



Smlouva o nájmu prostor

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Občanský zákoník*“)

Smluvní strany

statutární město Ostrava

sídlo: Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava – Moravská Ostrava
IČO: 008 45 451
DIČ: CZ00845451 – plátce DPH

městský obvod Slezská Ostrava

sídlo: Těšínská 138/35, 710 16 Ostrava – Slezská Ostrava
ID DS: 56zbpub
zástupce: MVDr. Barbora Jelonková, starostka
peněžní ústav: XXXXXXXXXX
číslo účtu: XXXXXXXXXX
číslo smlouvy: **MS/0987/18-N**

na straně jedné jako pronajímatel, dále jen „Pronajímatel“

a

AGEL Střední zdravotnická škola s.r.o.

sídlo: Antošovická 107/55, Koblov, 711 00 Ostrava
IČO: 025 60 739
DIČ: bez registrace k DPH – není plátce DPH
obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 58092
zástupci: Ing. Bc. Vladimír Janus, jednatel
Mgr. Alžběta Panáková, jednatel
peněžní ústav: XXXXXXXXXX
číslo účtu: XXXXXXXXXX
číslo smlouvy:

na straně druhé jako nájemce, dále jen „Nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **smlouvu o nájmu prostor** (dále jen „*Smlouva*“)

Článek I.

Úvodní ustanovení, prohlášení, předmět nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto Smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.
2. **Statutární město Ostrava** je, v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí, **výlučným vlastníkem** nemovité věci, a to **pozemku p.č. 610/9** v obci Ostrava, **k.ú. Koblov**, jehož **součástí je stavba, a to budova č.p. 107**, stavba občanského vybavení (adresa místa: **Antošovická 107/55, Ostrava – Koblov**), zapsaného na LV č. 780 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále též jen „*Nemovitost*“). **Správa** Nemovitosti je dle čl. 9 obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostrava č. 14/2013, Statut města Ostravy, ve



znění pozdějších změn a doplňků, a v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí **svěřena městskému obvodu Slezská Ostrava.**

3. Budova uvedená v čl. I. odst. 2 Smlouvy je tvořena několika pavilony, přičemž předmětem nájmu jsou:
 - **veškeré prostory pavilonu „A“ o celkové výměře 891,54 m²,**
 - **část pavilonu „C“ o celkové výměře 171,65 m², tj. prostory místností č. 102, č. 113 až č. 122,**
 - **část pavilonu „D“ o celkové výměře 363,16 m², tj. prostory místností č. 201 až č. 214, č. 216,**(dále jen „*Předmět nájmu*“), tj. **o celkové výměře 1.426,35 m²**; situační snímky, v nichž je Předmět nájmu vyznačen, tvoří přílohu Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že má za podmínek ujednaných Smlouvou zájem dočasně užívat Předmět nájmu k účelu ujednanému v čl. II. odst. 2 Smlouvy.
5. Smluvní strany ve vztahu k Nemovitosti uzavřely *Smlouvu o nájmu prostor č. MS/0560/17-N, 04.08.00/002.17/38 ze dne 28. 04. 2017, ve znění Dohody o změně obsahu závazku č. 1 ze dne 31. 08. 2017 a Dohody o změně obsahu závazku č. 2 ze dne 30. 07. 2018.* S ohledem na změnu skutečností, potřebu uzavřít novou nájemní smlouvu, tj. Smlouvu, a nezbytnost kontinuity nájemních vztahů, dohodly se smluvní strany na ukončení nájmu, který je předmětem citované smlouvy, ke konci posledního dne kalendářního měsíce, v němž byla příslušná dohoda o ukončení uveřejněna prostřednictvím registru smluv, což je okamžik předcházející účinnosti Smlouvy. Smluvní strany ke dni skončení starého nájmu/začátku nového nájmu sepišou příslušné protokoly o odevzdání a předání Předmětu nájmu, které budou datovány a podepsány, přičemž jak Pronajímatel, tak Nájemce obdrží od každého z nich jedno (1) vyhotovení. Uvedené protokoly budou mj. obsahovat, jaké klíče Nájemce měl/má v držení a jejich počet, stavy měřičů příslušných služeb, příp. vybavení a zařízení Předmětu nájmu.
6. V návaznosti na skutečnosti uvedené v tomto článku Smlouvy se smluvní strany dohodly na uzavření Smlouvy.

Článek II.

