

Nájemní smlouva

uzavřená podle § 2201 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník mezi těmito smluvními stranami:

mezi

Gymnáziem Ivana Olbrachta, Semily, Nad Špejcharem 574, příspěvkovou organizací (IČO 00856070, DIČ CZ00856070) zastoupenou panem PhDr. Jindřichem Vojtou, ředitelem gymnázia, na straně jedné, dále jen pronajímatel

a

Základní školou Ivana Olbrachta, Semily, Nad Špejcharem 574 (IČO 70155711), zastoupenou panem Mgr. Jiřím Jiránkem, ředitelem školy, na straně druhé, dále jen nájemce.

I.

Pronajímatel je správcem krajské budovy č. p. 574 v ulici Nad Špejcharem v Semilech a přilehlých pozemků (parcely č.:212/1,214/1-3,215), které jsou vlastnictvím zřizovatele Gymnázia Ivana Olbrachta Semily, tj. Libereckého kraje. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci k užívání výlučnému a částečně společnému s gymnáziem nebytové prostory v uvedeném objektu a pozemky příslušející k budově pro vlastní činnost nájemce, t.j. provozování základní školy a poskytování výuky včetně činností s ní souvisejících a nájemce se zavazuje užívat uvedené prostory a pozemky výlučně pro sjednaný účel.

II.

Nebytové prostory, které budou ve výlučném užívání nájemcem, se stávají z vyjmenovaných tříd a učeben o celkové podlahové ploše 2 072,16 m² (příloha č. 1).

Nebytové prostory užívané nájemcem společně s gymnáziem - vyjmenované prostory (např. tělocvičny, jídelna, aula, chodby, ap.) o celkové výměře 1 843,57 m² (příloha č. 2).

III.

Nájemné za užívání nebytových prostor se sjednává v souladu s ustanovením vyhl. č. 585/1990 Sb. dohodou pronajímatele a nájemcem:

- u prostor užívaných výlučně nájemcem v částce 363,47 Kč za 1 m² ročně a činí 753 168,-- Kč ročně,
- u prostor užívaných nájemcem společně s gymnáziem v částce 180,24 Kč za 1 m², t.j. 332 285,-- Kč ročně,
- u školního hřiště (2132 m²) v částce 6,45 Kč za 1 m², t.j. 13 751,40 Kč ročně,
- pronájem půd (155 m² + 429 m²) byl stanoven ve výši 650,49 Kč měsíčně za obě půdy dohromady, t. j. Kč 7 805,60 ročně,
- za používání školního dvora paušálně Kč 12 990,-- ročně.

Celková výše nájemného za rok činí Kč 1 120 000,--

(slovy: Jedenmiliónjedenostodvacettisíc Kč)

Nájemné bylo navýšeno přírůstkem o 10 %.

IV.

Součástí nájemného nejsou náklady na úhradu energií spotřebovaných při užívání nebytových prostor, dále pak vodné a stočné a náklady za služby spojené s provozem nemovitosti (náklady na odvoz domovního odpadu, nákup čisticích prostředků a úklidové techniky, úklid a ošetření pozemků a chodníků – především v zimním období). Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli alikvotní část těchto nákladů v poměru 45 (ZŠ) : 55 (GIO). Tento poměr byl stanoven na základě poměru skutečně užívaných ploch.

Nájemce bude dále hradit pronajímateli podíl na veškerých věcných nákladech ve školní kuchyni a jídelně (opravy a revize zařízení, energie, voda, nákupy nutného vybavení, osobních ochranných pomůcek apod.), který bude určen vždy dle počtu skutečně odebraných obědů v příslušném měsíci (tj. dle počtu obědů odebraných žáky a zaměstnanci nájemce). Dle počtu odebraných obědů zaměstnanci nájemce bude pronajímatel měsíčně fakturovat i celkovou částku osobní režie.

Kalkulace věcné i osobní režie je každoročně provedena koncem účetního období a platí po celý následující kalendářní rok.

Mzdové prostředky na zajištění úklidu a platy školníka a topiče pro celou školní budovu jsou součástí rozpočtu pronajímatele od OŠMTS KÚ Libereckého kraje (včetně povinných odvodů). Při očekávaném snížení výkonů, a tím i snížení přiděleného limitu provozních zaměstnanců úklidu, bude rozdíl dofinancován z nájemného. Na služby spojené s výdejem obědů bude nájemce přispívat 25 % odpovídajících mzdových nákladů. Faktura za tuto službu bude nájemci vystavena čtvrtletně se splatností 14 dní.

Naopak **součástí nájemného jsou** náklady na veškeré opravy a revize budovy včetně instalací (např. okna, dveře, zámky, zařizovací předměty WC, umývadla, apod., revize plynu, kotelny, elektro, hromosvodů, požární, kouřovodů, hydrantů a hasicích přístrojů, tělovýchovných zařízení, výtahu, opravy a revize školních hodin), které zajišťuje gymnázium jako správce budovy. V případě zničení předmětů v důsledku vandalizmu bude však upřednostněna úhrada viníkem (rodiči viníka). V případě překročení částky nájemného na údržbu a revize v budově (např. havárie) si pronajímatel vyhrazuje právo jednat s nájemcem o případném potřebném navýšení této částky. Dále z nájemného budou hrazeny mzdy provozních zaměstnanců úklidu nad limit stanovený zřizovatelem s ohledem na nižší výkony.

V.

Nájemce potvrzuje, že se osobně přesvědčil o stavu uvedených nebytových prostor a že uvedené nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání. Pronajímatel se zavazuje udržovat nebytové prostory ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a zavazuje se umožnit pronajímateli provádět kontrolu nemovitostí ve smyslu účelu této smlouvy.

VI.

Celková výše nájemného podle bodu II.a III. této smlouvy bude uhrazena ve dvou splátkách, a to do 28. února 2019 částka 550 tis. Kč a do 30. června 2019 druhá část, t.j. 570 000,-- Kč.

Vyúčtování skutečných nákladů na provoz bude provedeno čtvrtletně v souladu s termíny podle zákona o DPH. Toto vyúčtování bude mít formu seznamu faktur a bude uveden součet hotovostních výdajů z pokladny školy.

VII.

Tato smlouva se sepisuje na dobu do 31. 12. 2019. Nájemce se zároveň zavazuje dodržet splátkový kalendář dle článku VI. Případné změny budou realizovány po vzájemném projednání písemným dodatkem k této smlouvě.

VIII.

Skončení nájmu před uplynutím sjednané doby se řídí příslušnými ustanoveními zákona č.116/1990Sb. s tím, že účastníci smlouvy sjednávají šestiměsíční výpovědní lhůtu.

IX.

V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit přenechané nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

X.

Veškeré změny smlouvy lze provádět písemně po dohodě účastníků.

XI.

Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu. Je stvrzena podpisem účastníků a vyhotovuje se ve čtyřech stejnopisech, po dvou pro každou smluvní stranu.

V Semilech 7. listopadu 2018

nájemce:

pronajímatel:

.....
Mgr. Jiří Jiránek
ředitel ZŠ IO Semily

.....
PhDr. Jindřich Vojta
ředitel GIO Semily