10. Pronajímatel je posléze povinen se s Nájemcem sejít na osobní schůzce, na které prodiskutují výši slevy navrhovanou Nájemcem podle čl. 4.9 této Smlouvy. Pronajímatel má však právo, souhlasí-li s výší slevy určené v návrhu Nájemcem, přijmout tento návrh tím, že zašle Nájemci podepsaný číslovaný Protokol o slevě, jehož obsahem bude ujednání o poskytnutí slevy na Nájemném pro aktuální kalendářní rok. Nesplní-li Pronajímatel povinnost sejít se s Nájemcem na osobní schůzce na účelem projednání výše slevy na Nájemném, je sleva na Nájemném ujednána ve výši navrhované Nájemcem a Nájemci vzniká povinnost zaplatit roční Nájemné ve výši po slevě, to platí rovněž v případě, že Pronajímatel a Nájemce nebudou schopni se dohodnout na výši slevy z Nájemného na osobní schůzce. V případě, že dojde k situaci, že Nájemce plnil v kalendářním roce více než odpovídá ročnímu Nájemnému, započte se přebývajícím částka na Nájemné na další rok, jinak vzniká Pronajímateli povinnost Nájemci tuto částku vrátit.
- 4.11. Nedohodnou-li se Smluvní Strany na výši slevy z Nájemného ani do dvou (2) měsíců od chvíle, kdy byl ze strany Nájemce zaslán návrh slevy podle čl. 4.9, bude sleva na Nájemném určena jednostranně Nájemcem podle jeho původního návrhu slevy podle čl. 4.9, přičemž procentuální výše slevy na Nájemném nesmí být vyšší než:
- a.) dvacet (20) % z Nájemného v případě uvedeném v čl. 4.8.a.);
 - b.) Neobsazenost Zařízení v procentech vydělená dvěma v případě uvedeném v čl. 4.8.b.);
 - c.) třicet (30) % z Nájemného v případě uvedeném v čl. 4.8.c.).

O tomto jednostranném určení slevy z Nájemného vyhotoví Nájemce Protokol o slevě sám a jeho znění doručí Pronajímateli.

- 4.12. Smluvní Strany ujednaly, že v případě, že je poskytnuta sleva na Nájemném, je výše Nájemného upraveného o slevu podle korekce v této Smlouvě platná po dobu příslušného kalendářního roku nebo po dobu, kterou si Smluvní strany ujednají. Uzavření dodatku k této Smlouvě se nevyžaduje.

5. ÚHRADA NÁJEMNÉHO

- 5.1. *Úhrada.* Nájemce je povinen platit Nájemné bezhotovostně na bankovní účet Pronajímatele č. 1387687533/2700, vedený u společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4. Smluvní Strany ujednaly, že Nájemné platí Nájemce bez předchozího oznámení nebo výzvy.
- 5.2. Okamžikem zaplacení se rozumí den připsání příslušné částky na účet Pronajímatele. V případě prodloužení Nájemce s platbou Nájemného podle této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení až do zaplacení. Právo na

zaplacení smluvního úroku z prodlení Pronajímateli vznikne jen za předpokladu, že Pronajímatel Nájemce v případě jeho prodlení s platbou písemně vyzve k nápravě a Nájemce ani pět (5) dní od doručení této výzvy nezjedná nápravu; právo na smluvní úrok z prodlení přitom vzniká až ode dne následujícího po posledním dni této dodatečné lhůty k nápravě.

