**Číslo smlouvy: NSN/6/2021**

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

Uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli následující účastníci:

**Pronajímatel: Psychiatrická léčebna Šternberk, p.o.**, se sídlem Olomoucká 1848/173, 785 01 Šternberk, IČ: 00843954, DIČ: CZ 00843954

Zastoupená MUDr. Hanou Kučerovou, ředitelkou

a

**Nájemce: Ecce Homo Šternberk, z.s.,** se sídlem Masarykova 382/12, 785 01 ŠternberkIČ 66181399, zapsán ve spolkovém rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl L, vložka 3534, zastoupen PaedDr. Evou Kráčmarovou, předsedou spolku.

Bankovní spojení: xxxxxxxx číslo účtu: xxxxxxx

**I. Úvodní ustanovení**

1.1. Psychiatrická léčebna Šternberk je dle zákona č. 219/2000Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v pl. zn., oprávněna hospodařit s tímto majetkem státu: Objektem občanské vybavenosti, na pozemku parcelní číslo 243 v obci Šternberk, katastrální území Lhota u Šternberka, zapsaného na LV č. 17, v areálu Psychiatrické léčebny Šternberk na adrese Olomoucká 1848/ 173. Bytová jednotka nacházející se v 2. NP. Bytová jednotka má velikost 94,57 m2, sestává se ze dvou pokojů, každý o velikosti 24,20 m2, kuchyně o velikosti 10,26 m2, předsíně o velikosti 7,98 m2, koupelny o velikosti 5,56 m2, spíže o velikosti 3,37 m2 a sklepu o velikosti 19 m2.

1.2. Pronajímatel předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti dočasně nepotřebuje a proto je oprávněn uzavřít tuto smlouvu, kterou přenechá nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu a nájemce se zavazuje platit nájemné, jak je ujednáno níže.

**II. Předmět nájmu**

2.1. Předmětem nájmu jsou bytové prostory, které po provedených úpravách na náklady nájemce budou využívány výhradně jako prostory pro poskytování výchovně vzdělávacích aktivit pro rodiny s dětmi v oblasti poskytování služby péče o dítě v dětské skupině o podlahové ploše 94,57 m2.

2.2. Pronajímatel přenechává nájemci uvedený předmět nájmu a souhlasí se stavebními úpravami, které jej umožní naplnit účel nájmu.

2.3 Nájemce nesmí používat předmět nájmu jiným než sjednaným způsobem. Nájemce se zavazuje, že veškerá činnost, úpravy a uzpůsobení předmětu nájmu budou v souladu s účelem stanoveným v této smlouvě a také v souladu s odpovídajícími normami, právními předpisy a nařízeními.

2.4. Smluvní strany prohlašují, že vymezení předmětu nájmu považují za dostatečně určitý a srozumitelný.

**III. Doba trvání nájmu**

3.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2025.

3.2. Smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran nebo odstoupením od smlouvy.

3.3. Výpovědní lhůta se sjednává **tříměsíční** a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3.4. Pronajímatel má právo vypovědět smlouvu v případě, že nájemce je v prodlení s úhradou nájemného o více jak třicet dnů. Pronajímatel má právo vypovědět smlouvu i bez udání důvodu a to s 3 měsíční výpovědní lhůtou.

3.5. Nájemce má právo tuto smlouvu vypovědět:

- ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu pronajímán

- nájemce nebude předmět nájmu potřebovat k účelu uvedenému v čl. II odst. 2. 1. této smlouvy

- porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

- i bez udání důvodu a to s 3 měsíční výpovědní lhůtou.

3.6. Pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy v souladu s ustanovením § 27, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. v případech, kdy přestaly platit okolnosti, za kterých je pronajímatel oprávněn dle ustanovení § 27, odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. pronajaté prostory pronajmout, tj. v případech, kdy je bude potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Odstoupení musí být učiněno písemně, musí v něm být uveden důvod a doručeno druhé smluvní straně. Odstoupení od smlouvy nabývá účinnosti dnem doručení jejího písemného vyhotovení druhé smluvní straně. Nájemce není oprávněn vůči pronajímateli uplatňovat jakoukoliv náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli, takových případných nároků se nájemce tímto výslovně vzdává.

**IV.** **Nájemné a úhrada za služby**

4.1. Nájemné za pronajaté prostory dle této smlouvy se sjednává vzájemnou dohodou smluvních stran vztahující se k pronajaté ploše uvedené v čl. II odst. 2.1 a činí 96 461,- Kč za rok.

4.2. Dohodnuté roční nájemné je splatné v dílčích čtvrtletních splátkách ve výši **24 115,25** Kč a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, na účet pronajímatele vedený u ČNB, pobočka Ostrava číslo účtu: xxxxxxxx, (daňový doklad musí být vystaven do 15. dne v prvním měsíci kalendářního čtvrtletí) s následným ročním vyúčtováním nákladů na ostatní služby.

První nájemné je splatné do 15. dne v měsíci účinnosti smluvního vztahu ve výši dle bodu 4. 5. odst. IV.

4.3. Nad rámec ceny nájmu je nájemce povinen hradit:

- náklady na zajištění tepla a TUV, účtovávané v souladu s vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu č. 372/2001 Sb.

