

## SMLOUVA O NÁJMU

kterou uzavřely tyto smluvní strany:

1. Základní škola a Mateřská škola Olomouc, Svatoplukova 11, příspěvková organizace, zastoupená ředitelem školy Mgr. Jiřím Vymětalem se sídlem Svatoplukova 65/11, Řepčín, 779 00 Olomouc IČ 70 63 10 34 jako „pronajímatel“

a

2. Střední škola, Základní škola a Mateřská škola prof. V. Vejdovského Olomouc - Hejčín, příspěvková organizace zastoupená ředitelem PaedDr. Mgr. Danem Blahou se sídlem Tomkova 411/42, 779 00 Olomouc Hejčín IČ 00 60 16 91 jako „nájemce“,

dále jen „smluvní strany“.

### I.

Smluvní strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění na této nájemní smlouvě.

Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je v souladu se zřizovací listinou oprávněn hospodařit se svěřeným majetkem, který je ve vlastnictví statutárního města Olomouc, a je tedy oprávněn přenechat níže uvedený předmět nájmu do užívání nájemci, když má v souladu se zřizovací listinou udělen předchozí písemný souhlas zřizovatele. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny oprávněn uzavřít tuto smlouvu.

### II.

Pronajímatel má právo hospodařit s nemovitými věcmi, a to mimo jiné pozemky parc. č. st. 110/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 6697 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če - objekt občanské vybavenosti, parc. č. st. 104/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 494 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, parc. č. 980/8 - ostatní plocha (zeleň) o výměře 3310 m<sup>2</sup> a parc. č. 980/9 - zahrada o výměře 1646 m<sup>2</sup>, vše v katastrálním území Řepčín, obci Olomouc, jak jsou tyto nemovité věci zapsány na LV č. 838 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc na poštovní adrese Olomouc, Svatoplukova 11.

Na základě této smlouvy pronajímatel přenechává nájemci do užívání níže specifikovaný a dále jen uváděný předmět nájmu (dále také jako „Předmět nájmu“):

Do výlučného užívání: uzamykatelné prostory nebytové v budově bez čp/če, která je součástí pozemku parc. č. st. 110/2 a to o celkové výměře 3.492 m<sup>2</sup> (umístěné v 1. PP o výměře 194 m<sup>2</sup>, v 1. NP o výměře 1020 m<sup>2</sup>, ve 2. NP 1.215 m<sup>2</sup> a ve 3. NP o výměře 1.063 m<sup>2</sup>), bytové prostory v budově bez čp/če, která je součástí pozemku parc. č. st. 110/2, tzv. školnický byt v 1. NP budovy (byt o velikosti 2+1 s příslušenstvím o výměře 52,20 m<sup>2</sup>), dále v budově bez čp/če, která je součástí pozemku parc. č. st. 104/1 uzamykatelné nebytové prostory o celkové výměře 552 m<sup>2</sup> (umístěné v 1. NP o výměře 393 m<sup>2</sup> a ve 2. NP o výměře 159 m<sup>2</sup>).

Dále se do výlučného užívání zcela přenechávají pozemky parc. č. 980/8 ostatní plocha (zeleň) o výměře 3310 m<sup>2</sup> a parc. č. 980/9 zahrada o výměře 1646 m<sup>2</sup>, vše v katastrálním území Řepčín, jak je zapsáno na LV 838 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, s veškerými součástmi a příslušenstvím.

Do spoluužívání s pronajímatelem: tělocvičnu v budově bez čp/če, která je součástí pozemku parc. č. st. 110/2 umístěnou v 1. NP (rozsah konkrétních termínů užívání si smluvní strany zavazují dohodnout na základě organizace školního roku pronajímatele a nájemce, a to vždy na dobu daného školního roku s přednostním zohledněním potřeb pronajímatele), prostor kuchyně v budově bez čp/če, která je součástí pozemku parc. č. st. 110/2 za účelem přístupu do nájemci pronajaté jídelny při dovozu stravy a dále z této kuchyně přístupné WC a sprchu pro využití kuchařkami nájemce.

Dále je nájemce oprávněn společně s pronajímatelem užívat část pozemku parc. č. st. 110/2 zast. pl. a nádvoří, a to příjezdovou komunikaci ve dvorní části a školní hřiště ve dvorní části, které je veřejně přístupné, příjezdová komunikace bude společně užívána k zabezpečení provozu škol a činností s tím spojených, včetně parkování vozidel nájemce na dvou vyhrazených místech.

