

S M L O U V A **o nájmu prostor nesloužících podnikání**

kteřou uzavírají níže uvedené smluvní strany

1. **Město Uherské Hradiště**, se sídlem Uherské Hradiště, Masarykovo nám. 19, PSČ 686 01, IČ 00291471, DIČ CZ00291471, zastoupené na základě mandátní smlouvy společností EDUHA, s.r.o., IČ 27680657, DIČ CZ27680657, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 51592, se sídlem Uherské Hradiště, Studentské náměstí 1535, PSČ 686 01, zastoupenou jednatelem Ing. Liborem Karáskem,
jako pronajímatel, dále jen pronajímatel

a

2. **Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, veřejná vysoká škola zřízená zákonem č. 404/2000 Sb., o zřízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně**, IČ 708 83 521, DIČ CZ70883521, se sídlem náměstí T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín, zastoupená kvestorem RNDr. Alexanderem Černým,
jako nájemce, dále jen nájemce

takto:

I. **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti nacházející se v obci Uherské Hradiště a v k.ú. Mařatice a to pozemku st. p. č. 520/5, kdy součástí tohoto pozemku je budova čp. 1531, nacházející se v Uherském Hradišti, Studentské náměstí. Smluvní strany se dohodly, že budovu citovanou v předchozí větě tohoto odstavce budou nadále v textu této smlouvy označovat jako budova.
2. V budově se nachází v I. NP prostory nesloužící podnikání č. 1.07 o výměře 42,56 m², č. 1.08 o výměře 7,07 m², č. 1.09 o výměře 2,77 m², č. 1.12 o výměře 9,90 m², č. 1.13 o výměře 1,10 m², č. 1.14 o výměře 1,35 m², 1.15 o výměře 1,80 m², č. 1.16 o výměře 1,35 m², č. 1.17 o výměře 34,80 m², č. 1.18 o výměře 27,35 m², č. 1.19 o výměře 18,25 m², č. 1.20 o výměře 83,00 m², č. 1.21 o výměře 84,70 m², vše o celkové výměře 316 m², které jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že prostory nesloužící podnikání citované v první větě tohoto odstavce budou nadále v textu této smlouvy označovat jako Pronajaté prostory.
3. Nájem Pronajatých prostor byl projednán a schválen Usnesením Rady města Uh. Hradiště č. 627/43/RM/2020/Veřejný ze dne 29. 6. 2020 a záměr na nájem Pronajatých prostor byl

zveřejněn vyvěšením na úřední desce a webových stránkách Města Uherské Hradiště v době od 13. 3. 2020 do 30. 3. 2020.

4. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že pronajímatel před podpisem této smlouvy nájemci nejprve předložil a následně předal originál průkazu energetické náročnosti budovy.
5. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu Pronajaté prostory a nájemce Pronajaté prostory do nájmu přijímá. O předání a převzetí Pronajatých prostor bude sepsán předávací protokol ve 2 vyhotoveních.
6. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy je plátcem DPH.

II.

Doba nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu n e u r č i t o u, která běží od 1. 7. 2020.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci Pronajaté prostory k účelu jeho předmětu činnosti s tím, že Pronajaté prostory neslouží podnikání a budou užívány v souladu s jejich stavebně technickým určením, tj. za účelem zajištění výukového prostředí Fakulty logistiky a krizového řízení v souvislosti s rozšířením činnosti o nově udělené akreditace. Oprávnění k předmětu činnosti prokazuje nájemce listinou, která tvoří přílohu č. 2. této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že Pronajaté prostory jsou stavebně určeny k výše uvedenému účelu. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy osobní prohlídkou v potřebném rozsahu seznámil s umístěním a stavem Pronajatých prostor a že tyto jsou plně způsobilé a vyhovující ke shora sjednanému účelu užívání.

IV.

