



AP

S M L O U V A o nájmu nebytových prostor

kterou uzavírají:

1. Město Uherské Hradiště

Masarykovo nám. 19

686 70 Uherské Hradiště

IČ: 00291471

bankovní spojení: ČS, a.s., č.ú. 050016-1543078319/0800

zastoupeno: firmou **EDUHA, s.r.o.**,

obchodní společnost založená Městem Uherské Hradiště, zápis v OR u KS

Brno, odd. C, vložka 51592

na základě mandátní smlouvy ze dne 6. 4. 2006 vč. plné moci

Masarykovo nám. 19

686 70 Uherské Hradiště

IČ: 27680657, DIČ: CZ27680657

zastoupena: Ing. Stanislavem Gabrielem, jednatelem

jako pronajímatel, dále jen *pronajímatel*

a

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

zřízena zák. č. 404/2000 Sb. o zřízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně

Mostní 5139

760 01 Zlín

IČ: 70883521

Bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Zlín, č.ú. 27-1925270277/0100

zastoupena: RNDr. Alexanderem Černým, kvestorem

jako nájemce, dále jen *nájemce*

t a k t o:

I. Předmět smlouvy

Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí, a to budov ev. č. 18 č.p. 1294, ev. č. 55 č.p. 1296, ev. č. 19 č.p. 1531 nacházející se v Uherském Hradišti, na Studentském nám. (dále jen *budova*).

Pronajímatel uzavřel dne 6. 4. 2006 se společností EDUHA s.r.o. mandátní smlouvu, na základě které bude EDUHA s.r.o. spravovat majetek pronajímatele, a to budovy č. 17, 18, 19 a 55 v areálu bývalých kasáren v Uherském Hradišti. Mandátní smlouva včetně plné moci je přílohou č. 1 této smlouvy.

⁠V budově ev. č. 18 se nachází nebytové prostory o výměře 3064,77 m², v ev. č. 55 o výměře 829,70 m², v ev. č. 19 o výměře 84,70 m², jednotlivé nebytové prostory jsou blíže specifikovány v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen *nebytové prostory*).

Nájem *nebytových prostor* byl projednán a schválen usnesením rady Města Uherské Hradiště č. 1288/83/R/2006 ze dne 11. 7. 2006 a záměr na nájem nebytových prostor byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce v době od 24. 11. 2005 do 8. 12. 2005.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává *nájemci* do nájmu *nebytové prostory* a *nájemce nebytové prostory* do nájmu přijímá. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán ve dvou vyhotoveních předávací protokol. Předávací protokol sepíše *pronajímatel* za součinnosti *nájemce*. *Pronajímatel* a *nájemce* obdrží každý po jednom vyhotovení předávacího protokolu.

II. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu *určitou*, tj. 5 let, počínaje dnem 25. 9. 2006.

III. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá *nájemci* nebytové prostory k účelu jeho podnikání za podmínky, že *nebytové prostory* budou využívány v souladu s jejich stavebně technickým určením. Smluvní strany konstatují, že předmětem činnosti *nájemce* v *nebytových prostorech* je výuka ve vybraných studijních programech UTB.

IV. Nájemné

Výše nájemného za nájem *nebytových prostor* dle této smlouvy byla stanovena dohodou smluvních stran na částku 200,-Kč/m² za kalendářní rok, tj. celkem Kč 795 834,- ročně. Cena nájemného je bez DPH, sazba DPH bude stanovena podle platných právních předpisů.

Nájemné za nájem *nebytových prostor* dle této smlouvy je splatné na základě faktury s náležitostmi daňového dokladu vystavené *pronajímatelem* za kalendářní čtvrtletí ve výši Kč 198 958,50 (slovy jednostodevadesátosm tisíc devětsetpadesátosm korun padesát hal.). Faktura bude vystavena vždy na počátku měsíce daného kalendářního čtvrtletí se splatností 30 dnů od vystavení. Den vystavení faktury za nájemné se považuje za den uskutečnění zdanitelného plnění. Poměrná část nájmu za období od 25. 9. 2006 do 30. 9. 2006 je splatná zároveň s úhradou za IV. čtvrtletí 2006.

Pronajímatel je oprávněn výši nájemného v průběhu platnosti a účinnosti této smlouvy o nájmu *nebytových prostor* 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. Výchozím základem pro další výpočet výše nájemného bude indexová hodnota inflace uvedená za rok, ve kterém byla tato smlouva uzavřena. Inflace bude zohledněna při stanovení zvýšeného nájemného tak, že nájemné se zvyšuje o 100 % ze zjištěné míry inflace. Nově vypočtená hodnota nájemného (zvýšeného o *inflační zvýšení nájemného*) bude vzata za základ pro nový výpočet nájemného v následujících letech, vždy od 1. 7. daného roku, které bude položeno opět za výchozí základ pro totožný další postup.

