Číslo smlouvy: NSN/7/2023

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli následující účastníci:

**Psychiatrická léčebna Šternberk,** se sídlem Olomoucká 1848/173, 785 01 Šternberk,
IČ: 00843954, DIČ: CZ00843954, zastoupená MUDr. Hanou Kučerovou, ředitelkou

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx Číslo účtu: xxxxxxxxx

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Základní škola Šternberk, Olomoucká 76**, se sídlem Olomoucká 2098/76, 785 01 Šternberk, IČ: 61989789, zastoupená xxxxxxx, ředitelkou

(dále jen „**nájemce**“)

**I. Úvodní ustanovení**

1.1. Psychiatrická léčebna Šternberk je dle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, oprávněna hospodařit s tímto majetkem státu:

- pozemek parc. č. 248 v katastrálním území Lhota u Šternberka (obec Šternberk), na němž je postavena a jehož součástí je budova bez č.p./č.e. - „objekt občanské vybavenosti“ (dále též jako „budova odd.17“),

- pozemek parc. č. 249 v katastrálním území Lhota u Šternberka (obec Šternberk), na němž je postavena a jehož součástí je budova bez č.p./č.e. - „objekt občanské vybavenosti“ (dále též jako „budova školy“),jak je vše zapsáno na LV č. 308 vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Olomouc, vše nacházející se v areálu Psychiatrické léčebny Šternberk na adrese Olomoucká 1848/ 173.

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:

- prostory v I.NP budovy školy o celkové výměře 168 m2, a to 3 třídy, 2 pracovny, 1 sborovna, 1 sklad, sociální zařízení a chodba,

- místnosti nacházející se v budově odd. č. 17, a to

- třída 1. umístěná v přízemí budovy odd. č. 17 o výměře 30,5 m2

- třída 2. umístěná v přízemí budovy odd. č. 17 o výměře 35,7 m2.

Celková výměra předmětu nájmu je 234,20 m2.

2.2.Účelem této smlouvy je uzavřít smluvní vztah související s přenecháním uvedeného předmětu nájmu do užívání nájemci, v souladu s jeho stavebním určením, za účelem poskytování výchovy a vzdělávání dle zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním a vyšším odborném vzdělávání (školský zákon), ve znění pozdějších právních předpisů, to vše v rozsahu vymezeném zřizovací listinou nájemce. Pronajímatel se zavazuje dát nájemci souhlas s naplněním účelu dle této smlouvy a poskytne součinnost při jednání s dotčenými orgány státní správy.

**III. Doba trvání nájmu**

3.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 7. 2023 do 30. 6. 2031.

3.2. Smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran i před uplynutím sjednané doby nájmu nebo odstoupením od smlouvy.

3.3. Pronajímatel má právo vypovědět smlouvu v případě, že nájemce je v prodlení s úhradou nájemného o více jak třicet dnů.

3.4. 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. 2. této smlouvy,

- porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

3.5. Ve výpovědi z důvodů uvedených v čl. III. odst. 3. 3. a 3. 4. této smlouvy musí být uveden její důvod, jinak je tato výpověď neplatná. Výpovědní doba (v případech uvedených v čl. III. odst. 3. 3. a 3. 4. této smlouvy) je tříměsíční a začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3.6. Pronajímatel i nájemce mají dále právo vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu, a to s výpovědní dobou v délce šesti měsíců (v tomto případě tedy ve výpovědi nemusí být uveden její důvod). Výpovědní doba začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3.7. Pronajímatel má právo odstoupit od této smlouvy v souladu s ustanovením § 27 odst. 2 věta čtvrtá zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „zákon č. 219/2000 Sb.“), a to v případě, pokud přestanou být splněny podmínky, za kterých je pronajímatel oprávněn dle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. předmět nájmu pronajmout, tj. v případech, kdy prostory, které jsou předmětem nájmu, bude potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně, musí v něm být uveden důvod a musí být doručeno druhé smluvní straně (nájemci). Odstoupení od smlouvy je účinné dnem následujícím po dni doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně (nájemci). Odstoupením se tato smlouva ruší s účinky ex nunc, tedy s účinky do budoucna. Nájemce není oprávněn vůči pronajímateli v souvislosti s odstoupením uplatňovat jakoukoliv náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli.

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

4.1. Nájemné za předmět nájmu dle této smlouvy se sjednává vzájemnou dohodou smluvních stran, a to s ohledem na celkovou výměru předmětu nájmu uvedenou v čl. II. odst. 2. 1. této smlouvy, a činí **118.332**,- Kč za kalendářní rok.

4.2. Dohodnuté roční nájemné je splatné v dílčích čtvrtletních splátkách ve výši **29.583,-** Kč.

4.3. Pronajímatel se zavazuje zajistit poskytování následujících služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (v obvyklém množství a kvalitě):

a) dodávka tepla a teplé užitkové vody,

b) dodávka elektrické energie,

c) vodné a stočné,

d) údržba a úklid ploch a komunikací kolem předmětu nájmu,

e) telefonní linky v počtu 1 ks.

4.4. Úhrada nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného a její výše je specifikovaná ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Náklady na dodávku tepla a teplé užitkové vody, dodávku elektrické energie a vodné a stočné ponese nájemce podle skutečné spotřeby a tyto náklady bude hradit pronajímateli ve formě záloh.

Náklady za údržbu a úklid ploch a komunikací kolem předmětu nájmu a telefonní linky v počtu 1 ks bude nájemce hradit v paušální výši (paušální platbou). Úhradu nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen hradit spolu s nájemným.

