

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších právních předpisů, (dále jen „občanský zákoník“)

mezi těmito smluvními stranami:

Gymnázium Ivana Olbrachta, Semily, Nad Špejcharem 574, příspěvková organizace

Se sídlem: Nad Špejcharem 574, 513 01 Semily

IČO: 00856070

DIČ: CZ00856070

zastoupená ředitelem školy PhDr. Jindřichem Vojtou

bankovní spojení: Česká národní banka, Hradec Králové

číslo účtu: 830581/0710

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*“)

a

Základní škola Ivana Olbrachta Semily, příspěvková organizace

Se sídlem: Nad Špejcharem 574, 513 01 Semily

IČO: 70155771

zastoupená ředitelem školy Mgr. Jiřím Jiránkem

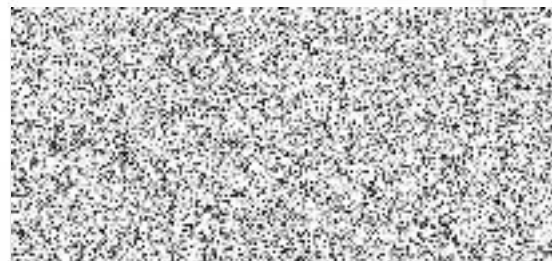
jako nájemce na straně druhé (dále jen „*nájemce*“)

(pronajímatel a nájemce jsou společně dále označováni jako „*Smluvní strany*“)

Článek I

Prohlášení pronajímatele

- 1) Pronajímateli byly zřizovací listinou čj. ZL-5/17-Š ze dne 30. 5. 2017 předány k hospodaření nemovité věci, a to mimo jiné – pozemek p. č. 212/23, ostatní plocha, manipulační plocha, p. č. 214/1, ostatní plocha, manipulační plocha, p. č. 14/2, ostatní plocha, jiná plocha, p. č. 214/3, ostatní plocha, jiná plocha, p. č. 215, zastavěná plocha a nádvoří. Nedílnou součástí pozemku p. č. 215 je budova č. p. 574, občanská vybavenost, na adrese Nad Špejcharem 574, 51301 Semily, v k. ú. a obci Semily, evidované na listu vlastnictví č. 228 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Semily, (dále vše jen „*nemovitost*“).
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že:
 - a) je oprávněn níže specifikovaný předmět nájmu nájemci na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;
 - b) k předmětu nájmu neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy.



Článek II Předmět nájmu

- 1) Nebytové prostory, které budou ve výlučném užívání nájemcem, sestávají z vyjmenovaných tříd a učeben o celkové podlahové ploše 2 072,16 m² a půdy (příloha č. 1). Nebytové prostory užívané nájemcem společně s pronajímatelem – vyjmenované prostory (např. tělocvičny, jídelna, aula, chodby apod.) o celkové výměře 1 843,57 m² (příloha č. 2).

(dále jen „prostor“ nebo „předmět nájmu“).

- 2) Kromě prostor uvedených v odst. 1) tohoto článku může nájemce užívat přístupové chodby.
- 3) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu, který je blíže specifikován v čl. II odst. 1) této smlouvy, a platit za jeho užívání níže uvedené nájemné, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 4) Pronajímatel přenechává za níže uvedené nájemné předmět nájmu nájemci touto smlouvou do užívání a nájemce předmět nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.
- 5) Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou ode dne účinnosti této smlouvy.

Článek III Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je zajištění výchovy a vzdělávání žáků Základní školy Ivana Olbrachta, Semily.
- 2) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem prostoru před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že prostor je způsobilý pro sjednaný účel nájmu.
- 3) Nájemce není oprávněn užívat prostor k jinému účelu, než který je definován v čl. III odst. 1) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek IV Nájemné, služby a jejich splatnost

- 1) Smluvní strany se dohodly, že **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 (nájemce) : 55 (pronajímatel). Tento poměr byl stanoven na základě poměru skutečně užívaných ploch. Tyto náklady bude pronajímatel fakturovat nájemci vždy na konci čtvrtletí dle skutečnosti.

Smluvní strany se dohodly, že 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.

Smluvní strany se dohodly, že 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.



