

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

kterou uzavírají níže uvedené smluvní strany dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění:

**1. Město Uherské Hradiště,**

se sídlem Uherské Hradiště, Masarykovo nám. 19, PSČ 686 01,

IČO 00291471,

DIČ CZ00291471,

zastoupené společností **EDUHA, s.r.o.**, na základě Příkazní smlouvy ze dne 9.12.2019

IČO 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. Základní škola Zlín, Středová, příspěvková organizace,**

se sídlem Zlín, Středová 4694, PSČ 760 05,

IČO 617 16 421,

zastoupená jednající PaedDr. Věrou Dernie – ředitelkou

jako nájemce, (dále jen „**Nájemce**“)

takto:

**I.**  
**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti nacházející se v obci Uherské Hradiště a v k. ú. Uherské Hradiště zapsané v katastru nemovitostí vedeném příslušným pracovištěm Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, na LV č. 10001, a to pozemku p. č. st. 406, kdy součástí tohoto pozemku je stavba - budova č. p. 293, nacházející se v Uherském Hradišti, na Palackého 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. 1.17 o výměře 17,07 m<sup>2</sup> a ve

II. NP se nachází prostor nesloužící podnikání č. 2.02 o výměře 12,23 m<sup>2</sup>, o celkové výměře 29,30 m<sup>2</sup>, které 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 označovány jako „prostory nesloužící podnikání“.

3. Nájem prostor nesloužících podnikání byl projednán a schválen Usnesením Rady města Uh. Hradiště.
  - č. 1180/79/RM/2021/Veřejný ze dne 13.12.2021 a záměr na nájem prostor nesloužících podnikání byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce a webových stránkách Města Uherské Hradiště v době od 18.10.2021 do 3.11.2021
  - č. 1181/79/RM/2021/Veřejný ze dne 13.12.2021 a záměr na nájem prostor nesloužících podnikání byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce a webových stránkách Města Uherské Hradiště v době od 19.11.2021 do 6.12.2021.
4. Nájemce prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy se seznámil se stavem prostor nesloužících podnikání osobní prohlídkou, a že prostory nesloužící podnikání jsou způsobilé k užívání dle této smlouvy.
5. Pronajímatel a Nájemce prohlašují, že Pronajímatel před podpisem této smlouvy Nájemci nejprve předložil a následně předal originál průkazu energetické náročnosti k budově.
6. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty Nájemci do nájmu prostory nesloužící podnikání a Nájemce prostory nesloužící podnikání do nájmu přijímá a zavazuje se platit nájemné za podmínek stanovených touto smlouvou.
7. Pronajímatel a Nájemce se dále dohodli, že jako příslušenství k prostorům nesloužícím podnikání je Nájemce oprávněn spolu s ostatními nájemci spoluužívat v I. NP budovy nacházející se sociální zařízení č. 1.06, 1.07, 1.21 a kuchyňku č. 1.20, ve II. NP budovy nacházející se sociální zařízení č. 2.06, č. 2.07 a kuchyňku č. 2.16.
8. O předání předmětu nájmu bude pořízen protokol.

## **II. Doba nájmu**

Nájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 01.03.2022.

## **III. Účel nájmu**

1. 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 poradenských služeb dětem, žákům a studentům se speciálními vzdělávacími potřebami.

2. Oprávnění k předmětu činnosti prokazuje nájemce listinou, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

#### IV. Nájemné

1. Výše nájemného za kalendářní rok byla stanovena dohodou smluvních stran na částku 14.652,- Kč bez DPH.
2. Nájemné za kalendářní měsíc ve výši **1.221,- Kč** bez DPH je splatné na účet č. ú. **530028-1543078319/0800** nebo na jiný účet, který Pronajímatel Nájemci dodatečně sdělí, v.s. **8270000207**, vždy do prvního dne bezprostředně následujícího kalendářního měsíce po kalendářním měsíci, za který se platí nájemné.
3. Případnou změnu bankovního spojení je Pronajímatel povinen oznámit neprodleně písemnou formou nájemci. V případě, že pronajímatel neoznámí Nájemci změnu bankovního spojení, případně ji neoznámí včas, neodpovídá Nájemce za případné nedodržení termínu splatnosti plateb nájemného.
4. 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.
5. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce v souvislosti s uzavřením této nájemní smlouvy zaplatí před uzavřením této smlouvy peněžitou jistotu ve výši **3.663,- Kč** na účet Pronajímatele č. 7309502/0800, v.s. 293 ZŠ Zlín, 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.
6. 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.
7. 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 60 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.

