



SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen „**zákon**“)
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

veřejná vysoká škola zřízená na základě zákona č. 404/2000 Sb., o zřízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně
se sídlem nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín

IČ: 70883521

DIČ: CZ70883521

zastoupená: RNDr. Alexanderem Černým, kvestorem
za věcné plnění odpovídá: Radomír Ševčík



(dále jen jako „**Pronajímatel**“)

a

Základní škola ORBIS Zlín, a. s.

se sídlem nám. T. G. Masaryka 1279, 760 01 Zlín

IČ: 05822629

DIČ: CZ05822629, nejsme plátcí DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7686,
za kterou jedná Ivo Valenta, statutární ředitel

(dále jen „**Nájemce**“)

v tomto znění:

Preambule

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je právnickou osobou zřízenou zákonem č. 404/2000 Sb., o zřízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, se sídlem nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín a že splňuje veškeré podmínky a požadavky v této smlouvě stanovené a je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit ujednání v ní obsažené.
- 2) Smluvní strany dále prohlašují, že vlastník Nájemce uzavřel spolu s Pronajímatelem dne 10. 2. 2017 smlouvu o spolupráci (dále jen „Smlouva o spolupráci“), jejímž předmětem je realizace projektu „Soukromá mateřská a základní škola se zaměřením na rozšířenou výuku cizích jazyků“ (dále jen „Projekt“). S ohledem na tuto Smlouvu o spolupráci smluvní strany uzavírají tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „Smlouva“).
- 3) Nájemce prohlašuje, že je právnickou osobou založenou mimo jiné za účelem provozování soukromé mateřské a základní školy se zaměřením na rozšířenou výukou cizích jazyků a jako takový je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a plnit ujednání v této smlouvě obsažená. Nájemce prohlašuje, že má v úmyslu, do získání vlastních veřejnoprávních povolení, provozovat Projekt prostřednictvím způsobilého partnera LABYRINTH – základní škola, s. r. o., IČ 03972071, dále jen „LABYRINTH“.

- 4) Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že se dostatečným způsobem seznámil s prostory specifikovanými v odst. 1.2 Smlouvy, jejich umístěním, jakož i stavem, v jakém se nacházejí a že tyto splňují jeho očekávání.

I. Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:

budovy č. p. 1279, která se nachází na pozemku parc. č. st. 2625 v kat. území a obci Zlín a která je zapsána na listu vlastnictví č. 1584 u katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín (dále také jako „Budova“).

- 1.2 Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání (nájmu) prostory ve výše uvedené Budově, a to za podmínek dále dohodnutých v této Smlouvě. Jedná se o následující prostory:

- prostory 3. NP výše specifikované Budovy o výměře 1.476 m², dále jen „Předmět nájmu I“, a
- část prostor nacházejících se ve východní části 1. NP Budovy o výměře 347 m² (přesné umístění těchto prostor je vyznačeno v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy), dále jen „Předmět nájmu II“

celkem tedy prostory o výměře 1.823 m².

(to vše společně jako „**Předmět nájmu**“ nebo „**Pronajaté prostory**“).

- 1.3 Pronajímatel prohlašuje, že souhlasí s tím, aby Nájemce (nebo LABYRINTH) užíval prostory 1. NP Budovy číslo místnosti U10/N01/125 (SÁL), včetně sociálního zázemí dle samostatné dohody s nájemcem těchto prostor, kterým je Střední škola obchodně technická s. r. o., IČ 26215829.

- 1.4 Spolu s Pronajatými prostory je Nájemce oprávněn užívat společné prostory výše specifikované Budovy, a to zejména přístupové cesty k Předmětu nájmu, vstup do Budovy, chodbu 1. NP včetně schodiště, schodiště 2. NP a schodiště 3. NP o celkové výměře 314,57 m².

- 1.5 Nájemce Předmět nájmu od Pronajímatele přijímá a zavazuje se za užívání Předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu (služby).

- 1.6 Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu příslušného předávacího protokolu. Smluvní strany shodně konstatují, že takto definovaný stav Předmětu nájmu odpovídá jejich dohodě a Předmět nájmu je způsobilý k provedení úprav Nájemce ve smyslu ust. čl. III této Smlouvy. O předání a převzetí Předmětu nájmu včetně jeho součástí a příslušenství bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém stručně sepiší stav Předmětu nájmu.

II. Účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu za účelem realizace Projektu specifikovaného výše, konkrétně pak k provozování jednotlivých tříd soukromé mateřské a základní školy se zaměřením na rozšířenou výuku cizích jazyků.

- 2.2 Nájemce je povinen si ke své činnosti zajistit vlastním nákladem všechna potřebná povolení a revize na zařízeních ve vlastnictví Nájemce, která umístí do Předmětu nájmu, a to i za eventuální součinnosti Pronajímatele.