Smluvní strany se dohodly, že **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 pronajímatel jako správce budovy. V případě zničení předmětů v důsledku vandalismu bude však upřednostněna úhrada viníkem (rodiči viníka).


- 2) Pronajímatel je plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). K úhradě za poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu je tedy připočtena sazba DPH dle platných předpisů. Nájemné je od DPH osvobozeno.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání nebytových prostor činí:

Prostor užívaný výhradně nájemcem v částce  za 1 m²/rok, tj.  ročně.

Prostor užívaný nájemcem společně s pronajímatelem v částce  za 1 m²/rok, tj. .

Školní hřiště (2132 m²) v částce Kč  tj.  ročně.

Pronájem půd (155 m² + 429 m²) byl stanoven ve výši  za obě půdy dohromady tj. .

Za používání školního dvora paušálně 

Celková výše nájemného za rok činí Kč 1 259 344,--.

Celková výše nájemného bude uhrazena ve dvou splátkách, a to vždy do 28. 2. daného roku v částce Kč 600 000,-- a do 30. 6. daného roku zbylá částka.

- 4) Výše nájemného je pronajímatelem stanovena s výhradou, že pokud dojde ke změně inflace dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen sdělené Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, bude nájemné automaticky upraveno o tuto míru. Takto upravená výše nájemného pak bude základem pro výpočet nájemného na další následující rok.
- 5) Pronajímatel je novou výší nájemného povinen oznámit nájemci bezodkladně poté, co bude příslušná informace Českého statistického úřadu, zveřejněna. Nedílnou součástí písemného



oznámení bude i sdělení Českého statistického úřadu o změně inflace dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok. Nebude-li nájemce pronajímatelem vyrozuměn do 30. 3. příslušného kalendářního roku, má se za to, že výše nájemného se nemění.

- 6) V případě prodlení nájemce s placením nájemného, úhrady za další služby, které jsou součástí předmětu nájmu za poskytovaná plnění spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.
- 7) Nájemce je povinen předkládat na vyžádání pronajímateli revizní zprávy veškerých zařízení využívaných v prostorách nájemce.

Článek V

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel předá po podpisu této smlouvy nájemci bez zbytečného odkladu, písemným protokolem předmět nájmu ve stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání a umožní jej po celou dobu trvání smlouvy nerušeně užívat.
- 2) Pronajímatel má povinnost zajistit po dobu nájmu nájemci nezbytné služby:
 - a) dodávku elektrické energie;
 - b) vytápění pronajatých prostor;
 - c) dodávku vody;
- 3) Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání této smlouvy udržovat prostor blíže vymezený v čl. II odst. 1) této smlouvy v takovém stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání předmětu nájmu (prostoru) nájemcem.
- 4) Pronajímatel je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s prostorem pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených s užíváním prostoru a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
- 5) Pronajímatel je povinen informovat písemně nájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s prostorem nejméně sedm dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
- 6) Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci nájemné, úhradu dalších služeb, které jsou součástí předmětu nájmu, a to dle pravidel a ve výši sjednané v čl. IV této smlouvy.
- 7) Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
- 8) Pronajímatel je po předchozí dohodě oprávněn kontrolovat, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem.



