

## Smlouva o nájmu prostorů nesloužících k podnikání

uzavřena dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „občanský zákoník“), mezi smluvními stranami, kterými jsou:

### Město Uherské Hradiště

se sídlem: Masarykovo náměstí 19, 686 70 Uherské Hradiště

IČ: 00291471

DIČ: CZ00291471

Zastoupené společností:



EDUHA, s. r. o.

založená Městem Uherské Hradiště

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 51592

se sídlem: Studentské náměstí 1535, 686 01 Uherské Hradiště

IČ: 27680657

DIČ: CZ27680657

zastoupená: Ing. Liborem Karáskem, jednatelem

(dále jen „pronajímatel“)

a

### Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

veřejná vysoká škola zřízená zákonem 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

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Zlín, číslo účtu: [REDACTED]

zastoupená: RNDr. Alexandrem Černým, kvestorem

za věcné plnění odpovídá: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

## I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem budovy č. p. 1531, umístěné na parcele p. č. st. 520/5, budovy č. p. 1532, umístěné na parcele p. č. st. 520/4, a budovy č. p. 1534 umístěné na parcele p. č. st. 1831, vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem Zlínského kraje, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, pro k. ú. Mařatice a obec Uherské Hradiště (dále též jen společně jako „budova“). Budovy se nachází na adrese Studentské náměstí v Uherském Hradišti.

## II. Předmět nájmu, účel nájmu

- 1) Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostory, které se nachází ve výše specifikovaných budovách (dále jen „prostory“). Přesný seznam pronajatých prostor je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Spolu s prostory je nájemce oprávněn užívat společné prostory výše specifikované budovy, a to zejména přístupové chodby, schodiště, jakož i společná sociální zařízení.
- 3) Pronajímatel přenechává nájemci prostory do nájmu za účelem výkonu jeho předmětu činnosti za podmínky, že prostory budou využívány v souladu s jejich stavebně technickým

názve  
9)

určením, přičemž prostory nebudou sloužit podnikání. Nájemce prohlašuje, že účelem nájmu je zejména terciární vzdělávání, tj. zajištění výukového prostředí Fakulty logistiky a krizového řízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, případně další aktivity s tímto související.

- 4) Nájemce prostory do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (prostor).
- 5) Nájem prostor byl projednán a schválen Usnesením Rady města Uherské Hradiště č. 1073/71/RM/2021 Veřejný ze dne 16.8.2021 a č. 1091/73/RM/2021/Veřejný ze dne 22.9. 2021.
- 6) Pronajímatel prohlašuje, že prostory jsou z hlediska technického, provozního, předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve stavu, který umožňuje jejich řádné užívání v souladu s touto smlouvou.
- 7) Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy osobní prohlídkou v potřebném rozsahu seznámil s umístěním a stavem prostor a že tyto jsou plně způsobilé a vyhovující ke shora sjednanému účelu užívání.

### **III. Doba nájmu**

- 1) Nájem dle této smlouvy je sjednán na dobu neurčitou, a to od 1. 10. 2021.

### **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

- 1) Smluvní strany prohlašují, že prostory byly nájemci předány ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu, tedy že nájemce tyto prostory využívá, a to na základě dosud platných a účinných nájemních smluv. Mezi smluvními stranami tak nedojde k faktickému ani protokolárnímu předání prostor.
- 2) Pronajímatel se zavazuje je v tomto stavu svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem po celou dobu trvání nájmu.
- 3) Nájemce je oprávněn a povinen užívat prostor v rozsahu dohodnutém ve smlouvě jako řádný hospodář, přičemž je povinen počínat si tak, aby nad míru přiměřenou sjednanému účelu nájmu neobtěžoval případné ostatní uživatele budovy.
- 4) Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostor řádně uklizený a vyklizený a ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Škody vzniklé na předmětu nájmu (vč. jeho součástí či příslušenství) po dobu trvání nájmu je nájemce povinen pronajímateli nahradit, nedohodnou-li se strany jinak.
- 5) Nájemce je povinen chránit prostory i budovu před poškozením a dále je povinen zajistit, aby tyto povinnosti plnily i ostatní osoby, které budou budovu a prostory navštěvovat či užívat z podnětu nájemce. Nájemce odpovídá za škodu, která na prostorách a budově v důsledku porušení povinnosti uvedené v předchozí větě nebo v důsledku porušení kterékoliv jiné povinnosti nájemce podle této smlouvy nebo zákona vznikne a dále za škodu, kterou nájemce pronajímateli způsobí svou činností.
- 6) Nájemce je povinen o vzniklé škodě informovat pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen škodu vzniklou v důsledku jednání uvedeného v předchozím odstavci na svůj náklad odstranit nebo finančně pronajímateli nahradit.
- 7) Nájemce je povinen dodržovat příslušné předpisy (mimo jiné) na úseku BOZP, požární ochrany a ochrany životního prostředí.
- 8) Nájemce je oprávněn po předchozí dohodě s pronajímatelem označit prostory svým logem,

názvem či jiným obdobným způsobem.

