

# 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, sestávají 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. tělocvičny, 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 393,71 Kč za 1 m<sup>2</sup> ročně a činí 815 830,-- Kč ročně,
- u prostor užívaných nájemcem společně s gymnáziem v částce 195,21 Kč za 1 m<sup>2</sup>, t.j. 359 883,-- Kč ročně,
- u školního hřiště (2132 m<sup>2</sup>) v částce 6,99 Kč za 1 m<sup>2</sup>, t.j. 14 903,-- Kč ročně,
- pronájem půd (155 m<sup>2</sup> + 429 m<sup>2</sup>) byl stanoven ve výši 704,96 Kč měsíčně za obě půdy dohromady, t. j. Kč 8 459,52 ročně,
- za používání školního dvora paušálně Kč 14 071,48 ročně.

**Celková výše nájemného za rok činí Kč 1 213 147,--**

(slovy: Jedenmiliondvěstětřinácttisícjenostočtyřicetsedm Kč)

Nájemné bylo navýšeno o 3,2 % (inflace roku 2020)

#### 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, revize kotelny, revize elektroinstalací, revize hromosvodů, revize požární, revize kouřovodů, hydrantů a hasicích přístrojů, tělovýchovných zařízení, revize 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 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 2022 částka 600 tis. Kč a do 30. června 2022 druhá část, tj. 613 147,-- 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 uzavírá na dobu určitou v trvání 1 roku, tj. od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022. 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 12. listopadu 2021

nájemce:

pronajímatel:

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

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

## Příloha č.1

### **Prostory objektu školy využívané základní školou**

#### *Suterén*

2 kabinety TV                      35,19 m<sup>2</sup>

#### *Přízemí*

3 učebny a 4 kabinety            288,80 m<sup>2</sup>

chodby, schodiště                138,09 m<sup>2</sup>

2 WC                                 23,46 m<sup>2</sup>

šatny,část chodby u šaten g    182,25 m<sup>2</sup>

sklady (masky,učeb.,náradí)    58,66 m<sup>2</sup>

#### *1. patro*

5 učeben                            313,96 m<sup>2</sup>

chodby, schodiště                214,89 m<sup>2</sup>

kanceláře, sborovna              109,00 m<sup>2</sup>

3 WC                                 31,50 m<sup>2</sup>

#### *2. patro*

5 učeben, kuchyňka               304,91 m<sup>2</sup>

sklady, kabinety                  121,99 m<sup>2</sup>

chodby, schodiště                218,43 m<sup>2</sup>

2 WC                                 31,03 m<sup>2</sup>

---

**CELKEM                            2 072,16 m<sup>2</sup>**

#### *Půdy:*

půda nad tělocvičnou            155 m<sup>2</sup>

půda nad ZŠ                        429 m<sup>2</sup>

Příloha č. 2

**Prostory objektu školy využívané společně gymnáziem a základní školou**

*Suterén*

malá tělocvična	155,00 m <sup>2</sup>
nářad'ovna	19,84 "
2 šatny	37,44 "
umývárna + sprchy	21,84 "
WC u tělocvičny	3,84 "
chodba u tělocvičny	32,51 "
chodba	95,90 "

*Přízemí*

vestibul	90,02 "
schody, chodba před jídelnou	81,55 "
jídelna	225,-- "
tělocvična velká	174,21 "
2 šatny	29,00 "
umývárna + sprcha	16,61 "
WC u tělocvičny	6,75 "
chodba u tělocvičny	27,14 "
chodba mezi šat. a schodištěm	26,15 "
kuchyň a přísluš., WC u ŠJ	346,70 "

*1. patro*

aula	275,50 "
schodiště, chodba	65,80 "
WC u auly	22,56 "
balkon, chodba	76,00 "

*2. patro*

sklad	8,91 "
WC	5,30 "

---

**CELKEM** **1 843,57 m<sup>2</sup>**