

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Základní škola při Dětské psychiatrické nemocnici, Opařany 160

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2201 an. občanského zákoníku 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.

Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce užíval prostory, které jsou předmětem užívání dle této smlouvy, na základě nájemní smlouvy, kterou mezi sebou uzavřely dne 5.12.2000, včetně dodatků č. 1 až 8. Uvedená smlouva byla uzavřena na dobu určitou do 31.12.2014 a poté byla automaticky prodloužena na dobu 1 roku tj. do 31.12.2015. Smluvní strany si ujednaly, za podmínek ustan. § 27 zák.č. 219/2000 Sb., že uzavřou mezi sebou novou nájemní smlouvu podle příslušných ustanovení občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., jejímž předmětem bude užívání prostor na období pěti let s možností dalšího prodloužení.

Čl. 1

Dětská psychiatrická nemocnice Opařany (dále jen „pronajímatel“), jako státní příspěvková organizace, vykonává právo hospodaření mimo jiné k pozemku stp.č. 162 jehož součástí je budova s číslem popisným 160, k pozemku stp.č. 133 jehož součástí je budova s číslem popisným 134 a k pozemku č.par. 29/1 v obci Opařany a k.ú. Opařany.

Čl. 2

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory v budově čp. 160 a čp. 134 a dále pak část pozemku č.par. 29/1 v k.ú. Opařany tak, jak je tato část pozemku zakreslena v plánu tvořící nedílnou součást této nájemní smlouvy (tzv. školní pozemek). Tyto prostory a část pozemku se přenechává nájemci do užívání k provozu základní školy a k činnostem bezprostředně souvisejícím s jejím provozem, a to výhradně pro pacienty DPN Opařany. Nájemce takto vymezený předmět nájmu do nájmu za tímto účelem přijímá.
- 2) Pronajímatel si vyhrazuje právo na společné užívání tělocvičny, nacházející se v budově čp. 160. Konkrétní doba užívání tělocvičny bude mezi smluvními stranami ujednána samostatně vedle této nájemní smlouvy.
- 3) Smluvní strany si ujednávají, že předmětem této nájemní smlouvy nejsou prostory kotelny, která se nachází v budově čp. 160, prostory kotelny, která se nachází v budově čp. 134 a dále pak na dobu časově omezenou i místnost č. 8 Tato místnost bude sloužit pronajímateli jako prostor pro pracovnu zdravotnického personálu pronajímatele k poskytnutí případné první pomoci pro pacienty – žáky základní školy. Ujednání smluvních stran ohledně užívání této místnosti je obsaženo v čl. 7 této nájemní smlouvy
(dále jen „předmět nájmu“)

Čl. 3

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné. Výše nájemného se ujednává mezi smluvními stranami ve výši 1.440.489 Kč ročně, slovy jedenmiliónčtyřistačtyřicetisícčtyřistaosmdesátdevět korun. Nájemné je splatné ve dvou splátkách, a to tak, že 1. splátka ve výši minimálně 50 % z ročního nájemného je splatná do 30. dubna příslušného roku a 2. splátka ve výši doplatku nájemného platného pro příslušný rok je splatná do 30. září příslušného roku na účet pronajímatele č. 851609674/0600 u GE MONEY BANK a.s. pobočka Tábor, variabilní symbol : 11097.
- 2) Smluvní strany si ujednávají, že takto sjednané nájemné bude každoročně pronajímatelem automaticky zvýšeno v závislosti na míře inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, přičemž zvýšené nájemné bude účinné od 1. ledna příslušného roku, za který se nájemné zvyšuje. Výše nájemného pro příslušný rok bude oznámena pronajímatelem písemně, a to vždy nejpozději k 28.2.
- 3) V takto sjednaném nájemném je zohledněno společné užívání hřiště na č.par. 29/1 nájemcem, sjednané v čl. 6 této nájemní smlouvy a společné užívání tělocvičny pronajímatelem, sjednané v č. 2 odst. 2) této nájemní smlouvy.

Čl. 4

- 1) Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli vedle nájemného i úhradu za služby, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Jedná se zejména o dodávky tepla, elektrické energie a dodávky vody.
- 2) Dodávky tepla, elektrické energie a dodávky vody bude nájemce hradit pronajímateli zálohově v pravidelných měsíčních platbách, přičemž výše měsíčních záloh si smluvní strany ujednávají takto:

▪ dodávka tepla	60.000,00 Kč měsíčně
▪ dodávka elektrické energie	3.000,00 Kč měsíčně
▪ dodávka vody (vodné a stočné)	2.000,00 Kč měsíčně
- 3) Takto ujednané zálohy na služby jsou splatné předem v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy nejpozději do 5. dne v měsíci, za který se tyto platby platí na účet pronajímatele, uvedený v článku 3 této nájemní smlouvy, variabilní symbol : 11098.
- 4) Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení týkající se úhrad za energie a služby automaticky bez nutnosti uzavření dodatku k této nájemní smlouvy, jakmile bude jejich cena zvýšena od dodavatelů, a to po předchozím písemném oznámení od pronajímatele.
- 5) Pronajímatel se zavazuje zaplacené zálohy vyúčtovat, a to nejpozději do konce měsíce března následujícího roku.
- 6) Navýší-li pronajímatel nájemné či ceny za služby 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

- 1) Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zavazuje se jej v tomto stavu na své náklady udržovat.
- 2) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem a v souladu s touto smlouvou, přitom je povinen dbát o dobrý stav předmětu nájmu a provádět řádně a včas jeho běžnou údržbu.