- 9) Pronajímatel má právo za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby kontrolovat stav prostor a dodržování této smlouvy ze strany nájemce. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci tuto kontrolu alespoň tři (3) pracovní dny předem. Pronajímatel má právo vstoupit do prostor bez předchozího ohlášení pouze, je-li to nutné k odvrácení škody na prostorech, přičemž je povinen takový vstup bezodkladně oznámit nájemci.
- 10) Nájemce nesmí provádět stavební nebo jiné úpravy prostor nebo rekonstrukci či modernizaci prostor (dále jen „úpravy“) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že pronajímatel poskytne nájemci souhlas s provedením úprav, zavazují se smluvní strany současně dohodnout podmínky provedení takových úprav v samostatné dohodě.

## V. Služby

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zajistí prostřednictvím společnosti EDUHA, s.r.o. následující plnění spojená s užíváním pronajatých prostor:

- a) v budově Studentské nám. 1531 (dále též jen „služby 1531“):
  - Dodávka elektrické energie
  - Dodávka tepla (vytápění nebytových prostor) a teplé vody
  - Dodávka studené vody a stočné
  - Odvod srážkové vody
  - Úklid společných prostor
  - Ostraha budovy Studentské nám. 1531 mimo provozní dobu nájemce, přičemž provozní doba nájemce je pro účely této smlouvy doba od 6:00 do 22:00, a to pouze v pracovních dnech (dále jen „provozní doba“), nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.
- b) v budově Studentské nám. 1532:
  - odvoz odpadu,
  - ostraha budovy Studentské nám. 1532 mimo provozní dobu, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak
- c) v budově Studentské nám. 1534:
  - odvoz odpadu,
  - ostraha budovy Studentské nám. 1534 mimo provozní dobu, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.

Ostatní plnění spojená s užíváním prostoru si zajistí na vlastní náklady nájemce.

Bližší podmínky poskytování služeb upraví jedna smlouva o službách pro objekt 1531 a druhá smlouva o službách pro objekt 1532 a 1534. které budou uzavřeny mezi nájemcem a společností EDUHA, s.r.o.

## VI. Nájem, platba za služby, platební podmínky

- 1) Výše nájemného za nájem prostor dle této smlouvy byla stanovena dohodou smluvních stran na částku ve výši 200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok + aktuální sazba DPH, Celkové nájemné za kalendářní rok činí 1.056.296,- Kč + aktuální sazba DPH.

- 2) Smluvní strany se dohodly na čtvrtletní fakturaci nájemného. Nájemné ve výši 264.074,- Kč + aktuální sazba DPH za kalendářní čtvrtletí, je spatné na základě faktur s náležitostmi daňového dokladu vystavených pronajímatelem a doručených nájemci.
- 3) 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.
- 4) V případě prodlení s úhradou faktury je nájemce povinen uhradit pronajímateli vedle zákonného úroku z prodlení rovněž smluvní pokutu ve výši 1% z dlužné částky denně, a to za každý započatý den prodlení až do zaplacení.

## 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 1. 9. 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.
- 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 občanského zákoníku;
  - c) Písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby z důvodu uvedeného v § 2228 občanského zákoníku;
  - d) Písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez výpovědní doby z důvodu uvedeného v § 2232 občanského zákoníku; nebo
  - e) Z jiných důvodů stanovených občanským zákoníkem.
- 3) V případě výpovědi podle písm. c) předchozího odstavce je pronajímatel povinen před doručením výpovědi písemně vyzvat nájemce, aby v přiměřené době, která nesmí být kratší než sedm (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 zvlášť závažné porušení povinností z této smlouvy jsou považovány zejména:
  - a) Je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostor, nebo
  - b) Jestliže nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě na dobu delší než 10 kalendářních dnů bez souhlasu pronajímatele,
  - c) Jestliže pronajímatel i přes předchozí písemné upozornění a lhůtu v něm uvedenou neposkytuje nájemci řádně služby specifikované v čl. V odst. 1 této smlouvy.

- 5) Nájemce odevzdá prostory pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nájemce odevzdá prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 6) Jestliže nájemce prostory nevyklidí a nepředá pronajímateli ve lhůtě uvedené v předchozím odstavci, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného za každý i jen započatý den prodlení s předáním prostor, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory předá.

### VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva modifikuje aktuálně trvající nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, který byl původně založen Smlouvou o nájmu nebytových prostor ze dne 8. 9. 2006, Smlouvou o nájmu nebytových prostor ze dne 10. 6. 2010, Smlouvou o nájmu nebytových prostor ze dne 4. 1. 2011, Smlouvou č. 2/2015/R o nájmu prostor ze dne 27. 2. 2015, Smlouvou č. 3/2015/R o nájmu prostor ze dne 31. 8. 2015 a Smlouvou o nájmu prostor nesloužících podnikání ze dne 1. 7. 2020 (vše dále jen jako „původní smlouvy“). Tato smlouva tak původní smlouvy ruší a plně je nahrazuje, aniž by došlo k ukončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemná práva a povinnosti, jakož i ostatní právní vztahy z této smlouvy vzniklé, se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.
- 3) Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, které budou za dodatek smlouvy výslovně označeny a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží nájemce, dvě vyhotovení obdrží pronajímatel.
- 5) Případná nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, nebo ustanovení této smlouvy nemá vliv na vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by jakýkoli takovýto článek, odstavec nebo ustanovení mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v té části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že se pečlivě seznámily s obsahem této smlouvy, smlouvě rozumí, souhlasí se všemi jejími částmi a jsou si vědomy veškerých práv a povinností, z této smlouvy vyplývajících, na důkaz toho připojují své podpisy
- 7) Nedílnou součástí této smlouvy je seznam pronajatých prostor jako příloha č. 1, kopie Mandátní smlouvy ze dne 6. 10. 2006, na základě které je společnost EDUHA, s. r. o. oprávněna zastupovat pronajímatele jako příloha č. 2.
- 8) Smlouva nabývá platnosti podpisem 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). S ohledem na tuto skutečnost smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním plného znění této smlouvy ve smyslu zákona o registru smluv.

V Uherském Hradišti dne 30.9.2021

Ve Zlíně dne.....

Za pronajímatele

~~EDUHA~~

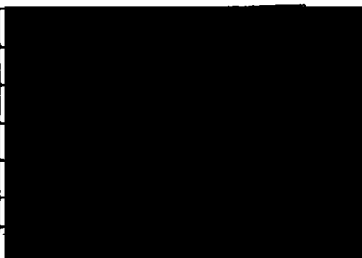
**EDUHA, s.r.o.**

Studentské náměstí 15  
686 01 Uherské Hradiště  
IČO: 276 80 657, DIČ: CZ276

Město Uherské Hradiště  
EDUHA, s. r. o.  
Ing. Libor Karásek  
jednatel

Za nájemce:

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
RNDr. Alexander Černý  
kvestor

Odpovídá	
PO/OO	
EO	
Věcně	
Správce rozpočtu	

## **PŘÍLOHA Č. 1**

---

### **Seznam prostor pronajímaných prostor – budova č.p. 1531**

**1NP**

<b>číslo místnosti</b>	<b>název místnosti</b>	<b>plocha /m<sup>2</sup>/</b>
1.07	chodba	42,56
1.08	chodba	7,07
1.09	sklad	2,77
1.12	kancelář, šatna	9,90
1.13	úklidová komora	1,10
1.14	předsíň WC	1,35
1.15	sprcha	1,80
1.16	WC	1,35
1.17	zázemí knihovny	34,80
1.18	chodba	27,35
1.19	archív	18,25
1.20	knihovna	83,00
1.21	studovna	84,70
<b>CELKEM č.p.1531</b>		<b>316,00</b>

---

### **Seznam prostor pronajímaných prostor – budova č.p. 1532**

**1NP**

<b>číslo místnosti</b>	<b>název místnosti</b>	<b>plocha /m<sup>2</sup>/</b>
1.01	vstup	13,30
1.02	chodba	145,52
1.03	schodiště	11,41
1.04	chodba	12,41
1.05	výměňíková stanice	12,00
1.06	zádveří	5,65
1.07	WC osoby ZTP	4,55
1.08	úklidová komora	3,20
1.09	předsíň WC ženy	12,05
1.10	WC ženy	12,60
1.11	chodba	35,22
1.12	učebna	43,56
1.13	kancelář vedoucího	32,00
1.14	kuchyňka	4,25
1.15	kancelář tajemníka	21,72
1.16	kancelář	37,79
1.17	kancelář	21,72
1.18	kancelář	19,94
1.19	učebna	51,17
1.20	učebna	69,02

1.21	recepce, šatna	28,30
1.24	učebna	77,35
1.25	chodba	25,75
1.26	učebna	67,09
1.27	kancelář	19,94
1.28	kancelář	26,78
1.29	kancelář	16,99
1.30	kuchyňka	4,25
1.31	kancelář tajemníka	19,94
1.32	kancelář vedoucího	29,88
1.33	učebna	46,29
1.34	zádveří	4,75
1.35	WC osoby ZTP	3,35
1.36	WC muži	8,33
1.37	výtah	3,05
1.38	předsíň WC muži	5,65
1.39	sklad	11,05
1.40	předsíň WC	1,60
1.41	WC	1,25
1.42	chodba	6,69
1.43	předsíň WC	1,41
1.44	WC	1,35
1.45	WC	3,15
1.46	sprcha	1,52
1.47	chodba	6,17
1.48	chodba	7,23
1.49	předsíň WC	1,41
1.50	WC	1,35
1.51	WC	3,15
1.52	sprcha	1,52

## 2NP

číslo místnosti	název místnosti	plocha /m <sup>2</sup> /
2.01	schodiště	18,45
2.02	chodba	73,79
2.03	zádveří	5,65
2.04	sklad	4,55
2.05	úklidová komora	3,20
2.06	předsíň WC ženy	12,05
2.07	WC ženy	12,60
2.08	chodba	62,62
2.09b	seminární učebna	59,15
2.09c	zasedací místnost	89,28
2.10	seminární učebna	53,50
2.11	seminární učebna	62,11
2.12	počítačová učebna	64,67
2.13	chodba	72,39



