

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 Příkazní smlouvy ze dne 9.12.2019 společností EDUHA, s.r.o., IČ 27680657, DIČ CZ27680657, zapsanou v obchodním rejstříku vedeným 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. **Charita Uherské Hradiště**, se sídlem Velehradská třída 247, Uherské Hradiště, PSČ 686 01, IČ 440 18 886, zapsaná v Rejstříku evidovaných právnických osob, číslo evidence 8/1-02-732/1996, zastoupená Ing. Jiřím Jakešem – ředitelem, jako nájemce, dále jako nájemce

takto:

I.
Předmět smlouvy

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti nacházející se v obci Uherské Hradiště a v k.ú. Uherské Hradiště a to pozemku st. p. č. 182 a 183, kdy součástí tohoto pozemku je budova č.p. 157/158, nacházející se v Uherském Hradišti, Masarykovo náměstí. Smluvní strany se dohodly, že budovu citovanou v předchozí větě tohoto odstavce budou nadále v textu této smlouvy označovat jako budova.

V budově se nachází v III. NP prostory nesloužící podnikání č.3.07 o výměře 1,55 m², a č. 3.17 o výměře 28,65 m², vše o celkové výměře 30,20 m². Výše citované prostory nesloužící podnikání jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že prostory nesloužící podnikání citované v předchozí větě tohoto odstavce budou nadále v textu této smlouvy označovat jako prostory nesloužící podnikání.

Nájem prostor nesloužících podnikání byl projednán a schválen Usnesením Rady města Uh. Hradiště č. 677/46/RM/2020/Veřejný ze dne 17.8.2020 a záměr na nájem prostor nesloužících podnikání byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce a webových stránkách Města Uherské Hradiště v době od 22.6.2020 do 8.7.2020.

Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem prostor nesloužících podnikání osobní prohlídkou a že prostory nesloužící podnikání jsou způsobilé

k užívání dle této smlouvy.

Pronajímatel a nájemce prohlašují, že pronajímatel před podpisem této smlouvy nájemci nejprve předložil a následně předal originál průkazu energetické náročnosti k budově.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu prostory nesloužící podnikání a nájemce prostory sloužící podnikání do nájmu přijímá.

II.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu **n e u r č i t o u**, počínaje dnem 1.9.2020.

III.

Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci prostory nesloužící podnikání k účelu jeho předmětu činnosti s tím, že prostory nesloužící podnikání budou užívány v souladu s jejich stavebně technickým určením, tj. za účelem poskytování individuálních krizových intervencí a psychoterapie v rámci projektu Centra duševního zdraví. Oprávnění k předmětu činnosti prokazuje nájemce listinou, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

IV.

Nájemné

Výše nájemného za kalendářní rok byla stanovena dohodou smluvních stran na částku **33.216,- Kč bez DPH**, s výjimkou nájemného od 1.9.2020 do 31.12.2020 kdy nájemné činí **11.072,- Kč bez DPH**.

Nájemné za kalendářní měsíc ve výši **2.768,- Kč bez DPH** je splatné na účet č.ú. **530028-1543078319/0800** nebo na jiný účet, který pronajímatel nájemci dodatečně sdělí, **v.s. 8270000195** vždy do prvního dne bezprostředně následujícího kalendářního měsíce po kalendářním měsíci, za který se platí nájemné.

Stane-li se nájemce v průběhu platnosti této nájemní smlouvy plátcem DPH, je povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy se nájemce stane plátcem DPH, a nájemné se zvýší ode dne, kdy se nájemce stane plátcem DPH, o aktuální sazbu DPH ke dni zdanitelného plnění.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce v souvislosti s uzavřením této nájemní smlouvy zaplatí před uzavřením této smlouvy peněžitou jistotu ve výši **8.304,- Kč** na účet pronajímatele č.

7309502/0800, v.s. 157158 Charita 3, na zajištění, že nájemce zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy. Pronajímatel je oprávněn výše citovanou jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném dle této smlouvy a k úhradě pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor nesloužících podnikání a k úhradě jiných svých pohledávek vůči nájemci v souvislosti s nájmem prostor nesloužících podnikání, zejména při skončení nájmu dle této smlouvy na uvedení prostor nesloužících podnikání do stavu, v jakém tyto nájemce od pronajímatele převzal. Nájemce je povinen doplnit jistotu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal a to do 30 dnů ode dne, kdy ho pronajímatel vyzve k doplnění jistoty. Vratnou jistotu, popř. její část, která nebude

v

souladu

s touto smlouvou použita na úhradu nároků pronajímatele dle této smlouvy, je povinen vrátit pronajímatel nájemci do šedesáti dnů ode dne, kdy nájemce prostory nesloužící podnikání vyklidí a předá pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud nájemce jistotu dle tohoto odstavce nezaplatí řádně a včas.

Pronajímatel je oprávněn výši nájemného v průběhu platnosti a účinnosti této smlouvy o nájmu prostor nesloužících podnikání, 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 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%ních 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.