- 2.3 Pokud bude Nájemce chtít účel nájmu změnit či rozšířit o další činnosti, může se tak stát jen s písemným souhlasem Pronajímatele formou dodatku k této smlouvě.

III. Úprava Předmětu nájmu

- 3.1 S ohledem na skutečnost, že Předmět nájmu vyžaduje pro realizaci Projektu provedení stavebních úprav, dohodly se smluvní strany, že nezbytné úpravy Předmětu nájmu provede Nájemce (dále jen „**Stavební úpravy**“).
- 3.2 Strany smlouvy se dále dohodly na realizaci investice do výtahu na náklady Nájemce ve společných prostorách Budovy a Pronajímatel se zavazuje k součinnosti Nájemci při přípravě a realizaci této investice. Strany smlouvy se dohodly, že uzavřou samostatnou dohodu o vypořádání investice Nájemce do společných prostor Budovy.
- 3.3 Nájemce bere na vědomí, že Budova obsahuje další prostory, které jsou v užívání třetích osob. Nájemce je proto povinen provádět Stavební úpravy tak, aby užívání těchto prostor třetími osobami bylo dotčeno v co nejmenší možné míře. Za tímto účelem je Nájemce povinen respektovat a dodržovat pokyny Pronajímatele vydané za účelem zajištění řádného a nerušeného výkonu práv třetích osob.
- 3.4 Náklady na Stavební úpravy v Předmětu nájmu uhradí Nájemce, Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost (zejména při jednání s příslušnými orgány a osobami) viz níže.
- 3.5 Smluvní strany se dohodly, že Stavební úpravy budou blíže specifikovány v samostatné projektové dokumentaci a rozpočtu, přičemž vypracování projektové dokumentace a rozpočtu (dále jen „**Podklady**“) zajistí na své náklady Nájemce. Zahájení Stavebních úprav podléhá písemnému odsouhlasení příslušných Podkladů ze strany Pronajímatele, přičemž odsouhlasením se Podklady stanou pro smluvní strany závaznými a měnit je bude možné pouze s písemným souhlasem Pronajímatele s výjimkou případů, kdy změna nebude zvyšovat celkovou cenu dle příslušného rozpočtu. Bude-li v případech uvedených v tomto odstavci nutný souhlas Pronajímatele, zavazuje se Pronajímatel, že udělení souhlasu bez závažných důvodů neodmítne.
- 3.6 Nájemce předá Pronajímateli Podklady ke schválení nejpozději 31. 5. 2017. V případě, že Podklady nesplňují kteroukoli z podmínek uvedených v této Smlouvě a/nebo bude v kterémkoli jiném podstatném směru závadný či dle oprávněného a odůvodněného názoru Pronajímatele nedostatečný, může Pronajímatel Podklady Nájemci vrátit s upozorněním, v němž budou uvedeny příslušné nedostatky s požadavkem, aby Nájemce opravené Podklady ve lhůtě nejpozději 5 pracovních dnů ode dne doručení takového upozornění opětovně předložil. Pronajímatel udělení souhlasu s předloženými Podklady bez vážného důvodu neodepře.
- 3.7 Po schválení Podkladů ze strany Pronajímatele neprovede Nájemce bez předchozího souhlasu Pronajímatele (jehož vydání nebude bezdůvodně zdržováno nebo opoždováno) žádné změny Podkladů (tj. žádné změny plánů a specifikací Stavebních úprav ani jejich doplnění nebo vypuštění čehokoli z nich, ani nepoužije žádné náhradní materiály ve vztahu k těm, jež byly v Podkladech uvedeny), pokud se tak nevyžaduje na základě závazného nařízení příslušných orgánů.
- 3.8 Smluvní strany se dále dohodly, že provedené Stavební úpravy budou představovat technické zhodnocení a jako takové se stanou součástí Předmětu nájmu a tedy vlastnictvím Pronajímatele. Náklady Nájemcem skutečně vynaložené na provedení Stavebních úprav a odsouhlasené Pronajímatelem budou předmětem vypořádání mezi smluvními stranami v souladu s dalšími ustanoveními této Smlouvy (odst. 5.3).
- 3.9 Změny Předmětu nájmu nezahnuté ve Stavebních úpravách dle předchozího odstavce je Nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a na vlastní náklady a po skončení nájemního vztahu uvést do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení,

nedohodnou-li se smluvní strany jinak. I v takovém případě se Pronajímatel zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost (zejména při jednání s příslušnými orgány a osobami).