Nájemné

1. Výše nájemného za nájem Pronajatých prostor dle této smlouvy byla stanovena dohodou smluvních stran na částku 200,- Kč/m²/rok + aktuální sazba DPH, celkové nájemné za kalendářní rok činí **64.520,- Kč** + aktuální sazba DPH, mimo období od 1. 7. 2020 do 31. 12. 2020, kdy nájemné činí **32.260 Kč** + aktuální sazba DPH.
2. Nájemné ve výši **16.130,- Kč** + **aktuální sazba DPH** za **kalendářní čtvrtletí**, je splatné

na základě faktur s náležitostmi daňového dokladu vystavených pronajímatelem. Faktury budou vystavovány vždy na začátku prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí se splatností 30 dnů od vystavení. Den vystavení faktury za nájemné se považuje za den uskutečnění zdanitelného plnění.

3. Pronajímatel je oprávněn výši nájemného v průběhu platnosti a účinnosti této smlouvy, včetně jejích dodatků, upravovat dle dále uvedených ustanovení a v závislosti na změnách oficiálních statistických údajů o vývoji inflace spotřebitelských cen (dále jen inflační zvýšení nájemného) takto:

Zajištění hodnoty nájemného formou inflačního zvýšení nájemného nabývá účinnosti dnem 1. 7. následujícího roku po uzavření této smlouvy a pronajímatel je oprávněn v každém kalendářním roce vždy od 1. 7. daného kalendářního roku zvýšit nájemné formou inflačního zvýšení nájemného níže uvedeným způsobem. Výchozím základem pro výpočet výše inflačního zvýšení nájemného bude indexová hodnota inflace stanovená pro předchozí kalendářní rok. Inflace bude zohledněna při stanovení inflačního zvýšení nájemného tak, že nájemné se zvyšuje o 100 procentních bodů ze zjištěné míry inflace. Nově vypočtená hodnota nájemného (zvýšeného o inflační zvýšení nájemného) bude vzata za základ pro výpočet inflačního zvýšení nájemného v následujícím kalendářním roce.

V.

Poskytování plnění, které je s užíváním Pronajatých prostor spojeno

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel pro nájemce zabezpečí řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Pronajatých prostor spojeno:
 - a) Dodávku studené vody a stočné
 - b) Odvod srážkové vody
 - c) Dodávku tepla a teplé vody
 - d) Elektrickou energii
 - e) Osvětlení společných prostor
2. Smluvní strany se dohodly a nájemce souhlasí s tím, že zabezpečení ostatních provozních služeb bude poskytovat společnost EDUHA, s.r.o. na základě samostatné smlouvy.
3. Úhrady za služby, které jsou specifikovány v odst. 1 tohoto článku, jsou splatné měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem. Výše úhrady je zjištěna pronajímatelem na základě skutečné spotřeby neprodleně po obdržení faktur dodavatelů energie a služeb (zpravidla nejpozději do konce měsíce následujícího po měsíci, jehož se úhrada týká).

VI. Podmínky plnění

1. Nájemce je oprávněn přenechat Pronajaté prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, a to pouze pro krátkodobý podnájem v délce maximálně 10 kalendářních dnů. Případné delší podnájemy jsou možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, konkrétně schválením Rady města Uherské Hradiště. V případě podnájemu odpovídá nájemce za to, že případný podnájemce bude užívat Pronajaté prostory v souladu s touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen užívat Pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a v souladu s touto smlouvou. Nájemce je povinen budovu i Pronajaté prostory chránit před poškozením a dále je povinen zajistit, aby tyto povinnosti plnily i ostatní osoby, které budou budovu a Pronajaté prostory navštěvovat či užívat z podnětu nájemce. Nájemce odpovídá za škodu, která na Pronajatých prostorách a budově v důsledku porušení této povinnosti nebo v důsledku porušení kterékoli jiné povinnosti nájemce dle této smlouvy nebo zákona vznikne a dále za škodu, kterou nájemce pronajímateli způsobí svou provozní činností. Nájemce je povinen takovou škodu bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a ve stejné lhůtě tuto škodu na svůj náklad odstranit nebo finančně pronajímateli nahradit.
3. Nájemce je povinen 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 citované povinnosti vznikla.
4. Pronajímatel je povinen udržovat Pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
5. Nájemce se zavazuje na své náklady zabezpečovat Pronajaté prostory ve smyslu ustanovení zákona o požární ochraně, dodržovat obecně závazné hygienické předpisy a dodržovat zákon o odpadech.
6. Drobné opravy v Pronajatých prostorách související s jejich užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pro vymezení pojmů drobné opravy a běžná údržba se přiměřeně použije nařízení vlády číslo 308/2015 Sb. v platném znění.
7. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu Pronajatých prostor, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, které způsobil

