**Nemocnice Nový Jičín a.s.**

**SMLOUVA O ÚŽÍVÁNÍ PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

se sídlem: Nový Jičín, Purkyňova 2138/16, PSČ 741 01

IČO: 258 86 207

DIČ: CZ 699000899

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2513

za niž jedná xxxxxxxxx, předseda představenstva xxxxxxxxxxx, místopředseda představenstva

dále **„Nájemce“** na straně jedné

a

Základní škola a Mateřská škola, Nový Jičín, Dlouhá 54, příspěvková organizace

se sídlem: Nový Jičín, Dlouhá 1995/54, PSČ 741 01

IČO: 70640700

DIČ:

bankovní spojení: xxxxxxxxxxx

za niž jedná xxxxxxxxxxxxxx, ředitel

dále **„Uživatel“** na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o užívání prostoru sloužícího k podnikání

(dále „**Smlouva**”)

Výchozí ustanovení

* 1. Nájemce je na základě smlouvy o nájmu podniku uzavřené dne 26.9.2011 mezi ním   
     a Moravskoslezským krajem jako pronajímatelem (dále také „**Výchozí smlouva**“), nájemcem prostor umístěných v budově č.p. 1886/57 na pozemku parc. č. 1469 v katastrálním území 707431 Nový Jičín-Horní Předměstí, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrálním pracovištěm v Novém Jičíně, na LV č. 9 pro katastrální území Nový Jičín- Horní Předměstí (dále **„Budova“**). Sjednaným účelem užívání uvedených prostor dle Výchozí smlouvy je poskytování zdravotní péče s tím, že Nájemce je oprávněn prostory dále přenechat jinému k užívání pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel udělil písemný souhlas s uzavřením této Smlouvy.
  2. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět užívání specifikovaný v čl. 2 této Smlouvy do užívání Uživateli, aniž by tím bylo rušeno právo jakékoliv jiné osoby.
  3. Uživatel je podnikatelem, přičemž aktuální výpis z obchodního rejstříku tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této Smlouvy.

Předmět užívání

* 1. Předmětem užívání dle této Smlouvy jsou prostory v Budově společně s jejich příslušenstvím

a vybavením o celkové výměře 33,5m2, nacházejícími se v 2. nadzemním podlaží Budovy (dále **„Předmět užívání“**). Předmět užívání je podrobně specifikován v situačním plánu, který tvoří jako příloha č. 3 nedílnou součást této Smlouvy.

* 1. Uživatel prohlašuje, že si Předmět užívání důkladně prohlédl a proti jeho zakreslení v příloze č. 3 nemá žádných výhrad a námitek.

Předmět Smlouvy a účel užívání Předmětu užívání

* 1. Nájemce touto Smlouvou přenechává Uživateli za úplatu Předmět užívání k dočasnému užívání na dobu sjednanou v této Smlouvě a za podmínek stanovených touto Smlouvou (dále „**Užívání**“).
  2. Uživatel touto Smlouvou přejímá Předmět užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou od Nájemce za úplatu k dočasnému užívání.
  3. Uživatel bude Předmět užívání užívat za účelem výkonu své podnikatelské činnosti v rozsahu předmětu podnikání a v souladu se stavebním určením Předmětu užívání, a to výhradně k provozování základní a mateřské školy.
  4. Uživatel není oprávněn provozovat v Předmětu užívání jinou činnost nebo změnit způsob   
     či podmínky jejího výkonu, než jak je vymezeno v ustanovení odstavce 3.3. této Smlouvy. K jakékoliv změně oproti ustanovení odstavce 3.3. této Smlouvy může dojít pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce, a to zejména v případě změny předmětu podnikání Uživatele. Z důvodu vyloučení jakýchkoliv případných budoucích pochybností se smluvní strany tímto dohodly na vyloučení úpravy dle § 2304 zákona č.  
     89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též „**OZ**“).

Doba Užívání

* 1. Užívání dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 1 roku počínaje dnem 1.1.2018.
  2. Smluvní strana může vyzvat v době ne kratší než dva měsíce před uplynutím ujednané doby druhou smluvní stranu, aby sdělila, zda hodlá v Užívání pokračovat, s tím, že vysloví-li druhá strana do jednoho měsíce od doručení výzvy svůj souhlas, prodlouží se Užívání o dobu jednoho roku; jinak Užívání skončí v původně ujednané době. Takto lze postupovat opakovaně.