Předmět Smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel Smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání za účelem ujednaným v čl. II. odst. 2 Smlouvy a Nájemce se za to zavazuje Pronajímateli platit nájemné a jiné platby dle Smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu užívat za účelem **zřízení a provozování střední zdravotnické školy.**
3. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu a k účelu dle Smlouvy; uvedené Pronajímatel stvrzuje svým podpisem v závěru Smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že mu je stav Předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením Smlouvy, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu a k účelu dle Smlouvy a takto jej od Pronajímatele přebírá; uvedené Nájemce stvrzuje svým podpisem v závěru Smlouvy.

Článek III.

Doba nájmu

Smluvní strany se dohodly, že se nájem Předmětu nájmu sjednává **na dobu určitou 10 (deseti) let od účinnosti Smlouvy.**

Článek IV.

Nájemné a placení nájemného

1. **Nájemné** bylo stanoveno dohodou smluvních stran **ve výši 545,- Kč/m²/rok bez DPH, tj. ročně celkem 777.361,- Kč bez DPH** (slovy: sedm set sedmdesát sedm tisíc tři sta šedesát jedna korun českých bez daně z přidané hodnoty).
2. Nájemce se zavazuje Pronajímateli hradit roční nájemné, ujednané v čl. IV. odst. 1 Smlouvy, po částech, a to **v pravidelných měsíčních platbách**, kdy každá takováto měsíční platba činí částku **ve výši 64.780,- Kč bez DPH** (slovy: šedesát čtyři tisíc sedm set osmdesát korun českých bez daně



z přidané hodnoty), a to **vždy nejpozději do pátého (5.) dne příslušného kalendářního měsíce na bankovní účet Pronajímatele č. [REDACTED]**, vedený u [REDACTED] pod variabilním symbolem (VS) [REDACTED]. Zaplacením nájemného, příp. jeho doplatku, se rozumí připsání příslušné částky na uvedený bankovní účet Pronajímatele.

3. Dle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájemné osvobozeno od daně z přidané hodnoty (DPH).
4. Dojde-li v průběhu trvání Smlouvy ke změně podmínek při uplatňování daně z přidané hodnoty za nájem Předmětu nájmu na straně Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn sjednané nájemné jednostranně o příslušnou sazbu DPH navýšit; uvedené Pronajímatel bez zbytečného odkladu písemně Nájemci oznámí včetně uvedení nové výše nájemného, účinnosti navýšení a podmínek úhrady příp. doplatku. Pro další období je Nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení o příslušnou sazbu DPH. Nájemce je dále povinen zaplatit příp. doplatek ve lhůtě stanovené v oznámení Pronajímatele. Ohledně uvedeného navýšení nájemného není třeba uzavírat dohodu o změně obsahu závazku ke Smlouvě dle čl. IX. odst. 5 Smlouvy, neboť to vyplývá přímo ze Smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné jednostranně zvýšit o částku odpovídající míře inflace za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je míra inflace vyhlášována Českým statistickým úřadem (ČSÚ), a to od prvního dne prvního měsíce kalendářního roku, v němž ČSÚ průměrnou roční míru inflace vyhlásil. O této skutečnosti Pronajímatel Nájemce uvedomí písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu od vyhlášení míry inflace ČSÚ, nejpozději však do konce kalendářního roku, v němž byla vyhlášena. Zvýšené nájemné je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit i zpětně za období od 1. 1. do 31. 12. toho kalendářního roku, ve kterém mu bylo zvýšení nájemného oznámeno, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení, resp. dojití oznámení Pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pro další období je Nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2019. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo ze Smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dohodu o změně obsahu závazku ke Smlouvě dle čl. IX. odst. 5 Smlouvy.
6. Pro případ prodloužení Nájemce se zaplacením peněžitého plnění je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli zákonný roční úrok z prodloužení z dlužné částky, a to ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodloužení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích.

Článek V.

Plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu nebo související služby a jejich úhrada

1. Smluvní strany si sjednávají, že Pronajímatel zajišťuje tato plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu nebo související služby:
 - **dobavka vody (studené) a odvádění odpadních vod,**
 - **dobavka elektřiny,**
 - **dobavka tepelné energie pro vytápění a ohřev teplé vody,**(společně dále jen „**Služby**“).
2. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli **náklady na Služby** takto:
 - **formou měsíčních záloh, a to vždy nejpozději do pátého (5.) dne příslušného kalendářního měsíce na bankovní účet Pronajímatele č. [REDACTED]**, vedený u [REDACTED], pobočka [REDACTED] **pod variabilním symbolem (VS) [REDACTED]**,
 - **formou úhrady nedoplatku v návaznosti na vyúčtování Služeb za uplynulý kalendářní rok (zúčtovací období), a to vždy nejpozději do tří (3) měsíců od doručení vyúčtování Služeb na bankovní účet Pronajímatele č. [REDACTED]**, vedený u [REDACTED] pobočka [REDACTED], **pod variabilním symbolem (VS) [REDACTED]**.

Zaplacením měsíčních záloh na Služby, příp. nedoplatku z vyúčtování Služeb, se rozumí připsání příslušné částky na uvedený bankovní účet Pronajímatele.



3. **Výše měsíčních záloh na Služby** je stanovena, s ohledem na přepokládaný roční náklad, **v celkové výši 22.000,- Kč včetně DPH v zákonné výši** (slovy: dvacet dva tisíc korun českých včetně daně z přidané hodnoty v zákonné výši), přičemž:
 - záloha na dodávku vody (studené) a odvádění odpadních vod (tj. vodné a stočné) činí částku ve výši 2.500,- Kč/měsíc včetně DPH v zákonné výši,
 - záloha na dodávku elektřiny činí částku ve výši 9.000,- Kč/měsíc včetně DPH v zákonné výši,
 - záloha na dodávku tepelné energie pro vytápění a ohřev teplé vody činí částku ve výši 10.500,- Kč/měsíc včetně DPH v zákonné výši.
4. V průběhu roku má Pronajímatel právo po předchozím písemném oznámení, doručeném Nájemci nejpozději patnáct (15) dnů před prvním dnem kalendářního měsíce, ve kterém má ke změně měsíčních záloh na úhradu příslušných Služeb dojít, změnit měsíční zálohy na úhradu příslušných Služeb v míře odpovídající změně cen Služeb nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, změny rozsahu nebo kvality Služeb.
5. Skutečnou výši nákladů a záloh na jednotlivé Služby vyúčtuje dle příslušných právních předpisů Pronajímatel Nájemci vždy za kalendářní rok (zúčtovací období) a vyúčtování Nájemci doručí nejpozději do čtyř (4) měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání ohledně přeplatku nebo nedoplatku smluvní strany provedou nejpozději do tří (3) měsíců ode dne doručení vyúčtování Služeb Nájemci.
6. Pro případ prodlení kterékoli smluvní strany se zaplacením peněžitého plnění je smluvní strana v prodlení povinna zaplatit druhé smluvní straně zákonný roční úrok z prodlení z dlužné částky, a to ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěčenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích.

Článek VI.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel odevzdá Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu a k účelu dle Smlouvy nejpozději ke dni účinnosti Smlouvy. O odevzdání Předmětu nájmu Nájemci smluvní strany v den předání Předmětu nájmu Nájemci sepíší ve dvou (2) vyhotoveních předávací protokol, který bude datován a podepsán, přičemž jedno (1) takovéto vyhotovení obdrží Nájemce. Předávací protokol bude mj. obsahovat, jaké klíče byly Nájemci předány a jejich počet, stavy měřičů příslušných Služeb, vybavení a zařízení Předmětu nájmu. Pronajímatel tímto prohlašuje, že u Předmětu nájmu byly provedeny veškeré revize a kontroly dle příslušných právních předpisů, zejména hasičích a elektrických přístrojů, plynové kotle, popř. plynových kotlů, a komínů, a že tyto revize jsou v době odevzdání Předmětu nájmu Nájemci platné. Pronajímatel Nájemci předá nejpozději při podpisu předávacího protokolu o odevzdání Předmětu nájmu Nájemci kopie dokumentů o veškerých provedených revizích a kontrolách vztahujících se k Předmětu nájmu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že seznámil Nájemce s Předmětem nájmu a způsobem jeho užívání.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu.
4. Pronajímatel se zavazuje udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k ujednanému užívání.
5. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu. Užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře znamená, že Nájemce je povinen počínat si s přihlédnutím ke všem okolnostem a poměrům tak, aby na/v Předmětu nájmu nevznikala škoda, zejména užívat Předmět nájmu tak, aby nedocházelo k jeho opotřebovávání nad míru přiměřenou okolnostem, chránit Předmět nájmu před jeho poškozením, zničením, popř. vykradením, zneužitím, provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu a opravy, ke kterým se Nájemce zavázal, popř. je k nim povinen ze zákona, oznamovat ihned Pronajímateli vady, k jejichž odstranění je povinen, a tím bránit vzniku další škody na/v Předmětu nájmu.
6. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze v rozsahu a způsobem ujednaným ve Smlouvě, a to po celou dobu nájmu.



7. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, vyzve ho Pronajímatel, aby Předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena, resp. musí Nájemci dojít. Neuposlechne-li Nájemce této výzvy, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v případě uvedeném ve větě první tohoto odstavce naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž Nájemce vyzval k nápravě.
8. Nájemce je povinen po dobu nájmu provádět na svůj náklad běžnou údržbu Předmětu nájmu, stejně jako práce související s obvyklým udržováním Předmětu nájmu. Údržbou se rozumí činnost směřující k zachování funkčního stavu věci, resp. Předmětu nájmu, který se vlivem opotřebení nebo vnějších vlivů zhoršuje. Běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění Předmětu nájmu, zejména malování, oprava omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění a údržba oken, dveří, čištění zanesených odpadů, udržování zařízení Předmětu nájmu ve funkčním stavu, jeho pravidelné prohlídky a čištění.
9. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu provádět drobné opravy Předmětu nájmu, jeho součástí (např. vnitřního vybavení, je-li ve vlastnictví Pronajímatele) a příslušenství, a to v hodnotě do výše 10.000,- Kč za náklad na jednu opravu, příp. výměnu. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je Nájemce.
10. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření Smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání Předmětu nájmu v souladu se Smlouvou.
11. Nájemce je povinen Pronajímateli písemně oznámit, že Předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit Pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při řádném užívání Předmětu nájmu zjistit mohl.
12. Oznámí-li Nájemce řádně a včas Pronajímateli vadu Předmětu nájmu, kterou má Pronajímatel odstranit, a neodstraní-li Pronajímatel takovou vadu v přiměřené době, a to ani po písemném upozornění Nájemce, které musí být Pronajímateli doručeno, takže Nájemce může Předmět nájmu užívat jen s obtížemi, je Nájemce oprávněn provést opravu sám nebo prostřednictvím třetí osoby a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.
13. Oznámí-li to Pronajímatel Nájemci předem v přiměřené době, je Nájemce povinen v nezbytném rozsahu umožnit Pronajímateli, popř. jeho zástupci či pověřené osobě:
 - prohlídku Předmětu nájmu, včetně vstupu do Předmětu nájmu, během obvyklé pracovní doby nebo i v jiném čase na základě předchozí dohody, za účelem kontroly, zda Nájemce plní své smluvní a zákonné povinnosti, tj. užívá Předmět nájmu v souladu se Smlouvou a zákonem, a za účelem zjištění, zda je Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání, tj. zda nejsou nutné jeho opravy nebo údržba,
 - vstup Pronajímatele do Předmětu nájmu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby Předmětu nájmu a provedení zmíněné opravy nebo údržby Předmětu nájmu.Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (jakékoli škodě na jakékoli věci) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení (ohrožen život, zdraví, svoboda či majetek kohokoli – např. havárie, důvodné podezření na možnost vzniku havárie, ohrožení života a zdraví osob). O uvedeném Pronajímatel bezprostředně uvědomí Nájemce a pořídí písemný zápis.
14. Pronajímatel provádí na své náklady ostatní údržbu Předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy, k nimž není Nájemce povinen dle čl. VI. odst. 8 a 9 Smlouvy, popř. dle platných právních předpisů. Pokud Pronajímatel nesplní svou povinnost dle předchozí věty tohoto odstavce ani po písemném upozornění mu doručeném, je Nájemce oprávněn provést tuto údržbu a opravy sám nebo prostřednictvím třetí osoby a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.
15. Nájemce je oprávněn provést změnu Předmětu nájmu, a to na své náklady a jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a v souladu s platnou právní úpravou. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 2220 odst. 1 věta druhá, část za středníkem Občanského zákoníku, tzn., že se Pronajímatel nebude s Nájemcem vyrovnávat při skončení nájmu, ačkoli byl Předmět nájmu změnou provedenou Nájemcem zhodnocen. Provede-li Nájemce změnu Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, uvede Předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele Předmět nájmu do původního stavu, je Pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.
16. Nájemce není oprávněn zřizovat k Předmětu nájmu věcná břemena nebo ho jinak zatěžovat.