- náklady na ostatní služby (elektrickou energii, vodné a stočné, teplou vodu) specifikované ve výpočtovém listu, které zajišťuje pronajímatel nebo jím zmocněná osoba (dále je pronajímatel), a to zálohově s ročním vyúčtováním dle skutečně naměřené spotřeby.

4.4. Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit tyto náklady čtvrtletně na základě zálohového dokladu vystaveného pronajímatelem nebo zálohově ve splátkách podle výpočtového listu, který tvoří přílohu č.1, jako nedílnou součást této smlouvy.

4.5. Náklady za služby může pronajímatel jednostranně upravit v souladu se změnami cen od prvotních dodavatelů nebo na základě skutečné spotřeby.

4.6. V případě prodlení se zaplacením uvedené úhrady je pronajímatel oprávněn na nájemci požadovat zaplacení zákonného úroku z prodlení z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Dále budou nájemci přičteny účelně vynaložené náklady spojené s korespondencí a oznámením vzniklé pohledávky.

4.7. Odpady likviduje nájemce na své náklady sám.

**V.** **Práva a povinnosti stran**

5.1. Pronajímatel přenechává nájemci pronajatý předmět nájmu se závazkem souhlasu se stavebními úpravami, které umožní naplnit stanovený předmět nájmu.

5.2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci trvalý přístup k předmětu nájmu.

5.3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutém v této smlouvě.

5.4 Nájemce je povinen zabezpečovat na svůj účet náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a drobné opravy.

5.5. Nájemce se zavazuje dodržovat obecné předpisy a především pak závazné předpisy vyplývající z jeho činnosti podnikání, zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, hygieny, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, půda, odpadové hospodářství apod.) tak, aby nebyl jakkoliv ohrožen nebo omezen chod budovy nebo osob ve výše uvedené nemovitosti.

5.6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, tj. všechny, kromě oprav a údržby uvedených ve čl. V. odst 5.4. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tím vznikla a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu pro vady.

5.7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost přístup do předmětu nájmu, bez upozornění smí pronajímatel do předmětu nájmu vstoupit, pokud to vyžaduje ochrana zdraví, majetku či osob, nebo jiný naléhavý zájem. Náhradní klíče jsou uloženy u majetkového referenta pronajímatele v nájemcem zapečetěné obálce.

5.8. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav.

5.9. Nájemce se zavazuje, že veškeré změny a úpravy na předmětu nájmu provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

5.10. Nájemce bude zajištovat technickým opatřením neustálé uzamčení hlavních vchodových dveří domu.

5.11. Vzhledem k tomu, že pronajímatel předpokládá zvýšený pohyb osob navštěvující nájemce a dále pohyb dětí ve společných prostorách domu, zajistí nájemce zvýšený úklid těchto společných prostor domu.

5.12. Nájemce je povinen při skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu způsobilém dále provozovat u pronajímaných prostorách touto smlouvou stanovený účel nájmu a to ve stavu po provedených změnách s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

5.13. Po skončení nájmu musí být předmět nájmu předán vyklizený nejpozději ke dni skončení nájmu. Termín předání oznámí nájemce písemně pronajímateli. Za prodlení s předáním předmětu nájmu při skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 500 Kč za každý den prodlení.

5.14. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

**VI. Zvláštní ujednání**

6.1. S ohledem na možný pohyb cen a roční míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn vždy do 30. 6. příslušného roku nájemné jednostranně zvýšit o index inflace za uplynulý rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. O zvýšení nájemného o index inflace bude nájemce informován pronajímatelem písemně. Nájemce se zavazuje zvýšené nájemné pronajímateli hradit.

6.2. Pronajímatel nezahrnuje do svého pojištění jakýkoliv majetek nájemce.

**VII.** **Závěrečná ustanovení**

7.1. Tato smlouva je platná po podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva naplňuje povinnosti uveřejnění v registru smluv, nabývá účinnosti uveřejněním v registru smluv ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1, písm. c) a § 5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv v platném znění. Povinnost k uveřejnění smlouvy v registru smluv přebírá pronajímatel.

7.2. Práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neřešená se řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů.

7.3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

7.4. V souvislosti se zákonem o ochraně osobních údajů č.110/2019 Sb., ve znění pozdějších předpisů souhlasí nájemce s vedením osobních údajů v evidenci Psychiatrické léčebny Šternberk a souhlasí s tím, aby osobní údaje byly předmětem evidence závazků a povinností vyplývajících z  nájemní smlouvy. Obě smluvní strany souhlasí s případným zveřejněním této smlouvy o nájmu.

 7.5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá strana jedno obdrží.

7.6. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými účastníky smlouvy.

7.7. Součástí smlouvy jsou přílohy:

Příloha č. 1 – Vyúčtovací list

7.8. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy pozorně přečetly, jejímu obsahu plně porozuměly a bez výhrad s ním souhlasí. Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně připojují své podpisy.

Ve Šternberku dne 27. 12. 2021

……………………………… …………………………………..

MUDr. Hana Kučerová PaedDr. Eva Kráčmarová

ředitelka PL Šternberk předseda spolku

(pronajímatel) (nájemce)