2.14	počítačová učebna	63,75
2.15	laboratoř krizového řízení	62,52
2.16	chodba	5,90
2.17	kancelář	20,30
2.18	sekretářka	14,63
2.19	kancelář ředitele	23,37
2.20	čajová kuchyňka	4,59
2.21	seminární učebna	44,27
2.22	kancelář	17,76
2.23	zádveří	4,75
2.24	sklad	3,35
2.25	předsíň WC muži	10,10
2.26	WC muži	16,20
2.27	výtah	3,05
2.28	archiv	19,02
2.29	chodba	8,31
2.30	předsíň WC	1,35
2.31	WC	1,35
2.32	WC	3,53
2.33	sprcha	1,52
2.34	seminární učebna	58,21
2.35	server	33,00
2.36	kancelář	17,76

### 3NP

číslo místnosti	název místnosti	plocha /m <sup>2</sup> /
3.01	schodiště	18,45
3.02	chodba	93,70
3.03	zádveří	5,65
3.04	WC osoby ZTP	4,55
3.05	úklidová komora	3,20
3.06	předsíň WC ženy	12,05
3.07	WC ženy	12,60
3.08	chodba	65,68
3.09	sklad	9,30
3,10a	laboratoř	63,39
3.10b	přípravna	14,88
3.13	seminární učebna	82,41
3.16	kabinet	19,46
3.17	kabinet	19,46
3.18	kabinet	19,46
3.19	kabinet	19,46
3.20	kancelář ředitele	19,46
3.21	kancelář sekretářky	21,00
3.23	chodba	64,06
3.24	sklad	15,99
3.29	dílna	44,89

3.31	ateliér	83,48
3.33	kreslárna	87,95
3.34	zádveří	4,75
3.35	WC osoby ZTP	3,35
3.36	WC předsíň	10,10
3.37	WC muži	16,20
3.38	výtah	3,05
3.39	ateliér	92,55
3.40	ateliér	82,40
3.43	kuchyňka	4,59
3.45	sklad	8,28
3.49	sklad	12,69

#### 4NP

číslo místnosti	název místnosti	plocha /m <sup>2</sup> /
400	schodiště	20,86
401	počítačová učebna	102,63
402	učebna	58,22
403	multimediální sál	251,57
404	kabinet	25,18
405	učebna	72,00
406	multimediální sál	231,75
407	chodba	80,07
408	chodba	69,84
409	kabinet	25,07
410	zádveří	4,37
411	sklad učebných pomůcek	3,78
412	předsíň WC muži	9,53
413	WC muži	15,60
414	zádveří	6,47
415	úklid	3,32
416	WC invalidi	4,50
417	předsíň WC ženy	11,33
418	WC ženy	12,04
419	chodba	47,37
420	výtah	3,57
<b>CELKEM č.p.1532</b>		<b>4135,78</b>

#### Seznam prostor pronajímaných prostor – budova č.p. 1534

#### 1NP

číslo místnosti	název místnosti	plocha /m <sup>2</sup> /
1.01	zádveří	12,10
1.02	vstupní chodba	52,70
1.03	schodiště	15,80
1.04	výměňíková stanice	9,20
1.05	sklad	9,70

1.06	posluchárna	84,00
1.07	posluchárna	84,70
1.08	chodba	20,00
1.09	kancelář	23,50
1.10	úklidová komora	2,30
1.11	předsíň WC	6,00
1.12	WC - muži	25,00
1.13	WC - ZTP	2,90
1.14	chodba	20,00
1.15	kancelář	17,00
1.16	předsíň WC	7,00
1.17	WC - ženy	27,00
1.18	WC - ZTP	2,90

**2NP**

<b>číslo místnosti</b>	<b>název místnosti</b>	<b>plocha /m<sup>2</sup>/</b>
2.01	vstupní chodba	52,70
2.02	sklad	9,20
2.03	posluchárna	174,00
2.04	posluchárna	172,00
<b>CELKEM č.p.1534</b>		<b>829,70</b>

## MANDÁTNÍ SMLOUVA

pro správu nemovitostí a záležitostí spojených s výkonem práv a povinností vlastníka nemovitostí, kterou uzavřely v souladu s ustanoveními paragrafů 566 a následujících zákona č.513/1991 Sb.,(obchodní zákoník) ve znění pozdějších předpisů

tyto smluvní strany:

1. **Město Uherské Hradiště, Masarykovo nám.19, PSČ 686 70, Uherské Hradiště, zastoupené starostou ing. Liborem Karáskem, IČ 291 471**

jako mandant

a

2. **EDUHA, s.r.o., Uherské Hradiště, Masarykovo náměstí 19, zastoupená ing. Stanislavem Gabrielem, jednatelem společnosti**

jako mandatář

takto:

### Část I.

#### Předmět smlouvy

##### Článek 1

Předmětem smlouvy je závazek mandatáře zařídit pro mandanta na jeho účet za úplatu níže popsané záležitosti uskutečněním právních úkonů jménem mandanta nebo uskutečněním jiné činnosti a závazek mandanta zaplatit mu za to úplatu.

##### Článek 2

#### Svěření majetku do správy

1. Mandatář bude pro mandanta spravovat na základě této smlouvy níže uvedený majetek: budovy 17, 18, 19 a 55 v areálu bývalých kasáren v Uherském Hradišti. Bližší popis spravovaného majetku je přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Mandatář se zavazuje zařídit záležitosti mandanta v rozsahu této smlouvy na základě udělené plné moci, kterou mu mandant pro účely této smlouvy zároveň pro běžné záležitosti, vyplývající ze správy a údržby majetku, uvedeného v tomto článku uděluje.
3. V případě potřeby si mandatář vyžádá na mandantovi udělení speciálních plných mocí.
4. Mandant si vyhrazuje právo udělovat příkazy mandatáři prostřednictvím odboru správy majetku města nebo jeho případných nástupců.

### Část II.

#### Činnost mandatáře

##### Článek 3

1. Mandatář jedná jménem mandanta v rozsahu této smlouvy na základě zároveň udělené plné moci.



2. Činnost mandátáře dále spočívá v běžných činnostech, pro něž není udělení plné moci zapotřebí, což obě smluvní strany berou na vědomí.
3. Mandatář je pověřen:
  - a) zajišťováním provozu nemovitostí a souborů movitého majetku k daným účelům a poskytováním služeb s jejich provozem spojených, tj. jejich správou a údržbou v rozsahu níže specifikovaném,
  - b) přijímáním úplat za služby, vybíráním a vymáháním nájemného a poplatků ve výši schválené mandantem,
  - c) sjednáváním smluv o dodávkách plnění spojených s provozem svěřeného majetku,
  - d) sjednáváním a uzavíráním nájemních smluv k nebytovým prostorům ve svěřených nemovitostech bez prodlení, a to na základě písemného pokynu mandanta; součástí této smlouvy je i předávací protokol o stavu jednání s budoucími uchazeči (nájemníky v RVC a CCV),
  - e) sjednáváním a uzavíráním smluv o ubytování bez prodlení.

#### Článek 4

##### Práva a povinnosti mandátáře při správě majetku

1. Mandatář je povinen počínat si tak, aby svěřený majetek udržoval v provozuschopném stavu a aby tak bylo zajištěno plnění účelů a funkcí tohoto majetku po celou dobu trvání této smlouvy.
2. Mandatář se zavazuje poskytovat veškeré služby se svěřeným majetkem spojené.
3. Mandatář je povinen zajistit, aby nebytové prostory byly předávány nájemcům ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemcům plný a nerušený výkon jejich práv.
4. Mandant je oprávněn kontrolovat stav nebytových prostor a zařízení a požadovat, aby je i společné prostory jakož i poskytované služby nájemce užíval řádně, zákonem stanoveným způsobem a aby včas platil nájemné, jakož i úhrady za plnění spojená s užíváním nebytových prostor.
5. Po ukončení nájemních vztahů je mandátář povinen
  - a) převzít nebytové prostory od dosavadního nájemce;
  - b) pro případ, že by nájemce nepředal předmět nájmu v řádném stavu učinit veškerá opatření k vymáhání finanční náhrady za odstranění závad po dosavadním nájemci;
  - c) v případě nevyklizení a nepředání předmětu nájmu po skončení nájmu dosavadním nájemcem učinit veškerá opatření (včetně právních) k urychlenému uvolnění pronajatého majetku.

#### Článek 5

##### Práva a povinnosti mandátáře při evidenci příjmů a výdajů

1. Mandatář je povinen zajistit evidenci, předpis a vybírání ceny služeb nájemného a poplatků. Všechny tyto příjmy je mandátář povinen poukazovat na podúčet mandanta.
2. Mandatář zajišťuje také evidenci, předpis záloh, jejich vybírání a konečné vyúčtování nákladů za všechna poskytovaná plnění tak, aby jednou měsíčně mohlo být provedeno zúčtování příjmů a poskytnutých záloh na výdaje a výsledek mohl být zaúčtován do rozpočtu města.
3. Mandatář je povinen čtvrtletně předkládat mandantovi seznam dlužníků a bez zbytečného odkladu oznamovat nestandardní chování nájemce příp. odběratele služeb.

## Článek 6

### Mandátní odměna

Po měsíčním zúčtování uhradí do 25 dnů mandant mandatáři měsíční odměnu – úplatu za správu majetku a výkon dohodnutých činností. Výše odměny je stanovena přílohou č. 3 smlouvy. Mandant je oprávněn výši odměny mandatáře jednostranně upravit dle schváleného rozpočtu města na příslušné období. Úpravě mandátní odměny bude předcházet jednání mezi zástupci smluvních stran o upřesnění rozsahu poskytovaných služeb.

## Článek 7

### Zajišťování provozu, služeb a obstarávání plnění spojených se správou majetku

1. Mandatář je povinen zabezpečovat trvalé a plné využití všeho svěřeného majetku.
2. Mandatář je zmocněn mandantem k uzavření smluv na dodávku médií, zejména elektrické energie, plynu, vody, tepla a teplé vody, odvodu odpadních vod a dalších plnění nezbytně nutná pro bezporuchový provoz svěřeného majetku jako je čištění komínů, odvoz popela a smetí apod.
3. Mandatář je povinen zajišťovat povinné revize svěřených zařízení dle příslušných zvláštních předpisů a platných norem v rámci poskytnutých finančních prostředků mandantem.
4. Mandatář je povinen po předchozím souhlasu mandanta v zájmu zhodnocení nemovitostí, zkvalitnění poskytovaných služeb zabezpečovat opravy, údržbu a jiné stavební úpravy v rámci stanoveného objemu finančních prostředků.
5. Mandatář je povinen vyhodnocovat ekonomické ukazatele provozu svěřeného majetku.
6. Mandatář je povinen zajistit provádění deratizace, desinfekce a dezinfekce.

## Článek 8

### Zabezpečování údržby a oprav

1. Mandatář je povinen systematicky vést a aktualizovat evidenci (pasportizaci) stavebního, technického a uživatelského stavu nemovitostí, jejich příslušenství, zařízení a pozemků v majetku mandanta, které byly touto smlouvou svěřeny mandatáři.
2. Mandatář je povinen udržovat funkčnost nemovitostí a souborů movitých věcí prostřednictvím údržby a oprav všeho druhu. Za tím účelem je povinen zejména:
  - a) operativně zajišťovat běžnou údržbu a veškeré opravy svěřených nemovitostí v rozsahu vyplývajícím z příslušných právních předpisů, přitom je povinen dbát maximální úspornosti a kvality práce,
  - b) posuzovat odůvodněnost požadavků na výměny zařizovacích předmětů v jednotlivých nemovitostech. Zaujme-li však mandant ve sporných případech odchylné stanovisko, mandatář je povinen se jím řídit. Mandant se zavazuje své stanovisko sdělit písemně mandatáři ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení návrhu,
  - c) zajišťovat havarijní službu pro nemovitosti svěřené do správy a operativně zajišťovat odstranění havárií a poruch při dodávkách tepla, vody a TUV,
  - d) při provádění úprav, oprav a rekonstrukcí zastupovat mandanta při jednáních, vystupovat v obchodních jednáních s dodavateli prací. Po ukončení rekonstrukce nebo modernizace předá mandantovi podklady nutné pro zvýšení účetní hodnoty nemovitostí apod.

**Článek 9**  
**Provádění dalších souvisejících činností**

1. Mandatář je povinen kontrolovat rozsah a kvalitu dodavatelsky prováděných prací a jejich fakturace, včetně vedení reklamačních řízení.
2. Mandatář je povinen připravovat pro mandanta podklady pro uzavírání, změny a doplňky smluv o dodávkách služeb, o nájmu a vyměrování poplatků.
3. Mandatář zajišťuje pro mandanta podklady pro hlášení a vyřízení pojistných událostí na majetku mandanta i na majetku třetích osob a jedná s příslušnými pojišťovnami ve věci náhrad pojistného plnění. Mandant se zavazuje seznámit mandatáře s obsahem uzavřených pojistných smluv s pojišťovnami.
4. Mandatář zabezpečuje pro mandanta požární ochranu v souladu s příslušným zákonem a v rámci stanovených finančních prostředků.
5. Mandatář je povinen předkládat mandantovi rozborů hospodaření za pololetí daného roku v termínech nejpozději do 15.2. a 31.7 kalendářního roku.

**Část III.**  
**Dohoda o způsobu provádění smluvené činnosti**

**Článek 9**

1. Mandatář se zavazuje:
  - a) zabezpečit činnosti uvedené ve třetí části této smlouvy kvalitně, včas a v plném rozsahu na účet mandanta,
  - b) předkládat mandantovi návrh ročního plánu oprav a údržby včetně investičních akcí, návrh na běžné hospodaření pro následující rok nejpozději do 15.6. každého roku a návrh mandátní odměny pro následující rok,
  - c) na požádání mandanta umožnit mu nahlédnout do všech účetních záznamů a umožnit mu získání potřebných údajů o zabezpečování smluvené činnosti,
  - d) předkládat mandantovi pravidelně každý měsíc (společně s vyúčtováním) k nahlédnutí uskutečněné bezhotovostní platby,
  - e) písemnosti archivovat po dobu minimálně 5 let a po té provést jejich skartaci, pokud si je mandant nevyžádá k vlastní archivaci.
2. Mandatář není oprávněn nakládat s nemovitostmi jiným způsobem, než jak je dohodnuto v této smlouvě, zejména není oprávněn nemovitost nebo její část prodat, zastavit, zřídit věcné břemeno k ní.
3. Náklady na stavební úpravy a opravy nemovitostí, údržbu zařízení a na pořízení zařízení a vybavení, jež přesáhnou 50.000,-Kč,- podléhají předchozímu souhlasu mandanta. Svě písemné vyjádření se zavazuje mandant předat mandatáři do 30 dnů ode dne doručení návrhu.
4. Mandatář odpovídá za škodu na věcech mu svěřených pro uskutečnění správy dle této smlouvy. Mandatář neručí za škody způsobené živelnými pohromami nebo třetími osobami.

