**Nájemní smlouva**

uzavřená dle ustanovení § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění mezi smluvními stranami

Psychiatrická nemocnice v Opavě

Olomoucká 305/88, 746 01 Opava

Zastoupena Ing. Zdeňkem Jiříčkem, ředitel

IČ 00844004

Bankovní spojení ČNB a.s., pobočka Ostrava, číslo účtu 10006-339821/0710

(dále jen „PNO“ a „pronajímatel“)

a

Základní škola při zdravotnickém zařízení a Mateřská škola při zdravotnickém zařízení v Opavě, Olomoucká 88, příspěvková organizace

Olomoucká 305/88, 746 01 Opava

Zastoupena paní PaeDr. Karlou Vítkovou, ředitelka

IČ 47813491

Bankovní spojení XXXXXXXXXX, číslo účtu XXXXXXXX

(dále je „základní škola“)

I.

**Předmět nájmu**

Pronajímatel prohlašuje, že má příslušnost hospodařit s majetkem státu - České republiky, a to k 1. podlažnímu  objektu občanské vybavenosti bez čísla popisného (pavilon č.10), který se nachází na pozemku p.č. 2262 – zastavěná plocha v k.ú. Opava-Předměstí stojícího v areálu Psychiatrické nemocnice v Opavě, zapsaného v katastru nemovitostí na LV 1079 Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava pro katastrální území Opava-Předměstí, obec Opava. Prostory předmětu nájmu jsou vymezeny výkresovou dokumentaci tvořící přílohu této smlouvy. Celková plocha nájmu činí 1 090,34 m2, tj. 140,46 Kč/ 1 m2/ 1 rok.

II.

**Účel nájmu**

Účelem nájmu je zajištění nebytových prostor pro poskytování vzdělání žákům, základních a středních škol hospitalizovaných na dětském oddělení PNO, dále žákům doporučeným psychiatrickou ambulancí, dětskými psychiatry, pedagogicko-psychologickou poradnou a speciálním pedagogickým centrem v pronajatých prostorách.

Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát výše uvedený nebytový prostor nájemci do pronájmu.

Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva na poskytování služeb vážících se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (právo vstupu, právo na dodávku vody, tepla, elektrické energie), a to včetně vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemocnice a práva přístupu k nemovitosti.

Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného.

**II.**

**Doba trvání nájmu**

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, počínaje dnem 1. ledna 2021 do 31.prosince 2021.

III.

**Cena nájmu a úhrada nákladů za služby**

**1. Roční výše nájemného** byla sjednána ve výši 153 150,-Kč ( slovy sto padesát tři tisíc sto padesát korun českých).

**2. Úhrada nákladů za služby** :

1. **Úhrada nákladů za dodávku tepla**:

dle skutečného množství odebraného tepla dle měřidla tepla v GJ x průměrná cena za 1 GJ, dosažená v daném období.

1. **Úhrada spotřebované energie** :

Dle skutečně spotřebovaných odběrů kWh dle elektroměru x průměrná cena za 1 kWh dosažená v daném období.

1. **Úhrada za dodávku vody** :
2. Dle skutečného odběru vody naměřeného vodoměrem x průměrná cena za 1 m3, dosažená v daném období.

3. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné na základě vystavené faktury v ½ letních úhradách, a to ke dni 30. 6. a 31. 12. kalendářního roku se splatností do 30-ti kalendářních dnů od data doručení faktury.

4. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli náklady na elektrickou energii, dodávku tepla, vodné a stočné, a to v termínech uvedených v odst. 3 tohoto článku v cenách účtovaných pronajímateli příslušným dodavatelem služeb.

5. V případě, že faktura pronajímatele nebude obsahovat všechny zákonné náležitosti, je objednatel oprávněn fakturu vrátit. Pronajímatel je povinen fakturu opravit a opravenou fakturu zaslat znovu objednateli. V takovém případě začíná běžet nová lhůta splatnosti ode dne doručení bezvadné

(opravené, popř. nově vystavené) faktury nájemníkovi.

6. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde k prolongaci této nájemní smlouvy uplatní se inflační doložka k výši nájemného tak, že pronajímatel je za dobu trvání nájmu vždy k 1. dubnu příslušného roku, počínaje 1. dubnem 2021, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel oznámit do konce 15.března příslušného roku. Zvýšení nájemného je možné podle tohoto ustanovení pouze pokud míra inflace za předchozí kalendářní rok převýší 1,5%. Za základ pro jakékoliv zvýšení nájemného v budoucnu bude vždy brána původní cena nájmu v den uzavření nájemní smlouvy dle odstavce 1. tohoto článku.

IV.

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen :
2. Řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby.
3. Užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení.
4. Pečovat o předmět nájmu, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikne.
5. Nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu ( např. vymalování místností).
6. Provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými opravami se rozumí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5 000,-Kč. K provedení těchto oprav nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele.
7. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věcí, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.
8. Umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.
9. Provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob. V případě ukončení nájmu dle této smlouvy, nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
10. Zajistit na své náklady skladování a dovoz odpadků.
11. Nájemce nemůže zřídit k předmětu nájmu třetí osobě podnájem.
12. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu. Škody splňující tyto parametry je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

2 Pronajímatel je povinen :

1. Předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu.
2. Provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství.
3. Provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

V.

**Skončení nájmu:**

1. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání. Za podmínky, že by se mohlo ztížit užívání věci nebo zhoršila by se tím její podstata, je pronajímatel povinen toto technické zhodnocení odkoupit. Nebude-li ochoten vnos či vložení odkoupit platí, že si nájemce může vnos či vložené věci odnést bez dalších podmínek.

2. Nájem zanikne uplynutím doby specifikované v čl. II této smlouvy

3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

4. Písemnou dohodou smluvních stran.

5. Písemnou výpovědí, ta musí být doručena druhé smluvní straně, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí tři měsíce. Tuto výpověď je možné dát pouze ze zákonných nebo sjednaných důvodů.

6. V  případě, že nájemce bude o více než 30 kalendářních dnů v prodlení s placením nájemného nebo nákladů na služby, je oprávněn pronajímatel smlouvu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.

7. V případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy, je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět v patnácti denní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.

8. Nájemce může vypovědět nájem z důvodu uvedených v ust. § 2308 písm. b) a c zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, přitom je povinen uvést v podané písemné výpovědi výpovědní důvod.

9. Pronajímatel může ukončit užívací vztah v případě, kdy bude předmět nájmu potřebovat k plnění funkce státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.

Smluvní vztah bude v tomto případě ukončen ve tří měsíční lhůtě po písemném doručení oznámení o potřebě pronajímatele. Tato lhůta počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po měsíci v němž bylo oznámení doručeno.

10. V případě ukončení nájmu ze strany pronajímatele přechází zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty odstraňovaných věcí nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přechází dnem ukončení nájmu do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal, a to ve výši nezúžívaných daňových odpisů, to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele.

Vyrovnání je splatné nejpozději do 30 ti kalendářních dnů od skončení nájmu.

VI.

**Závěrečná ustanovení**

1.Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv.

2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

3. Změny a dodatky této smlouvy je možné provést po dohodě obou smluvních stran formou písemných dodatků.

4. Smluvní strany se dohodly, že znění této smlouvy není obchodním tajemstvím a obě smluvní strany souhlasí se zveřejněním jejího obsahu.

5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, kde je povinen ji uveřejnit pronajímatel.

6. Osobní údaje obsažené v této smlouvě bude Psychiatrická nemocnice v Opavě (dále jen PNO) zpracovávat pouze pro účely plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy, k jiným účelům nebudou tyto osobní údaje PNO použity. PNO při zpracování osobních údajů dodržuje platnou legislativu. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na stránkách PNO [www.pnopava.cz](http://www.pnopava.cz).

7. Tato smlouva byla vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom exempláři.

8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzuji svými podpisy.

Nedílnou součástí nájemní smlouvy tvoří příloha :

4 ks Situační výkresy jednotlivých podlaží pavilonu č. 10.

V Opavě dne 5.10. 2020 v Opavě dne

………………………………….. ………………………………..

pronajímatel nájemce