- 3) Nájemce je oprávněn užívat tzv. školní pozemek pouze pro výuku dětí a pro činnost s ní související a není oprávněn na něm provádět žádnou stavební činnost ani výsadbu dřevin. Nájemce je povinen zdržet se jakékoliv činnosti, která by mohla ohrozit inženýrské sítě vedoucí pod povrchem pozemku, nebo vnější oplocení pronajímatele. Nájemce se zavazuje strpět na tomto pozemku činnosti pronajímatele, vyvolané údržbou a opravami objektu, inženýrských sítí a vnějšího oplocení.
- 4) Nájemce je povinen:
- hradit náklady spojené s běžnou údržbou a s drobnými opravami předmětu nájmu a dále pak náklady spojené s odstraňováním škod způsobených nájemcem resp. jeho činností. 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,
 - bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav přesahujících rámec běžné údržby a drobných oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla,
 - umožnit přístup příslušným zaměstnancům případně pověřených osob pronajímatele do prostor kotelny v budově čp.160, a to i v době mimoškolní, pro tyto účely si smluvní strany ujednávají, že pronajímatel je oprávněn mít klíče od hlavního vchodu do budovy v příslušném režimu (pověřený pracovník)
 - zajistit dodržování předpisů k zajištění řádného a bezpečného provozu v předmětu nájmu v souladu s jeho účelem užívání, zejména předpisů BOZP a požární ochrany, předpisů hygienických,
 - provádět pravidelné revize všech elektrospotřebičů a zařízení, která jsou majetkem nájemce a revize hasicích přístrojů,
 - umožnit pronajímateli v doprovodu nájemce a po předchozím oznámení pravidelné kontroly užívání předmětu nájmu, a to v počtu minimálně 1x za 6 měsíců,
 - dodržovat pořádek v prostorách areálu DPN a dbát, aby v rámci jeho činnosti nebylo využíváno vybavení parku, které není předmětem nájmu,
 - udržovat prostory předmětu nájmu způsobilé k řádnému a bezpečnému užívání v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy, zejména pak je povinen trvale udržovat přístup ke všem uzávěrům energetických zařízení, hasicím přístrojům, požárním zařízením apod.
- 5) Nájemce nesmí, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele:
- provádět na předmětu nájmu žádné změny ani žádné zásahy do instalací a technických zařízení,
 - odstraňovat či vyměňovat v předmětu nájmu žádné součásti budovy a zařízení, např. dveře, obklady, zábradlí, osvětlení, a to ani pokud by se jednalo o výměnu za věci nové, neboť budovy, které jsou předmětem nájmu jsou budovy historické, čemuž odpovídají i interiéry a jejich součásti,
 - nesmí zřídit k předmětu nájmu nebo jeho části třetí osobě užívací právo.
- 6) Nájemce je povinen požádat pronajímatele o souhlas se zamýšlenými pracemi, k nimž je souhlas pronajímatele třeba.
- 7) 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.

Čl. 6

Smluvní strany si ujednávají, že nájemce je oprávněn společně s pronajímatelem užívat sportovní hřiště, nacházející se na pozemku č.par. 29/1 v k.ú. Opařany tak, jak je tato část pozemku zakreslena v plánu tvořící nedílnou součást této nájemní smlouvy.

Čl. 7

Smluvní strany si ujednávají, že na dobu časově omezenou není předmětem nájmu dle této nájemní smlouvy místnost č. 8 (prostor pracovny zdravotnického personálu DPN – první pomoc pro děti), kterou pronajímatel potřebuje dočasně k plnění svých úkolů (viz ujednání v čl. 2 odst. 3 této nájemní smlouvy).

Ukončení užívání této místnosti ze strany pronajímatele a její začlenění zpět do pronajatého majetku, sjednaného v čl. 2 této nájemní smlouvy, bude pronajímatelem písemně oznámeno nájemci a nájemce bude vyzván k převzetí místnosti. Po dobu užívání této místnosti pronajímatelem se poskytuje úleva na nájemném, sjednaném v čl. 3 této smlouvy a to ve výši 10.489,- Kč ročně. Dnem doručení písemného oznámení o ukončení užívání této místnosti a předáním a převzetím této místnosti nájemcem, se nájemce zavazuje platit nájemné v plné výši, sjednané v čl. 3 této nájemní smlouvy.

Čl. 8

- 1) Tato smlouva se uzavírá v souladu s ustan. § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, na dobu 5 (pěti) let, tj. od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2020.
- 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 ke konci školního roku tak, že výpovědní lhůta skončí jeden měsíc po ukončení školního roku.
- 4) Pronajímatel je oprávněn ukončit tento užívací vztah výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou v případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustan. § 27 odst. 1 zák.č. 219/2000 Sb. v platném znění.
- 5) Při skončení nájmu vyklidí a odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to nejpozději ke dni skončení nájmu.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti nabývá dnem 1. ledna 2016.

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