4.5. Nájemné a úhradu nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude nájemce hradit pronajímateli na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, přičemž tento daňový doklad musí být pronajímatelem vystaven a nájemci doručen do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Splatnost daňového dokladu bude stanovena minimálně v délce 15 dní ode dne jeho vystavení.

4.6. Nájemné a úhradu nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit na bankovní účet pronajímatele uvedený v příslušném daňovém dokladu.

4.7. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným oznámením doručeným nájemci upravit výši úhrady nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to v míře, která odpovídá změně ceny služby, nebo z jiných oprávněných důvodů, zejména došlo-li ke změně rozsahu nebo kvality služby. Změnu výše úhrady nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je pronajímatel povinen nájemci oznámit písemně, přičemž v oznámení musí pronajímatel změnu řádně zdůvodnit – bez řádného zdůvodnění ke změně ve výši úhrady nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nedojde. Úhradu nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve změněné výši je nájemce povinen hradit pronajímateli počínaje kalendářním čtvrtletím následujícím po doručení písemného oznámení nájemci.

4.8. Pronajímatel se zavazuje nájemcem zaplacené zálohy na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nájemci řádně vyúčtovat, a to dle skutečné spotřeby, která se určí na základě údajů z příslušného zařízení určeného k měření spotřeby, a na základě vyúčtování od příslušných dodavatelských společností. Ve vyúčtování musí pronajímatel uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a objektivně kontrolovatelná (v pochybnostech je pronajímatel povinen nájemci jednotlivé položky řádně doložit). Vyúčtování je pronajímatel povinen doručit nájemci ve lhůtě 3 (třech) měsíců od konce příslušného kalendářního roku. Vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku. Splatnost nedoplatku neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku. Nedoplatek či přeplatek zjištěný při vyúčtování je splatný do 30 dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování předloženo nájemci. Náklady na vyhotovení a doručení vyúčtování nelze zahrnout do nákladů na služby.

4.9. V případě prodlení se zaplacením úhrady nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu 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.

4.10. Odpady likviduje nájemce na své náklady sám.

**V.** **Práva a povinnosti stran**

5.1. Pronajímatel přenechává nájemci pronajatý předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání.

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

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

5.4 Nájemce je povinen zabezpečovat na svůj účet a na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu. Co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami souvisejícími s užíváním předmětu nájmu upravuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

5.5. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné předpisy vztahující se k jeho činnosti, zejména pak obecně závazné předpisy v oblasti požární, bezpečnosti práce, hygieny, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, půda, odpadové hospodářství apod.) tak, aby nebyl jakkoliv ohrožen nebo omezen chod budov, v nichž se nachází předmět nájmu nebo nedošlo k ohrožení či omezení osob v těchto budovách.

5.6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, tj. všechny kromě oprav a údržby uvedených v čl. V. odst. 5.4. této smlouvy. 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 přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a způsobu užívání. Nájemce nesmí být touto kontrolou nepřiměřeně obtěžován. Pronajímatel oznámí nájemci termín kontroly písemnou formou minimálně 5 pracovních dní před zvoleným termínem kontroly. Kontrola předmětu nájmu se uskuteční vždy za účasti nájemce nebo jeho zástupce. Bez předchozího 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 nezbytných oprav předmětu nájmu.

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

5.10. Nájemce je povinen při skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli, a to ve stavu po provedených změnách a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

5.11. 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 ve výši 500 Kč za každý den prodlení.

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

5.13. Pronajímatel i nájemce shodně prohlašují, že nájemce již předmět nájmu užívá na základě předchozího smluvního vztahu, předání předmětu nájmu nájemci tak nebude upraveno.

**VI. Zvláštní ujednání**

6.1. S ohledem na možný pohyb cen a roční míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy k 1. 7. příslušného kalendářního roku, počínaje 1. 7. 2025, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, zveřejněnou Českým statistickým úřadem (www.csu.cz). Pronajímatel je povinen sdělit písemně nájemci výši takto zvýšeného nájemného vždy nejpozději do 1. června příslušného kalendářního roku, jinak toto právo zaniká. 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.

7. 2. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „zákon č. 340/2015 Sb.“), a nabývá tak účinnosti uveřejněním v registru smluv  v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.

7.3. V ostatních otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se práva a povinnosti smluvních stran řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, a dále platnými právními předpisy České republiky.

7.4. 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.

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

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

7.7. Obsah této smlouvy není obchodním tajemstvím ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

7.8. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že souhlasí s případným zveřejněním textu této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

7.9. Součástí smlouvy je Příloha č. 1 – Vyúčtovací list.

7.10. Tato smlouva ruší veškeré předchozí nájemní smlouvy a ujednání smluvních stran týkajících se předmětu této smlouvy.

7.11. K uzavření této smlouvy byl udělen souhlas usnesením Rady Olomouckého kraje č. UR/84/26/2023 ze dne 12. 6. 2023.

7.12. Smluvní strany shodně prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely vážně, podle své pravé a svobodné vůle, aniž by jednaly z donucení nebo v tísni, smlouvu si pečlivě přečetly, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Ve Šternberku dne 21. 6. 2023 Ve Šternberku dne 22. 6. 2023

........................................................ ........................................................

za Psychiatrickou léčebnu Šternberk za Základní školu Šternberk, Olomoucká 76

MUDr. Hana Kučerová, ředitelka xxxxxxxxxxxx, ředitelka