**Článek 10**

Mandant se zavazuje:

- a) umožnit mandatáři přístup do všech částí svěřeného majetku tak, aby mohl plnit veškeré povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy a poskytnout mu potřebnou součinnost,
- b) platit dohodnutým způsobem odměnu za sjednanou činnost ve sjednaných termínech splatnosti,



- c) seznamovat mandataře v potřebném předstihu se svými záměry se svěřenými objekty a jejich provozem

#### Část IV.

#### Důsledky porušení sjednaných podmínek

##### Článek 11

1. Smluvní strany se zavazují plnit své závazky vyplývající z této smlouvy řádně, včas a s potřebnou součinností.
2. Při zajištění výkonu správy je mandatař povinen dbát pokynů mandanta. Odchýlit se od nich může pouze tehdy, je-li to nezbytně nutné v zájmu mandanta, hrozí-li nebezpečí z prodlení a nemůže-li mandatař včas dosáhnout mandantova souhlasu. Ani tehdy se však mandatař nesmí od pokynů odchýlit, jestliže je to zakázáno smlouvou nebo mandantem. V případě, že se mandatař z výše uvedených důvodů odchýlí od pokynů, je povinen mandanta bez zbytečného odkladu podrobně o těchto skutečnostech informovat.
3. V případě zjištění nedostatků v činnosti mandataře je mandant oprávněn nařídit jejich bezodkladné odstranění. Sdělení o zjištěných nedostatcích musí být předáno mandataři písemně a ten je povinen se k nim vyjádřit nejpozději do 15 dnů.
4. V případě, že nemovitosti nebudou spravovány řádně a dojde ke zjištění nedostatků, je v pravomoci odboru správy majetku města přiměřeně snížit odměnu mandataře, maximálně však o 5%. Pokud bude nutné řešit nedostatky většího rozsahu, předloží odbor správy majetku města návrh na řešení situace a snížení odměny mandataře radě města.

#### Část VI.

#### Závěrečná ujednání

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Mandatař je povinen jednat vždy v souladu s metodickými pokyny mandanta.
2. Mandant i mandatař mohou tuto smlouvu písemně vypovědět. Při opakovaném závažném porušení smluvních podmínek je výpovědní lhůta 3 měsíce, přičemž výpovědi musí předcházet písemné upozornění na konkrétní závažné porušení smluvních podmínek. Za závažné porušení smluvních podmínek se považuje zejména:
  - a) použití poskytnutých finančních prostředků v rozporu s touto smlouvou,
  - b) opakované nerespektování písemných pokynů mandanta,
  - c) opakované opožděné poskytnutí finančních prostředků mandantem o více než 14 dnů.Při výpovědi bez udání důvodů je výpovědní lhůta 12 měsíců. Výpovědní lhůta běží od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
3. Po skončení smluvního vztahu je povinen mandatař nejpozději do tří měsíců provést vyúčtování záloh poskytnutých nájemci a závěrečné vyúčtování vůči mandantovi.
4. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se právní vztahy vyplývající z této smlouvy obecnými právními předpisy, zejména obchodním zákoníkem.
5. Ke změnám této smlouvy může dojít výhradně formou písemných číslovaných dodatků smlouvy po dohodě smluvních stran
6. Nedílnou součástí této smlouvy je plná moc, která zakládá oprávnění mandataře jednat dle této smlouvy.
7. Smlouva nabývá účinnosti dnem vzniku mandataře.



Uzavření smlouvy bylo schváleno usnesením rady města č.1138/74/R/2006 ze dne 31.1.2006. Usnesením Zastupitelstva města č. 308/21/Z/2006 ze dne 13.2.2006 byla zakládaná společnost přejmenována z původního ED-Servis, s.r.o. na EDUHA, s.r.o.

Seznam příloh:

Příloha č.1- Popis spravovaného majetku

Příloha č.2- Plná moc

Příloha č.3- Mandátní odměna

Příloha č.4 -Předávací protokol o stavu jednání s budoucími uchazeči (nájemníky v RVC a CCV).

