

Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu §2201 a násl.zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

mezi níže uvedenými smluvními stranami

- 1. Pronajímatel:** Hamzova odborná léčebna pro děti a dospělé, se sídlem Luže Košumberk č.80, PSČ 538 54, IČO 00183024, DIČ CZ 00183024
Státní příspěvková organizace MZ ČR, samostatný právní subjekt, zřizovací listina MZ ČR z 29.5.2012, č.j. 17268-VI/2012
zastoupená **MUDr. Václavem Volejníkem, CSc., ředitelem léčebny**
Bankovní spojení xxxxxxxxxxxxxxxx
/dále jen pronajímatel/
- 2. Nájemce:** Základní škola a Mateřská škola při Hamzově odborné léčebně pro děti a dospělé, Luže – Košumberk 51, PSČ 538 54,
IČO : 70843465
Zastoupená: **Ing. Lenkou Jeníčkovou, ředitelkou školy**
Bankovní spojení xxxxxxxxxxxxxxxx
/dále jen nájemce/

Článek I.

Předmět smlouvy a účel nájmu

- 1. Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího k provozování školského zařízení dále jen Základní škola a Mateřská škola při Hamzově odborné léčebně pro děti a dospělé, Luže – Košumberk.**

Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem státu ve smyslu ust. z.č.219/2000

Sb. na základě hospodářské smlouvy o převodu práva hospodaření národního majetku čís. práv.002/91 ze dne 5.2.1991. Pronajímatel je tedy příslušný hospodařit s nemovitým majetkem (budovami a pozemky, vše dále pouze „Nemovitostí“) zapsanými u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim, na LV 79 pro obec Luže, katastrální území Luže.

Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu.

2. Pronajímatel má právo hospodaření k pozemkové parcele č. 419 a ke stavbě na této parcele (čp. 51 nacházející se v areálu HL v Luži Košumberku. Své právo hospodaření dokládá výpisem z katastru nemovitostí, na jehož základě též prohlašuje, že na nemovitosti jako celku nevázne žádný druh právní povinnosti, který by znemožňoval uzavření této nájemní smlouvy.

Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory o celkové výměře: 450 m²

Pronajaté prostory :**1. NP:**

Číslo místnosti	Využití	m2
101	SCHODIŠTĚ	12
102	CHODBA	14
103	UČEBNA	14
104	UČEBNA	36
105, 106	SOC. ZAŘÍZENÍ	4
107	SOC. ZAŘÍZENÍ	3
108	UČEBNA	36
109	ŠATNA	10
110	SKLAD	7
111	TERASA	30

2.NP:

Číslo místnosti	Využití	m2
201	SCHODIŠTĚ	12
202	CHODBA	18
203	UČEBNA	40
204	KNIHOVNA	14
205	UČEBNA	36
206	SOC. ZAŘÍZENÍ	9
207	SBOROVNA	25
208	ŘEDITELNA	10
209	KANCELÁŘ	10
210	SKLAD	7
211	TERASA	30
212	SOC.ZAŘÍZENÍ	5

3.NP:

Číslo místnosti	Využití	m2
303	CHODBA	12
304	SKLAD	15
305	SOC. ZAŘÍZENÍ	5
306	SKLAD	11
307	SKLAD	14
308	SKLAD	11

Nájemce prohlašuje, že stav místností je mu znám a v tomto stavu je přijímá.

3. Protokol o předání a převzetí předmětných prostor jsou povinny smluvní strany sepsat do patnácti dnů ode dne podpisu této nájemní smlouvy. Neučiní-li tak, je oprávněna od této nájemní smlouvy písemně odstoupit kterákoliv smluvní strana s tím, že se tato nájemní smlouva od počátku ruší.
4. Předmětné prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování školského zařízení pro výuku a vzdělávání žáků. Odpovědnost za dodržování příslušných předpisů souvisejících s touto činností nese v plném rozsahu nájemce.

Článek II.

Délka nájemního vztahu

Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou 8 let od data podpisu této smlouvy s možností prodloužení o dalších 8 let ve smyslu § 27, odst. 2, zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění **(za podmínky dodržení čl. I.)**

Článek III.

Nájemné

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran, a to následovně:

Druh místnosti	Plocha (m ²)	Základní cena (Kč/ m ² /rok)	Nájemné (Kč/rok)
Učebny č. místností: 103,104,108,203,205	162	0	0
Společné prostory, soc. Zař. č. místností: 101, 102, 105, 106, 107, 109, 111, 201, 202, 206, 211, 212, 303, 305	164	50	8 200,00
Sklady č. místností: 110, 210, 304, 306, 307, 308	65	200	13 000,00
Ředitelna, kancelář zástupce, sborovna, knihovna č. místností: 204, 207, 208, 209	59	596,65	35 202,35
Celkem	450		56 402,35

2. Nájemce je povinen zaplatit také ztrátu na nájemném, která je vyvolána inflací. Smluvní strany se dohodly na každoročním zvýšení sazeb pro příslušný kalendářní rok podle státem oznámené míry inflace.

Článek IV.

Služby spojené s nájmem

1. Mimo nájemné a ztrátu na nájemném způsobenou inflací je nájemce povinen hradit i vodné, stočné, dodávku tepla a elektrické energie (pro účely této nájemní smlouvy dále jen „úhrady za služby“).
Vodné a stočné se sjednává v základní sazbě Kč/ m³ včetně DPH, které účtuje pro dané období Vuk Chrudim. Odebrané množství vody se stanoví násobkem - počet zaměstnanců Základní školy a Mateřské školy při HL krát 17 m³ vody/osoba / rok . Počet zaměstnanců pro každý rok sdělí v průběhu I. čtvrtletí nájemce. Pro rok 2016 se počítá s 6 zaměstnanci.
2. Dodávané teplo bude hrazeno na základě podmínek samostatné kupní smlouvy o dodávce tepla uzavřené s HL. Elektrická energie bude účtována dle podmínek samostatné kupní smlouvy o dodávce elektrické energie uzavřené s HL.

Článek V.

Platební podmínky

1. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemné a úhrady za služby budou pronajímatelem fakturovány a nájemcem placeny měsíčně.
Úhrady za služby je nájemce povinen zaplatit ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení faktury.
2. Všechny platby podle předchozích odstavců hradí nájemce převodním příkazem ve prospěch bankovního účtu pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Dnem zaplacení se rozumí den, v němž bude pronajímatelem moci disponovat s příslušnou částkou. V případě prodlení s jakoukoliv výše uvedenou platbou je pronajímatelem oprávněn vyžadovat úrok z prodlení podle občanského zákoníku.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatelem je povinen:
 - a) V souladu s čl. I. odstavcem 3 této nájemní smlouvy do 15 dnů po jejím podpisu předat protokolem o předání a převzetí předmětné prostory nájemci;
 - b) Zabezpečit nájemci nerušené užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu, a to bez časového omezení;
 - c) Odpovídat za provádění úklidu a dodržování a schůdnosti chodníků přilehlých k nemovitosti;
 - d) Provést bez zbytečného odkladu nájemcem požadované a řádně nahlášené opravy předmětných prostor, zejména opravy závad, které by ohrožovaly nájemcovu právo na řádné využívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu.
 - e) Obstarávat a zabezpečovat v potřebném množství a druzích požární techniku, věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení se zřetelem na požární nebezpečí provozované činnosti a udržovat je v provozuschopném stavu (včetně vybavení přenosnými hasícími přístroji a zabezpečení jejich pravidelných revizí).
 - f) Zajišťovat údržbu, kontroly a opravy technických a technologických zařízení způsobem a ve lhůtách stanovených podmínkami požární bezpečnosti, nebo výrobcem zařízení (provádění revizí a kontrol zařízení pevně spojených s objektem).
2. Nájemce je povinen:
 - a) v souladu s čl. I. odstavcem 3 této nájemní smlouvy do 15 dnů po jejím podpisu převzít protokolem o předání a převzetí předmětné prostory od pronajímatele;
 - b) hradit řádně a včas nájemné a další platby stanovené čl. III. této nájemní smlouvy;
 - c) dodržovat v předmětných prostorách platné protipožární a hygienické předpisy;
 - d) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětných prostor a bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli potřebu oprav u závad, které by ohrozily jeho právo na řádné užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu;
 - e) umožnit pronajímateli anebo jím zmocněným osobám vstup do předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu anebo provedení protipožární, hygienické či jiné odborné kontroly po předchozím ohlášení podle potřeby, jinak vždy alespoň jednou za 2 měsíce.
 - f) žádat předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě provádění úprav, u kterých je nutné v předmětných prostorách jakkoliv zasahovat do podlah, zdiva a veškerých instalací pro rozvod vody, el. energie, odpadů a větracích šachet;
 - g) po skončení nájmu předat pronajímateli předmětné prostory ve stavu, v jakém je převzal předávacím protokolem, s přihlédnutím k písemně povoleným úpravám uvedeným v písmenu f) tohoto odstavce. Předmětem předchozího písemného souhlasu s těmito úpravami bude i dohoda o jejich odstranění či zachování po skončení platnosti této nájemní smlouvy.
3. Nájemci se zakazuje uzavírat podnájemní smlouvy na předmětné prostory nebo jejich jakékoliv samostatné části.

Článek VII.

Skončení nájemního vztahu

1. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, ve výpovědi je povinen uvést výpovědní důvod.
2. Nájemce je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c), ve výpovědi je povinen uvést výpovědní důvod.
3. Výpovědní doba je 6 měsíců a začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
Nájemní smlouva může být též ukončena kdykoliv vzájemnou dohodou smluvních stran.
Neplní-li nájemce řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy, má pronajímatel právo po předchozím písemném upozornění od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel je oprávněn odstoupit i v případě, že z jakéhokoliv důvodu přestanou platit podmínky, za kterých je pronajímatel oprávněn ve smyslu ust. § 27 odst.1 zákona č.219/2000 Sb. přenechat předmětné nemovitosti do užívání nájemci.
4. Nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou dále zaniká z následujících důvodů:
 - a) poškozením nemovitosti v rozsahu, který neumožňuje užívat předmětné prostory k účelu sjednanému touto nájemní smlouvou;
 - b) zánikem nemovitosti jako celku nebo části v rozsahu, který neumožní nájemci užívat předmětné prostory ke sjednanému účelu;
5. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu Pronajímateli v den skončení nájmu. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání bude sepsán předávací protokol.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Pojištění nemovitosti jako celku zajišťuje na svůj náklad pronajímatel. Nájemce je oprávněn pojistit na svůj náklad vybavení předmětných prostor a uskladněné movité věci v jeho vlastnictví.
2. Další práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí z.č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, 5. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem a že tato byla ujednána svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
3. Veškeré změny týkající se této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě a odsouhlasené oběma smluvními stranami.
4. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží každá ze smluvních stran.
5. Tato smlouva nahrazuje a ruší smlouvu uzavřenou dne 2.1.2006 včetně všech dodatků.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího oboustranného podpisu.

V Luži Košumberku
dne :

Za nájemce :

.....
Ing. Lenka Jeníčková
ředitelka školy

V Luži Košumberku
dne :

Za pronajímatele :

.....
MUDr. Václav Volejník, CSc.
ředitel léčebny