

# 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 m<sup>2</sup> (příloha č. 1).

Nebytové prostory užívané nájemcem společně s gymnáziem - vyjmenované prostory (např. tělocvična, jídelna, aula, chodby, ap.) o celkové výměře 1 843,57 m<sup>2</sup> (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 381,50 Kč za 1 m<sup>2</sup> ročně a činí 790 529,-- Kč ročně,
- u prostor užívaných nájemcem společně s gymnáziem v částce 189,16 Kč za 1 m<sup>2</sup>, t.j. 348 729,-- Kč ročně,
- u školního hřiště (2132 m<sup>2</sup>) v částce 6,774 Kč za 1 m<sup>2</sup>, t.j. 14 442,-- Kč ročně,
- pronájem půd (155 m<sup>2</sup> + 429 m<sup>2</sup>) byl stanoven ve výši 683,10 Kč měsíčně za obě půdy dohromady, t. j. Kč 8 197,20 ročně,
- za používání školního dvora paušálně Kč 13 633,34 ročně.

**Celková výše nájemného za rok činí Kč 1 175 530,--**

(slovy: Jedenmilionjednostosedmdesátpěttisícpěttřicet Kč)

Nájemné bylo navýšeno o 2,8 % (inflace roku 2019)

#### 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.

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 vandalismu 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 udržívat 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 2021 částka 600 tis. Kč a do 30. června 2021 druhá část, t.j. 575 530,-- 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. 2021. 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 21. prosince 2020

nájemce:

pronajímatel:

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

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