6. SLUŽBY, DANĚ A POPLATKY

- 6.1. Nájemce se zavazuje ode dne 15. 10. 2026 Pronajímateli platit zálohově veškeré skutečně vynaložené náklady na vytápění Zařízení, dodávky pitné, teplé a jiné vody do Zařízení, odvádění odpadních vod, odvoz odpadu, kontrolu a čištění komínů, dodávku plynu a elektrické energie a jakékoliv další služby, které jsou v souvislosti se Zařízením poskytovány Pronajímateli nebo Nájemci třetími osobami a které nejsou hrazeny Nájemcem přímo. Nájemce se zavazuje v co nejvyšší možné míře uzavřít smlouvy o dodávkách služeb týkajících se Zařízení přímo svým vlastním jménem.
- 6.2. Nájemce se zavazuje Pronajímateli uhradit veškeré daně a poplatky, které účelně vynaložil v souvislosti s vlastnictvím Zařízení.
- 6.3. Pro vyloučení pochybností Smluvní Strany uvádějí, že platby podle čl. 6.1 a 6.2 této Smlouvy nejsou součástí Nájemného.
- 6.4. V případech, kdy vzniknou Pronajímateli jakékoliv náklady a výdaje uvedené v čl. 6.1 této Smlouvy, Pronajímatel má právo na jejich úhradu po Nájemci, a to v jejich skutečné výši (a v měně, ve které byly původně fakturovány), přičemž k příslušné faktuře připojí listiny prokazující výši a měnu. Nájemce zaplatí Pronajímateli příslušnou částku do patnácti (15) pracovních dnů od obdržení faktury včetně příslušných listin prokazujících výši a měnu vyfakturované částky a taková platba bude považována za poplatek související s nájmem.

7. DOBA TRVÁNÍ ZÁVAZKU

- 7.1. Smluvní Strany ujednaly, že nájemní vztah se uzavírá na dobu patnácti (15) let, počínaje dnem 15. 10. 2026. Ode dne účinnosti této Smlouvy do dne uvedeného v předchozí větě je Nájemce oprávněn Zařízení v plném rozsahu užívat v souladu s touto Smlouvou, není však oprávněn v Zařízení poskytovat sociální či zdravotní služby a současně není povinen hradit za toto období Nájemné či jiné platby. Smluvní strany sjednávají, že do doby dokončení projektu popsaného výše v této Smlouvě je Nájemce povinen přizpůsobit své užívání Zařízení realizaci projektu a poskytnout Pronajímateli veškerou potřebnou součinnost.
- 7.2. Tuto Smlouvu lze zrušit jen dvoustranným projevem vůle obou Smluvních Stran, případně za podmínky v této Smlouvě stanovených.
- 7.3. *Prolongace.* V případě, že Nájemce nesdělí Pronajímateli nejpozději šest (6) měsíců před skončením nájmu podle této Smlouvy, že nemá zájem o to, aby byla Smlouva nadále v platnosti, dojde k automatickému prodloužení této Smlouvy o pět (5) let (dále jen „**Prolongace**“), přičemž k Prolongaci podle tohoto článku může dojít maximálně třikrát (3x).
- 7.4. Dojde-li k Prolongaci, zavazují se Smluvní Strany jednat o úpravě podmínek této Smlouvy, aby odpovídaly aktuálním tržním podmínkám na trhu nemovitostí a trhu poskytování pobytových sociálních služeb podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v účinném znění, a dále na trhu poskytování zdravotních služeb podle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách, v účinném znění, resp. na trhu tomu obdobném. V případě, že se Smluvní Strany nedohodnou na úpravě práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy a jejich přizpůsobení aktuálním tržním podmínkám, má Pronajímatel právo upravit výši Nájemného podle nové oceňovací zprávy nebo znaleckého posudku, který nechá, nejpozději do jednoho (1) měsíce od chvíle Prolongace, vyhotovit.