Článek VI Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je oprávněn provádět na vlastní náklady na předmětu nájmu změny a úpravy jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Součástí písemného souhlasu pronajímatele je přesná specifikace úprav a změn, a to dle jejich popisu v písemné žádosti nájemce. Pronajímatelem povolené úpravy a změny na předmětu nájmu provede nájemce na své náklady. Dojde-li takto ke zhodnocení předmětu nájmu, nájemce výslovně prohlašuje, že nebude požadovat po pronajímateli toto zhodnocení uhradit.
- 2) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškozování. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na předmětu nájmu mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 3) Nájemce bez odkladu oznámí pronajímateli potřebu odstranění závad na předmětu nájmu, které vznikly opotřebením nebo haváriemi, jež nezpůsobil a umožní jejich odstranění. Pokud tak nájemce neučiní, odpovídá za škodu, která by pronajímateli vznikla.
- 4) Nájemce při ukončení nájmu předá prostory v řádném stavu. Pokud nájemce nesplní svoji povinnost vyklidit po uplynutí doby nájmu prostor řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **500 Kč** (*pět set korun českých*) za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.
- 5) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu dle této smlouvy do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 6) Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude dodržovat příslušné právní, technické, hygienické a bezpečnostní předpisy závazné pro účel této smlouvy.
- 7) Nájemce bude při užívání prostoru dodržovat Provozní a požární řád objektu, s nímž byl před podpisem této smlouvy seznámen, a dbát na pořádek v prostorách, kdy řádné seznámení s předmětným řádem Smluvní strany potvrzují svými podpisy v této smlouvě.
- 8) Nájemce je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele nemovitost, kde se nachází předmět nájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu označením nájemce štíty a podobnými znameními. Po ukončení nájmu je povinen uvést nemovitost do původního stavu.
- 9) Nájemce je povinen pojistit vlastní movitý majetek, který je umístěn v předmětu nájmu.
- 10) Nájemce je povinen platit řádně a včas pronajímateli nájemné a další služby, které jsou součástí předmětu nájmu dle čl. IV této smlouvy.

Článek VII Doba nájmu, platnost a účinnost

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu neurčitou, a to od 1. ledna 2024.



- 2) Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

Článek VIII Skončení smluvního vztahu a zánik smlouvy

- 1) Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou Smluvních stran nebo výpovědí jednou ze Smluvních stran s výpovědní lhůtou 3 (tři) měsíce. Tato lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 2) Nájemní poměr založený touto smlouvou zaniká:
 - a) výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce danou v souladu se zákonem a touto smlouvou;
 - b) odstoupením od smlouvy v souladu se zákonem a touto smlouvou;
 - c) dohodou pronajímatele a nájemce o skončení nájmu k určitému dni;
 - d) výpovědí bez výpovědní doby dle § 2228 a § 2220 odst. 2 obč. zák.
- 3) Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, a to s odkazem na čl. VI odst. 1 této smlouvy.
- 4) Povinnost náhrady škody, povinnost k zaplacení smluvní pokuty a zákonného úroku z prodlení dle této smlouvy, při ukončení této smlouvy, zůstává nedotčena.

Článek IX Doručování

- 1) Smluvní strany se dohodly, že všechna oznámení, vyrozumění, výpověď smlouvy, či jiné dokumenty určené v souvislosti s touto smlouvou druhé smluvní straně, budou písemné a druhé smluvní straně doručeny. V pochybnostech se má za to, že byly druhé straně doručeny desátý den po jejich prokazatelném uložení jako doporučené zásilky u provozovatele poštovních služeb nebo okamžikem doručení prostřednictvím datové schránky. Doručovací adresou na straně pronajímatele i nájemce je adresa uvedená ve specifikaci pronajímatele a nájemce v úvodu této smlouvy.

Článek X Závěrečná ustanovení

- 1) Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
- 2) Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
- 3) Smluvní strany se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících §§ 557, 1999, 2050, 2212, 2223, 2253 obč. zák.
- 4) Smluvní strany přebírají podle § 1765 obč. zák. riziko změny okolností.

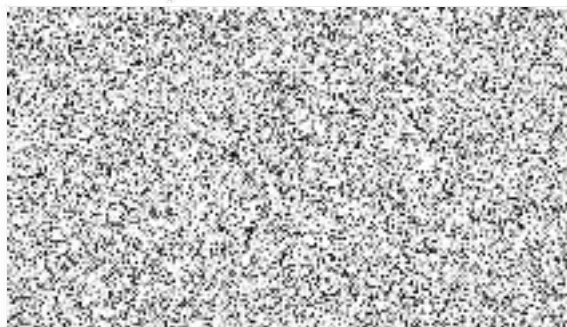


- 5) Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 obč. zák. obdobně.
- 6) Ve smyslu § 564 obč. zák. lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.
- 7) V případě prodlení s úhradou peněžitého dluhu je nájemce (dlužník) povinen uhradit pronajímateli (věřiteli) též zákonný úrok z prodlení, jehož výše je dle § 1970 občanského zákoníku stanovena nařízením vlády.
- 8) Tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění. Smlouvu, včetně dodatků do 30 dnů od jeho uzavření zveřejní pronajímatel nebo jim pověřená třetí osoba.
- 9) Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 10) Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s přílohami č. 1 – č. 2, které jsou neoddělitelnou součástí této smlouvy:

Příloha č. 1 – Prostory objektu školy využívané základní školou + schéma budovy
Příloha č. 2 – Prostory objektu školy využívané společně gymnáziem a základní školou + schéma budovy
- 11) Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři výtisky a nájemce dva výtisky.
- 12) Rada Libereckého kraje svým usnesením číslo 2097/23/RK ze dne 21. 11. 2023 udělila souhlas k pronájmu předmětu nájmu, který je specifikován v článku II. této smlouvy, na dobu delší než jeden rok.
- 13) Smlouva o nájmu byla schválena Radou Libereckého kraje usnesením č. 2097/23/RK ze dne 21. 11. 2023.

V Semilech dne: - 4 - 12 - 2023

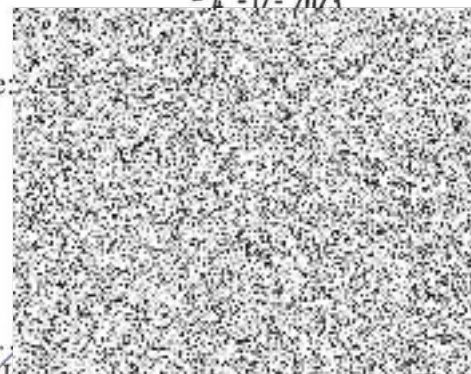
Pronajímatel:



V Semilech dne:

- 4 - 12 - 2023

Nájemce:



Mgr. Jiří Jiránek
ředitelka školy

**Prostory objektu školy využívané základní školou
(viz schéma budovy – znázorněno červenou barvou)**

Podzemní podlaží (1PP)

2 kabinety TV 35,19 m²

První nadzemní podlaží (1NP)

3 učebny a 4 kabinety 288,80 m²

chodby, schodiště 138,09 m²

2 WC 23,46 m²

šatny, část chodby u šaten g 182,25 m²

sklady (masky, učeb., náradí) 58,66 m²

Druhé nadzemní podlaží (2NP)

5 učeben 313,96 m²

chodby, schodiště 214,89 m²

kanceláře, sborovna 109,00 m²

3 WC 31,50 m²

Třetí nadzemní podlaží (3NP)

5 učeben, kuchyňka 304,91 m²

sklady, kabinety 121,99 m²

chodby, schodiště 218,43 m²

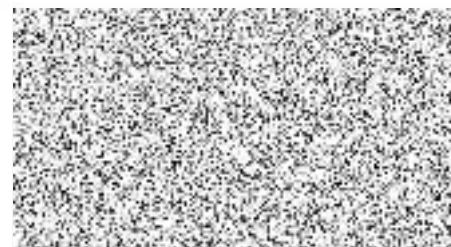
2 WC 31,03 m²

CELKEM 2 072,16 m²

Čtvrté nadzemní odlaží – půda (4NP)

půda nad tělocvičnou 155 m²

půda nad ZŠ 429 m²



Příloha č. 2

**Prostory objektu školy využívané společně pronajímatelem a nájemcem.
(viz schéma budovy – znázorněno modrou barvou)**

Podzemní podlaží (1PP)

malá tělocvična	155,00 m ²
nářadovna	19,84 m ²
2 šatny	37,44 m ²
umývárna + sprchy	21,84 m ²
WC u tělocvičny	3,84 m ²
chodba u tělocvičny	32,51 m ²
chodba	95,90 m ²

První nadzemní podlaží (1NP)

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

Druhé nadzemní podlaží (2NP)

aula	275,50 m ²
schodiště, chodba	65,80 m ²
WC u auly	22,56 m ²
balkon, chodba	76,00 m ²

Třetí nadzemní podlaží (3NP)

sklad	8,91 m ²
WC	5,30 m ²

CELKEM **1 843,57 m²**

Areál kolem celé školy včetně školního hřiště