- 3.10 Stavební úpravy Předmětu nájmu provedené Nájemcem (a na jeho náklady), které budou mít charakter technického zhodnocení majetku ve smyslu ustanovení příslušného právního předpisu (§ 26 odst. 3 písm. a) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů) bude po dobu trvání nájemního vztahu účetně a daňově odepisovat Nájemce (§ 28 odst. 3 citovaného zákona) a zařadí toto technické zhodnocení do stejné odpisové skupiny, jako je zařazen Předmět nájmu u Pronajímatele. V souladu s tím Pronajímatel prohlašuje, že vstupní cenu jím pronajatého Předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy nezvýšil a nezvýší o výdaje na tyto změny Nájemcem vynaložené.
- 3.11 Pronajímatel bude kdykoliv, po předchozí emailové notifikaci, oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu v průběhu provádění Stavebních úprav za účelem provedení kontroly postupu Stavebních úprav a kvality jejich provedení, bezpečnosti a čistoty.
- 3.12 Nájemce je povinen zajistit, aby Stavební úpravy prováděla stavební společnost oprávněná k této činnosti příslušnými právními předpisy, a aby tato stavební společnost byla řádně pojištěna proti jakékoli odpovědnosti za škody na životě, zdraví či majetku, jež mohou vzniknout při provádění Stavebních úprav nebo v souvislosti s prováděním Stavebních úprav. Dále pak Nájemce zajistí, aby Stavební úpravy byly provedeny v souladu se (i) schválenou projektovou dokumentací dle odst. 3.4 tohoto článku, (ii) příslušnými stavebními povoleními, (iii) předpisy o bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, (iv) závaznými předpisy České republiky, a (v) současnými stavebními postupy.
- 3.13 Veškerá povolení a souhlasy orgánů státní správy a třetích osob (včetně potřebné dokumentace), potřebné k provedení Stavebních úprav a užívání Předmětu nájmu po provedení Stavebních úprav k dohodnutému účelu si na své náklady zajišťuje Nájemce. Pronajímatel poskytne Nájemci nezbytnou součinnost při vyřizování zmíněných povolení a souhlasů v rozsahu vyplývajícím z této Smlouvy a obecně závazných předpisů.
- 3.14 Na základě souhlasu Pronajímatele s Podklady a na základě vydání všech nezbytných povolení k provádění Stavebních úprav přistoupí Nájemce k provádění Stavebních úprav a provede je (resp. zajistí jejich provedení):
- a) v souladu se specifikacemi Předmětu nájmu a odsouhlasenými Podklady,
 - b) řádným a odborným způsobem,
 - c) v souladu s vhodnými stavebními postupy,
 - d) s použitím vhodných materiálů,
 - e) v souladu s vydanými správními povoleními,
 - f) v souladu se všemi zákony, zákonnými nařízeními a podzákonnými normami, technickými a jinými obdobnými normami, jejichž platnost je z nich odvozena, a stavebními prováděcími předpisy místních úřadů a příslušných orgánů, jež mají vliv na Stavební úpravy a/nebo Předmět nájmu,
 - g) v souladu s veškerými přiměřenými pokyny vydanými Pronajímatelem,
 - h) tak, aby Stavební úpravy nezasahovaly do společných částí Budovy, nebylo-li sjednáno jinak.
- 3.15 Nejpozději do 30 dní ode dne vydání kolaudačního souhlasu doručí Nájemce Pronajímateli soupis skutečných nákladů vynaložených na provedení Stavebních úprav, které budou po odsouhlasení Pronajímatele považovány za technické zhodnocení majetku Pronajímatele.
- 3.16 Nájemce odpovídá za jakoukoli škodu a uhradí jakoukoli škodu způsobenou prováděním Stavebních úprav, a to v rozsahu a způsobem vyplývajícím ze zákona. Pro tyto účely je Nájemce povinen uzavřít před započítím provádění Stavebních úprav pojistné smlouvy, které budou účinné nejpozději ke dni zahájení Stavebních úprav.
- 3.17 V případě poškození či zničení Stavebních úprav či jiného zařízení nacházejícího se v Předmětu nájmu, zajistí Nájemce, aby všechny poškozené nebo zničené Stavební úpravy či jiná zařízení nacházející se

v Předmětu nájmu, byly s veškerou péčí co nejdříve uvedeny do původního stavu a co nejdříve bude dále provádět a dokončit Stavební úpravy.

- 3.18 Nájemce zajistí, aby každý dodavatel Stavebních úprav měl uzavřeno pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a pojištění škody na majetku, a to svou formou a obsahem přiměřeně přijatelné pro Pronajímatele. Potvrzení příslušné pojišťovny o rozsahu pojištění dodavatele Stavebních úprav předá Nájemce Pronajímateli nejpozději ke dni předání **Pronajatých prostor**, bez doložení pojištění dodavatele Stavebních úprav nebude možné, aby takový dodavatel Stavební úpravy prováděl.