v budově sám nebo ti, kdo s ním Pronajaté prostory užívají. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

9. Nájemce je po předchozí dohodě s pronajímatelem oprávněn zdarma označit svoji provozovnu u vstupu do Pronajatých prostor.
10. Nájemce bere na vědomí, že je povinen při použití reklamy postupovat v souladu s v daném období aktuálně platnými Pokyny pro umístování reklamních a informačních zařízení na území Městské památkové zóny Uherské Hradiště a jejího ochranného pásma, které byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Uherské Hradiště a jsou uveřejněny na webové stránce města Uherské Hradiště.
11. Pronajímatel má právo za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby kontrolovat stav Pronajatých prostor a dodržování této smlouvy ze strany nájemce. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci tuto kontrolu alespoň 3 pracovní dny předem. Pronajímatel má právo vstoupit do Pronajatých prostor bez předchozího ohlášení, pouze je-li to nutné k odvrácení škody na Pronajatých prostorách, přičemž je povinen takový vstup ihned oznámit nájemci.
12. V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného a náhrady škody dle odst. 2 tohoto článku je nájemce povinen z důvodu tohoto prodloužení zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodloužení.
13. Nájemce nesmí provádět stavební nebo jiné úpravy Pronajatých prostor nebo rekonstrukci či modernizaci Pronajatých prostor (dále jen „Úpravy“) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen provádět jakékoli pronajímatelem povolené Úpravy výlučně na své náklady, je povinen obstarat pro provedení těchto Úprav předepsaná úřední povolení a odpovídá za provedení Úprav v souladu s těmito povoleními a obecně závaznými právními předpisy. Nájemce nesmí při provádění Úprav způsobit pronajímateli žádnou škodu, zejména nesmí poškodit budovu. V případě skončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen ve lhůtě do skončení nájmu dle této smlouvy na své náklady odstranit z Pronajatých prostor veškeré Úpravy provedené nájemcem, pokud pronajímatel písemně nájemci ve lhůtě nejpozději do 15. dne před skončením nájmu dle této smlouvy neoznámí, aby určité Úpravy provedené nájemcem v Pronajatých prostorách zůstaly i po skončení nájmu dle této smlouvy.

VII.

Ukončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy může kterákoliv ze smluvních stran písemně vypovědět bez uvedení důvodu s výpovědní dobou 5 let. Smluvní strany se dohodly, že výpověď této

smlouvy bez uvedení důvodu je nutné doručit druhé smluvní straně nejpozději do 31. 8. příslušného kalendářního roku a výpovědní doba začne běžet od 01. 09. kalendářního roku, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Nebude-li výpověď doručena nejpozději do 31. 8. daného kalendářního roku, začne běžet výpovědní doba od 1. 9. kalendářního roku následujícího po roce, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

