

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Základní škola při Dětské psychiatrické nemocnici, Opařany 160

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění mezi smluvními stranami

Dětská psychiatrická nemocnice Opařany,

se sídlem v Opařanech čp. 121, IČ 00667421,
zastoupená ředitelkou paní MUDr. Ivou Hodkovou,
jako *pronajímatel* na straně jedné

a

Základní škola při Dětské psychiatrické nemocnici, Opařany 160,

se sídlem v Opařanech čp. 160, IČ 70842621,
zastoupená ředitelkou paní Mgr. Jarmilou Drátovskou,
jako *nájemce* na straně druhé.

Čl. 1 Předmět nájmu

- 1) Dětská psychiatrická nemocnice Opařany (dále jen „pronajímatel“) vykonává, jako státní příspěvková organizace, právo hospodaření mimo jiné k nemovitostem – konkrétně domu čp. 229 včetně pozemku.
- 2) Pronajímatel pronajímá touto smlouvou Základní škole při Dětské psychiatrické nemocnici Opařany, Opařany 160 (dále jen „nájemce“) cvičný byt v nemovitosti uvedené v č. 1 této smlouvy **byt o celkové rozloze 56,19 m²**, tj. konkrétně:
 - pokoj č. 1 o rozloze 19,72 m²,
 - pokoj č. 2 o rozloze 19,72 m²,
 - kuchyň o rozloze 12,07 m²,
 - předsíň o rozloze 2,69 m²,
 - sociální zařízení o rozloze 1,99 m²,
- 3) Dětská psychiatrická nemocnice Opařany dále bezúplatně pronajímá vnitřní vybavení cvičného bytu, které je specifikováno v příloze smlouvy. K pořízení vnitřního vybavení cvičného bytu došlo z účelově určených finančních darů na základě projektu „Cvičná domácnost“ vypsáno DPN Opařany pro potřeby vnitřního vybavení a oslovení firem.
- 4) Provoz cvičného bytu je pro pacienty nemocnice realizován školou a nemocnice se podílela jak v oblasti teoretické, tak i praktické. Cvičný byt je zasazen do běžného přirozeného prostředí, kde se děti setkávají s dalšími ubytovanými. Základní škola při DPN je neziskovou organizací, cvičný byt slouží pacientům nemocnice, proto nemocnice pronajímá vnitřní vybavení bezúplatně. Celková výše bezúplatně pronajatého majetku činí 102.074,- Kč.
- 5) Nájemce je povinen se o majetek starat s péčí řádného hospodáře. Vzhledem k tomu, že vnitřní vybavení je pronajímáno bezúplatně, nájemce ručí pronajímateli za vzniklé škody. Škody z případného poškození či zničení vnitřního vybavení je nájemce povinen uplatňovat vůči osobám, které škodu způsobily, nebo je uhradit ve vlastní režii.

Čl. 2 Účel nájmu

- 1) Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci do užívání cvičný byt (dále jen „předmět nájmu“) k provozu základní školy a k činnostem bezprostředně souvisejícím s jejich provozem a nájemce předmět nájmu do nájmu za tímto účelem přijímá.

Čl. 3 Nájemné

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání prostor, uvedených v čl. 1, odstavce 2 této nájemní smlouvy, **nájemné**.
- 2) Výše nájemného se stanoví vzájemnou dohodou obou smluvních stran – **roční nájemné činí 19.098,- Kč** (slovy devatenáctisícdevadesátosmkorunčeských).
- 3) **Nájem od 1. 3. 2019 je stanoven alikvotní částkou z ročního nájmu dle měsíců nájmu.**
- 4) **Nájemné je splatné k 1. 5. 2019 a každý další rok vždy k 1. 2.** Za den platby se považuje den připsání příslušné platby na **účet pronajímatele č. 3137301/0710, VS 11097**.
- 5) Smluvní strany se dohodly na tom, že takto vzájemně dohodnuté nájemné bude každoročně, nejdříve však pro rok 2020, pronajímatelem automaticky navýšeno o výši inflace dle indexů růstu spotřebitelských cen (ISC) Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok.