IV.

Doba nájmu

- 4.1 Nájem se na základě této Smlouvy sjednává na dobu určitou, a to ode dne 15. 6. 2017 Předmět nájmu I a dále ode dne 15. 6. 2018 Předmět nájmu II, vše do 30. 6. 2027 (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 4.2 Nájemce má právo, v souladu s níže uvedeným, prodloužit Doby nájmu podle této Smlouvy o další období pěti (5) let (dále jen „**Prodloužení nájmu**“). Základní předpokladem pro uplatnění práva na Prodloužení nájmu je doručení písemné žádosti Pronajímateli Nájemcem nejpozději dvanáct (12) celých kalendářních měsíců před skončením Doby nájmu a dále uzavření dohody o nové výši nájemného, jež bude platit pro prodloužené období nájmu, formou dodatku k této Smlouvě, a to nejpozději do 30 dnů od doručení žádosti Nájemce o prodloužení Doby nájmu. Prostřednictvím uvedeného dodatku se Smluvní strany zároveň dohodnou na prodloužení Doby nájmu.
- 4.3 V případě řádného uplatnění práva na Prodloužení nájmu (včetně uzavření dodatku o výši nájemného na prodloužené období nájmu) budou podmínky prodlouženého nájemního vztahu totožné jako podmínky dle této Smlouvy v době uplynutí základní Doby nájmu, avšak s tím, že (i) Nájemce bude povinen hradit nájemné ve výši stanovené ve shora uvedeném dodatku, (ii) a mezi smluvními stranami se případně uplatní další dohodnuté změny nájemního vztahu.
- 4.4 V případě, že Nájemce žádost o Prodloužení nájmu ve stanovené lhůtě nedoručí, a/nebo smluvní strany neuzavřou výše specifikovaný dodatek k této smlouvě, pak Nájemce ztrácí možnost uplatnění práva na Prodloužení nájmu a platnost této smlouvy bude ukončena koncem počáteční Doby nájmu.

V.

Nájemné

- 5.1 Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném za Předmět nájmu I ve výši 1.328.400,- Kč (slovy: Jedenmiliontřístadvacetosmtisícčtyřista korun českých) bez DPH a dále za Předmět nájmu II ve výši 312.300,- (slovy: Třístadvánácttisícčtyřista korun českých). Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb. (dále jen „**Nájemné**“).
- 5.2 Nájemné bude Nájemci fakturováno čtvrtletně vždy k prvnímu dni daného čtvrtletí, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Nájemné je splatné jednorázově dnem 30. 6. 2027 a pro případ, že nájemní smlouva skončí před tímto datem, dnem ukončení nájmu. V případě, že bude uplatněno právo Nájemce na Prodloužení nájmu dle odst. 4.2, bude Nájemné splatné jednorázově ke dni 30. 6. 2032.
- 5.3 Smluvní strany se dále dohodly, že vlastní úhrada Nájemného bude provedena ke dni ukončení nájmu, a to formou zápočtu za zůstatkovou cenu technického zhodnocení (Stavebních úprav) provedeného nájemcem. Zůstatková cena technického zhodnocení (Stavebních úprav) bude stanovena dle zákona o daních z příjmů při rovnoměrném odepisování. V případě, že výše pohledávky Pronajímatele ke dni ukončení nájmu bude nižší než zůstatková cena technického zhodnocení (Stavebních úprav) ke dni ukončení nájmu, nebude Nájemci závazek uhrazen. V případě, že výše pohledávky Pronajímatele ke dni

ukončení nájmu bude vyšší než zůstatková cena technického zhodnocení ke dni ukončení nájmu, bude Nájemcem pohledávka ve výši rozdílu uhrazena nejpozději do 5 pracovních dnů od skončení nájmu.