Převzetí Předmětu užívání

* 1. Uživatel tímto konstatuje, že je mu stav Předmětu užívání znám a s tímto bez výhrad souhlasí. Nájemce prohlašuje, že Předmět užívání je ve stavu způsobilém k užívání dle této Smlouvy a že je dle svého stavebního určení vhodný pro sjednaný účel Užívání. Uživatel prohlašuje, že si Předmět užívání důkladně prohlédl a že jej v tomto stavu převezme do užívání dle této Smlouvy.
  2. Nájemce se zavazuje předat Uživateli Předmět užívání a Uživatel se zavazuje převzít   
     od Nájemce Předmět užívání do užívání ihned po podpisu Smlouvy oběma smluvními stranami.
  3. Při předání a převzetí Předmětu užívání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, v němž bude popsán skutečný stav Předmětu užívání v den převzetí, uveden počet předaných klíčů/přístupových karet, případně předaná dokumentace. Každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení tohoto protokolu. Předávací protokol tvoří jako příloha č. 3 nedílnou součást této Smlouvy.
  4. V případě, že Nájemce bude připraven Předmět užívání Uživateli předat, nicméně k předání a převzetí z důvodů na straně Uživatele nedojde, má se za to, že Předmět užívání byl Nájemcem Uživateli předán ve lhůtě dle odst. 5.2. Smlouvy a veškeré platební povinnosti Uživatele dle této Smlouvy vzniknou nezávisle na skutečném předání a převzetí Předmětu užívání.
  5. Uživatel se zavazuje předat zpět Nájemci a Nájemce se zavazuje převzít od Uživatele Předmět užívání nejpozději v den, kdy skončí Užívání dle této Smlouvy, a to za podmínek blíže uvedených v odst. 9.13. této Smlouvy.

Úplata za užívání

* 1. Nájemce touto Smlouvou přenechává Uživateli Předmět užívání do Užívání za dohodnutou úplatu v celkové měsíční výši 1 106,- Kč,- Kč bez příslušné DPH, která bude na základě výslovné dohody smluvních stran uplatňována k úplatě za Užívání a připočtena v aktuální zákonem stanovené výši (dále jen **„Úplata za užívání**).
  2. Užívání Předmětu užívání v příslušném kalendářním měsíci se považuje za dílčí zdanitelné plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZDPH“). Za den uskutečnění jednotlivých dílčích plnění se považuje první den kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, ve kterém je Předmět užívání přenechán Uživateli do užívání.
  3. Úplata za užívání nezahrnuje úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu užívání.
  4. Uživatel je povinen platit Nájemci Úplatu za užívání formou měsíčních úhrad vždy nejpozději   
     do 15. dne kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který je Úplata   
     za užívání placena, a to na základě daňového dokladu vystaveného Nájemcem. Úplata za užívání bude Uživatelem placena bezhotovostním převodem na účet Nájemce uvedeným v úvodu této Smlouvy. Dnem zaplacení se rozumí připsání předmětné částky na účet Nájemce.
  5. Nájemce je oprávněn každoročně automaticky zvýšit Úplatu za užívání o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, která vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12-ti předchozích měsíců (dále jen **„míra inflace“**). Míra inflace je vyhlašována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku,   
     v němž je vyhlašována. Zvýšení Úplaty za užívání je účinné vždy od 1. ledna kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlašována, a Nájemce toto zvýšení písemně oznámí Uživateli bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna. Nájemce vyúčtuje Uživateli zvýšení Úplaty za užívání zpětně za období od 1. ledna kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlašována, do dne, od kterého je Uživateli účtována Úplata za užívání zvýšená o míru inflace. Uživatel je povinen zaplatit částku vyúčtovanou dle předcházející věty Nájemci spolu s nejblíže splatnou Úplatou za užívání.
  6. Pokud přestane Český statistický úřad míru inflace vyhlašovat či míra inflace nebude moci být z jakéhokoliv důvodu aplikována, je Nájemce oprávněn zvýšit Úplatu za užívání obdobně dle odst. 6.5. tak, aby odrážela změny indexu životních nákladů v zemích Evropské měnové unie v předcházejícím kalendářním roce (leden-prosinec) podle Harmonizovaného indexu spotřebitelských cen pro Eurozónu, publikovaného Eurostatem, statistickým úřadem Evropského společenství v Lucemburku. Pro účely této smlouvy „Eurozóna“ znamená veškeré členské státy Evropské měnové unie k datu této Smlouvy a další země, které mohou být průběžně přičleňovány po dobu trvání této Smlouvy.
  7. V případě, že nebude moci být provedeno zvýšení Úplaty za užívání podle odst. 6.5. ani podle odst. 6.6., jelikož nebude ze strany Eurostatu zveřejňován Harmonizovaný index spotřebitelských cen pro Eurozónu, zavazují se smluvní strany nahradit příslušné ukazatele jiným platným ukazatelem (indexem), jehož vývoj za několik uplynulých let se nejvíce podobá vývoji dosud užívaného ukazatele.