17. Způsobí-li Nájemce na Předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné, pak je povinen uhradit ji v penězích ve výši dohodnuté, jinak stanovené soudním znalcem (v případě dohody souhlasně určeným znalcem).
18. Umožní-li Nájemce užívat Předmět nájmu třetí osobě, odpovídá Pronajímátele za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám.
19. Nájemce je oprávněn zřídit nejdéle na dobu nájmu třetí osobě k Předmětu nájmu užívací právo (např. dát Předmět nájmu do podnájmu), a to pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Učiní-li tak Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je Pronajímátel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby. Předchozí písemný souhlas Pronajímatele se nevyžaduje v případě zřízení užívacího práva k Předmětu nájmu na dobu nájmu dle Smlouvy obchodní společnosti koncernu AGEL, jehož řídicí osobou ve smyslu ustanovení § 79 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, je obchodní společnost AGEL a.s., se sídlem Jungmannova 28/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 005 34 111, a to za podmínky, že užívací právo třetí osoby nebude v rozporu se Smlouvou.
20. Nájemce nenese odpovědnost za škody vzniklé neodvratitelnou událostí.
21. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy, stejně tak předpisy o ochraně životního prostředí, a ostatní právní předpisy a normy vztahující se k činnosti uvedené v účelu nájmu. Pronajímátel se zavazuje vybavit Předmět nájmu předepsanou hasební technikou a zajišťovat předepsané revize a zkoušky, a to vše na své vlastní náklady. Případné sankce orgánů, které vykonávají státní protipožární dozor, nebo jiných orgánů vykonávajících dozor nad plněním ostatních v tomto odstavci uvedených povinností, a týkající se Předmětu nájmu, které byly uloženy v důsledku neplnění povinností Nájemcem, hradí Nájemce, stejně jako újmu způsobenou tím Pronajímátele nebo třetím osobám. Nájemce na své náklady odpovídá za revize a kontroly zařízení užívaných výhradně Nájemcem v Předmětu nájmu, které jsou v jeho vlastnictví.
22. Pronajímátel je oprávněn na úhradu splatné pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce na Předmětu nájmu nebo v něm. Zadržovací právo vzniká Pronajímátele přímo ze zákona v okamžiku umístění movité věci, jejímž vlastníkem je Nájemce, do nebo na Předmět nájmu.
23. Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které by bránily řádnému užívání Předmětu nájmu a o všech škodách způsobených druhé smluvní straně, a že spory vzniklé mezi nimi budou přednostně řešit dohodou.
24. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv Pronajímatele nad rámec dohodnutý ve Smlouvě.
25. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoli jednání v souvislosti s provozováním Předmětu nájmu, kterým by rušil zejména ostatní uživatele Nemovitosti ve výkonu jejich práv.

Článek VII.

Skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený Smlouvou může skončit zejména takto:
 - a) **zánikem Nájemce bez právního nástupce,**
 - b) **uplynutím doby nájmu** (čl. III. Smlouvy),
 - c) písemnou **dohodou** smluvních stran,
 - d) **odstoupením** od Smlouvy učiněným některou ze smluvních stran, přičemž:
 - smluvní strany mohou od Smlouvy odstoupit pouze v případech stanovených Občanským zákoníkem nebo ujednaných ve Smlouvě,
 - oznámení o odstoupení musí být písemné, odůvodněno a musí dojít druhé smluvní straně,
 - účinky odstoupení od Smlouvy nastávají dnem jeho dojití druhé smluvní straně,
 - odstoupením od Smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti smluvních stran; odstoupení od Smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat smluvní strany i po odstoupení od Smlouvy,
 - e) **výpovědí** učiněnou některou ze smluvních stran, přičemž:
 - smluvní strany mohou nájem vypovědět pouze z důvodů uvedených v Občanském zákoníku nebo ujednaných ve Smlouvě,



- výpověď musí být písemná, odůvodněna a musí dojít druhé smluvní straně,
- účinky výpovědi, tj. zánik nájmu, nastanou:
 - I. **uplynutím výpovědní doby**, která činí **tři (3) měsíce** a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď došla druhé smluvní straně,
 - II. **dnem dojití výpovědi** druhé smluvní straně v případě výpovědi nájmu **bez výpovědní doby** (tzv. okamžitá výpověď).

