



doručeno dne: 30.7. 2015
č. j.: 137/2015
Poč. listů: 5
poč. příloh: 1

Nájemní smlouva

Uzavřená v souladu se zák.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
mezi těmito smluvními stranami:

1. Psychiatrická léčebna Šternberk

Zastoupena: MUDr. Hanou Kučerovou, ředitelkou
Sídlo: Šternberk, Olomoucká 1848/173, PSČ 785 01
IČ: 00843954
DIČ: CZ 00843954
Bankovní spojení: KB a.s., pobočka Šternberk
Číslo účtu: 36537811/0100
dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

2. Základní škola Šternberk, Olomoucká 76

Zastoupena: Mgr. Zuzanou Parmovou, ředitelkou
Sídlo: 785 01 Šternberk, Olomoucká 76/2098
IČ: 61989789
dále jen **nájemce** na straně druhé

Článek I

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel má příslušnost a právo hospodařit mimo jiné s následujícím majetkem ve vlastnictví České republiky:

- 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 jen „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 jen „budova školy“),

jak je vše zapsáno na listu vlastnictví č. 17 vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Olomouc.

2. Předmětem nájmu jsou:

- prostory v I.NP budovy školy na parcelním čísle 249 o celkové výměře 174 m² (3 třídy, 2 pracovny, 1 sborovna, 1 sklad, sociální zařízení a chodba)
a dále
- místnosti na odd. č. 17 - třída 1 na parcelním čísle 248 o výměře 26 m²
- třída 2 na parcelním čísle 248 o výměře 30,5 m²,

Celková výměra předmětu nájmu je 230,5 m².

3. 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 z.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.

4. Nájemce je seznámen se skutečným stavem pronajatých prostor a dnem účinnosti této smlouvy je přejímá ve stavu, uvedeném v předávacím protokolu, do užívání.

Článek II Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou ode dne 30. července 2015 do dne 31. července 2023 s možností dalšího prodloužení v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších právních předpisů (dále též jen „zákon o majetku“)

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

3. Výpovědní lhůta se sjednává **tříměsíční** a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně, a to z důvodů uvedených v článku II. odst. 4 a odst. 5 této smlouvy.

4. Pronajímatel má právo vypovědět smlouvu v případě, že nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo úhrad za poskytované služby o více jak třicet dnů. Pronajímatel má dále právo odstoupit od smlouvy v případě, že bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti dle ust. § 27 odstavec 1 zákona o majetku. V tomto případě nájemní smlouva skončí dnem doručení písemného oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy. Pronajímatel se současně zavazuje, že bude nájemce písemně informovat o svém úmyslu postupovat podle § 27 odst. 1 zákona o majetku nejméně tři měsíce před doručením odstoupení od této smlouvy nájemci.

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. I odst. 3 této smlouvy
- pokud dojde za dobu trvání této smlouvy k celkovému zvýšení nájemného postupem dle čl. V této smlouvy o více než 10 %
- porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Článek III

Výše a způsob splatnosti nájemného a služeb

1. Nájemné za předmět nájmu dle této smlouvy se sjednává vzájemnou dohodou smluvních stran vztahující se k pronajaté ploše uvedené v čl. I odst. 3 a činí 91.740,- Kč za rok včetně DPH.
2. Dohodnuté roční nájemné je splatné čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, na účet pronajímatele vedený u KB a.s., pobočka Olomouc číslo účtu: 36537-811/0100, var. symbol číslo 0100, který bude vystaven do 15. dne následujícího měsíce za předcházející čtvrtletí s následným ročním vyúčtováním nákladů na ostatní služby.
3. Nad rámec ceny nájmu je nájemce povinen hradit služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - a) náklady na zajištění tepla a TUV, účtované v souladu s vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu č. 372/2001 Sb.
 - b) náklady na ostatní služby (elektrickou energii, vodné a stočné, teplou vodu, údržbu a úklid ploch a komunikací kolem pronajatých nebytových prostor, úklidové práce veřejných prostor, běžnou údržbu apod.) specifikované ve výpočtovém listu, které zajišťuje pronajímatel nebo jím zmocněná osoba (dále jen pronajímatel), a to zálohově s ročním vyúčtováním dle naměřené spotřeby.Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit tyto náklady uvedené pod písm. a) a b) čtvrtletně na základě výpočtového listu, který tvoří přílohu č.1 jako nedílnou součást této smlouvy.
4. Výši úhrad za služby může pronajímatel jednostranně upravit v souladu se změnami cen od prvotních dodavatelů energií nebo na základě skutečné spotřeby.
5. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli měsíčně náklady za služby spojené s užíváním přímých telefonních linek a pronájem komunikačního vybavení a to na základě vystavené daňové faktury.
6. V případě prodlení se zaplacením některé z uvedených úhrad 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.
7. Dnem zaplacení se pro účely této smlouvy rozumí den připsání částky na účet pronajímatele.
8. Újmy vzniklé zaviněním nájemce budou pronajímatelem vyúčtovány v plném rozsahu.

Článek IV

Práva a povinnosti

1. Pronajímatel je povinen:

- a) Přenechat nájemci pronajatý předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání.
- b) Umožnit nájemci trvalý přístup k předmětu nájmu.
- c) Za úhradu zabezpečovat služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to služby spojené s provozem nemovité věci podle čl. III, s výjimkou případných poruch v dodávkách od prvotních dodavatelů.

d)Umožnit nájemci umístit na vhodném místě na nemovité věci, v níž se předmět nájmu nachází, tabuli s označením jeho firmy, ve velikosti a provedení schváleném pronajímatelem (informační systém).

e)Umožnit nájemci využívání přímých telefonních linek.

2. Nájemce je povinen:

a)Užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě.

b)Zabezpečovat na svůj účet náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu a drobné opravy- (pozn. *dle § 2207 obč. zák. provádí běžnou údržbu věci nájemce, nezbytné opravy pak provádí pronajímatel, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.*

Smluvní strany se dohodly, že při výkladu pojmů běžné údržby a drobných oprav, budou postupovat dle § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění účinném ke dni 31. 12. 2013.“

c)Dodržovat obecné předpisy a především pak závazné předpisy vyplývající z jeho činnosti provozu školy a 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.

d)Bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, tj. všechny, kromě oprav a údržby uvedených ve čl. IV odst. 2 bod b. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tím vznikla.

e)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 k předmětu pronájmu jsou uloženy na vrátnici PL Šternberk v nájemcem zapečetěné obálce.

f) Snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav.

g) Veškeré změny a úpravy na předmětu nájmu provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

h) Při skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení s výjimkou, kdy na základě písemné dohody smluvních stran bude na předmětu nájmu provedena změna. Pak předá nájemce předmět nájmu ve stavu po provedených změnách s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

i) 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. Tato povinnost se vztahuje i na případ, kdy nájem bude ukončen dle čl. II bod 4 smlouvy.

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

Článek V Zvláštní ujednání

1. S ohledem na možný pohyb cen a roční míru inflace se smluvní strany dohodly, že výši nájemného může pronajímatel valorizovat podle roční míry inflace (na základě oficiálních údajů vyhlášených

Českým statistickým úřadem). Pronajímatel může jednostranně zvýšit nájemné o tolik procent, kolik činí míra inflace v procentech.

2. Nová výše nájemného bude nájemci neprodleně písemně oznámena vždy nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku, jinak oprávnění pronajímatele na zvýšení nájemného v příslušném kalendářním roce zaniká. Zvýšené nájemné je pronajímatel oprávněn nájemci účtovat až od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni doručení písemného oznámení o zvýšení nájemného nájemci.

3. Pronajímatel nezahrnuje do svého pojištění jakýkoliv majetek nájemce.

Článek VI Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti datem uvedeným v čl. II odst. 1 této smlouvy.

2. Změny v této smlouvě lze provést pouze písemnými číslovanými dodatky, které podepíše obě smluvní strany. K návrhu strany na změnu smlouvy je druhá strana povinna se do 30-ti kalendářních dnů ode dne doručení návrhu prokazatelně vyjádřit. Tímto ustanovením však není dotčeno právo pronajímatele, sjednané smluvními stranami v čl. III odst. 4 a čl. V odst. 1 smlouvy.

3. V náležitostech v této smlouvě přímo neuvedených se smluvní strany řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4. Oprávnění zástupci smluvních stran si před podpisem této smlouvy ověřili vlastní totožnost vzájemným předložením platných průkazů totožnosti.

5. Smluvní strany shodně prohlašují, že obsah této smlouvy není obchodním tajemstvím ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a souhlasí s případným zveřejněním jejího textu.

6. K uzavření této smlouvy byl udělen souhlas usnesením Rady Olomouckého kraje č. UR/73/29/2015 bod 2, 3, ze dne 23. 7. 2015.

7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s charakterem originálu, z nichž nájemce obdrží jeden výtisk.

8. Smluvní strany potvrzují, že si tuto smlouvu přečetly před jejím podpisem, jejímu obsahu rozumí, smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.,

Ve Šternberku 30. července 2015



Základní škola Šternberk
Olomoucká 76
785 01 ŠTERNBERK
Tel. 585 012 851 IČ: 619 89 788
- 2 -

MUDr. Hana Kučerová
ředitelka PL Šternberk

Mgr. Parmová Zuzana
ředitelka ZŠ Šternberk

Příloha č.1
Nájemní smlouvy
uzavřené dne 30.7.2015 podle zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník mezi

Psychiatrickou léčebnou Šternberk, státní příspěvková organizace
Olomoucká 173, 785 01 Šternberk, IČO: 00843954, DIČ: CZ00843954

a

Základní školou Šternberk
Olomoucká 78, 785 01 Šternberk, IČO: 61989789

1. Nájem za čtvrtletí22 935,- Kč/Q
2. Teplo záloha 6 766,-Kč/měs/.....20 298,- Kč/Q
3. Elektřina záloha 650,- Kč/měs
bude fakturováno dle aktuální vyúčtované sazby dodavatele elektřiny..... 1 950,- Kč/Q
4. Městská voda – záloha 391,-Kč/měs
69,00 Kč/m3.....vodné+stočné
.....1 173,- Kč/Q
5. Údržba a úklid ploch a komunikací kolem pronajatých neb.prostor
439,- Kč/měs.....1 317,- Kč/Q
- 6.Telefony – poplatek za 1ks
175,- Kč/měs
/telefonní hovory budou účtovány 1x měsíčně/..... 525,- Kč/Q

Ceny budou automaticky měněny dle ceny nákupu.

Celkem..... 48.198,- Kč/ Q /r.2015

Šternberk 30.7.2015

| |
|--|
| PSYCHIATRICKÁ LÉČEBNA ŠTERNBERK Olomoucká 1848/173 785 01 Šternberk 7843954 DIČ: CZ00843954 -1- |
|--|

Základní škola Šternberk
Olomoucká 76
785 01 ŠTERNBERK
Tel. 585 012 851 iČ: 619 89 789

.....
MUDr. Kučerová Hana
ředitelka PL

.....
Mgr. Parmová Zuzana
ředitelka ZŠ

doručeno dne: 30. 6. 2017

č. j.: 123/2017

Poč. listů: 1

poč. příloh: -

Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě
ze dne 30.7.2015 podle zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník mezi

Psychiatrickou léčebnou Šternberk,
Olomoucká 1848/173, 785 01 Šternberk, IČO: 00843954, DIČ: CZ00843954
dále jen pronajímatel

a

Základní školou Šternberk, Olomoucká 76
Olomoucká 2098/76, 785 01 Šternberk, IČO: 61989789
dále jen nájemce

Předmětem tohoto dodatku č. 1 je snížení zálohy na teplo účtované nájemci dle Přílohy č. 1
k nájemní smlouvě. Záloha na teplo se snižuje z původních 6.766,- Kč/měsíc na 3.300,- Kč/měsíc.

Čtvrtletní platba po úpravě činí počínaje 1. 7. 2017:

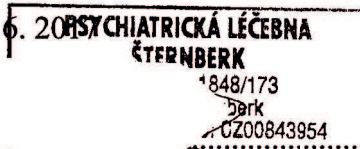
| | |
|--|---------------|
| 1. Nájem za čtvrtletí 7.699,- Kč/měsíc | 23.097,- Kč/Q |
| 2. Teplo záloha 3.300,-Kč/měsíc | 9.900,- Kč/Q |
| 3. Elektřina záloha 650,- Kč/měs bude fakturováno dle aktuální vyúčtované sazby dodavatele elektřiny..... | 1 950,- Kč/Q |
| 4. Městská voda – záloha 391,-Kč/měsíc 69,00 Kč/m3.....vodné+stočné | 1 173,- Kč/Q |
| 5. Údržba a úklid ploch a komunikací kolem pronajatých neb.prostor 439,- Kč/měsíc | 1 317,- Kč/Q |
| 6. Telefony – poplatek za 1ks 175,- Kč/měsíc /telefonní hovory budou účtovány 1x měsíčně/ | 525,- Kč/Q |

Ceny energií a služeb budou upravovány na základě doložených změn sazeb dodavatelů.

Celkem..... 37.962,- Kč/ Q ...r.2017

Pronajímatel:

Šternberk 30. 6. 2017



MUDr. Kučerová Hana, ředitelka PL

Nájemce:

Šternberk 30. 6. 2017

Základní škola Šternberk
Olomoucká 76
ŠTERNBERK
IČO: 619 89 789

Mgr. Parmová Zuzana, ředitelka ZŠ