8. POVINNOSTI NÁJEMCE A PRÁVA NÁJEMCE

8.1. Nájemce je povinen užívat Zařízení výhradně k účelu sjednanému v této Smlouvě a v souladu s jeho účelovým určením, a přitom se zavazuje k následujícím povinnostem:

- a.) Nájemce je povinen užívat Zařízení tak, aby nedošlo ke škodě na majetku Pronajímatele a na zdraví jiných osob, zejména zaměstnanců, klientů nebo pacientů Zařízení či jiných osob zdržujících se v Zařízení. Za škody vzniklé činnostmi, či opomenutím Nájemce na Zařízení, na zdraví či majetku zaměstnanců, klientů nebo pacientů Zařízení, hostů, a jiných třetích osob zdržujících se v Zařízení, odpovídá Nájemce v plném rozsahu podle obecně platných právních předpisů.
- b.) Nájemce se zavazuje uzavřít, případně udržovat v platnosti pojistnou smlouvu nebo pojistné smlouvy, kterými bude pojištěn Nájemce pro případ odpovědnosti ze své provozní činnosti v Zařízení.
- c.) Nájemce je povinen po dobu závazku ze Smlouvy dodržovat předpisy hygienické, požární a předpisy pracovněprávní a BOZP, dodržovat pokyny Pronajímatele ohledně stanoveného režimu užívání Zařízení, jakož i další povinnosti vyplývající z obecně platných právních předpisů. Nájemce odpovídá za požárně technickou ochranu Zařízení.
- d.) Nájemce je povinen neprodleně oznámit Pronajímateli a popř. dotčeným orgánům vznik živelné události, škod a neoprávněné zásahy třetích osob v Zařízení.
- e.) Nájemce je povinen udržovat na svůj náklad pořádek a čistotu na i v Zařízení. Dále je povinen dodržovat pravidla pro poskytování sociálních a zdravotních služeb a nesmí provozovat svoji podnikatelskou činnost způsobem, při kterém by došlo k rušení a omezování sousedů a dalších třetích osob, které mohou být užíváním a požíváním Zařízení dotčeny.
- f.) Nájemce je povinen zajišťovat opravy, údržbu nebo výměnu stavebních částí Zařízení nebo jeho součástí a příslušenství, jestliže taková oprava, údržba nebo výměna nepřekročí částku 500.000 Kč bez DPH. Smluvní Strany ujednaly, že maximálně vynaloží Nájemce za kalendářní rok na nákladech na opravy, údržbu nebo výměnu podle tohoto odstavce 500.000 Kč bez DPH, nad tuto částku ponese náklady vždy Pronajímatel, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- g.) Nájemce je povinen nejpozději do konce kalendářního roku informovat Pronajímatele o tom, k jakým opravám, údržbám a výměnám stavebních částí Zařízení nebo jeho součástí a příslušenství došlo a zároveň se zavazuje Pronajímateli před koncem účinnosti této Smlouvy poskytnout kompletní seznam provedených úprav, údržby a výměn za celou dobu trvání Smlouvy.
- h.) Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele provádět v Zařízení jakékoliv stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu, a to ani na svůj náklad. Pokud přesto toto učiní i bez písemného souhlasu, v případě ukončení nájmu nemá Nájemce nárok na finanční kompenzaci provedených prací, případné nově instalované vnitřní vybavení a pevně zabudované zařízení, nesmí demontovat ani jinak s ním manipulovat.
- i.) Pronajímatel má právo, požádá-li Nájemce v přiměřeném předstihu, provést v průběhu závazku ze Smlouvy za účasti zástupce Nájemce v Zařízení kontrolu za účelem dodržování této Smlouvy Nájemcem a Nájemce je povinen provedení kontroly v provozní době Pronajímateli umožnit.
- j.) Nájemce je povinen zajistit dodržování právních předpisů všemi klienty a pacienty Zařízení, jeho zaměstnanci, dodavateli, a dalšími osobami, které se pohybují v objektu Zařízení.
- k.) Nájemce nesmí bez předchozího souhlasu Pronajímatele měnit dohodnutý účel závazku ze Smlouvy, užívat Zařízení pro jinou podnikatelskou činnost, než bylo sjednáno, jinak se jedná o hrubé porušení povinností této Smlouvy Nájemcem, a to i kdyby v ostatním Nájemce plnil podmínky této Smlouvy.