- 5.4 Nájemce bude dále hradit spolu s Nájemným poplatky za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „Služby“), tj. spotřeba elektrické energie, vodné, stočné, teplo, teplá voda (horká voda a pára). Vodné, stočné a srážkovné bude fakturováno na základě skutečných spotřeb, dle odečtů z podružného měření dle aktuálních cen příslušného dodavatele. Elektrická energie bude fakturována na základě skutečných spotřeb, dle odečtů podružného měření dle aktuálních cen příslušného dodavatele. Teplo (není možno samostatně měřit) bude fakturováno na základě podílu na celkové spotřebě tepla objektu dle poměru pronajatých ploch k celkové výměře objektu a dle aktuálních cen příslušného dodavatele. Ostatní služby, tj. ostraha, opravy a údržba, úklid společných prostor budou fakturovány ve výši paušální částky 150 Kč/m²/rok, a to čtvrtletně, vždy k prvnímu dni daného čtvrtletí.
- 5.5 Nájemce je povinen hradit Služby na základě faktur vystavených Pronajímatelem. Splatnost faktury je 14 dnů ode dne vystavení na účet Pronajímatele uvedený na faktuře. K částce za Služby bude Pronajímatelem připočtena sazba DPH ve výši dle příslušného právního předpisu. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den zjištění přeúčtované částky.
- 5.6 V případě prodlení s úhradou Služeb, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci úrok z prodlení v aktuální zákonné výši z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 5.7 Pronajímatel je v souladu s ust. § 2248 zákona oprávněn upravit výši sjednaného Nájemného bez dohody smluvních stran z důvodů inflace za podmínek dále uvedených:
- inflaci se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem ČSÚ za rok předcházející vyjádřená v procentech;
 - vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna je pronajímatel oprávněn zvýšit Nájemné z důvodu inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v předcházejícím roce;
 - Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané Nájemné;
 - zvýšil-li Pronajímatel Nájemné z důvodu inflace a Nájemce již splatné Nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je Nájemce povinen doplatek k již zaplacenému Nájemnému Pronajímateli zaplatit v termínu příštího nejbližšího splatného Nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 5.8 Pronajímatel je oprávněn upravit výši sjednané paušální částky za Služby dle odst. 5.4 po vzájemné dohodě smluvních stran, v závislosti na změnách výše ceny poskytovaných Služeb.

VI.

Práva a povinnosti Pronajímatele

- 6.1 Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 6.2 Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí, jež může být očekáváno, k tomu, že bude udržovat, opravovat, obnovovat společné části Budovy a zařízení Pronajímatele, které se nacházejí v Předmětu nájmu.
- 6.3 Pronajímatel se zavazuje odevzdat nejpozději ke dni zahájení užívání Předmět nájmu I a Předmět nájmu II Nájemci, nebo jím pověřené osobě, se vším, co je třeba k jeho řádnému užívání.
- 6.4 Pronajímatel má právo za přítomnosti Nájemce či jím pověřené osoby provést kontrolu Pronajatých prostor za účelem kontroly užívání Předmětu nájmu a zjištění stavu majetku. Rovněž tak má právo vstupu do Pronajatých prostor při prováděných opravách, a to po předchozím projednání s Nájemcem. V případě havárie nebo obdobné situace má Pronajímatel právo okamžitého vstupu do Předmětu nájmu, a to za účelem odstranění havárie či bezprostředně hrozící újmy. V takovém případě je Pronajímatel povinen bez

zbytečného odkladu informovat Nájemce, popř. jinou osobu, která zajišťuje činnost Nájemce v Pronajatých prostorech.

VII.

Práva a povinnosti Nájemce

- 7.1 Nájemce je oprávněn a povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář pouze ke sjednanému účelu, a to po celou dobu trvání nájmu.
- 7.2 Nájemce je oprávněn umístit na Budovu své logo, jakož i jakákoli jiná obchodní označení, přičemž umístění, povaha, velikost a materiálové provedení takového označení vyžaduje předem daný písemný souhlas Pronajímatele, jenž nebude bez vážného důvodu odepřen. Veškeré náklady související s návrhem, výrobou, připevněním veškerých takových označení hradí Nájemce.
- 7.3 Nájemce je povinen v Pronajatých prostorech a v celé Budově dodržovat všechny bezpečnostní, protipožární, hygienické, ekologické a další právní předpisy, které se vztahují nebo jakkoliv souvisí s jeho činností, a to včetně interních předpisů Pronajímatele vztahujících se k Budově (např. Provozní řád). Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které způsobí porušením výše uvedených předpisů.
- 7.4 Nájemce je povinen si sám nebo prostřednictvím LABYRINTH před zahájením činností uvedených v čl. II opatřit veškerá povolení, koncese a licence nezbytné k tomu, aby mohl v Předmětu nájmu provozovat činnost dle sjednaného účelu nájmu (dále společně jako „Povolení“). Nájemce je povinen tato veškerá Povolení udržovat v platnosti a účinnosti po celou sjednanou dobu trvání nájmu. V případě porušení tohoto závazku bude Nájemce povinen uhradit Pronajímateli škodu, která Pronajímateli v této souvislosti vznikne.
- 7.5 Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašuje, že se v souvislosti s uzavřením této Smlouvy seznámil s Provozním řádem a tímto vyjadřuje, že s ním výslovně souhlasí. Nájemce se tímto výslovně zavazuje, že bude dodržovat povinnosti stanovené v Provozním řádu a bude se jimi řídit. Dále pak Nájemce výslovně souhlasí, že během doby trvání nájmu dle této Smlouvy je Pronajímatel jednostranně oprávněn Provozní řád upravovat, aniž by bylo nutno upravovat tuto Smlouvu. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit, aby Provozní řád dodržovali i všichni jeho zaměstnanci, dodavatelé či další osoby, které jsou v souvislosti s činností prováděnou Nájemcem v Předmětu nájmu, ve vztahu k Nájemci, a to v rozsahu, v jakém se jich dotýkají. Pokud by některá ustanovení uvedená v této Smlouvě byla v rozporu s ustanoveními uvedenými v Provozním řádu, pak budou ustanovení této Smlouvy rozhodující.
- 7.6 Nájemce je povinen na vyžádání umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do Pronajatých prostor v přítomnosti svého zástupce za účelem provedení kontroly stavu a způsobu užívání Pronajatých prostor.
- 7.7 Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce je povinen umožnit užívání ostatních prostor v Budově třetím osobám. Pronajímatel výslovně souhlasí s podnájemem Předmětu nájmu nebo jeho části ve prospěch LABYRINTH – základní škola, s. r. o., IČ 03972071.
- 7.8 Nájemce je povinen neprodleně informovat Pronajímatele o případné pojistné události Pronajatých prostor.
- 7.9 Nájemce je povinen zabezpečovat na své náklady úklid Pronajatých prostor.
- 7.10 Nájemce je povinen sjednat a hradit pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku v rozsahu běžném pro činnost Nájemce prováděnou v Předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, ztrátu nebo odcizení věcí z majetku Nájemce, ledaže by je způsobil Pronajímatel nebo osoba na jeho straně, ať již úmyslně nebo nedbalostí.

- 7.11 Nájemce je povinen zajistit běžnou údržbu a drobné opravy v Pronajatých prostorech ve smyslu ust. § 2257 zákona, přičemž drobnou opravou se rozumí taková oprava, jejíž cena nepřesáhne 5.000,- Kč.
- 7.12 Nájemce je dále povinen nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy předat Pronajimateli zpět Předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k provedeným Stavebním úpravám, popř. k dalším úpravám odsouhlasených Pronajimatelem a provedených Nájemcem, jakož i obvyklé míře opotřebení. O převzetí Předmětu nájmu Pronajimatelem bude vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou smluvních stran. Za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu zpět Pronajimateli je Nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.
- 7.13 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajimatele není Nájemce oprávněn postoupit a ani převést jakákoli svá práva a povinnosti vyplývající mu z této Smlouvy na třetí osobu. V případě postoupení, resp. převodu práv a povinností Nájemce musí být v souvislosti s touto změnou vyhotoven dodatek k této Smlouvě, který podepíší Pronajimatel, Nájemce a třetí osoba přebírající práva a povinnosti Nájemce.
- 7.14 Nájemce se zavazuje informovat Pronajimatele nejméně jeden měsíc předem o veškerých záměrech týkajících se prodeje podniku a nájmu podniku, v jejichž rámci budou práva a závazky Nájemce vyplývající z této smlouvy převedeny na třetí osobu. Stejnou povinnost má Nájemce v souvislosti s přeměnou Nájemce v souladu se zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměně obchodních společností a družstev, v platném znění či v souvislosti s obdobným záměrem majícím obdobný efekt jako výše uvedené.

VIII.

Ukončení nájemní smlouvy

- 8.1 Smluvní strany mohou tuto Smlouvu ukončit vzájemnou dohodou v písemné formě.
- 8.2 Tato Smlouva rovněž zaniká uplynutím sjednané, popř. Prodloužené doby nájmu.
- 8.3 Mimo to mohou obě smluvní strany nájem písemně vypovědět před uplynutím ujednané doby pouze ze zákonných důvodů (§ 2308 a § 2309 zákona), přičemž výpovědní doba činí dvanáct měsíců a počíná běžet od 1. září následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 8.4 Aniž by tím byla dotčena výše uvedená ustanovení této Smlouvy, má kterákoliv smluvní strana právo od této Smlouvy odstoupit písemným oznámením o odstoupení v případě, že druhá smluvní strana poruší kterýkoli ze svých závazků podle této Smlouvy a nesjedná nápravu ani ve lhůtě 30 dnů po obdržení písemné výzvy k nápravě zaslané smluvní stranou, která tuto Smlouvu neporušila.
- 8.5 K odstoupení dojde na základě písemného oznámení o odstoupení doručeného druhé smluvní straně.
- 8.6 K odstranění jakýchkoliv pochybností se ujednává, že účinky odstoupení od Smlouvy nastávají ke dni doručení odstoupení druhé smluvní straně. Smlouva se v takovém případě ruší s účinky (ex nunc).

IX.

Náhrada škody

- 9.1 Každá ze smluvních stran nese odpovědnost za způsobenou škodu v rámci platných právních předpisů a této smlouvy. Obě strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci jejich možného vzniku.
- 9.2 Žádná ze stran neodpovídá za škodu, která vznikla v důsledku porušení povinností druhé smluvní strany nebo která vznikla v důsledku vyšší moci.

X. Vyšší moc

- 10.1 Vyšší moci se pro účely této smlouvy rozumí jakákoli neočekávaná událost, jež nezávisí na vůli smluvní strany odvolávající se na zásah vyšší moci, zejména záplavy, požár, přírodní katastrofy, stávky, válečné konflikty, letecká neštěstí, jakož i úpravy právních předpisů, jež mohou ovlivnit Předmět nájmu.
- 10.2 Vyšší moci se pro účely této smlouvy nerozumí změna hospodářské situace Nájemce (insolventnost, apod.), ani změna na trhu služeb, které Nájemce bude v Předmětu nájmu poskytovat.

XI. Závěrečná ustanovení

- 11.1 Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a souvisejícími právními předpisy.
- 11.2 Veškeré změny či doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 11.3 Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
- 11.4 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany s tímto uveřejněním v tomto rozsahu souhlasí.
- 11.5 Nájemce bezvýhradně souhlasí se zveřejněním plného znění Smlouvy tak, aby tato mohla být předmětem poskytnutí informací ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění. Nájemce je povinen poskytnout případnou součinnost jako osoba povinná dle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě, v platném znění
- 11.6 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 11.7 Je-li nebo stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy v jakémkoli směru nezákonným, neplatným či nevykonatelným, zákonost a vykonatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy tím nebude dotčena ani oslabena. Smluvní strany se zavazují, že jakékoli takové nezákonné, neplatné nebo nevykonatelné ustanovení nahradí novým, které bude nezákonnému, neplatnému či nevykonatelnému ustanovení svým významem co nejbliže.
- 11.8 Veškeré spory vyplývající z této Smlouvy, včetně sporů ze vztahů s touto Smlouvou souvisejících, jakož i otázky platnosti či neplatnosti Smlouvy, budou primárně řešeny vzájemnou dohodou smluvních stran. Nepodaří-li se tyto spory odstranit jednáním mezi stranami, budou s konečnou platností rozhodovány českými soudy podle českého hmotného i procesního práva.
- 11.9 Smluvní strany tímto prohlašují, že obsah této Smlouvy přečetly, plně mu rozumějí, a Smlouvu uzavírají v dobré víře nikoliv v tisni ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.

11.10 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:


1) Situační plán

Ve Zlíně dne 17 -03- 2017

Ve Zlíně dne 20.3.2017

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:



RNDr. Alexander Černý
kvestor



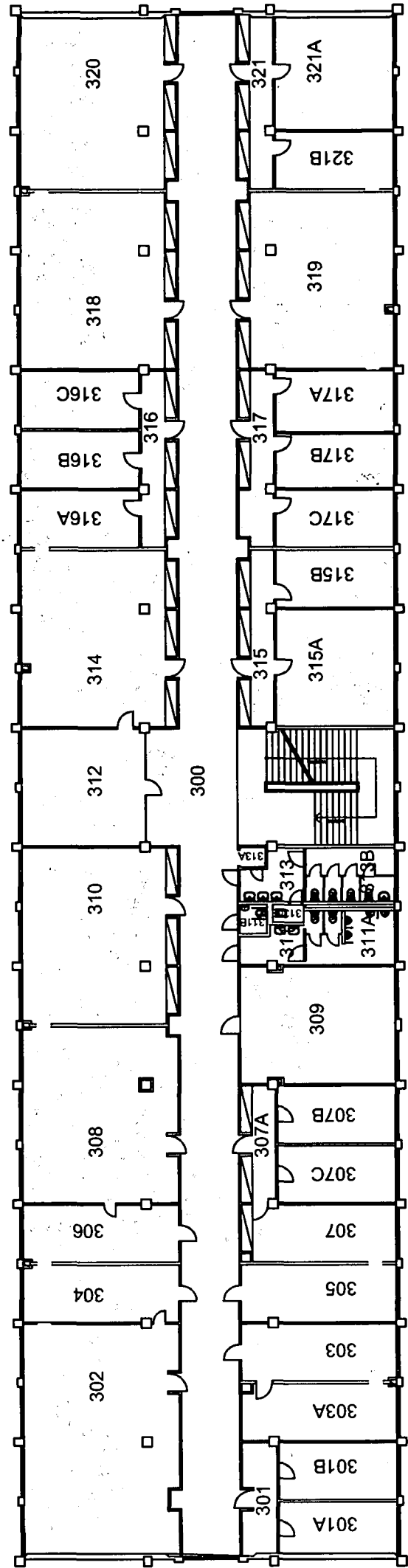
Ivo Valenta
statutární ředitel



Odpovídá	Datum	Podpis
PO/OO	17.3.2017	Buelli
EO	17.3.2017	vz.
Věcně	17.3.2017	[Signature]
Správce rozpočtu		