Úhrada služeb

* 1. Uživatel je povinen vedle Úplaty za užívání platit Nájemci úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu užívání, které je s Předmětem užívání povinen pronajímateli platit Nájemce a kterými zejména jsou:
     1. tzv. provozní náklady, které zahrnují zejména veškeré náklady a výdaje na opravy, úpravy, změny a údržbu, provoz a správu Budovy a přístupové cesty k Budově, včetně nákladů na vyhotovení smluv o údržbě a službách pro Budovu, přístupovou cestu a zařízení pronajímatele umístěná v Budově, dále náklady vztahující se k bezpečnostním a poplachovým systémům, údržbě výtahů a údržbářským službám v Budově, náklady na úklid společných prostor a přístupové cesty k Budově, výdaje na spotřební materiál a čistící prostředky vynakládané v souvislosti s provozem, údržbou a úklidem společných prostor (včetně doplňování hygienických potřeb ve společných prostorách), náklady na administrativu správy Budovy včetně nákladů na pojištění Budovy, náklady na centrální recepci Budovy;
     2. dodávky médií, tj. plynu (tepla a teplé vody), elektrické energie, vodného a stočného, připojení na telefonní síť – linky, internet;

(dále jen **„Služby“**).

* 1. Uživatel je povinen platit Služby ve výši odpovídající podílu výměry Předmětu užívání ku celkové výměře všech prostor Budovy. Uživatel je povinen platit úhrady za Služby formou měsíčních záloh ve výši uvedené v platebním kalendáři Služeb (dále **„Platební kalendář Služeb“**), jenž tvoří jako příloha č. 4 nedílnou součást této Smlouvy, které jsou splatné spolu s Úplatou za užívání dle odst. 6.4. této Smlouvy. Úhrady za Služby budou Uživatelem placeny bezhotovostním převodem na účet Nájemce uvedený v úvodu této Smlouvy. Dnem zaplacení se rozumí připsání předmětné částky na účet Nájemce.
  2. Podíl Uživatele na skutečně vynaložených nákladech za Služby za dotčený kalendářní rok bude Nájemcem vyúčtován Uživateli na základě vyúčtování provedeného ze strany pronajímatele Nájemci, v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování velkododavateli. Případné přeplatky či nedoplatky budou vráceny či jsou splatné na základě příslušného daňového dokladu vystaveného Nájemcem ve lhůtě uvedené v tomto daňovém dokladu,   
     jehož přílohou bude dané vyúčtování.
  3. Nájemce je oprávněn automaticky zvýšit zálohy na úhrady za Služby vždy s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku tak, aby nová výše záloh odpovídala skutečným nákladům vynaloženým na Služby. Pro toto zvyšování platí přiměřeně úprava pro zvyšování Úplaty za užívání uvedená v odst. 6.5. a následujících této Smlouvy.
  4. Nájemce nenese odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání Služeb uvedených v subodst. 7.1.2. této Smlouvy v případě, že je sám nezavinil, přičemž nedodání či méně kvalitní dodání těchto Služeb neopravňuje Uživatele k jakékoliv slevě na Úplatě za užívání   
     či na úhradě měsíčních záloh za Služby, ani nezakládá právo Uživatele odstoupit od této Smlouvy nebo tuto Smlouvu vypovědět.

**Práva a povinnosti Nájemce**

* 1. Nájemce je povinen předat Uživateli Předmět užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a umožnit Uživateli jeho nerušené užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou.
  2. Nájemce neodpovídá za škody, ztráty a poškození vzniklé osobám, které se nacházejí v Předmětu užívání, jakož i za movité věci ve vlastnictví Uživatele a osob na straně Uživatele, ledaže je sám způsobil. Nájemce dále neodpovídá za škody, ztráty a poškození způsobené Uživateli v rámci Předmětu užívání působením vyšší moci.
  3. Nájemce, jeho zaměstnanci, případně další osoby pověřené Nájemcem jsou oprávněny vstupovat v doprovodu Uživatele nebo osoby jím pověřené do Předmětu užívání během obvyklé pracovní doby Uživatele nebo i v jiném čase na základě předchozí dohody zejména   
     za účelem kontroly plnění povinností Uživatele založených touto Smlouvou, za účelem provedení údržby a oprav, které má provést Nájemce, a za účelem kontroly technického stavu všech zařízení, rozvodů a přístrojů nacházejících se v Předmětu užívání. Ve sporném případě se má za to, že obvyklou pracovní dobou je doba od 9.00 hod. do 18.00 hod. v pondělí až pátek, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je Uživatel v Předmětu užívání přítomen. V případě, že Uživatel podstatně poruší tuto Smlouvu nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození Předmětu užívání, náhle vzniklého havarijního stavu či jiné podobné skutečnosti, jsou Nájemce, případně pronajímatel, jejich zaměstnanci, případně další osoby pověřené Nájemcem nebo pronajímatelem oprávněny vstoupit do Předmětu užívání v kterémkoliv dni a čase. V této souvislosti bere Uživatel na vědomí, že Nájemce a rovněž pronajímatel z titulu Výchozí smlouvy bude mít v držení náhradní klíče k Předmětu užívání a Uživatel není oprávněn provést bez předchozího písemného souhlasu Nájemce výměnu zámků v Předmětu užívání.

**Povinnosti Uživatele**

* 1. Uživatel je povinen užívat Předmět užívání řádně v souladu s touto Smlouvou a veškerými právními a bezpečnostními předpisy.
  2. Uživatel je povinen platit řádně a včas po dobu trvání Užívání dohodnutou Úplatu za užívání a úhrady za Služby.
  3. Uživatel je povinen umožnit Nájemci či pronajímateli, jejich zaměstnancům, případně dalším osobám pověřeným Nájemcem, potažmo pronajímatelem, vstup do Předmětu užívání   
     za podmínek a k účelům uvedeným v odst. 8.3. této Smlouvy.
  4. Uživatel je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména bezpečnostní, protipožární a hygienické, předpisy pro řádný chod technologických, technických a provozních zařízení v Předmětu užívání, kodex požárních a elektrotechnických norem a v rámci toho kontrolovat jejich dodržování svými zaměstnanci. Uživatel prohlašuje, že byl Nájemcem seznámen s veškerými technickými parametry Předmětu užívání, jakož i dalšími informacemi a skutečnostmi nezbytnými pro dodržení povinností Uživatele dle tohoto odstavce Smlouvy.
  5. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované Uživatelem v Předmětu užívání a činnosti prováděné v Předmětu užívání musí být v souladu s právním řádem České republiky a českými normami (a to i pouze doporučovanými) s tím, že podléhají-li písemnému schválení příslušných státních orgánů, je třeba, aby byly příslušnými státními orgány schváleny, přičemž v tomto případě je třeba rovněž předchozího písemného souhlasu Nájemce. V Předmětu užívání nesmí být používáno žádné elektrické topné vybavení,   
     pokud není schváleno Nájemcem s výjimkou poruchy nebo nedostatečného vytápění prostor Nájemcem. Uživatel je povinen zajistit, aby manipulace a používání vybavení a přístrojů v Předmětu užívání byly prováděny dle pokynů pro takové vybavení a přístroje a pouze osobami k takové manipulaci oprávněnými a příslušně kvalifikovanými, a to v souladu s příslušnými normami, doporučenými pokyny a postupy. Za veškeré škody vzniklé v souvislosti s porušením povinností a pokynů uvedených v tomto odstavci, odpovídá   
     pouze Uživatel. Uživatel je zároveň povinen provádět řádně a včas zákonem předepsané revize a kontroly vybavení, technických zařízení a přístrojů používaných   
     nebo nainstalovaných Uživatelem v Předmětu užívání, ať již jsou ve vlastnictví Uživatele nebo třetích osob. Náklady s tím spojené nese Uživatel.
  6. Uživatel je povinen po dobu trvání Užívání udržovat Předmět užívání na své náklady v řádném a funkčním stavu, tzn. zajistit na své náklady po dobu trvání Užívání obvyklé udržování Předmětu užívání. Za obvyklé udržování se považuje zejména údržba spojená s každodenním užíváním Předmětu užívání, bez které jej nelze užívat k účelu sjednanému v této Smlouvě, včetně výměny elektrických žárovek, zářivkových lamp a další světelné instalace umístěné v Předmětu užívání, dále úklid a denní údržba Předmětu užívání včetně odklízení odpadků a luxování koberců, vyprazdňování košů a čištění popelníků, utírání prachu z osvětlení, opravy podlah leštěním nebo voskováním, čištění koberců, podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, mytí oken a vymalování nebo natírání vnitřních povrchů   
     v příslušných intervalech. Za obvyklé udržování se rovněž považuje oprava Předmětu užívání, jeho části, včetně technických zařízení, do výše 50 % měsíční Úplaty za užívání na jeden případ včetně DPH (přičemž DPH se vztahuje k ceně za opravu) u každé jednotlivě zjištěné vady. V pochybnostech o tom, zda jde o jednu nebo více zjištěných vad, se má za to, že jde   
     o více zjištěných vad.
  7. Uživatel se zavazuje nepoužívat, neskladovat, nevyrábět, neprodukovat ani žádným jiným způsobem nenakládat v Předmětu užívání ani ve společných prostorách s žádnými toxickými nebo nebezpečnými odpady, substancemi, látkami, jakož i jakýmikoli látkami způsobilými škodit životnímu prostředí, životu a zdraví (dále jen „**nebezpečné nebo škodlivé látky**“). Uživatel je povinen neprodleně písemně informovat Nájemce o každém jednotlivém případu nakládání s nebezpečnými nebo škodlivými látkami. V případě, že Uživatel, jeho zástupci, zaměstnanci, návštěvy nebo jiné osoby, které se budou vyskytovat v Předmětu užívání a společných prostorách z důvodů na straně Uživatele, budou nakládat s nebezpečnými nebo škodlivými látkami, je Uživatel srozuměn s tím, že Nájemce je dle svého uvážení oprávněn podniknout veškerá opatření nutná k úklidu a/nebo odstranění nebezpečných nebo škodlivých látek, a to na účet Uživatele, pokud taková opatření nepodnikne Uživatel bez odkladu sám. Nájemce neodpovídá za škody, které Uživateli v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou. Veškeré náklady a vydání, která Nájemci v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou, je Uživatel povinen na výzvu Nájemce Nájemci neprodleně uhradit.
  8. Uživatel je povinen dodržovat klid a pořádek v Předmětu užívání, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé Budovy.
  9. Uživatel se zavazuje nevyvěšovat na Budovu či venkovní stranu Předmětu užívání jakákoliv oznámení, značky, vývěsky, firemní označení apod. bez předchozího písemného souhlasu Nájemce; Nájemce nebude udělení souhlasu bezdůvodně odpírat, nicméně Uživatel bere tímto na vědomí, že Nájemce může udělit souhlas pouze za předpokladu, že souhlas udělí pronajímatel z titulu Výchozí smlouvy. Z důvodu vyloučení jakýchkoliv případných budoucích pochybností smluvní strany tímto výslovně vylučují úpravu dle ustanovení § 2305 OZ stran fikce udělení souhlasu Nájemcem. Uživatel je povinen umístit své firemní označení uvnitř Budovy v souladu a v rámci jednotného informačního systému zavedeného v Budově.
  10. Uživatel je povinen informovat okamžitě Nájemce o závadách a poškozeních v Předmětu užívání a ve společných prostorách Budovy, které Uživatel způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci, návštěvníci nebo jiné osoby na straně Uživatele. Uživatel je povinen umožnit Nájemci či pronajímateli, potažmo jimi pověřeným osobám, tyto závady odstranit a je povinen uhradit Nájemci náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození. Uživatel je dále povinen informovat okamžitě Nájemce o závadách a poškozeních v Předmětu užívání vzniklých provozem Budovy a o všech nehodách, požárech, haváriích apod. Uživatel je povinen umožnit Nájemci či pronajímateli, potažmo jimi pověřeným osobám, tyto závady odstranit.
  11. Uživatel je povinen neprodleně písemně oznámit Nájemci potřebu oprav, které má Nájemce provést na svůj náklad, a umožnit Nájemci provedení těchto i jiných oprav, jinak Uživatel odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Nájemci vznikla.
  12. Uživatel odpovídá za bezpečnost všech osob pracujících nebo se zdržujících v Předmětu užívání, ledaže jde o osoby pracující nebo se zdržující v Předmětu užívání z pokynu Nájemce.
  13. Uživatel je povinen ke dni skončení Užívání dle této Smlouvy Předmět užívání vyklidit a vrátit jej včetně všech klíčů/přístupových karet Nájemci ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí Předmětu užívání bude sepsán předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav Předmětu užívání, počet předaných klíčů, případně bude obsahovat i seznam předané dokumentace. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení tohoto protokolu, který je svým obsahem obdobný protokolu při převzetí Předmětu užívání. V případě, že Uživatel nepředá Předmět užívání zpět Nájemci   
      dle tohoto odst. Smlouvy řádně a včas, zejména neuvede-li Uživatel Předmět užívání do stavu, v jakém jej od Nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, je Nájemce oprávněn tak učinit sám, a to na náklady Uživatele. Tímto ustanovením není dotčeno ujednání smluvních stran dle odst. 12.1. této Smlouvy.
  14. Uživatel není oprávněn zřídit třetí osobě k Předmětu užívání užívací právo, ani jakékoli jiné právo, bez předchozího výslovného písemného souhlasu Nájemce.
  15. Uživatel není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce:
      1. převést Užívání v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží   
         ve smyslu ustanovení § 2307 OZ;
      2. postoupit jakoukoli pohledávku z této Smlouvy, resp. její část, na třetí osobu;
      3. postoupit tuto Smlouvu, resp. její část, na třetí osobu.

Pojištění Uživatele

* 1. Uživatel je povinen sjednat a zavazuje se udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání Užívání pojištění odpovědnosti za škodu u společnosti, která je pojišťovnou v České republice.
  2. Pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Uživatelem třetím osobám musí být sjednáno mezi Uživatelem jako pojištěným a pojišťovnou pro případ odpovědnosti za škodu, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Uživatele v Předmětu užívání nebo společných prostorách. Pojištění musí být sjednáno bez omezení pojištění odpovědnosti za škody na věcech a škody vzniklé ze zranění osob nebo smrti.
  3. Uživatel je povinen sjednat a zavazuje se udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání Užívání pojištění pokrývající jeho movitý majetek v Předmětu užívání a poskytující ochranu proti všem standardním rizikům, zejména přírodním katastrofám, pro případ ztráty, poškození nebo zničení, proti krádeži, vloupání a vandalismu.
  4. Kopii pojistného certifikátu potvrzujícího pojištění Uživatele podle tohoto článku Smlouvy je Uživatel povinen doručit Nájemci nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
  5. Uživatel je povinen řádně platit pojistné takovým způsobem, aby pojistné smlouvy uzavřené dle tohoto článku Smlouvy zůstaly v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání Užívání dle této Smlouvy.
  6. Uživatel je oprávněn vinkulovat pojistné plnění ve prospěch třetí osoby jen po obdržení písemného souhlasu Nájemce.

Pojištění Budovy

* 1. Nájemce tímto Uživateli sděluje, že Budova je na základě pojistné smlouvy uzavřené s Kooperativou pojišťovnou, a.s., Vienna Insurance Group pojištěna proti standardním rizikům (zejména elementární vlivy – živly) a že pronajímatel se Nájemci zavázal udržovat pojištění Budovy po celou dobu smluvního vztahu na základě Výchozí smlouvy v platnosti.

Úpravy Předmětu užívání

* 1. Uživatel je oprávněn provádět v Předmětu užívání na své náklady stavební či jakékoliv jiné úpravy, včetně instalací vybavení a zařízení pevně spojených s Budovou, pouze po předchozím písemném souhlasu Nájemce a v rozsahu Nájemcem schváleném, který takovýto souhlas udělí pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. K žádosti o souhlas předloží Uživatel specifikaci úprav včetně případných nezbytných posudků. Jakýkoli souhlas Nájemce ke stavebním a jakýmkoli jiným úpravám Předmětu užívání prováděným ze strany Uživatele se vždy rozumí jako souhlas vydaný za podmínky, že je Uživatel zavázán veškeré takto provedené úpravy a vestavby před ukončením Užívání odstranit, ledaže by se smluvní strany dohodly jinak. Tyto úpravy a vestavby provedené způsobem výše uvedeným nezakládají žádný nárok Uživatele vůči Nájemci po ukončení Užívání, ledaže by se smluvní strany dohodly jinak. V případě, že Uživatel před ukončením Užívání jím provedené úpravy a vestavby neodstranil, má se za to, že se v okamžiku ukončení Užívání vzdal jakýchkoli možných odpovídajících nároků za jím provedené zhodnocení Předmětu užívání a Nájemce je oprávněn sám rozhodnout, zda provedené úpravy odstraní sám na náklady Uživatele, nebo zda provedené úpravy v Předmětu užívání ponechá za předpokladu, že jsou upotřebitelné dalšími uživateli.
  2. Je-li k úpravám podle předchozího odstavce tohoto článku nutný souhlas, stanovisko   
     či vyjádření orgánů státní správy, je Uživatel povinen si takový souhlas, stanovisko   
     či vyjádření zajistit na své náklady před započetím jakýchkoli prací.
  3. Uživatel se zavazuje výkresově dokumentovat veškeré stavební změny a úpravy, které provede, a dát Nájemci bezplatně k dispozici dvojí vyhotovení (jedno vyhotovení pro Nájemce a jedno vyhotovení pro pronajímatele) výkresů skutečného provedení nejpozději do 30 dnů   
     po dokončení prací.
  4. Uživatel bere na vědomí, že Nájemce, resp. pronajímatel jsou oprávněni provádět úpravy a stavební změny v Předmětu užívání, které jsou nezbytné k řádné údržbě a/nebo provozu Budovy, i bez souhlasu Uživatele.

Sankce

* 1. V případě prodlení Uživatele s úhradou jakékoliv platby dle této Smlouvy, je Uživatel povinen zaplatit Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení a současně i smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Trvá-li prodlení Uživatele s úhradou jakékoliv platby dle této Smlouvy více než 7 dnů, je Uživatel povinen od osmého dne prodlení hradit Nájemci též úroky z prodlení z úroků z prodlení, a to v zákonné výši za každý započatý den prodlení. Nájemce má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, čímž smluvní strany výslovně vylučují úpravu dle § 1971 OZ.
  2. V případě prodlení Uživatele s předáním Předmětu užívání Nájemci při skončení Užívání   
     dle odst. 9.13. této Smlouvy je Uživatel povinen zaplatit Nájemci za každý započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši dvojnásobku Úplaty za užívání za poslední den trvání Užívání, která se pro účely této smluvní pokuty stanoví jako jedna třicetina měsíční Úplaty   
     za užívání platné při skončení Užívání.
  3. Smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany povinné smluvní straně k úhradě smluvní pokuty. Smluvní pokuta se považuje za zaplacenou dnem jejího připsání na účet oprávněné smluvní strany, uvedený   
     ve výzvě k zaplacení smluvní pokuty.
  4. Vznikem povinnosti hradit jakoukoliv smluvní pokutu podle této Smlouvy ani jejím faktickým zaplacením není dotčen nárok druhého účastníka na náhradu škody a náhrada škody není výší smluvní pokuty omezena a smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává. Nárok na smluvní pokuty dle této Smlouvy a nárok na náhradu případné škody zůstává zachován i po zániku Smlouvy odstoupením.
  5. Uživatel není oprávněn provést jednostranně jakýkoliv zápočet svých pohledávek vzniklých v souvislosti se Smlouvou (zejména na náhradu škody, slevy z Úplaty za užívání, na vrácení přeplatku na zálohách za Služby apod.), na Úplatu za užívání, úhradu záloh na Služby, nedoplatek za Služby, náhradu škody, smluvní pokuty apod. nebo od nich odečíst částky jakéhokoliv druhu.