Úhrady za plnění,

jejichž poskytování je s užíváním prostor nesloužících podnikání spojeno

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel pro nájemce zabezpečí řádné plnění těchto služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostor nesloužících podnikání spojeno:

- 1) dodávku studené vody a stočné
- 2) odvod srážkové vody
- 3) dodávka elektrické energie
- 4) svoz tuhého komunálního odpadu

- 5) osvětlení, úklid, údržba a opravy spol. prostor sloužících a nesloužících podnikání, přičemž pod pojmem společné prostory sloužící a nesloužící podnikání míní smluvní strany společné prostory sloužící a nesloužící podnikání v budově a travnatou nebo vydlážděnou plochu nádvoří s kašnou obklopenou budovou.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce si zabezpečí plnění dalších služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostor nesloužících podnikání spojeno. Pronajímatel se zavazuje k tomuto účelu poskytnout nájemci nezbytnou součinnost.

Smluvní strany se dohodly na způsobu určení výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor nesloužících podnikání tak, že tento způsob je uveden v příloze č. 3 této smlouvy.

Úhrady za plnění, jejichž poskytování je s užíváním prostor nesloužících podnikání spojeno, jsou splatné zálohově a to v celkové výši **200,- Kč** včetně DPH.

Úhrady za plnění, jejichž poskytování je s užíváním prostor nesloužících podnikání spojeno, jsou splatné zálohově na účet č. **530028-1543078319/0800** nebo na jiný účet, který pronajímatel nájemci dodatečně sdělí, v.s. **8270000195** vždy za **kalendářní měsíc** ve výši **200,- Kč** včetně DPH, vždy do prvního dne bezprostředně následujícího kalendářního měsíce po kalendářním měsíci, za který se platí zálohy.

Vyúčtování úhrad za plnění, jejichž poskytování je s užíváním prostor nesloužících podnikání spojeno, je pronajímatel povinen provést 1x za rok. Předběžné vyúčtování je pronajímatel povinen provést nejpozději do 25.1. následujícího kalendářního roku a konečné vyúčtování (doúčtování) nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku. Případný přeplatek nebo nedoplatek je splatný vždy do 30 dnů ode dne oznámení konečného vyúčtování nájemci pronajímatelem.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit výši záloh na úhrady za plnění, jejichž poskytování je s užíváním prostor nesloužících podnikání spojeno, a to o poměrnou část částky, o kterou osoba zajišťující dodávku daného plnění prokazatelně zvýší výši zálohy pronajímateli pro budovu.

VI.

Podmínky plnění

Nájemce je oprávněn přenechat prostory nesloužící podnikání do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce je povinen užívat prostory nesloužící podnikání s péčí řádného hospodáře a v souladu s touto smlouvou.

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.

Pronajímatel je povinen udržovat prostory nesloužící podnikání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem. Nájemce se zavazuje na své náklady zabezpečovat prostory nesloužící podnikání ve smyslu ustanovení zákona o požární ochraně, dodržovat obecně závazné hygienické předpisy a dodržovat zákon o odpadech.

Drobné opravy v prostorách nesloužících podnikání 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.

Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostor nesloužících podnikání, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, které způsobil v budově sám nebo ti, kdo s ním prostory nesloužící podnikání užívají. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

Nájemce je po předchozí dohodě s pronajímatelem oprávněn zdarma označit svoji provozovnu u vstupu do prostor nesloužících podnikání.

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 webových stránkách města Uherské Hradiště.

VII.

Ukončení nájmu

Nájem končí zejména:

- 1) Dohodou obou smluvních stran, přičemž dohoda musí být písemná.
- 2) Výpovědí, přičemž smluvní strany pro případ dání výpovědi bez uvedení výpovědního důvodu i pro případ dání výpovědi s uvedením výpovědního důvodu sjednávají tři měsíční výpovědní dobu.
- 3) Odstoupením od smlouvy.

Nájemce odevzdá prostory nesloužící podnikání pronajímateli v den, kdy nájem končí. Prostory nesloužící podnikání jsou odevzdány, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání

v přístupu do prostor nesloužících podnikání a v jejich užívání.

Nájemce odevzdá prostory nesloužící podnikání ve stavu, v jakém byly v době, kdy tyto prostory převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

Nájemce při skončení nájmu uvede prostory nesloužící podnikání do původního stavu,

nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

Nájemce odstraní v prostorách nesloužících podnikání změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota prostor nesloužících podnikání zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor nesloužících podnikání, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Při odevzdání prostor nesloužících podnikání si nájemce oddělí a vezme vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostor nesloužících podnikání nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jejich užívání.

VIII.

Obecná a závěrečná ustanovení

Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této smlouvy, včetně jejích dodatků, pronajímatel má právo znepřístupnit vstup nájemci do prostor nesloužících podnikání. Tento vstup bude následně umožněn pouze se souhlasem pronajímatele, a to pouze za účelem vyklizení prostor nesloužících podnikání.

Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud po ukončení této smlouvy nebudou prostory nesloužící podnikání vyklizeny nájemcem do 5-ti dnů, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.

Pokud v této smlouvě nebylo uvedeno jinak, řídí se vztahy ustanoveními občanského zákoníku.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdržel dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

Změny této smlouvy je možno provádět po souhlasu obou stran písemnými číslovanými dodatky.

V Uherském Hradišti, dne 31. 8. 2020

.....

.....

nájemce

pronajímatel