V Uherském Hradišti dne 6.4.2006



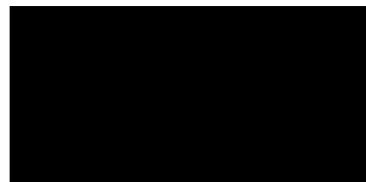
Ing. Libor Karásek  
starosta



Ing. Stanislav Gabriel  
jednatel



edUha s.r.o.  
Masarykovo nám. 19  
688 70 Uherské Hradiště  
IČO 276 80 657 ①



## Příloha č. 1 – popis spravovaného majetku

### **I. RVC – vysokoškolský areál (areál bývalých kasáren v Uherském Hradišti):**

- 1) budova č.17 (roh ulic Sokolovská a Města Mayen, pozemek p.č.520/3 o výměře 1116 m<sup>2</sup>, k.ú Mařatice) – třípodlažní objekt se zvýšeným prvním podlažím o cca. 900 mm nad okolní terén, volně stojící na půdorysu obdélníku. L“ Světlé výšky jednotlivých podlaží jsou 3,40 m. Vnější půdorys křídla kolmého k místní komunikaci 43,37 x 17,10 m, druhé křídlo rovnoběžné s místní komunikací má půdorys 51,30 x 10,45. Ve dvou částech dva výběžky ze základního půdorysu, řešen jako podélný třítrakt s centrální chodbou, částečně jako dvoutrakt. Zdi z plných cihel, vápenocementová malta, zastropení chodby monolitickou železnou deskou. Klasický dřevěný krov, krytina keramická pálená. Okapy – pozinkovaný plech, budova založena na železobetonové základové desce cca 900 – 1100 pod úrovní terénu. Okna dřevěná zdvojená, podlahy na chodbách a v sociálních místnostech keramické na betonové mazanině, v místnostech většinou dřevěné na roštích s povaly v štěrkopískovém násypu. Funkční využití – původně ubytovací prostory se sociálním zázemím, kanceláře a sklady.
- 2) budova č. 18 (ulice Města Mayen, pozemek p.č.520/4 o výměře 1305 m<sup>2</sup>, k.ú Mařatice)-třípodlažní objekt se zvýšeným prvním podlažím o cca. 750 mm nad okolní terén, volně stojící na půdorysu obdélníku, v místech výběžků půdorysu řešený jako podélný třítrakt s centrální chodbou, ve zbývajících částech jako dvoutrakt. Zdi z plných cihel, vápenocementová malta, zastropení chodby monolitickou železnou deskou. Klasický dřevěný krov, krytina keramická pálená. Okapy – pozinkovaný plech, budova založena na železobetonové základové desce cca 900 – 1100 pod úrovní terénu. Okna dřevěná zdvojená, podlahy na chodbách a v sociálních místnostech keramické na betonové mazanině, v místnostech většinou dřevěné na roštích s povaly v štěrkopískovém násypu. Funkční využití – původně ubytovací prostory se sociálním zázemím, kanceláře a sklady.

### **II. CCV – Centrum celoživotního vzdělávání (areál bývalých vojenských kasáren):**

- 1) budova č. 19 (Studentské nám, pozemek p.č.520/5 o výměře 1259 m<sup>2</sup>, k.ú Mařatice) – třípodlažní budova se sedlovou střechou bez využitelného podkroví s centrálním schodištěm a hlavním vstupem ve středu objektu (původně sloužila jako kancelářské a skladové prostory). Tvar protáhlého obdélníku se třemi půdorysnými výběžky (dvoutrakt s centrální chodbou, ve výběžcích třítrakt). Zvýšené první podlažím o cca. 750 mm nad okolní terén, světlá výška podlaží je 3,30 m. Zdi z plných cihel, vápenocementová malta, pálená keramická krytina.
- 2) budova č. 55 (Roh ulic Verbiřská a Sokolovská, pozemek p.č.1831 o výměře 497 m<sup>2</sup>, k.ú Mařatice) - dvoupodlažní objekt se zvýšeným prvním podlažím o cca. 900 mm nad okolní terén kromě prostoru plynové kotelny, která je v úrovni terénu přístupná ze štítové strany. Půdorys obdélníkový, mírně skloněná valbová střecha. Půdorys 31,32 x 15,09 m, světlá výška obou podlaží je 3,20 m. Betonové základové pasy, obvodové zdivo z voštinových cihel, přepážky z cihel plných. Zastřešení pomocí příhradových ocelových vazníků s tepelnou izolací z minerální vlny, Lehká plechová krytina. Okna dřevěná dvojí, podlahy kryté PVC nebo keramickými dlaždicemi. Původně učebny.

Objekty 17, 18 a 55 napojeny na tyto inženýrské sítě:

- přípojka plynu ze stávajícího rozvodu uvnitř areálu
- přípojka vody ze stávajícího rozvodu uvnitř areálu
- přípojka elektro z kabelového podzemního rozvodu
- přípojka dešťové a splaškové kanalizace do kanalizace v rámci areálu
- přípojka telefonu z rozvodu podzemního vedení po areálu

K vytápění bude sloužit horkovod z centrálního tepelného zdroje, elektrorozvody budou vyměněny, rozvody vody a kanalizace nevyhovují.

**M ě s t o U h e r s k é H r a d i š t ě**

**PLNÁ MOC**

Zmocňuji tímto společnost EDUHA, s.r.o., Uherské Hradiště, se sídlem Masarykovo nám. 19, PSČ 686 70, IČO 276 80 657, zastoupenou, ing. Stanislavem Gabrielem, jednatelem společnosti

ke všem úkonům, týkajícím se správy nemovitostí v areálu bývalých kasáren v Uherském Hradišti, popsanych v příloze č. 1 mandátní smlouvy ze dne 6.4.2006 v rozsahu touto smlouvou určeném, zejména pak sjednáváním a uzavíráním smluv o dodávkách plnění spojených s provozem svěřeného majetku (elektrická energie, voda, zemní plyn atp.), přijímáním cen za služby, vybíráním a vymáháním nájemného a poplatků ve výši schválené mandantem, sjednáváním a uzavíráním nájemních smluv k nebytovým prostorům ve svěřených nemovitostech bez prodlení, sjednáváním a uzavíráním smluv o ubytování jménem mandanta.

Město Uherské Hradiště  
Masarykovo nám.19,  
zastoupené  
Ing.Liborem Karáskem,  
starostou města

V Uherském Hradišti dne 6.4.2006

Ing.Libor Karásek  
starosta města

