

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

zástupce: Doc. MUDr. Michal Goetz, Ph. D., ředitel nemocnice

adresa: Opařany 121, 391 61 Opařany

IČ: 00667421

datová schránka ID: wbffecv

telefon: 381 204 211

e-mail: dpnparany@dpnparany.cz

jako *pronajímatel* na straně jedné

a

Základní škola při Dětské psychiatrické nemocnici, Opařany 160

zástupce: Mgr. Michal Kučera, ředitel školy

adresa: Opařany 160, 391 61 Opařany

IČ: 70842621

datová schránka ID: 8bggiw6

telefon: 381 287 153

e-mail: zspridpn.oparany@dpns.cz

jako *nájemce* na straně druhé.

Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce užíval prostory, které jsou předmětem užívání dle této smlouvy, a to na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 22. 12. 2015, včetně dodatků č. 1 až 4.

Uvedená smlouva byla uzavřena na dobu určitou od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2020, následně byla dodatkem č. 3 k nájemní smlouvě (ze dne 25. 9. 2020) prodloužena do 31. 12. 2023.

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, a to **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 č. p. 160 (Budova ZŠ I.),
- pozemku stp. č. 143, jehož součástí je budova s č. p. 133 (Budova C),
- pozemku č. par. 29/1,

vše v obci a k. ú. Opařany.

Čl. 2

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání
 - prostory v budově čp. 160 (Budova ZŠ I.),
 - prostory v budově čp. 133 (Budova C),
 - pozemek stp. č. 143 náležející k budově čp. 133 (Budova C) včetně dřevěných staveb umístěných na pozemku,
 - část pozemku č. par. 29/1 tak, jak je tato část pozemku zakreslena v plánu tvořící nedílnou součást této nájemní smlouvy (tzv. školní pozemek).

Výše uvedené prostory a pozemky přenechává pronajímatel nájemci do užívání k provozu základní školy a k činnostem bezprostředně souvisejícím s jejím provozem (a to jak pro pacienty DPN Opařany, tak i pro kmenové žáky školy).

- 2) Pronajímatel si vyhrazuje právo na společné užívání
 - tělocvičny, nacházející se v budově čp. 160 (Budova ZŠ I.),
 - pozemku náležejícího k budově čp. 133 (Budova C) včetně dřevěných staveb umístěných na pozemku.

Konkrétní doba užívání výše uvedených prostorů a pozemků 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 (Budova ZŠ I.),
 - místnost č. 8 v budově čp. 160 (Budova ZŠ I.)
 - místnost pro zázemí zdravotnického personálu pronajímatele k poskytnutí případné první pomoci pro pacienty – žáky školy.
- 4) Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce umožnil vzdělávání indikovaných externích žáků s psychiatrickou problematikou za podmínky, že
 - nebude upřednostněno proti výuce pacientů DPN,
 - nedojde k narušení vzdělávacího procesu pacientů DPN Opařany,
 - docházka a výuka externích žáků bude probíhat odděleně od pacientů DPN Opařany,
 - **limit externích žáků – maximálně 12 až 35 externích žáků,**
 - budou zajištěna zejména protiepidemická a hygienická opatření.

Statutární zástupce ZŠ při DPN se zavazuje, že předem projedná se statutárním zástupcem DPN Opařany volnou kapacitu, která bude poskytnuta pro vzdělávání externích žáků, **o případné změně smluvně stanovených limitů externích žáků bude učiněn písemný zápis** (s uvedením podpisu obou smluvních stran).

- 5) Nájemce takto vymezený předmět nájmu do nájmu za tímto účelem a za takto ujednaných podmínek přijímá.

Čl. 3

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné. Výše nájemného pro rok 2024 se ujednává mezi smluvními stranami ve výši **1.500.000,- Kč ročně** (slovy jedenmilionpětsettisíc korun).

Nájemné je splatné ve dvou splátkách

- 1. splátka ve výši min. 50 % z ročního nájemného je splatná do 30. dubna příslušného roku,
- 2. splátka ve výši doplatku nájemného platného pro příslušný rok je splatná do 30. září příslušného roku.

Úhrada bude provedena na účet pronajímatele č. 3137301/0710 vedeného u ČNB České Budějovice, 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 31. 1.

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 o dodávky tepla, elektrické energie a dodávky vody (vodné a stočné).
- 2) Dodávky tepla, elektrické energie a dodávky vody bude nájemce hradit pronajímateli zálohově v pravidelných měsíčních platbách, přičemž **minimální výši měsíčních záloh** si smluvní strany ujednávají takto:
 - dodávka tepla 90.000,00 Kč měsíčně
 - dodávka elektrické energie 4.500,00 Kč měsíčně
 - dodávka vody (vodné a stočné) 2.000,00 Kč měsíčně

Minimální výše záloh může být na základě dohody obou smluvních stran navýšena dle aktuálního vývoje cen jednotlivých komodit.

- 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 úhrad za energie a služby automaticky bez nutnosti uzavření dodatku k této nájemní smlouvy, jakmile bude jejich cena zásadním způsobem 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 pozemky pouze pro výuku dětí a pro činnost s ní související a není oprávněn na nich provádět žádnou stavební činnost ani výsadbu dřevin. Nájemce je povinen zdržet se jakékoliv činnosti, která by mohla ohrozit inženýrské sítě vedoucí pod povrchem pozemků, nebo vnější oplocení pronajímatele. Nájemce se zavazuje strpět na těchto pozemcích 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.

8) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že na sezonní údržbě pozemků, které jsou předmětem nájmu (tzv. školní pozemek u Budovy ZŠ I. a pozemek u Budovy C), se budou podílet společně, a to následujícím způsobem:

- údržbu pozemků (např. sečení trávy) bude provádět nájemce,
- odvoz zahradního odpadu (např. posečené trávy) bude zajišťovat pronajímatel.

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

- 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 2024 do 31. prosince 2028.
- 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 2024.

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

.....
Doc. MUDr. Michal Goetz, Ph. D.
ředitel DPN Opařany

.....
Mgr. Michal Kučera
ředitel ZŠ při DPN

Příloha: Plánek – pozemek č. par. 29/1 (tzv. školní pozemek)