2. Smluvní strany jsou oprávněny nájem **vypovědět bez výpovědní doby**, ztratí-li Nájemce způsobilost provozovat střední zdravotnickou školu.
3. Porušuje-li smluvní strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně, je dotčená smluvní strana oprávněna nájem **vypovědět bez výpovědní doby**.
4. Nájemce je, v případě, že Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k provozování střední zdravotnické školy, oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby**.
5. Pronajímatel je oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby**, užívá-li Nájemce Předmět nájmu v rozporu s ujednaným účelem.
6. Pronajímatel má právo nájem **vypovědět bez výpovědní doby** v případech uvedených v čl. VI. odst. 7 Smlouvy.
7. Pronajímatel je oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby** v případě uvedeném v čl. VI. odst. 15 Smlouvy.
8. Pronajímatel je oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby** v případě uvedeném v čl. VI. odst. 19 Smlouvy.
9. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu v rozporu s péčí řádného hospodáře, a to i přes písemnou výzvu Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou** (běh výpovědní doby viz čl. VII. odst. 1 písm. e) odrážka třetí bod I. Smlouvy), pokud Nájemce nezanechal takového užívání ani v přiměřené dodatečně lhůtě stanovené mu Pronajímatelem v uvedené výzvě.
10. Je-li Nájemce v prodlení se zaplacením nájemného a/či záloh na Služby za dobu alespoň tři (3) měsíců, přičemž tyto nemusí jít po sobě, je Pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby**.
11. Nezaplatil-li Nájemce Pronajímateli nájemné a/či zálohy na Služby ani do splatnosti příštího nájemného a záloh na Služby, je Pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou** (běh výpovědní doby viz čl. VII. odst. 1 písm. e) odrážka třetí bod I. Smlouvy).
12. Je-li Nájemce se zaplacením nedoplatku z vyúčtování Služeb v prodlení alespoň dva (2) po sobě jdoucí měsíce, je Pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou** (běh výpovědní doby viz čl. VII. odst. 1 písm. e) odrážka třetí bod I. Smlouvy).
13. Je-li Pronajímatel se zaplacením přeplatku z vyúčtování Služeb, zbývajících po případném započtení splatných pohledávek Pronajímatele za Nájemcem, v prodlení alespoň dva (2) po sobě jdoucí měsíce, je Nájemce oprávněn nájem **vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou** (běh výpovědní doby viz čl. VII. odst. 1 písm. e) odrážka třetí bod I. Smlouvy).
14. Smluvní strany se dohodly, že **vyloučí konkludentní obnovení nájmu** Předmětu nájmu, tzn., že vyloučí aplikaci ustanovení § 2230 Občanského zákoníku, což znamená, že nájem Předmětu nájmu se neobnovuje, užívá-li Nájemce Předmět nájmu i po uplynutí sjednané doby nájmu (i kdyby byly splněny všechny podmínky, s nimiž Občanský zákoník obnovení nájmu jinak spojuje).
15. Při skončení nájmu Nájemce Pronajímateli odevzdá vyklizený Předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce Pronajímateli současně odevzdá všechny klíče, které mu Pronajímatel předal. O odevzdání Předmětu nájmu Pronajímateli smluvní strany v den předání Předmětu nájmu Pronajímateli sepíší ve dvou (2) vyhotoveních předávací protokol, který bude datován a podepsán, přičemž jedno (1) takovéto vyhotovení obdrží Nájemce. Předávací protokol bude mj. obsahovat, jaké klíče Nájemce vrátil a jejich počet, stavy měřičů příslušných Služeb, vybavení a zařízení Předmětu nájmu.

Článek VIII.

Zasílání a doručování písemností, registr smluv a ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví Smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neprodleně, nejpozději do 5 pracovních dnů od



okamžiku, kdy ke změně došlo (např. rozhodnutí příslušných orgánů), nebo kdy je změna účinná, resp. byla zapsána do příslušného rejstříku, písemně oznámit změnu dotčených údajů druhé smluvní straně.