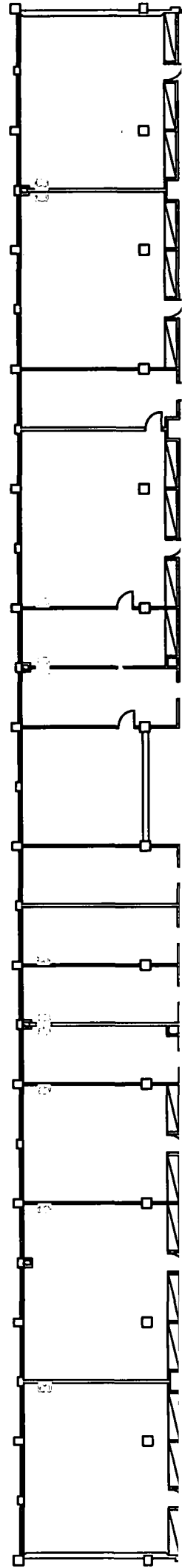


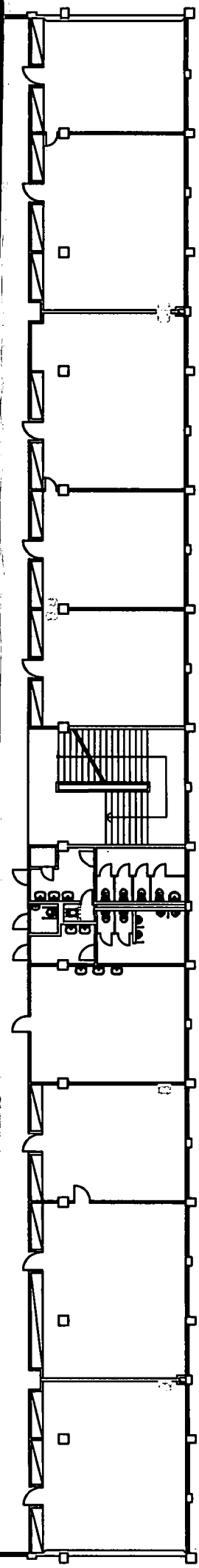
3. NP



□ PRONAJATÉ PROSTORY □ SPOLEČNÉ PROSTORY

2. NP

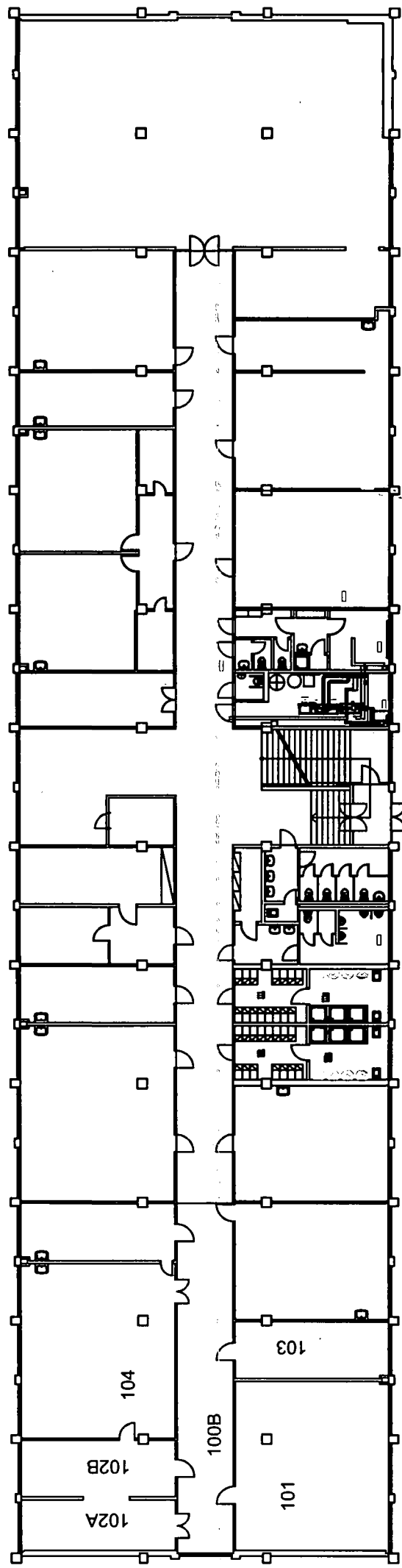




□ PRONAJATÉ PROSTORY

□ SPOLEČNÉ PROSTORY

1. NP



□ PRONAJATÉ PROSTORY

□ SPOLEČNÉ PROSTORY