Pro účely výpočtu zvýšeného nájemného se pod tzv. mírou obecné inflace rozumí inflace ve výši, jak bude zveřejněna Českým statistickým úřadem ve statistické publikaci nazvané „Indexy spotřebitelských cen“ či jinak, a to pod položkou vývoj indexu spotřebitelských cen – domácnosti celkem, nebo zveřejněna jiným příslušným úřadem k tomu určeným.

V. Podmínky plnění

1. *Nájemce* je oprávněn přenechat *nebytové prostory* do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem *pronajímatele*.

Nájemce uzavře podnájemní smlouvu za stejných podmínek jako je smlouva nájemní na části prostor v budově ev. č. 18, ev. č. 55, ev. č. 19 s Obchodní akademií, Vyšší odbornou školou a Jazykovou školou s právem státní jazykové zkoušky Uherské Hradiště, Nádražní 22, IČ: 60371731, a to na dobu určitou dvou let, za účelem otevření a vyučování vybraných studijních oborů.

2. *Nájemce* je povinen užívat *nebytové prostory* v souladu s touto smlouvou.

3. *Pronajímatel* je povinen udržovat *nebytové prostory* ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a umožní nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

4. *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.

5. Smluvní strany se dohodly, že *nájemce* je povinen hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou *nebytových prostor*. Pro výklad pojmů „drobné opravy“ a „náklady spojené s běžnou údržbou“ sjednávají smluvní strany obdobné využití ustanovení § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. v platném znění.

6. *Nájemce* se zavazuje na své náklady zabezpečovat *nebytové prostory* ve smyslu ustanovení zákona ČNR č. 133/1985 Sb. o požární ochraně a dodržovat zákon o odpadech.

VI. Ukončení nájmu

Nájem končí zejména:

1. Dohodou obou smluvních stran, přičemž dohoda musí být písemná.

2. Výpovědí z důvodů uvedených v § 9 zák. o nájmu a podnájmu *nebytových prostor* v platném znění, přičemž výpovědní lhůta činí 6 měsíců.

Šestiměsíční výpovědní lhůta začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

VII. Obecná a závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti si budou vzájemně doručovat osobně nebo na adresu jejich sídla nebo místa podnikání zapsané do obchodního nebo jiného veřejného rejstříku nebo na adresu, kde skutečně sídlí. Doručovanou písemnost jsou oprávněny přijmout statutární zástupce, zaměstnanci kteří tím byli pověřeni nebo jiné osoby, které k tomu daná smluvní strana zmocnila. Odepře-li některá ze smluvních stran doručovanou písemnost převzít, považuje se písemnost za doručovanou dnem, kdy převzetí písemnosti bylo odepřeno. Nebyl-li na adrese uvedené ve větě první tohoto odstavce zastižen nikdo, kdo by byl oprávněn za smluvní stranu písemnost přijmout, doručující osoba – provozovatel poštovních služeb písemnost uloží. Nebude-li uložena písemnost vyzvednuta do 3 dnů, považuje se třetí den této lhůty za den doručení, i když se adresát o uložení nedozvěděl.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy má *pronajímatel* právo znepřístupnit vstup *nájemci* do *nebytových prostor*. Tento vstup bude následně umožněn pouze se souhlasem *pronajímatele*, a to pouze za účelem vyklizení *nebytových prostor*.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud po ukončení této smlouvy nebudou *nebytové prostory* vyklizeny *nájemcem* do 5-ti dnů, je *pronajímatel* oprávněn požadovat po *nájemci* zaplacení smluvní pokuty ve výši 200,- Kč za každý den prodlení.
4. Pokud v této smlouvě nebylo uvedeno jinak, řídí se vztahy ustanoveními zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění změn a dodatků a příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž *pronajímatel* obdržel dvě vyhotovení a *nájemce* jedno vyhotovení.
6. Změny této smlouvy je možno provádět po souhlasu obou stran písemnými číslovanými dodatky.