2. Zasilání, doručování a dojití všech písemností týkajících se závazkového vztahu založeného Smlouvou, včetně písemností zasílaných po skončení právních účinků Smlouvy, se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
3. Na Smlouvu se vztahuje, dle 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 jen „**Zákon o registru smluv**“), povinnost jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv, neboť Pronajímatel je územní samosprávný celek, resp. městský obvod územně členěného statutárního města, a jsou splněny další podmínky uvedené v Zákoně o registru smluv; smluvní strany se dohodly, že Smlouvu v souladu s příslušnými ustanoveními Zákonu o registru smluv uveřejní prostřednictvím registru smluv Pronajímatel s tím, že tak učiní nejpozději do 15 dnů ode dne jejího uzavření. O uveřejnění Smlouvy prostřednictvím registru smluv Pronajímatel písemně informuje Nájemce nejpozději do tří (3) pracovních dnů ode dne, kdy tak učinil.
4. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti a závazky, které by bránily výkonu práv Nájemce dle Smlouvy (např. Předmět nájmu není pronajat jiné osobě či není stížen jinou faktickou či právní vadou, která by bránila Nájemci Předmět nájmu užívat dle Smlouvy).
5. Změní-li se v průběhu trvání nájmu osoba vlastníka Nemovitosti, v níž se Předmět nájmu nachází, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje seznámit nového vlastníka Nemovitosti, potažmo Předmětu nájmu, se Smlouvou, jakož i bez zbytečného odkladu vyrozumět o změně v osobě vlastníka Nájemce.
6. Nemá-li Nájemce předchozí písemný souhlas Pronajímatele, zavazuje se Nájemce zdržet se jakéhokoli právního jednání směřujícího k tomu, aby se subjektem práv a povinností (nebo i jen některého, některé či některých z nich) plynoucích Nájemci z právního vztahu založeného Smlouvou stala třetí osoba (např. cestou postoupení pohledávek, převzetí dluhů, postoupení Smlouvy).
7. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel není oprávněn postoupit třetí osobě nesplatné pohledávky za Nájemcem nebo splatné pohledávky za Nájemcem do 15 dnů po lhůtě jejich splatnosti, které vyplývají ze Smlouvy nebo vznikly v souvislosti s ní.
8. Nájemce prohlašuje, že Pronajímatel splnil vůči Nájemci povinnosti stanovené v ustanovení § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

Článek IX.

Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran vzniklé ze Smlouvy, uzavřené v souladu s českým právním řádem, a Smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, Zákonu o registru smluv a právními předpisy souvisejícími.
2. Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ujednáními Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
3. V případě, že některé ujednání Smlouvy se stane neúčinným, neplatným či zdanlivým, zůstávají ostatní ujednání Smlouvy účinná či platná. Smluvní strany se zavazují takové ujednání nahradit ujednáním účinným či platným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, že vylučují přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Veškeré změny a doplnění Smlouvy vyžadují písemnou dohodu smluvních stran, přičemž každá takováto dohoda o změně obsahu závazku musí být v listinné podobě a vzestupně očíslována.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli



v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost Smlouvy svými níže uvedenými vlastnoručními podpisy.

7. Pronajímatel podepíše Smlouvu jako první v pořadí.
8. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech majících platnost originálu, přičemž každá smluvní strana si ponechá dva (2) stejnopisy podepsané oběma smluvními stranami.
9. Smlouva nabývá platnosti dnem uzavření Smlouvy a účinnosti prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla Smlouva uveřejněna prostřednictvím registru smluv dle čl. VIII. odst. 3 Smlouvy.

Článek X.

Doložka platnosti právního jednání

Doložka platnosti právního jednání dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O záměru nájmu rozhodla Rada městského obvodu Slezská Ostrava dne 13. 06. 2018 svým usnesením č. 4874/RMOB-Sle/1418/84, bod 2.

Záměr Pronajímatele pronajmout Předmět nájmu byl vyvěšen na úřední desce Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava ode dne 26. 07. 2018 do dne 13. 08. 2018.

Předchozí souhlas rady města s uzavřením Smlouvy byl vydán dne 21. 08. 2018, usnesení č. 09831/RM1418/133, bod 1.

O nájmu a uzavření Smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Slezská Ostrava dne 26. 09. 2018 svým usnesením č. 5195/RMOB-Sle/1418/88, bod 2.

Za Pronajímatele

Za Nájemce

V Ostravě dne 01. 10. 2018

V Ostravě dne

.....
Ing. Bc. Vladimír Janus
jednatel

.....
MVDr. Barbora Jelonková
starostka

.....
Mgr. Alžběta Panáková
jednatel

Příloha:

- 4x situační snímek (pavilon „A“ 1. NP, pavilon „A“ 2. NP, pavilon „C“ 1. NP, pavilon „D“ 2. NP)