- l.) Nájemce je povinen učinit všechna jednání vedoucí k zajištění bezpečnosti a funkčnosti Zařízení, přičemž vynaložené náklady mu není Pronajímatel povinen hradit. Zejména je Nájemce povinen odstraňovat škody po haváriích a živelných pohromách na Zařízení, jakož provádět opravy a úpravy Zařízení (opravy střešních konstrukcí, rozvodů plynu, elektroinstalace, vody a kanalizace a ostatních techn. vedení a zařízení).

8.2. Nájemce je oprávněn mimo jiné k následujícímu:

- a.) Nájemce smí s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele přenechat Zařízení nebo jeho část k užívání třetí osobě do krátkodobého či dlouhodobého podnájem.
- b.) Nájemce má právo Zařízení vybavit vnitřním zařízením, a to i pevně zabudovaným, a přitom je povinen dodržovat obecně platné právní předpisy, jakož i ujednání této Smlouvy ohledně stavebních zásahů do konstrukcí Zařízení.
- c.) Nájemce je oprávněn označit Nemovitost svým vlastním označením, které bude obsahovat obchodní firmu nebo ochrannou známku Nájemce. Nájemce je oprávněn na nebo v Zařízení vystavovat reklamní a jiné obdobná zařízení, avšak vždy v přiměřeném rozsahu a v souladu s účinnými právními předpisy. Pronajímatel s tímto vyslovuje podpisem této Smlouvy svůj souhlas.
- d.) Nájemce je oprávněn umístit, resp. zachovat, v Nemovitosti své zapsané i skutečné sídlo nebo provozovnu, včetně možnosti zřídit v Zařízení trvale kancelář a související administrativní prostory.

9. POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

9.1. Pronajímatel se zavazuje:

- a.) Zajistit klidné a nerušené užívání a požívání Zařízení a poskytnout Nájemci, jeho zaměstnancům, klientům, pacientům, návštěvníkům a dalším oprávněným osobám volný přístup do Zařízení.
- b.) Uzavřít, resp. udržovat v platnosti, pojistnou smlouvu na pojištění Nemovitosti pro případ vzniku škody v důsledku živelné pohromy či jiné havárie rozvodů, střechy a ostatních konstrukcí Nemovitosti, dále pro škody vzniklé požárem, vichřicí, zemětřesením, přívalem deště apod., pokud nedojde k uzavření takové smlouvy Nájemcem bezodkladně po uzavření Smlouvy.
- c.) V dostatečném předstihu informovat Nájemce o všech připravovaných technických, stavebních a jiných opatření, která mohou mít vliv na omezení užívání Zařízení, s tím, že při jejich případném provádění bude brát zřetel na oprávněné zájmy Nájemce.
- d.) Zajišťovat opravy, údržbu nebo výměnu jakýchkoliv stavebních prvků Zařízení nebo jeho příslušenství a součástí, jestliže tato jednotlivá oprava nebo údržba bude představovat náklad vyšší než 500.000 Kč bez DPH, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

- 9.2. *Investice.* Pronajímatel se rovněž zavazuje poskytovat do Zařízení, resp. do Nemovitosti, investice, a to za podmínky v tomto odstavci uvedených tak, aby zajistil vysoký standard prostředí Zařízení pro klienty, pacienty i zaměstnance. Nájemce má právo Pronajímatele vyzvat, bude-li toho třeba, k tomu, aby do Zařízení, případně do Nemovitosti jako celku, investoval své peněžní prostředky a zlepšil tak jeho využitelnost a zefektivnil poskytování sociálních nebo zdravotních služeb Nájemcem, popř. zvýšil standard, zejména tím, že vybaví Zařízení novým zařízením, zajistí zlepšení prostředí pro klienty a pacienty Zařízení, provede úpravy, opravy nebo stavby a vybavení podle dohody s Nájemcem, a to včetně zahrady a příjezdových cest (dále jen „Investice“), to vše v souladu s platnými právními předpisy, a to až do výše 2.500.000 Kč bez DPH ročně. V případě, že bude nutné v kalendářním roce

investovat vyšší částky, dojde k dohodě smluvních stran na postupu prací a investic třeba i v několika letech.

- 9.3. V případě, že Pronajímatel nesplní povinnost učinit Investici v souladu s čl. 9.2 této Smlouvy, vzniká Nájemci právo na slevu z Nájemného podle čl. 4.8 této Smlouvy. Smluvní Strany však vylučují odpovědnost Pronajímatele za újmu, která by vznikla nesplněním povinnosti učinit Investice podle předchozího odstavce.

10. SKONČENÍ ZÁVAZKU

10.1. Závazek z této Smlouvy zanikne:

- a.) dohodou Smluvních Stran v písemné formě;
- b.) písemnou výpovědí Pronajímatele s výpovědní dobou v délce trvání nejméně šest (6) měsíců, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně, to vše bez nutnosti uvedení důvodů ve výpovědi;
- c.) písemnou výpovědí Pronajímatele s výpovědní dobou v délce trvání jeden (1) měsíc, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně, jestliže Nájemce závažným způsobem porušuje povinnosti vyplývající z této Smlouvy, zejména z těchto důvodů
 - (i.) Nájemce je v prodlení se zaplacením Nájemného, záloh na služby, nákladů na poskytování služeb nebo nedoplatku z vyúčtování záloh na služby a nákladů na poskytování služeb po dobu delší než dva (2) měsíce a ani na výzvu v dodatečně stanovené lhůtě nezjedná nápravu;
 - (ii.) Nájemce užívá nebo požívá Zařízení v rozporu s touto Smlouvou;
 - (iii.) Nájemce ztratí kterékoli oprávnění, které je nezbytné pro provozování jeho činnosti, pro kterou je zřizováno užívací a požívací právo k Zařízení;
 - (iv.) Nájemce přenechá Zařízení nebo jeho část k dlouhodobému užívání mimo výkon své činnosti jiné osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele;
 - (v.) Nájemce užívá a provozuje Zařízení k jiné činnosti, než bylo sjednáno;
 - (vi.) Zanikne-li Nájemce a jeho jmění přejde na právního nástupce, a to jen do jednoho (1) měsíce od účinnosti daného převodu jmění;
 - (vii.) Nájemce jakýmkoliv jiným způsobem porušil nebo porušuje tuto Smlouvu, kdy toto porušování Nájemce neodstranil ani na písemnou výzvu s určením přiměřené lhůty k nápravě.
- d.) písemnou výpovědí Nájemce s výpovědní dobou v délce trvání šest (6) měsíců, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli, to vše bez nutnosti uvedení důvodů ve výpovědi;
- e.) písemnou výpovědí Nájemce s výpovědní dobou v délce trvání dva (2) měsíce, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli z těchto důvodů:
 - (i.) Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou byl závazek dle této Smlouvy sjednán;
 - (ii.) bude vůči Nájemci zahájeno insolvenční řízení;
 - (iii.) Zařízení se stane nezpůsobilým k sjednanému užívání.
- f.) písemnou výpovědí Pronajímatele bez výpovědní doby v případě, že:

- (i.) Nájemce po dobu delší než dva (2) měsíce Zařízení neužívá a neprovozuje v něm svou podnikatelskou činnost;
- (ii.) Nájemce opakovaně hrubým či závažným způsobem porušil povinnosti podle této Smlouvy nebo spáchal trestný čin proti Pronajímateli nebo jeho osobě blízké;
- (iii.) Nájemce spáchal úmyslný trestný čin proti osobě jím ubytované v Zařízení a je zde vážná obava z poškození dobrého jména Pronajímatele, resp. Zařízení samotného;
- (iv.) dojde ke změně společníka Nájemce, popřípadě změně osoby uvedené jako skutečný majitel Nájemce v evidenci skutečných majitelů vedené podle zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, přičemž za změnu společníka se podle této Smlouvy považuje i převod samostatně oddělitelných práv spojených s podílem v Nájemci, popřípadě zastavení podílu v Nájemci, s nímž bude mimo jiné na zástavního věřitele převedena možnost hlasovat na místo společníka Nájemce.

Doručením výpovědi podle tohoto odstavce Smlouva, resp. závazek z ní, zaniká okamžitě, tím nejsou dotčena ujednání této Smlouvy o povinnosti Nájemce nároky Pronajímatele nevypořádané Nájemcem ke dni skončení závazku (dlužné nájemné či náklady na poskytování Služeb, náhrady škod, úroky z prodlení, smluvní pokuty apod.);

- g.) dnem předcházejícím den právní moci usnesení soudu, kterým bude zjištěn úpadek u Nájemce;
- h.) zánikem Nájemce, nedochází-li k přechodu jeho jmění na právního nástupce;
- i.) z důvodů stanovených zákonem v tom rozsahu, ve kterém nejsou vyloučeny nebo modifikovány touto Smlouvou.

- 10.2. V případě skončení Smlouvy nemá Nájemce právo na náhradu za převzetí klientely (zákaznické základny) klientů a pacientů.
- 10.3. Ke dni skončení závazku, nejpozději však do dvou (2) měsíců po jeho skončení, je Nájemce povinen Zařízení vyklidit, uvést do stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení a protokolárně předat Pronajímateli v souladu s podmínkami této Smlouvy. V předávacím protokolu Smluvní Strany zaznamenají stav měřidel energií a stav předávaného Zařízení a popis nedostatků a škod, budou-li na něm zjištěny.
- 10.4. V případě nadměrného poškození Zařízení nebo do něj zabudovaných předmětů Pronajímatele, v případě zničení nebo ztráty vybavení a zabudovaných prvků Pronajímatele, je Nájemce povinen neprodleně po ukončení závazku ze Smlouvy uvést Zařízení na své náklady do řádného stavu, tj. zničené či nadměrně poškozené nebo chybějící předměty nahradit novými, u nadměrně poškozených věcí provést potřebné opravy neprodleně, nebo takto vzniklou škodu Pronajímateli zaplatit ve výši nákladů vypočtených na obnovení řádného stavu Zařízení. Lhůta pro zaplacení činí patnáct (15) dnů po doručení písemné specifikace celkové škody a výzvy Pronajímatele k zaplacení na adresu Nájemce. Vlastní vybavení je Nájemce povinen si odvést, pokud se Smluvní Strany nedohodnou jinak.
- 10.5. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením Zařízení a s jeho předáním Pronajímateli v řádném stavu, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu, která se vypočte jako dvojnásobek jedné dvanáctiny Nájemného sjednaného podle této Smlouvy ke dni skončení nájmu, a to za každý, byť započatý, kalendářní měsíc prodlení se splněním povinnosti. Smluvní pokuta je splatná na základě vyúčtování doručeného Nájemci.
- 10.6. Zánikem závazku z této Smlouvy nezanikají práva a povinnosti Smluvních Stran k vypořádání nároků vyplývajících z této Smlouvy, tj. práva na doplatky Nájemného, služeb, daní, poplatků, smluvní pokuty a náhradu újmy apod.

11. PŘEDÁNÍ

- 11.1. Smluvní Strany sjednávají, že po podpisu této Smlouvy je Nájemce oprávněn užívat Zařízení v souladu s bodem 7.1. této Smlouvy.
- 11.2. Ke dni 15. 10. 2026 sepiší Smluvní Strany protokol, ve kterém budou zachyceny stavy měřidel služeb dle čl. 6 této Smlouvy, zejména elektroměru, vodoměru a plynoměru.
- 11.3. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že případné užívání Zařízení před účinností této Smlouvy bylo v souladu s právem, po dohodě obou Smluvních Stran a že Nájemce není povinen Pronajímateli za toto užívání hradit ničeho.

12. DORUČOVÁNÍ

- 12.1. Nájemce souhlasí s tím, že za doručené a účinné bude považováno jakékoliv právní jednání podle této Smlouvy, tj. výzvy, upozornění, vyúčtování služeb, uplatnění oprav, vad či škod a jiných nároků a podání z této Smlouvy, včetně výpovědi nebo odstoupení od Smlouvy, pokud bude Nájemci zasláno na adresu uvedenou v rubrice této Smlouvy, která současně představuje adresu Zařízení, případně do datové schránky Nájemce.
- 12.2. Doručení je účinné v plném rozsahu dnem předání nebo doručení (včetně zaslání datovou schránkou). V případě že právní jednání v podobě zásilky Nájemce nepřevzme (nevyžádá) při zaslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, za den doručení je považován den, se kterým právní předpisy spojují účinky doručení.

13. PROROGACE, ZÁPOČET A POSTOUPENÍ

- 13.1. Strany této Smlouvy společně ujednaly, že veškeré spory vzniklé z této Smlouvy, které se nepodaří odstranit dohodou Smluvních Stran, svěřují do pravomoci věcně a místně příslušného soudu podle místa, kde se Zařízení nachází.
- 13.2. Nájemce není oprávněn, není-li ujednáno jinak, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele jednostranně započíst jakýkoliv svůj splatný i nesplatný dluh za Pronajímatelem, přičemž není rozhodné, z jakého titulu takový dluh vznikl, tj. zda má svůj původ v této Smlouvě, v platnosti nebo neplatnosti této Smlouvy, popřípadě v jiné mezi Smluvními Stranami uzavřené smlouvě nebo jiném závazku.
- 13.3. Smluvní Strany společně ujednaly, že Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele práva a povinnosti z této Smlouvy postoupit na třetí stranu, a to ani jednotlivě, ani Smlouvu jako celek.

14. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU ZPŮSOBENOU PROVOZEM ZAŘÍZENÍ

- 14.1. Vzhledem k tomu, že Zařízení a příslušná oprávnění jej užívat a požívat, tvoří ve svém souhrnu součást obchodního závodu Nájemce, je Nájemce odpovědný za provoz tohoto obchodního závodu podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.
- 14.2. Podle ujednání Smluvních Stran není Pronajímatel odpovědný za jakoukoliv škodu na majetku, zdraví nebo životě způsobenou zaměstnancům, ubytovaným, pacientům, klientům nebo návštěvníkům Nájemce nebo třetím osobám při užívání Zařízení. Nájemce se v této souvislosti zavazuje odškodnit Pronajímatele v souvislosti s jakoukoliv odpovědností, pokutami, ztrátami, škodami, náklady, nároky nebo vydanými příkazy, v souvislosti s jakýmkoliv zraněním jakékoliv osoby nebo škody na majetku, ke kterým dojde v nebo na Zařízení. Nájemce je povinen o tomto ujednání vhodně poučit své zaměstnance, klienty, pacienty, návštěvníky, a jiné osoby, které se v areálu nacházejí. Pronajímatel je povinen Nájemce neprodleně informovat v případě, že by došlo k zahájení řízení, které by mohlo vést k takové škodě na straně Pronajímatele, případně že došlo k uplatnění takového nároku ze strany

třetí osoby a umožnit mu, aby se rovněž aktivně podílel na obraně v rámci takového řízení či proti takovému nároku.

15. DŮVĚRNOST

- 15.1. Smluvní strany považují veškeré informace uvedené v této Smlouvě nebo získané v souvislosti s ní nebo v důsledku plnění této Smlouvy za důvěrné. Bez předchozího písemného souhlasu Smluvních Stran, nemohou být tyto informace, a to i po skončení trvání této Smlouvy, zpřístupňovány žádným třetím osobám, s výjimkami uvedenými v následujícím odstavci. V případě porušení závazku důvěrnosti vyplývajícího z tohoto odstavce se zavazuje Smluvní Strana, která tuto povinnost porušila, zaplatit druhé Smluvní Straně smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč.
- 15.2. Povinnost zaplatit smluvní pokutu nevznikne v případě, že budou informace uvedené v této Smlouvě nebo získané v souvislosti s ní poskytnuty osobám přímo nebo nepřímo ovládanými některou ze Smluvních Stran, resp. osobám, které ovládají některou ze Smluvních Stran a současně jejich bankám, věřitelům, potenciálním věřitelům nebo zájemcům o koupi Zařízení, a jejich poradcům, a dále orgánům státní správy a samosprávy, které vyžadují poskytnutí této smlouvy k poskytnutí veřejné podpory či z jiného důvodu daného zákonem. Příslušná Smluvní Strana se zavazuje zajistit, že tyto osoby nebudou informace dále rozšiřovat a budou vázány v příslušném rozsahu mlčenlivostí.

16. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 16.1. Obsah této Smlouvy lze měnit pouze na základě dohody Smluvních Stran, a to formou písemného číslovaného dodatku, s výjimkou těch případů, kdy tato Smlouva umožňuje změnu jednostranně. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že Renewal nebo Protokol o slevě nepředstavují změnu této Smlouvy.
- 16.2. Smluvní strany stvrzují, že Smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět Smlouvy. Pokud by takováto ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku Smlouvou.
- 16.3. Skutečnost, že některá ze Smluvních Stran neusiluje o náhradu za porušení sjednané povinnosti nebo netrvá na důsledném splnění některé povinnosti, prohlášení či podmínky Smlouvy, přesto neznamená, že následné jednání (které by jinak nesporně představovalo porušení Smlouvy) nebude mít veškerou platnost a účinek prvotního porušení.
- 16.4. Nájemce prohlašuje, že Zařízení před podpisem této Smlouvy již užívá, řádně si jej tedy prohlédl, objekt zná a neshledává v jeho stavu žádné nedostatky a v tomto stavu jej přebírá.
- 16.5. V ostatním se tato Smlouva řídí přísl. ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění a účinném znění a dalšími platnými právními předpisy, s vyloučením ustanovení § 1765 až 1766, § 1971, § 2050 a 2051, § 2208 odst. 2, § 2209, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 3, § 2218, § 2219 odst. 2, § 2223, § 2230, § 2233 odst. 2, § 2253, § 2285, § 2289, § 2304 odst. 2, § 2315, § 2334, § 2335 odst. 1, § 2338, § 2339 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění.
- 16.6. Smluvní Strany prohlašují, že uzavírají tuto Smlouvu na základě své pravé a svobodné vůle, že byla sjednána vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní.
- 16.7. Tato Smlouva vznikla dohodou obou Smluvních Stran o celém jejím obsahu. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou Smluvních Stran. Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze Smluvních Stran obdrží jedno vyhotovení této Smlouvy.
- 16.8. Smluvní Strany sjednávají, že příloha této Smlouvy může být doplněna i po uzavření a účinnosti této Smlouvy, nejpozději však před začátkem trvání nájmu dle této Smlouvy.
- 16.9. Přílohu této Smlouvy tvoří

– Příloha č. 1 – Oceňovací zpráva

PODPISY SMLUVNÍCH STRAN

Pronajímatel
Trifid Beta, s.r.o.

Místo: v Mlékovicích

Datum: 03.09.2026

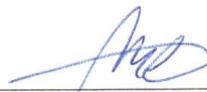


Jméno: Roman Židlický
Funkce: jednatel

Nájemce
Clementas Příbor, z.ú.

Místo: v Mlékovicích

Datum: 03.09.2026



Jméno: Ing. Martina Malá
Funkce: ředitel