

Smlouva o nájmu

Smluvní strany:

1) **Obec Ratibořské Hory**

IČ: 00252794, se sídlem 391 42 Ratibořské Hory č. p. 121,
zastoupena Radkem Lambojem, starostou obce

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

a

2. **Waldorfská základní škola Mistra Jana**

IČ: 05 981 883, se sídlem Vřesce 3, 391 43 Ratibořské Hory
zastoupena Mgr. Denisou Mari, ředitelkou školy

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

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu:

Článek I Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. st. 91/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 693 m², zapsané na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Ratibořské Hory u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, jehož součástí je budova č. p. 34 v části obce Ratibořské Hory – objekt občanské vybavenosti (základní škola) - dále též jen „budova ZŠ“.
2. Pronajímatel je dále vlastníkem pozemku parc. č. st. 88 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 479 m², jehož součástí je budova č.p. 36 v části obce Ratibořské Hory – objekt občanské vybavenosti (mateřská škola) – dále jen „budova MŠ“. V budově MŠ se nachází učebna v přízemí, umístěná vpravo před vstupem do školní jídelny
3. Pronajímatel je zřizovatelem základní školy provozované v budově ZŠ v rozsahu I. stupně základního vzdělávání, přičemž z důvodu nízkého počtu žáků nejsou veškeré prostory v budově ZŠ využity. Pronajímatel má jako obec i do budoucna zájem o fungování základní školy v obci Ratibořské Hory.
4. Nájemce je školskou právnickou osobou, která je dle rozhodnutí Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy č. j. MSMT-36620/2016-7 ze dne 3. 4. 2017 oprávněna vykonávat činnost devítileté základní školy s účinností od 1. 9. 2017, přičemž má zájem vykonávat tuto činnost v obci Ratibořské Hory. Toto rozhodnutí nabude účinnosti pouze v případě, že nájemce doloží ministerstvu doklad osvědčující užívací právo nájemce k prostorám, kde bude vzdělávání uskutečňováno, a stanovisko příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví a stavebního úřadu, ze kterého vyplývá, že příslušné prostory lze užívat pro provozování základní školy.

5. S ohledem na skutečnost, že nájemce od 1. 9. 2017 zahajuje první ročník základní školy a teprve postupně bude docházet k naplňování jednotlivých ročníků základní školy, se smluvní strany dohodly na tom, že prostory v budově ZŠ budou předávány nájemci do užívání, resp. smlouva bude nabývat účinnosti též postupně dle ustanovení uvedených níže, a to v návaznosti na rozšiřování jednotlivých ročníků základní školy až do plné obsazenosti.
6. S ohledem na potřebnou kapacitu školy v budoucnu se smluvní strany dohodly, že pronajímatel do budoucna:
 - provede úpravy stávajících místností budovy ZŠ tak, aby v ní bylo celkem osm učeben,
 - přistaví k přízemí budovy ZŠ prostory šatny přilehající k úklidové místnosti č. 1.13. a tyto prostory šatny pronajme nájemci nejpozději s účinností od 1. 8. 2022 na základě dodatku k této smlouvě, tak aby celková kapacita šaten v budově vyhovovala platným právním předpisům minimálně pro 180 žáků,

to vše dle návrhu řešení zpracovaného Ing. arch. Zdeňkem Šimečkem, který je přílohou této smlouvy.

Článek II

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci prostory budovy ZŠ do dočasného užívání a nájemce prostory do svého dočasného užívání přebírá, a to takto:
 - i. s účinností od 1. 9. 2017: chodbu/schodiště č. 1.01, WC učitelé č. 1.02, WC dívky č. 1.03, WC chlapi č. 1.04, šatnu č. 1.06, učebnu č. 1.07, kabinet učitelů č. 2.13, přičemž prostory chodby/schodiště č. 1.01, bude nájemce spoluužívat s pronajímatelem,
 - ii. s účinností od 1. 8. 2018 též: učebnu č. 1.08, sklad č. 1.13 v přízemí,
 - iii. s účinností od 1. 8. 2019 též: učebnu č. 1.10, sklad/sklep č. 1.11,
 - iv. s účinností od 1. 8. 2020 též: šatnu č. 1.05, učebnu č. 2.07, chodbu/schodiště č. 2.01, WC učitelé č. 2.02, WC dívky č. 2.03, WC chlapi č. 2.04, kabinet učitelů č. 2.12,
 - v. s účinností od 1. 8. 2021 též: kabinet učitelů č. 2.08, učebnu č. 2.09, vstup na půdu č. 2.06,
 - vi. s účinností od 1. 8. 2022 též: učebnu č. 2.11, ředitelnu č. 2.05,
 - vii. s účinností od 1. 8. 2023 též: učebnu č. 2.10,
 - viii. s účinností od 1. 8. 2024 též: kabinet učitelů č. 1.09,
 - ix. s účinností od 1. 8. 2025 též učebnu v budově MŠ uvedenou v čl. I odst. 2 této smlouvy.
2. S ohledem na postupné rozšiřování předmětu nájmu dle předchozího odstavce bude mít nájemce v nájmu s účinností od 1. 9. 2024 veškeré prostory v budově ZŠ.
3. Pronajímatel se zavazuje předložit nájemci nejpozději do 30. 6. 2021 veškerá zákonem stanovená rozhodnutí a povolení potřebná k rozšíření budovy ZŠ o prostory šatny dle čl. I odst. 6 této smlouvy. Pronajímatel se dále zavazuje nejpozději do 31. 7. 2022 budovu ZŠ o uvedené prostory rozšířit tak, aby mohly být předmětem nájmu. V případě porušení závazku pronajímatele dle věty první či druhé tohoto odstavce je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve tříměsíční výpovědní lhůtě počínající od doručení výpovědi.