**Skončení Užívání**

* 1. Tato Smlouva může být zrušena dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž účinky zrušení této Smlouvy nastanou k okamžiku stanovenému v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik dohodou stanoven, pak tyto účinky nastanou ke dni uzavření takovéto dohody.
  2. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím dohodnuté doby trvání Užívání, a to bez výpovědní doby, v případě, že Uživatel poruší své povinnosti dle odst. 3.4., odst. 9.15. a odst. 12.1. této Smlouvy, přičemž takové porušení nenapraví, resp. od takového porušování neupustí ani ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce.
  3. Nájemce je dále oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím dohodnuté doby trvání Užívání s výpovědní dobou 1 měsíce, která začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Uživateli, a to v případě že:
     1. Uživatel poruší jakoukoli svou povinnost dle této Smlouvy, uvedenou zejména v čl. 9 (vyjma odst. 9.15.), 10, 12 (vyjma odst. 12.1.) této Smlouvy, přičemž takové porušení nenapraví, resp. od takového porušování neupustí ani ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce;
     2. bude Uživatel v prodlení s placením Úplaty za užívání a/nebo úhradami za Služby po dobu nejméně 1 měsíc;
     3. bude rozhodnuto o úpadku Uživatele podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku   
        a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;
     4. Uživatel nebo třetí osoby užívají Předmět užívání způsobem odporujícím veřejnému pořádku;
     5. nastane skutečnost, jež brání užívání Předmětu užívání dle této Smlouvy.
  4. Nájemce je dále oprávněn tuto Smlouvu písemně vypovědět před uplynutím dohodnuté doby trvání Užívání z jakéhokoli důvodu nebo bez udání důvodu, přičemž v takovém případě činí výpovědní doba 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Uživateli.
  5. Uživatel je oprávněn tuto Smlouvu písemně vypovědět před uplynutím dohodnuté doby trvání Užívání s výpovědní dobou 3 měsíců, která začíná běžet prvním dnem následujícím   
     po doručení výpovědi Nájemci, a to v případě, že:
     1. Uživatel ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět užívání určen;
     2. Předmět užívání přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti,   
        k němuž byl určen, a Nájemce nezajistí Uživateli odpovídající náhradní prostor;
     3. Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči Uživateli.
  6. Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouva dále zaniká nejpozději v den, kdy skončí platnost a účinnost Výchozí smlouvy.
  7. Uživatel není oprávněn požadovat zrušení Smlouvy pro změnu okolností a ve smyslu § 2000 odst. 2 OZ se tímto vzdává svého práva se zrušení Smlouvy domáhat.
  8. Uživatel se dále vzdává svého práva vznést proti výpovědi námitky ve smyslu § 2314 OZ.
  9. Smluvní strany se dohodly, že zejména s ohledem na povahu podnikatelské činnosti Uživatele, resp. povahu Předmětu užívání, nemá Uživatel právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315 OZ.
  10. Smluvní strany dále vylučují aplikaci ustanovení § 2230 OZ.

**Společná a závěrečná ustanovení**

* 1. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření. Dnem uzavření této Smlouvy je den označený datem u podpisů smluvních stran. Je-li takto označeno více dní, je dnem uzavření této Smlouvy den z označených dnů nejpozdější.
  2. Jakékoli spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní budou řešeny nejprve smírně. Nepodaří-li se smírného řešení dosáhnout do jednoho měsíce ode dne, kdy některá ze smluvních stran druhé smluvní straně oznámí své přesvědčení o existenci sporu nebo svůj návrh na jeho řešení, bude spor rozhodnut na návrh kterékoli smluvní strany obecným soudem.
  3. Nevyplývá-li z písemného ujednání smluvních stran výslovně něco jiného, budou jakákoli oznámení, včetně případných výzev, či jiná sdělení předpokládaná podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní učiněna písemně. Přípustnou formou jejich doručování podle této Smlouvy je osobní předání oproti podpisu nebo doručení poštou formou doporučené zásilky na adresu uvedenou v úvodu této Smlouvy nebo na jinou doručovací adresu písemně oznámenou odesílateli v souladu s tímto ustanovením. Za doručení se pro účely této Smlouvy považuje též případ, kdy adresát odmítne osobní předání nebo doručení poštou.
  4. Smluvní strany tímto vylučují úpravu přednosti obchodních zvyklostí ve smyslu ustanovení § 558 odst. 2 OZ.
  5. Tato Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.
  6. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky na základě úplného a vzájemného konsensu obou smluvních stran a podepsanými oběma smluvními stranami.
  7. Osobami oprávněnými zastupovat smluvní strany při jednáních o změnách této Smlouvy jsou:

za Nájemce: xxxxxxxxxx, předseda představenstva, telefon: xxxxxxxxx,

za Uživatele: xxxxxxxxxx, ředitel telefon: xxxxxxxxxx.

* 1. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto její přílohy:
     1. Příloha č. 1 – Situační plán zobrazující Předmět užívání;
     2. Příloha č. 2 – Kopie zřizovací listiny Uživatele;
     3. Příloha č. 3 – Předávací protokol;
     4. Příloha č. 4 – Platební kalendář služeb;
  2. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, s jejím obsahem, který považují za určitý a srozumitelný, bez výhrad souhlasí, že Smlouva byla uzavřena vážně podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

|  |  |
| --- | --- |
| V Novém Jičíně dne 19.12.2017 | V Novém Jičíně dne 19.12.2017 |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nemocnice Nový Jičín a.s.  předseda představenstva,  místopředseda přestavenstva | Základní škola a Mateřská škola, Nový Jičín, Dlouhá 54, p.o.  ředitel |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**Příloha č. 3 Smlouvy**

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ

**Nemocnice Nový Jičín a.s.**

se sídlem: Nový Jičín, Purkyňova 2138/16, PSČ 741 01

IČO: 258 86 207

DIČ: CZ699000899

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2513

dále **„Nájemce“** na straně jedné

a

**Základní škola a Mateřská škola, Nový Jičín, Dlouhá 54, příspěvková organizace**

se sídlem: Nový Jičín, Dlouhá 1995/54, PSČ 741 01

IČO: 706 40 700

dále **„Uživatel“** na straně druhé

vyhotovují dle odst. 5.3. smlouvy o užívání prostoru sloužícího k podnikání uzavřené mezi Nájemcem a Uživatelem dne 19.12.2017 (dále „**smlouva**“) tento

**protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího k podnikání**

(dále „**Protokol**”)

1. Na základě smlouvy předá Nájemce Uživateli k užívání následující prostor sloužící k podnikání (dále „**Předmět užívání**“): prostory společně s jejich příslušenstvím a vybavením o celkové výměře 33,5 m2 nacházejícími se ve 2. nadzemním podlaží Budovy.
2. Podpisem tohoto Protokolu přebírá Uživatel:

* klíče v počtu 3 ks;

1. Uživatel tímto výslovně prohlašuje, že při prohlídce Předmětu užívání neshledal žádné stavební ani ekologické či jiné závady omezující či bránící užívání a že Předmět užívání přebírá   
   do užívání ve stavu, v jakém se ke dni podpisu nachází, s kterýmžto stavem souhlasí a nemá proti němu žádné námitky.
2. Tento Protokol je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, přičemž Nájemce a Uživatel obdrží každý po jednom vyhotovení.

|  |  |
| --- | --- |
| V Novém Jičíně dne 19.12.2017 | V Novém Jičíně dne 19.12.2017 |
|  |  |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nemocnice Nový Jičín a.s.  vedoucí techniky a provozu | Základní škola a Mateřská škola, Nový Jičín, Dlouhá 54, p.o.  ředitel |

**Příloha č. 4 Smlouvy**

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ ÚPLATY ZA UŽÍVÁNÍ

bankovní spojení Nájemce: č.ú.: xxxxxxx, banka: xxxxxxx

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Měsíc | Datum splatnosti | Elektrická energie | | Vodné, stočné | | Teplo | | Ostatní služby | | **Celkem** |
| Základ | DPH | Základ | DPH | Základ | DPH | Základ | DPH |
| Leden | 15.1. | 417,- | 21% | 83,- | 15% | 1102,- | 15% |  |  | **1867,32** |
| Únor | 15.2. | 417,- | 21% | 83,- | 15% | 1102,- | 15% |  |  | **1867,32** |
| Březen | 15.3. | 417,- | 21% | 83,- | 15% | 1102,- | 15% |  |  | **1867,32** |
| Duben | 15.4. | 417,- | 21% | 83,- | 15% | 1102,- | 15% |  |  | **1867,32** |
| Květen | 15.5. | 417,- | 21% | 83,- | 15% | 1102,- | 15% |  |  | **1867,32** |
| Červen | 15.6. | 417,- | 21% | 83,- | 15% | 1102,- | 15% |  |  | **1867,32** |
| Červenec | 15.7. | 417,- | 21% | 83,- | 15% | 1102,- | 15% |  |  | **1867,32** |
| Srpen | 15.8. | 417,- | 21% | 83,- | 15% | 1102,- | 15% |  |  | **1867,32** |
| Září | 15.9. | 417,- | 21% | 83,- | 15% | 1102,- | 15% |  |  | **1867,32** |
| Říjen | 15.10. | 417,- | 21% | 83,- | 15% | 1102,- | 15% |  |  | **1867,32** |
| Listopad | 15.11. | 417,- | 21% | 83,- | 15% | 1102,- | 15% |  |  | **1867,32** |
| Prosinec | 15.12. | 417,- | 21% | 83,- | 15% | 1102,- | 15% |  |  | **1867,32** |

Za Nájemce:

|  |
| --- |
| V Novém Jičíně dne 19.12.2017 |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nemocnice Nový Jičín a.s. |