2. Nájem dle této smlouvy je dále možno ukončit:
 - a. písemnou dohodou smluvních stran, a to ke dni určenému v této dohodě,
 - b. písemnou výpovědí nájemce bez výpovědní doby z důvodu uvedeného v § 2227 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“), nebo
 - c. písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby z důvodu uvedeného v § 2228 OZ, nebo
 - d. písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez výpovědní doby z důvodu uvedeného v § 2232 OZ, nebo
 - e. z jiných důvodů stanovených OZ.
3. V případě výpovědi dle písm. c) předchozího odstavce je pronajímatel povinen před doručením výpovědi písemně vyzvat nájemce, aby v přiměřené době, která nesmí být kratší než 7 dní, odstranil své závadné chování, případně odstranil protiprávní stav a upozornit jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. V případě, že nájemce neuposlechne výzvy pronajímatele, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
4. Smluvní strany pro vyloučení pochybností konstatují, že za zvláště závažné porušení povinností z této smlouvy jsou považovány zejména tyto případy:
 - a. je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním Pronajatých prostor, nebo
 - b. jestliže Nájemce přenechá Pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě na dobu delší než 10 kalendářních dnů bez souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce odevzdá Pronajaté prostory pronajímateli v den, kdy nájem končí. Pronajaté prostory jsou odevzdány, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do Pronajatých prostor a v jejich užívání. Nájemce odevzdá Pronajaté prostory celé vymalovány na bílo a ve stavu v jakém byly v době, kdy tyto prostory převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce při skončení nájmu uvede Pronajaté prostory do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. Nájemce odstraní v Pronajatých prostorech změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota Pronajatých prostor zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Pronajatých prostor, které bylo

způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Při odevzdání Pronajatých prostor si nájemce oddělí a vezme vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorsí-li se tím podstata Pronajatých prostor nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jejich užívání.

6. Jestliže nájemce ve shora uvedené lhůtě Pronajaté prostory nevyklidí a nepředá pronajímateli, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce Pronajaté prostory pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli Pronajaté prostory skutečně odevzdá. Vedle toho je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení s vyklizením a předáním Pronajatých prostor.
7. Jestliže nájemce ve shora uvedené lhůtě Pronajaté prostory nevyklidí, je pronajímatel dále oprávněn tyto Pronajaté prostory vyklidit sám, a to i proti vůli nájemce a na náklady nájemce, které zahrnují i náklady na skladování.

VIII.

Obecná a závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemná práva a povinnosti, jakož i ostatní právní vztahy z této smlouvy vzniklé, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem. Tato právní úprava se nepoužije tam, kde se smluvní strany touto smlouvou dohodly odchylně.
2. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří:
 - a) Příloha č. 1 – Specifikace Pronajatých prostor – vyznačení v půdoryse
 - b) Příloha č. 2 – Oprávnění k předmětu činnosti nájemce
 - c) Příloha č. 3 – Mandátní smlouva ze dne 6. 10. 2006
3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdržel dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
4. Změny této smlouvy je možno provádět po souhlasu obou stran písemnými číslovanými dodatky.
5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, který je dostatečně určitý a srozumitelný a že s tímto obsahem souhlasí. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu na základě své vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

IX.

Doložka dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv

Pronajímatel je podle § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb. povinným subjektem a tato smlouva se povinně uveřejňuje prostřednictvím Registru smluv.

Smluvní strany potvrzují, že smlouva neobsahuje obchodní tajemství žádné z nich a že žádnou část smlouvy nevyloučily z uveřejnění.

Smluvní strany se dohodly, že smlouvu prostřednictvím Registru smluv uveřejní pronajímatel s tím, že nebude-li takto uveřejněna do 20 dnů od uzavření této smlouvy, je druhá smluvní strana povinna zajistit jejich uveřejnění sama. Smluvní strany se zavazují jednat tak, aby bez zbytečného odkladu byly vzájemně informovány o uveřejnění zasláním potvrzení správce Registru smluv o provedení operace (uveřejnění smlouvy).

Tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve okamžikem uveřejnění v Registru smluv.

V Uherském Hradišti, dne 1. 7. 2020

.....
nájemce

.....
pronajímatel