4. Pronajímatel se zavazuje nejpozději od 1. 8. 2017 umožnit nájemci provést úpravy prostoru třídy pronajaté od 1. 9. 2017 do stavu vyhovujícího právním předpisům. Ostatní pronajaté prostory přenechá pronajímatel nájemci ve stavu způsobitelném k sjednanému účelu užívání, tj. zejména ve stavu vyhovujícím všem právním předpisům, příslušným normám a požadavkům příslušným orgánů, a v tomto stavu je bude pronajímatel udržovat. Do stavu způsobitelného ke sjednanému užívání se pronajímatel zavazuje ostatní prostory uvést vždy nejpozději do 30. dubna předcházejícího období, od kterého se prostory pronajímají, tak aby mohl nájemce podat příslušnému orgánu včas žádost o rozšíření kapacity prostor jím provozované základní školy. Potřebné úpravy započne pronajímatel provádět alespoň s šestiměsíčním předstihem před uvedeným, nejzazším termínem. V případě porušení závazku pronajímatele dle věty třetí či čtvrté tohoto odstavce je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve tříměsíční výpovědní lhůtě počínající od doručení výpovědi.
5. Součástí předmětu nájmu je i jeho veškeré příslušenství, zejména stávající tabule, školní lavice a židle odpovídající věku žáků dle hygienických předpisů.
6. Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat i:
 - školní jídelnu v budově MŠ čp. 36 v Ratibořských Horách pro výdej obědů. Odebírat pro své žáky stravu ze školní jídelny je nájemce oprávněn na základě dohody s pronajímatelem.
7. Předmět nájmu je pronajímán nájemci za účelem vykonávání činnosti základní školy, školní družiny a dalších vzdělávacích aktivit.

Článek III

Nájemné a záloha na služby

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu, včetně jeho veškerého příslušenství a souvisejících prostor, nájemné ve výši 100,- Kč za m² ročně, vypočtené podle výměry pronajatých prostor v příslušném období, za které se nájemné hradí.
2. První nájemné se stanoví pro období od 1. 9. 2017 do 31. 7. 2018 a činí 10.210,- Kč. Další nájemné se stanoví vždy pro období jednoho roku od 1. 8. do 31. 7. roku následujícího a smluvní strany si jeho přesnou výši písemně potvrdí vždy do 30. června předcházejícího období, za které se nájemné hradí.
3. Nájemné za dané období je splatné ve čtyřech rovnoměrných splátkách splatných do 15. 10., 15. 1., 15. 4. a 15. 7. na účet pronajímatele č. 3321301/0100.
4. S užíváním předmětu nájmu jsou spojeny tyto služby: dodávka vody, dodávka elektřiny, odvod odpadních vod, dodávka tepla, osvětlení. Jiné služby si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.
5. Na úhradě služeb spojených s užíváním pronajatých prostor v budově ZŠ se nájemce s ohledem na postupné rozšiřování předmětu nájmu podílí tak, že pro období od 1. 9. 2017 do 31. 7. 2018 činí podíl nájemce jednu osminu skutečně spotřebovaných služeb a tento podíl se zvyšuje pro každý další rok trvání nájmu, počínající 1. srpnem a končící 31. červencem následujícího roku, o jednu osminu. Od okamžiku nájmu veškerých prostor v budově ZŠ hradí veškeré služby spotřebované v budově ZŠ nájemce.
6. Na úhradu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit pronajímateli zálohu, která se stanoví vždy pro období od 1. 8. do 31. 7. roku následujícího. Záloha za dané období je splatná ve čtyřech rovnoměrných splátkách splatných do 15. 10., 15. 1., 15. 4. a 15. 7. spolu s nájemným. Pro období od 1. 9. 2017 do 31. 7. 2018, uhradí nájemce zálohu ve výši 38.750,- Kč, tj. kvartální splátka činí 9.687,50 Kč. Zálohu pro další

období je pronajímatel oprávněn zvýšit podle skutečné spotřeby za předcházející období a s přihlédnutím ke zvýšení cen dodavatelů služeb tak, aby záloha odpovídala výši předpokládané úhrady nájemce za dané období.