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

8.1 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. Základní nájemné bude každoročně upravováno minimálně o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen „ČSÚ“) za předchozí rok. Pronajímatel sdělí nájemci rozsah navýšení na příslušný rok písemně bezodkladně po jejím vyhlášení. 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**

1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel pro Nájemce zabezpečí řádné plnění těchto služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostor nesloužících podnikání spojeno:
  - 1.1. dodávku studené vody a stočné
  - 1.2. odvod srážkové vody
  - 1.3. dodávku tepla a teplé užitkové vody
  - 1.4. dodávku elektrické energie
  - 1.5. svoz tuhého komunálního odpadu
  - 1.6. opravy a údržba, úklid společných prostor, správa
  - 1.7. provoz osobního výtahu
  
2. 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.

3. 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. **8270000207** vždy za **kalendářní měsíc** ve výši **3.500,- Kč** včetně DPH, vždy do prvního dne bezprostředně následujícího kalendářního měsíce po kalendářním měsíci, za který se platí zálohy.
4. Vyúčtování úhrad za plnění, jejichž poskytování je s užíváním prostor nesloužících podnikání spojeno, je Pronajímatel povinen provést 1x za rok nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku a případný přeplatek nebo nedoplatek je splatný vždy do 30 dnů ode dne oznámení vyúčtování Nájemci Pronajímatelem.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit 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. Toto zvýšení je Pronajímatel povinen písemně sdělit Nájemci a bude řešeno uzavřením dodatku k této smlouvě.

## VI.

### Podmínky plnění

1. Nájemce je oprávněn přenechat prostory nesloužící podnikání do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
2. Nájemce je povinen užívat prostory nesloužící podnikání s péčí řádného hospodáře a v souladu s touto smlouvou.
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 prostory nesloužící podnikání ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu a umožnit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

8. 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.
9. Nájemce je po předchozí dohodě s Pronajímatelem oprávněn zdarma označit svoji provozovnu u vstupu do prostor nesloužících podnikání.
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 webových stránkách města Uherské Hradiště.

## VII.

### Ukončení nájmu

1. Nájem končí zejména:
  - a. Dohodou obou smluvních stran, přičemž dohoda musí být písemná.
  - b. Písemnou výpovědí, přičemž smluvní strany pro případ dání výpovědi bez uvedení výpovědního důvodu i pro případ dání výpovědi s uvedením výpovědního důvodu sjednávají tříměsíční výpovědní dobu, která počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně; výpověď může podat každá ze smluvních stran.
2. 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.
3. Nájemce odevzdá prostory nesloužící podnikání celé vymalovány na bílo a ve stavu v jakém byly v době, kdy tyto prostory převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
4. Nájemce při skončení nájmu uvede prostory nesloužící podnikání do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
5. 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.
6. Při odevzdání prostor nesloužících podnikání si Nájemce oddělí a vezme vše, co do vě-

ci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstatou prostor nesloužících podnikání nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jejich užívání.

7. O odevzdání předmětu nájmu Nájemcem bude pořízen protokol.

### VIII.

#### Obecná a závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této smlouvy, má Pronajímatel 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.
2. 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 500,- Kč za každý den prodlení.
3. Pokud v této smlouvě nebylo uvedeno jinak, řídí se vztahy ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdržel dvě vyhotovení a Nájemce jedno vyhotovení.
5. Změny této smlouvy je možno provádět po souhlasu obou smluvních stran písemnými vzestupně číslovanými dodatky.
6. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou. Smlouva nabývá účinnost dnem zveřejnění v Registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel odešle v zákonné lhůtě smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv. O uveřejnění smlouvy bude Nájemce bezodkladně informován.
7. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem důkladně seznámily, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, prosté omylu. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem této smlouvy.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
  - Příloha č. 1 Vymezení předmětu nájmu
  - Příloha č. 2 Oprávnění k předmětu činnosti
  - Příloha č. 3 Způsob určení výše úhrad

**Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů**

Rozhodnuto RZK dne: 31.1.2022

Číslo usnesení: 0093/R02/22

V Uherském Hradišti, dne .....

.....

Pronajímatel

.....

Nájemce