

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
níže uvedeného dne, měsíce a roku,
mezi těmito smluvními stranami

1. Základní škola Frýdlant nad Ostravicí, náměstí T. G. Masaryka 1260, příspěvková organizace

IČ: 73184535

nám. T.G. Masaryka 1260, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí

č.ú.: 86-5725580287/0100

zastoupená ředitelem školy panem Mgr. Jiřím Čupou

/ dále jen **pronajímatel** /

a

2. Gymnázium, Frýdlant nad Ostravicí, nám. T. G. Masaryka 1260, příspěvková organizace

IČ 00601403

nám. T.G. Masaryka 1260, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí

zastoupená ředitelkou gymnázia Ing. Petrou Schwarzovou

/dále jen **nájemce**/

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě Zřizovací listiny ze dne 5.9.2002 ve znění všech dodatků mu byla předána k hospodaření mimo jiné budova č.p. 1260, část obce Frýdlant, občanská vybavenost, která je součástí pozemku parc. č. 535/20 a pozemky parc. č. 535/1, parc. č. 535/5, parc. č. 535/6, parc. č. 535/7, parc. č. 535/8, parc. č. 535/9, vše v k.ú. a obci Frýdlant nad Ostravicí, a je tak oprávněn vykonávat práva a povinnosti pronajímatele v rozsahu schváleném zřizovatelem.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel tímto přenechává nájemci prostory v budově č.p. 1260, část obce Frýdlant, občanská vybavenost, která je součástí pozemku parc. č. 535/20, v k.ú. a obci Frýdlant nad Ostravicí, a to níže specifikované prostory v objektu 2B – ředitelství a šatny v I. a II. NP a v objektu 5E – šatny tělocvičny, o celkové výměře 484,86m², (dále jen „**předmět nájmu**“) k užívání. Nájemce se za to zavazuje pronajímateli zaplatit nájemné dle čl. IV. této smlouvy.

OBJEKT 5E – šatny, tělocvičny

1.02	kabinet TV - gymnázium	14,38 m ²
1.04	sklad náradí – gymnázium	<u>18,17 m²</u>
		32,55

OBJEKT 2B - ředitelství

1.NP

1.15	kolárna - gymnázium	9,85 m ²
1.16	šatny	92,65 m ²
1.17	nečistě chodby šaten	33,92 m ²
1.18	čisté chodby šaten	67,26 m ²
1.19	umývárna	8,63 m ²
1.20	zádveří	4,12 m ²
1.21	WC	1,55 m ²
1.22	učebna VV	41,48 m ²
1.23	sklad VV	<u>5,06 m²</u>
		264,52

2.NP

2.21	chodba	47,95 m ²
2.18	sekretariát gymnázia	23,31 m ²
2.19	kancelář ředitele	23,08 m ²
2.20	kancelář ekonomky	21,67 m ²
2.17	kancelář zástupce ředitele	23,18 m ²
2.16	jazyková učebna	<u>48,6 m²</u>
		187,79

celkem : **484,86 m²**

2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování Gymnázia, Frýdlant nad Ostravicí, nám. T. G. Masaryka 1260, příspěvkové organizace.

3. Nájemce je oprávněn společně s pronajímatelem užívat tyto prostory v objektu 2B:

- v 1. NP :
 - o zádveří hlavního vstupu do školy, o výměře 11,76 m²
 - o vstupní hala, o výměře 128,94m²
 - o schodiště, o výměře 8,97 m²
- v 2. NP:
 - o chodba, o výměře 55,65 m²

Nájemce se podílí na úhradě služeb spojených s užíváním prostor specifikovaných v tomto bodě dle čl. V. této smlouvy.

4. Nájemce je oprávněn společně s pronajímatelem užívat pozemky parc. č. 535/1, parc. č. 535/5, parc. č. 535/6, parc. č. 535/7, parc. č. 535/8, parc. č. 535/9, vše v k.ú. Frýdlant nad Ostravicí (dále jen „**venkovní sportovní areál**“). Nájemce se podílí na úhradě nákladů spojených s údržbou venkovního sportovního areálu dle čl. V. této smlouvy.

III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává od 1.1.2015 na dobu neurčitou.

2. Nájem lze jednostranně ukončit písemnou výpovědí, výpovědní doba je tříměsíční a započne běžet 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.

IV. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši **167.364,- Kč ročně**.
2. Nájemné bude placeno v pravidelných čtvrtletních splátkách, výše splátky činí 41.841,- Kč, splatných vždy k 15. dni třetího měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví.
3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. dubnu příslušného roku, počínaje 1.4.2016, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit vždy nejpozději do 15. 3. příslušného roku.

V. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen hradit zálohy na služby související s užíváním předmětu nájmu a prostor uvedených v čl. II. bodu 3. této smlouvy.
2. Pronajímatelem byly stanoveny tyto zálohy na služby související s užíváním předmětu nájmu a prostor uvedených v čl. II. bodu 3. této smlouvy:

1. teplo	35.000,- Kč
2. elektrická energie	10.000,- Kč
3. vodné a stočné	4.000,- Kč
4. TUV	1.215,-Kč
5. srážková voda	2.000,- Kč
6. úklid	7.500,-Kč
7. údržba venkovního sportovního areálu	2.100,- Kč
celkem	61.815,-Kč

3. Výše uvedené zálohy jsou splatné čtvrtletně spolu se splátkou nájemného, vždy k 15. dni třetího měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí a budou hrazeny na účet pronajímatele uvedený v záhlaví.