Čl. 4 Služby

- 1) Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli vedle nájemného i **úhradu za služby**, jejichž poskytování je s užíváním předmět nájmu spojeno. Jedná se o **dodávky tepla, vody a elektrické energie**.
- 2) Dodávky tepla, dodávky vody a elektrické energie bude nájemce hradit pronajímateli zálohově, přičemž výše měsíčních záloh se stanoví dohodou obou smluvních stran takto:
 - dodávka tepla 2.400,- Kč (měsíčně)
 - dodávka vody (vodné a stočné) 200,- Kč (měsíčně)
 - dodávka elektrické energie 200,- Kč (měsíčně)
- 3) Takto dohodnuté zálohy na služby jsou splatné předem v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy k 5. dne v měsíci, za který se tyto platby platí, a to na účet pronajímatele č. 3137301/0710, VS 11098. Za den platby se považuje den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.
- 4) Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení týkající se úhrad za energie a služby automaticky bez nutnosti uzavření dodatku ke smlouvě, jakmile bude jejich cena zvýšena od dodavatelů, a to po předchozím písemném uvědomění od pronajímatele.
- 5) Pronajímatel se zavazuje zaplacené zálohy na dodávku vody a elektrické energie vyúčtovat, a to nejpozději do konce měsíce března následujícího roku. Dodávka tepla je stanovena pevnou cenou a nepodléhá vyúčtování.
- 6) Navýší-li pronajímatel nájemné či ceny za služby a dodávky podle předchozích odstavců, je nájemce oprávněn vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.

Čl. 5 Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Údržbu cvičného bytu si nájemce zajišťuje na vlastní náklady.
- 2) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, přitom je povinen dbát o dobrý stav předmětu nájmu a provádět jeho běžnou údržbu.
- 3) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a dále pak náklady spojené s odstraňováním škod způsobených nájemcem, resp. jeho činností. Současně je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav přesahující rámec běžné údržby, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla. Za běžnou údržbu se nepovažují opravy, k nimž je třeba stavebního povolení či oznámení ve smyslu platného stavebního zákona a opravy převyšující jednotlivě částku 10.000,- Kč za předpokladu, že nezbytnost opravy nebyla vyvolána činností nájemce vybočující z rámce běžného užívání.
- 4) Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly účelu, způsobu a rozsahu jeho užívání. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo shora uvedenou dobu bez doprovodu nájemce, pokud to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná obdobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu.
- 5) Do prostor, v nichž jsou umístěna energetická zařízení a do prostor, pro jejichž provoz platí zvláštní bezpečnostní předpisy, má nájemce právo vstupovat pouze se souhlasem a v doprovodu oprávněného zástupce pronajímatele.
- 6) Nájemce nesmí provádět na předmětu nájmu žádné stavební či jiné úpravy a zásahy do instalací a technických zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 7) Současně s užíváním předmětu nájmu je nájemce oprávněn společně s pronajímatelem užívat společné prostory – vstup do budovy a chodbu pro přístup do cvičného bytu.
- 8) Přístup do cvičného bytu je bezplatný.
- 9) V případě prodlení nájemce s platbami dle této nájemní smlouvy, se nájemce zavazuje k úhradě úroku z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý započatý den prodlení s platbou. Takto vzájemně dohodnutá částka je v rozsahu převyšujícím zákonnou míru úroku z prodlení považována za smluvní pokutu.

Čl. 6 Doba nájmu a ostatní ujednání

- 1) **Tato smlouva se uzavírá** v souladu s ustan. § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, **na dobu 3 (tří) let, tj. od 1. března 2019 do 28. února 2022.**
- 2) Před skončením nájemního vztahu uplynutím doby podle odst. 1) tohoto článku této smlouvy lze smlouvu prodloužit, jsou-li splněny podmínky ustan. § 27 odst. 1 zák.č. 219/2000 Sb. v platném znění, avšak pouze na dobu v trvání maximálně 8 let písemným dodatkem této smlouvy.

- 3) Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu vždy s jedno měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Nájemce je povinen v této lhůtě předmět nájmu vyklidit a ve stavu přiměřeného opotřebení předat pronajímateli.
- 4) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem 1. března 2019.

Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena svobodně, vážně, že je oběma stranám srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků plynoucích z této smlouvy.

Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž všechny mají povahu originálu a každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.

V Opařanech dne

.....
MUDr. Iva Hodková
ředitelka DPN Opařany

.....
Mgr. Jarmila Drátovská
ředitelka ZŠ při DPN