Předmět nájmu, zejména vymezení prostor výlučně užívaných nájemcem, je podrobně specifikován v příloze č. 1 – č. 3, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Účelem nájmu Předmětu nájmu je provozování příslušných škol a školských zařízení nájemcem (včetně činností souvisejících) a zabezpečení dalších činností nájemce v souladu se zřizovací listinou nájemce. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výlučně pro tento uvedený účel.

Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu, tento je vhodný k využití ke sjednanému účelu a tedy Předmět nájmu takto do nájmu přijímá.

### III.

Smluvní strany se dohodly na nájemném za Předmět nájmu ve výši 233,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Celkové roční nájemné tak činí částku 954 368,-Kč bez DPH.

Ke dni uzavření této smlouvy není pronajímatel plátcem DPH. V případě, že by se pronajímatel plátcem DPH stal, bude ke sjednanému nájemnému připočteno DPH v platné sazbě dle zákona.

Takto dohodnuté roční nájemné je splatné v každém kalendářním roce trvání nájmu v pravidelných čtyřech splátkách, a to za 1. čtvrtletí k 31. 1., za 2. čtvrtletí k 30. 4., za 3. čtvrtletí k 31. 7. a za 4. čtvrtletí k 31. 10. ve výši 238 592,- Kč na účet pronajímatele č. 1801844339/0800, u České spořitelny, a.s., pobočky Olomouc. Případné zvýšení nájemného bude učiněno v písemné formě, zvýšení nájemného za období prvních 2. čtvrtletí daného roku se vyrovná ve druhé splátce k 30.4.

Nájemné v roce 2019, tj. za měsíc listopad a prosinec 2019 bude uhrazeno v jedné splátce tak, že tato splátka v celkové výši 159 061,- Kč bude zaplacená nejpozději do 31. 12. 2019, na účet pronajímatele, jak je shora uveden.

V případě prodlení platby nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Nájemce bere na vědomí, že shora ujednané nájemné bude platit pronajímateli nejméně do 31. 12. 2019. Dále se ujedná, že pronajímatel je oprávněn provést do 31. 3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2020 přepočtení dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1. 1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočten proveden, a to v závislosti na schválené míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru

předchozích 12 měsících, jež byla stanovena Českým statistickým úřadem, a nájemce se zavazuje platit takto upravené nájemné s účinností od druhé splátky splatné k 30. 4. Sdělení o provedení přepočtu nájemného na příslušný kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy nejpozději do 31. 3. daného roku, tedy druhou splátkou k 30. 4. nájemce vyrovná navýšení nájmu od 1. 1. daného roku plynoucí z obou splátek v daném roce.

Sjednané nájemné nezahrnuje náklady spojené s dodávkou energií a zajištěním služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, tyto si hradí nájemce sám ze svých finančních prostředků na základě samostatných smluv s dodavateli. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci součinnost pro uzavření takových smluv, bude-li jí třeba.

#### IV.

Nájemní vztah dle této smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

#### V.

Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře ve stavu způsobilém k užívání, tj. provádět jeho běžnou údržbu a opravy. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav v Předmětu nájmu, které má provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.

Veškeré opravy a úpravy nad rámec běžné údržby je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude dohoda o vyřešení nákladů s tímto spojených. Pronajímatel se zavazuje v případě zjištění nevyhovujícího technického stavu potvrzeného odborným technickým posudkem využít finanční prostředky z nájmu na odstranění zjištěného nevyhovujícího technického stavu.

Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady běžnou údržbu pozemků a dřevin na nich vzrostlých tak, aby nedošlo k poškození již vzrostlé zahrady.

Pokud jde o část Předmětu nájmu – tzv. školnický byt, je nájemce oprávněn a povinen tento dále podnajímat, a to pouze svému zaměstnanci. Příjmy z takového podnájmu je nájemce povinen přednostně použít na opravu a údržbu tohoto bytu a až v případě, že takto nebudou potřeba, je oprávněn tyto využít pro svoji potřebu.

Nájemce je povinen chovat se tak a zajišťovat, aby na Předmětu nájmu nevznikla škoda a užívat jej v souladu s platnými právními předpisy, vztahujícími se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a k požární ochraně z hlediska stavebního zákona a zákona o požární ochraně a předpisů souvisejících. V případě vzniku škody způsobené nájemcem nebo osobami od něj odvozenými (zaměstnanci, žáci, dodavatelé apod.) je povinen tuto odstranit na svůj náklad bez zbytečného odkladu. V případě, že to neučiní, může tak učinit pronajímatel, přičemž nájemce se zavazuje uhradit mu veškeré s tím spojené náklady.

Nájemce je oprávněn umístit na svůj náklad na Předmětu nájmu své označení ve vhodném provedení, a to se souhlasem stavebního úřadu, bude-li ho třeba. Při skončení nájmu je nájemce povinen toto zařízení na svůj náklad odstranit a vše uvést do původního stavu.

Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o závažných skutečnostech týkajících se Předmětu nájmu.

Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze pro svou potřebu, není oprávněn Předmět nájmu nebo jeho část dát do podnájmu jiné právnické nebo fyzické osobě bez souhlasu pronajímatele, s výjimkou tzv. školnického bytu.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni v pracovních dnech a v pracovní době (od 7:00 až 15:00 hodin) vstoupit do Předmětu nájmu a za přítomnosti osoby oprávněné jednat jménem nájemce provést kontrolu dodržování podmínek smlouvy.

Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu osoby pověřené nájemcem, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O takovém vstupu je pronajímatel povinen nájemce neprodleně uvědomit, nebylo-li možno nájemce informovat předem. Klíče od Předmětu nájmu budou uloženy na určeném místě v kanceláři ředitele pronajímatele včetně údaje o kódu potřebného k zabezpečení prostor Předmětu nájmu. Další náhradní klíče od Předmětu nájmu budou k dispozici u zaměstnance (školníka) nájemce, který v areálu školy má pronajatý byt.

## VI.

Nájem Předmětu nájmu dle této smlouvy skončí dohodou smluvních stran, uplynutím výpovědní doby, výpovědí této smlouvy nebo odstoupením od této smlouvy.

Pronajímatel může písemně odstoupit od smlouvy, jestliže:

- a) nájemce i přes písemnou výstrahu užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou nebo v rozporu s obecně závaznými předpisy,
- b) nájemce nezaplatil, i přes písemné upomenutí, splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného,
- c) nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho části jinému subjektu bez souhlasu pronajímatele,
- d) nájemce Předmět nájmu neuvžívá po dobu delší než 3 měsíce.

Odstoupení od smlouvy má ve všech případech účinky ex nunc, tj. od okamžiku doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci.

Každá ze smluvních stran, tj. nájemce i pronajímatel, je oprávněna tuto smlouvu a nájemní vztah jí založený vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 1 rok a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenu tehdy, měl-li její adresát objektivní možnost se seznámit s jejím obsahem.

Nájemce je povinen Předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně odevzdat pronajímateli nejpozději do 3 pracovních dnů po skončení nájmu. Předmět nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a jeho dodatečným změnám, které provedl nájemce se souhlasem pronajímatele, nedojde-li mezi nimi k dohodě jiné.

Nedojde-li k řádnému předání Předmětu nájmu dle shora uvedeného, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku 1/12 sjednaného ročního nájmu za každý započatý kalendářní měsíc prodlení s vyklizením předmětu nájmu, čímž není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.

Pokud nájemce do 30 dnů od skončení nájmu Předmět nájmu nevyklidí a nepředá protokolárně pronajímateli, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu otevřít, věci nalezené v těchto prostorách vyklidit a uložit, a to vše na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli v plné výši tyto náklady, včetně pronajímatelem případně způsobených škod na cizích věcech nalézajících se nebo zabezpečujících Předmět nájmu, a to do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení takových nákladů.

## VII.

Touto smlouvou o nájmu se ruší a nahrazuje smlouva o nájmu účinná od 1. 9. 2012.

Pokud v této smlouvě není ujednáno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění (dále také jako „občanský zákoník“), a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

V případě, že by se některé ustanovení této smlouvy ukázalo jako neplatné, zavazují se strany, že jej nahradí ustanovením platným, odpovídajícím co nejvíce původnímu ujednání, event. pokud by byla celá smlouva neplatná, zavazují se strany uzavřít smlouvu novou po odstranění vad.

Smluvní strany berou na vědomí, že obsah této smlouvy včetně všech příloh a případných dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že tato smlouva včetně všech příloh a případných dodatků bude uveřejněna 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), ve znění pozdějších předpisů. Nájemce zajistí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv nejpozději do 15 dnů od uzavření této smlouvy a zavazuje se, že druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu předá doklad o uveřejnění smlouvy zaslaný Ministerstvem vnitra datovou schránkou, a to jak v elektronické podobě, tak v listinné podobě konvertované podle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku.

Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky. Smlouva může být rušena pouze písemně.

Smlouva je vyhotovena v 5 exemplářích, z nichž každý má platnost originálu a z nichž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení a jedno zřizovatel pronajímatele.

Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu smluvními stranami a nabývá účinnosti uveřejněním prostřednictvím registru smluv.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz pravosti toho připojují své podpisy.

V Olomouci dne 1. 11. 2019

Pronajímatele:

Základní škola/a Mateřská škola Olomouc,  
Svatoplukova 11  
zastoupená ředitelem školy  
Mgr. Jiřím Vymětalem

Nájemce:

Střední škola, Základní škola a Mateřská škola  
prof. V. Vejvodského Olomouc, Tomkova 42  
zastoupená ředitelem školy  
PaedDr. Mgr. Danem Blahou



**Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu**

Budova bez č. pop. na pozemku parc. č. 110/2 zast. plocha, k. ú. Řepčín

Budova základní školy		1.NP	
1.PP	m <sup>2</sup>	1.NP	m <sup>2</sup>
účel místnosti		účel místnosti	
chodby	69	vestibul	59
sklep	22	učebna	40
studna	22	jídelna	130
sklep	25	šatna	15
sklep	19	šatna	14
sklep	37	úklidová komora	17
		WC	20
		WC a umývárna	28
		šatna	48
		učebna	49
		učebna	46
		vrátnice	14
		šatna školní družina	15
		školní družina	22
		školní družina	30
		sklad školní družiny	7
		archiv	10
		WC	9
		sklad školníka	8
		WC	3
		chodba	3
		sklad TV	4
		kabinet	15
		učebna	18
		šatna a schody	19
		učebna	27
		šatna	9
		chodba a schody	123
		chodba	47
		chodba	49
		tělocvična	72
		školní výdejna stravy	28
		2 sklady u výdejny stravy	22
<b>Celkem</b>	<b>194</b>	<b>Celkem</b>	<b>1020</b>

**2.NP**

účel místnosti	m <sup>2</sup>
kancelář	15
kancelář	23
učebna	29
učebna	40
učebna	43
učebna	46
učebna	36
učebna	42
logopedická učebna	20
cvičná kuchyně	40
umývárna	9
WC	11
WC	15
WC	16
umývárna	15
kabinet	18
kabinet	16
učebna	33
kabinet	14
kancelář	14
sklad	9
sklad prádla	8

**3.NP**

účel místnosti	m <sup>2</sup>
sborovna	40
učebna	29
učebna	40
učebna	43
učebna	46
učebna	36
učebna	42
WC a umývárna	9
WC	11
WC	16
WC a umývárna	15
WC	15
kabinet	18
kabinet	16
učebna	33
kabinet	14
kabinet	14
sklad	9
šatna	8
společenská místnost	56
ložnice	25
kancelář	22

učebna PC	56
učebna	25
kancelář	22
kancelář	14
učebna	30
kancelář	14
učebna	30
učebna	32
kancelář	26
kancelář	11
kabinet	20
umývárna	5
sklad úklidu	5
WC	14
koupelna	20
kancelář	14
sklad prádla	22
sklad UP a učebnic	72
chodba a schody	207
chodba a schody	64
<b>Celkem</b>	<b>1215</b>

<b>CELKEM</b>	<b>3492</b>
---------------	-------------

ložnice	14
ložnice	30
ložnice	14
ložnice	30
učebna	32
ložnice	26
kabinet	11
WC	14
ložnice	20
umývárna a úklid	10
koupelna	20
šatna	14
ložnice	22
chodba a schody	185
chodba a schody	64
<b>Celkem</b>	<b>1063</b>



**Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu**

Budova bez č. pop. na pozemku parc. č. 104/1 zast. plocha, k.ú. Řepčín

Budova dílen			
<b>1.NP</b>		<b>2.NP</b>	
<b>účel místnosti</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>účel místnosti</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
strojovna dílen	21	kabinet (kabinet a sklad)	21
dílna 2	44	stolní tenis (keramická dílna)	44
chodba a schody	19	chodba a schody	19
dílna 1	57	dílna 3	57
sklad	4	WC a umývárna	14
chodba	2	kabinet	4
WC	3		
WC a sprcha	5		
kotelna	44		
příruční sklad	2		
sklad paliva (dílna školníka)	55		
sklad materiálu PV	34		
dílna školníka	23		
strojovna dílen	25		
sklad paliva	55		
<b>Celkem</b>	<b>393</b>	<b>Celkem</b>	<b>159</b>
<b>CELKEM</b>	<b>552</b>		

**Příloha č. 3 ke smlouvě o nájmu**

Budova bez č. pop. na pozemku parc. č. 110/2 zast. plocha, k.ú. Řepčín

**Školnický byt**

byt se nachází v 1.NP, dvoupokojový se samostatnou kuchyní, předsíňí a sociálním zařízením

účel místnosti	m <sup>2</sup>
pokoj	15,85
pokoj	18,40
kuchyň	13,20
předsíň	2,15
koupelna a WC	2,60
<b>Celkem</b>	<b>52,20</b>