4. Spotřeba tepla bude nájemci vyúčtována dle vyhlášky č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, tedy podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy předmětu nájmu a 1/2 započitatelné podlahové plochy prostor uvedených v čl. II. bodě 4. této smlouvy, k celkové započitatelné podlahové ploše budovy č.p. 1260. Započitatelná podlahová plocha budovy č.p. 1260 činí 11_079 m², započitatelná plocha předmětu nájmu včetně prostor specifikovaných v čl. II. bodu 3. této smlouvy, jenž jsou započteny 1/2 své výměry činí **640,168 m²**.

5. Spotřeba elektrické energie bude vyúčtována tak, že z celkové spotřeby elektrické energie odběrného místa 2047839-02 bude odečtena naměřená spotřeba stravovacího

Naformátováno: horní index

Naformátováno: Barva písma: Černá,
horní index

pavilonu a naměřená spotřeba budovy č.p. 1498, přičemž z tohoto rozdílu bude skutečná spotřeba vypočtena podle poměru velikosti podlahové plochy předmětu nájmu a ½ podlahové plochy prostor uvedených v čl. II. bodu 3. této smlouvy, k celkové podlahové ploše budovy č.p. 1260 vyjma podlahové plochy stravovacího pavilonu.

6. Spotřeba TUV bude vyúčtována tak, že z celkové spotřeby TUV budovy č.p. 1260 bude odečtena naměřená spotřeba stravovacího pavilonu, přičemž z tohoto rozdílu bude skutečná spotřeba vypočtena podle poměru velikosti podlahové plochy předmětu nájmu a ½ podlahové plochy prostor uvedených v čl. II. bodu 3. této smlouvy, k celkové podlahové ploše budovy č.p. 1260 vyjma podlahové plochy stravovacího pavilonu.

7. Vodné a stočné bude vyúčtováno tak, že z celkové výše vodného a stočného budovy č.p. 1260 bude odečteno vodné a stočné dle naměřené spotřeby vody stravovacího pavilonu a vodné a stočné dle naměřené spotřeby vody budovy č.p. 1498, přičemž z tohoto rozdílu bude skutečná výše vodného a stočného vypočtena podle poměru velikosti podlahové plochy předmětu nájmu a ½ podlahové plochy prostor uvedených v čl. II. bodu 3. této smlouvy, k celkové podlahové ploše budovy č.p. 1260 vyjma podlahové plochy stravovacího pavilonu.

8. Odvod srážkové vody bude vyúčtován tak, že z celkové platby za odvod srážkové vody z odběrného místa č. 240064 bude poměrná úhrada vypočtena podle poměru velikosti podlahové plochy předmětu nájmu a ½ podlahové plochy prostor uvedených v čl. II. bodu 3. této smlouvy, k celkové podlahové ploše budovy č.p. 1260.

9. V souvislosti s užíváním venkovního sportovního areálu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli 1/3 z celkových nákladů na kosení areálu, revize zabudovaného zařízení a provedení revizních oprav.

10. Vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a prostor uvedených v čl. II. bodu 3. této smlouvy se provádí jedenkrát za kalendářní rok, a to za období od 1.1. do 31.12. předchozího roku. Nájemci bude vyúčtování doručeno do konce ledna následujícího roku. Pronajímatel umožní na žádost nájemce nahlédnout mu do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a do dokladů k vyúčtování nákladů služeb do čtyř měsíců od doručení vyúčtování.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu dle čl. II. bodu 2. této smlouvy, zároveň je povinen zajistit nájemci dodávku služeb spojených s užíváním předmětu nájmu specifikovaných v čl. V. této smlouvy.

2. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, Pronajímatel je povinen o těchto zásazích nájemce v dostatečném předstihu informovat.

3. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených zaměstnanců.

VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu specifikovanému v čl. II. bodu 2. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu oprav, neuvedených v bodu 3. tohoto článku, a je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu.
 - drobnými opravami se rozumí:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - výměny zámků, klik, rolet
 - výměny vypínačů, zásuvek, domácích telefonů, elektrických zámků
 - výměny sifonů a lapačů tuku
 - opravy podružných měřičů tepla a teplé vody,
 - opravy umyvadel, splachovačů včetně výměny drobných součástí výše uvedených předmětů
 - pro účely této smlouvy se za drobnou opravu považuje oprava, která jednorázově nepřesahuje finanční částku 5.000,- Kč bez DPH. Není přípustné opravy počítat.
 - běžnou údržbou se rozumí zejména:
 - pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených,
 - malování, včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn,
 - pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu,
 - čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy předmětu nájmu.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v předmětu nájmu způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod.
7. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších technických zařízení v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu pronajímateli. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti

práce. Nájemce je dále povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasicími přístroji. Nájemce se zavazuje zabezpečit plnění povinností na úseku požární ochrany (dále jen PO) v souladu s právními předpisy u osob zajišťujících provoz v předmětu nájmu. Pronajímatel a nájemce si vzájemně písemně oznámí osoby odpovědné za plnění povinností na úseku PO dle § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Tato smlouva byla vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží jedno z nich, jedno vyhotovení případně městu Frýdlantu nad Ostravicí, jakožto vlastníkovému předmětu nájmu.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, seznámily se s jejím obsahem a na důkaz svého souhlasu ji podepisují.
5. [Tato smlouva ruší a nahrazuje Smlouvu](#) o nájmu nebytových prostor a pozemků [ze dne](#) 1. prosince 2003
6. [S uzavřením této nájemní smlouvy souhlasila rada kraje usnesením č. 57/4531 ze dne 11. 12. 2014.](#)

Ve Frýdlantu nad Ostravicí dne 17. prosince 2014

.....
pronajímatel: Mgr. Jiří Čupa
ředitel ZŠ TGM

.....
nájemce: Ing. Petra Schwarzová
ředitelka gymnázia