Příloha: č. 1 – Mandátní smlouva ze dne 6. 4. 2006
č. 2 - Specifikace pronajatých nebytových prostor

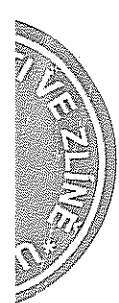
:- 8 -09- 2006

V Uherském Hradišti, dne

.....
nájemce

*

.....
pronajímatel



Dodatek č. 1

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 8. 9. 2006

který uzavírají

Město Uherské Hradiště

Masarykovo náměstí 19

686 70 Uherské Hradiště

IČ: 00291471

Bankovní spojení: ČS, a.s., č.ú. 050016-1543078319/0800

Zastoupeno společností

EDUHA, s.r.o.

obchodní společnost založená Městem Uherské Hradiště

zapsána v OR u KS Brno, odd. C, vložka 51592

Studentské náměstí 1535

686 01 Uherské Hradiště

IČ: 27680657, DIČ: CZ27680657

Bankovní spojení: ČS a.s., Uherské Hradiště, č.ú. 1418239339/0800

Zastoupena: Ing. Stanislavem Gabrielem, jednatelem

jako pronajímatel (dále jen *pronajímatel*)

a

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

zřízena zák. č. 404/2000 Sb.

Náměstí T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín

IČ: 70883521, DIČ: CZ70883521

Bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Zlín, č.ú. 27-1925270277/0100

Zastoupena RNDr. Alexanderem Černým, pověřeným výkonem pracovních činností kvestora

jako nájemce (dále jen *nájemce*).

I. Účel dodatku

1. Účastníci tohoto dodatku uzavřeli dne 8. 9. 2006 Smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen Smlouva), jejímž předmětem je pronájem nebytových prostor v budově UH 1 (ev. č. 18), Studentské náměstí 1532, Uherské Hradiště o celkové výměře 3.064,77 m², v budově UH 2 (ev. č. 55), Studentské náměstí 1534, Uherské Hradiště o výměře 829,7 m² a v budově UH 3 (ev. č. 19), Studentské náměstí 1531, Uherské Hradiště o výměře 84,70 m².
2. Účastníci uzavírají tento dodatek za účelem úpravy jejich vzájemných práv a povinností z výše uvedené Smlouvy tak, aby vyhovovaly jejich současným představám a potřebám.

[Handwritten signature]

II. Změny ve Smlouvě

Změna Čl. II. Doba nájmu

Čl. II. Doba nájmu, který zní:

Nájem se sjednává na dobu určitou ; tj. 5 let, počínaje dnem 25. 9. 2006.

se mění takto:

*Nájem se sjednává na dobu **neurčitou** s tříměsíční výpovědní lhůtou s tím, že pronájem bude ukončen vždy k 30. 6. příslušného roku.*

Změna Čl. VI. Ukončení nájmu

Čl. VI. Ukončení nájmu, který zní:

Nájem končí zejména:

- 1. Dohodou smluvních stran, přičemž dohoda musí být písemná.*
- 2. Výpovědí z důvodů uvedených v § 9 Zák. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění, přičemž výpovědní lhůta činí 6 měsíců. Šestiměsíční výpovědní lhůta začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.*

se mění takto:

Nájem končí zejména:

- 1. Dohodou smluvních stran, přičemž dohoda musí být písemná.*
- 2. Výpovědí podle § 10 Zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění s výpovědní lhůtou 3 měsíce s tím, že pronájem bude ukončen vždy k 30. 6. příslušného roku, což předpokládá, že výpověď musí být prokazatelně doručena druhé smluvní straně nejpozději do 31. 3. příslušného roku.*

III. Ostatní ujednání

Ostatní smluvní ujednání se nemění a zůstávají nadále v platnosti.

IV. Doložka podle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Pronajímatel, v souladu s § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města na jejím zasedání dne 31. 8. 2010.

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

V. Závěrečná ustanovení

1. Účastníci tohoto dodatku ke smlouvě prohlašují, že se pečlivě seznámili s jeho obsahem, dodatku rozumí, souhlasí se všemi jeho částmi a jsou si vědomi veškerých práv a povinností, z něj vyplývajících.
2. Dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.
3. Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
4. Účastníci dále prohlašují, že tento dodatek ke smlouvě není uzavírán za nápadně nevýhodných podmínek ani v tísní. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Uherské Hradiště, dne 12. 10. 2010

Zlín, dne 11. 10. 2010

.....
pronajímátel

.....
nájemce

[Handwritten signature]



Dodatek č. 2 SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřený níže uvedeného dne, měsíce a roku
mezi následujícími smluvními stranami

Město Uherské Hradiště

IC: 002 914 71

se sídlem: Masarykovo nám. 19, 686 70 Uherské Hradiště

zastoupeno na základě plné moci:

EDUHA s. r. o.

IC: 276 80 657

se sídlem: Studentské náměstí 1535, 686 70 Uherské Hradiště

společnost zapsaná v OR vedeném KS v Brně, oddíl C, vložka 51592

jednající Ing. Stanislavem Gabrielem, jednatelem

dále jako „pronajímatel“

a

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

IC: 70883521

DIČ: CZ70883521

se sídlem: nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín

zastoupená: RNDr. Alexanderem Černým, kvestorem

dále jako „nájemce“

§ 1

Preambule

1. