



NÁJEMNÍ SMLOUVA č. SML/2024/0773/OSM
uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

I. Smluvní strany

Město Šumperk

se sídlem: nám. Míru 364/1, 787 01 Šumperk
IČO: 00303461
DIČ: CZ00303461
Zastoupené: Mgr. Bc. Evou Kosteckou, 1. místostarostkou
Bankovní spojení: 19-1905609309/0800, VS: 7020000023
Na straně jedné jako pronajímatel
(dále jen „pronajímatel“)

a

Střední zdravotnická škola a Vyšší odborná škola zdravotnická, Šumperk, příspěvková organizace

se sídlem: Kladská 234/2, 787 01 Šumperk
IČO: 00851213
DIČ: neplátce
Zastoupená: Mgr. Zuzanou Gondovou, ředitelkou
Na straně druhé jako nájemce
(dále jen „nájemce“)

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitostí v katastrálním území Šumperk, obec Šumperk:

- **pozemek st.p.č. 119/1** (zastavěná plocha a nádvoří) **včetně budovy č.p. 1662** (stavba občanské vybavenosti), která je jeho součástí (or. Radniční 8)
- **pozemek st.p.č. 119/2** (zastavěná plocha a nádvoří) **včetně budovy č.p. 234** (objekt občanské vybavenosti), která je jeho součástí (or. Kladská 2)
- **pozemek p.č. 395** (ostatní plocha)
- **pozemek p.č. 396** (ostatní plocha)
- **pozemek p.č. 2980** (ostatní plocha)

(dále také „předmět nájmu“)

podlahová plocha budov č.p. 1662 a č.p.234:

- místnosti v 1.PP 281m²
- místnosti v 1.NP 895 m²
- místnosti ve 2.NP 985 m²
- místnosti ve 3.NP 962 m²

výměna pozemků:

- pozemek st.p.č. 119/1 558 m²
- pozemek st.p.č. 119/2 1.206 m²

- | | |
|---------------------|--------------------|
| - pozemek p.č. 395 | 898 m ² |
| - pozemek p.č. 396 | 653 m ² |
| - pozemek p.č. 2980 | 179 m ² |

Nemovitě věci jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk na listu vlastnictví č. 3478 pro katastrální území Šumperk a obec Šumperk.

2. Na základě této smlouvy pronajímatel pronajímá nájemci nemovité věci specifikované v odstavci 1 tohoto článku včetně všech součástí a příslušenství za podmínek vymezených touto nájemní smlouvou.
3. Adresný záměr pronájmu nemovitých věcí byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 07.11.2024 do 23.11.2024 dle usnesení rady města č. 2314/24 ze dne 04.11.2024.
4. Pronájem výše uvedených nemovitých věcí byl za podmínek v této smlouvě uvedených schválen
 - usnesením Rady města Šumperk č. 2483/24 ze dne 18.12.2024
 - usnesením Rady Olomouckého kraje č. KUOK 12290/2025 ze dne 20.1.2025

III. Účel nájmu

1. Nájemce je dle zřizovací listiny právnickou osobou vykonávající činnost škol a školských zařízení, zapsanou v rejstříku škol a školských zařízení vedeném Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy.
2. Předmět nájmu se pronajímá výhradně za účelem: činnost škol a školských zařízení.
3. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu podle této nájemní smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
4. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nemovitých věcí před podpisem této smlouvy, neboť nemovité věci ke dni podpisu této smlouvy užívá na základě Nájemní smlouvy MP 34/92 Pro ze dne 24.6.1992, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21.8.1995, dodatku č. 2 ze dne 16.9.1997, dodatku č. 3 ze dne 18.11.1997, dodatku č. 4 ze dne 22.4.2002, dodatku č. 5 ze dne 14.7.2005 a dodatku č. 6 ze dne 14.7.2005 a prohlašuje, že předmětné nemovité věci jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu. V této souvislosti nebyl o předání nemovitých věcí proveden předávací protokol.

IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.02.2025.
2. Nájemní vztah může kterákoliv smluvní strana ukončit písemnou výpovědí v souladu s občanským zákoníkem. Výpovědní lhůta se sjednává šestiměsíční a počíná běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi kterékoliv ze smluvních stran této nájemní smlouvy druhé smluvní straně.
3. Nájemní vztah může zaniknout také písemnou dohodou obou smluvních stran.
4. V případě ukončení nájemního vztahu kterýmkoliv způsobem se smluvní strany zavazují vypořádat veškeré své vzájemné závazky a pohledávky plynoucí z této smlouvy do 30-ti dnů ode dne skončení platnosti smlouvy.

5. Nejpozději poslední den trvání nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předmět nájmu bude předán nepoškozený a uklizený. O vrácení předmětu nájmu smluvní strany sepiší předávací protokol.
6. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, a to za každý i započatý kalendářní měsíc prodlení.

V. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemné za užívání nebytových prostor bylo stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí:

nájemné za budovy

	výměra v m ²	sazba Kč/m ² /rok	roční nájemné
místnosti v 1.PP	281	0	- Kč
místnosti v 1.NP	895	300	268 500 Kč
místnosti v 2.NP	985	300	295 500 Kč
místnosti v 3.NP	962	300	288 600 Kč
celkem	3123		852 600 Kč

Výkresy půdorysů všech podlaží budov a tabulky velikostí jednotlivých místností jsou uvedeny v Příloze č. 1 a 2 této smlouvy.

nájemné za pozemky

pozemek	výměra m ²	nezastavěná plocha m ²	sazba v Kč/m ² za nezastavěnou plochu	roční nájemné
pozemek st.p.č. 119/1	558	0	5,00	- Kč
pozemek st.p.č. 119/2	1 206	314	5,00	1 570 Kč
pozemek p.č. 395	898	898	5,00	4 490 Kč
pozemek p.č. 396	653	653	5,00	3 265 Kč
pozemek p.č. 2980	179	179	5,00	895 Kč
celkem	3 494	2 044		10 220 Kč

Uvedená cena je konečná, jedná se o osvobozené plnění ve smyslu § 56a zákona č. 235/2004Sb., zákon o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

Měsíční výše nájemného

nájemné za budovy	71 050 Kč
nájemné za pozemky	852 Kč
celkem	71 902 Kč

Nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách, a to vždy do 15-tého dne měsíce na bankovní účet a variabilní symbol uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den platby se rozumí den, kdy jsou platby připsány na účet pronajímatele.

Za datum plnění pro účely zákona o DPH se rozumí vždy první den každého kalendářního měsíce.

2. Takto sjednané nájemné je platné pro rok 2025. Pronajímatel může sjednané nájemné každoročně, počínaje rokem 2026, navýšit o průměrný roční index spotřebitelských cen, který bude vyhlášen státními orgány České republiky a to nejdříve počínaje dalším kalendářním čtvrtletím následujícím po měsíci, ve kterém byl koeficient míry inflace oznámen. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce písemně na novou výši nájemného. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše nájemného akceptovat.
3. Dodávky energií a služeb, souvisejících s užíváním předmětu nájmu (vodné, stočné, plyn, elektřina apod.) hradí nájemce na svůj náklad přímo jednotlivým dodavatelům.

VI.

Prodlení nájemce s úhradou nájemného

Je-li nájemce v prodlení s hrazením nájemného za užívání předmětu nájmu ve lhůtách splatnosti podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené příslušným právním předpisem.

VII. Podnájem

1. Nájemce je oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jednotlivé místnosti, nacházející se v předmětu nájmu, dále krátkodobě podnajímt. Úhrada sjednaná za podnájem bude příjmem nájemce.
2. V ostatních případech nemůže nájemce přenechat předmět k užívání třetí osobě, a to ani částečně, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VIII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu podle této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků.

IX. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu sjednaném v této smlouvě.

Při užívání předmětu nájmu je nájemce povinen:

1. Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá tyto řádným způsobem.

2. Zajistit si na vlastní náklady řádné nakládání s živnostenským odpadem v souladu s předpisy o odpadech a životním prostředí. Nájemce nesmí k tomuto účelu využívat odpadkové koše na veřejných prostranstvích.
3. Provádět běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor. Za běžnou údržbu a drobné opravy se považují opravy Předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Předmětu nájmu, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
4. Podle věcného vymezení se za běžnou údržbu a drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, kování, klik, rolet a žaluzií a výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří,
 - c. opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do objektu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
 - d. výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
 - e. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f. opravy a certifikace poměrových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace poměrových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
 - g. opravy a výměny vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
 - h. opravy a výměny kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
5. Za běžnou údržbou se dále považují náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při jeho užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených shora, malování včetně opravy omítek a čištění podlah včetně podlahových krytin.
6. Podle výše nákladu se za běžnou údržbu a drobné opravy považují další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny shora, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku **30.000 Kč**. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
7. Nájemce je povinen dodržovat všechny platné předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví, o požární ochraně a další předpisy související s provozovanou činností a užíváním nebytových prostor. V rámci těchto povinností je nájemce povinen na své náklady:
 - a. zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení, která jsou součástí stavby jemu pronajaté nebo jsou s ní pevně spojena, včetně odstranění závad
 - b. zajistit na svůj náklad vybavení pronajatých nebytových prostor dostatečným množstvím vhodných ručních hasících přístrojů nebo jiných hasících zařízení (prostředků) včetně jejich údržby, kontrol, oprav, případně výměn
 - c. zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize zařízení, která používá ke své činnosti včetně odstranění závad

8. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit úklid pronajatých prostor, údržbu zahrady a celoroční údržbu chodníků přiléhajících k pronajatým nemovitostem včetně zimní údržby (úklid sněhu, posyp apod.), pokud tuto údržbu nezajišťuje město Šumperk.
9. Nájemce je povinen provádět pravidelnou desinfekci a deratizaci pronajatých prostor
10. Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, jinak je povinen uhradit škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
11. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých nebytových prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování těchto nebytových prostor.
12. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavebně technické úpravy či zásahy do pronajatého prostoru ani společných částí objektu, ve kterých je tento prostor umístěn, ledaže by byl ohrožen život či zdraví osob nebo bezprostředně hrozila škoda na majetku.
13. Nájemce je povinen zajistit si pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám v souvislosti s činností nebo vztahem blíže určeným nájemní smlouvou, jestliže za takovou škodu nájemce na základě právního předpisu odpovídá. Fotokopii pojistné smlouvy doručí nájemce pronajímateli do 30 dnů od podpisu této nájemní smlouvy, příp. do 30 dnů od změny pojistné smlouvy či sjednání nové pojistné smlouvy v průběhu trvání této nájemní smlouvy. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech vnesených nájemcem nebo třetími osobami do předmětu nájmu a není povinen v tomto směru uzavírat žádné pojistné smlouvy. Pronajímatel taktéž neodpovídá za škody, které vzniknou v předmětu nájmu a které vyplývají z činnosti nájemce.
14. Nájemce je povinen užívat přenechané nebytové prostory řádně a pečovat o ně tak, aby nevznikla škoda. Po skončení nájmu předá nebytové prostory ve stavu způsobilém dalšímu řádnému užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Případnou škodu nad rámec běžného opotřebení hradí ze svého nájemce.
15. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu vykonávat na své náklady údržbu a úklid pronajatých pozemků, včetně sekání a náležitého udržování trávníků.
16. Nájemce je povinen provádět péči o dřeviny rostoucí mimo les nacházející se na pronajatých pozemcích. Jedná se o řádnou údržbu dřevin a v případě výrazného zhoršení stavu těchto dřevin a následného ohrožování bezpečnosti zde pohybujících se osob či majetku je nájemce oprávněn podat na MěÚ Šumperk, odbor životního prostředí žádost o vydání povolení ke kácení dle § 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a to se všemi zákonem stanovenými náležitostmi. Současně bude nájemce nositelem případně vzniklých či uložených povinností – např. hradit náklady spojené s kácením, náhradní výsadbou apod.

X. Ostatní a závěrečná ujednání

1. Dle dohody smluvních stran se ke dni účinnosti této smlouvy současně ruší nájemní smlouva MP 34/92 Pro ze dne 24.6.1992, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21.8.1995, dodatku č. 2 ze dne 16.9.1997, dodatku č. 3 ze dne 18.11.1997, dodatku č. 4 ze dne 22.4.2002, dodatku č. 5 ze dne 14.7.2005 a dodatku č. 6 ze dne 14.7.2005, která byla mezi smluvními stranami této smlouvy uzavřena k předmětu nájmu dle článku III. této smlouvy.

2. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně uvedeny v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, případně dalších právních předpisů.
3. Účastníci nájemní smlouvy prohlašují, že smlouva neobsahuje obchodní tajemství dle ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, případně důvěrné informace a souhlasí s jejich zveřejněním v plném rozsahu v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), případně s jejím jiným zveřejněním např. na internetových stránkách, úřední desce apod.
4. V souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/1937 o ochraně osob, které oznamují porušení práva Unie, zavedl pronajímatel město Šumperk vnitřní oznamovací systém k podávání, vyřizování a prošetřování oznámení, na které se citovaná směrnice vztahuje. Podrobnější informace k tomuto systému se nachází na internetové stránce pronajímatele: <https://www.sumperk.cz/cs/mesto-a-mestskyurad/zakladniinformace/ochrana-oznamovatelu.html>. Odkaz na vstup do předmětného systému se nachází na internetové adrese: <https://oznamovatel.i3c.cz/>.
5. Oprávnění zástupci obou smluvních stran prohlašují, že se seznámili s obsahem této smlouvy, porozuměli mu a bez výhrad s ním souhlasí a dále shodně uvádí, že k uzavření této smlouvy je vedla svobodná a pravá vůle a že ji neuzavřeli v tísní, pod nátlakem nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což ztvrzují svými podpisy.
6. Tato smlouva je uzavřena prostřednictvím elektronických prostředků na dálku. Každá ze smluvních stran obdrží elektronické vyhotovení (smlouvu v archivním formátu PDF/A-2), s platností originálu opatřeného za obě smluvní strany kvalifikovanými elektronickým podpisy osob oprávněných smlouvu podepsat a kvalifikovanými časovými razítky.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem elektronického podpisu oprávněných osob obou smluvních stran a účinnosti dle zákona č. 340/2016 Sb., o registru smluv, v platném znění, dnem uveřejnění v registru smluv.

Přílohy: 1 Výkresy půdorysů všech podlaží
 2 Tabulky s výměrami jednotlivých místností

V Šumperku dne: 30.1.2025

V Šumperku dne: 31.1.2025

Pronajímatel:

Nájemce:

Město Šumperk
Mgr. Bc. Eva Kostecká, 1. místostarostka

Střední zdravotnická škola a Vyšší
odborná škola zdravotnická, Šumperk,
příspěvková organizace
Mgr. Zuzana Gondová, ředitelka