7. Skutečné náklady na služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy jednou ročně a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců po skončení příslušného období. Případné přeplatky či nedoplatky za služby jsou splatné do 60 dnů od doručení vyúčtování pronajímatele nájemci.
8. V případě prodloužení se zaplacením nájemného či záloh na služby se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši stanovené příslušnými právními předpisy.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v rozsahu a k účelu stanovenému touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu včetně jeho zařízení užívat řádně tak, aby nezpůsobil jeho užíváním pronajímateli škodu.
3. Nájemce provádí na vlastní náklady běžnou údržbu pronajatých prostor, s výjimkou prostor, které užívá spolu s pronajímatelem. Ostatní údržbu a opravy provádí na vlastní náklady pronajímatel. Veškeré potřebné revize související s předmětem nájmu zajišťuje na své náklady pronajímatel.
4. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební ani jiné úpravy či změny, s výjimkou oprav, které byl nucen nájemce provést sám z důvodu jejich neprovedení pronajímatelem.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli nutnost provedení oprav, které je povinen provést pronajímatel.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem provedení oprav či údržby, ke kterým je povinen pronajímatel, a to po vzájemné dohodě a na nezbytně nutnou dobu tak, aby nebyla rušena výuka.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho výzvu vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu v době, kdy nebude rušena výuka, a to po předchozí výzvě učiněné alespoň sedm dnů předem.
8. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
9. Po skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a úpravám a opravám provedeným se souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje nejpozději do 31. 8. 2017 sjednat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu své činnosti v přiměřeném rozsahu a toto pojištění udržovat po celou dobu nájmu. Existenci pojištění je nájemce povinen pronajímateli na jeho výzvu prokázat.
11. Nájemce je oprávněn umístit na budově ZŠ a budově MŠ (od účinnosti nájmu prostor v budově MŠ) u jejich vstupu svoje přiměřené označení. Konkrétní místo bude oběma stranami dohodnuto.
12. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli bezplatné užívání jedné učebny jako volební místnosti v době konání všech voleb. Podrobnosti budou mezi stranami dohodnuty v dostatečném předstihu.

Článek V

Doba trvání nájmu a zánik nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto smlouvu i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí jeden rok. V případě výpovědi z důvodů stanovených zákonem činí výpovědní lhůta jeden rok. Výpovědní lhůta počíná běžet 1. srpna nejbližšího následujícího po doručení výpovědi a končí 31. července příslušného roku.
3. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že pronajímatel neumožní nájemci i přes jeho písemnou výzvu užívat předmět nájmu podle této smlouvy.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu předat vyklizený pronajímateli do 14 dnů od skončení nájmu.

Článek VI

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti pouze v případě, že rozhodnutí Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy č. j. MSMT-36620/2016-7 ze dne 3. 4. 2017 nabude účinnosti, s výjimkou ustanovení čl. II odst. 4 první věty, které je platné a účinné uzavřením této smlouvy.
2. Záměr nájmu dle této smlouvy byl schválen usnesením zastupitelstva Obce Ratibořské Hory č. 117/14/2017 ze dne 22. 6. 2017 a v souladu se zákonem zveřejněn pronajímatelem v době od 23. 6. 2017 do 10. 7. 2017. Tato nájemní smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva Obce Ratibořské Hory č. 131/15/2017 ze dne 18. 7. 2017.
3. Všechny doplňky či změny této smlouvy mohou být činěny pouze písemně.
4. Touto smlouvou neupravená práva a povinnosti smluvních stran se řídí příslušnými právními předpisy, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž dvě obdrží nájemce a jedno pronajímatel.
6. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Přílohy: návrh řešení úprav budovy ZŠ zpracovaný Ing. arch. Zdeňkem Šimečkem

V Ratibořských Horách dne 18. 7. 2017

V ...*Táboře*..... dne *19. 7. 2017*

Pronajímatel:

Nájemce:

Obec Ratibořské Hory
Radek Lamboj, starosta



Denisa Mari
Waldorfská základní škola
Mistra Jana
Mgr. Denisa Mari, ředitelka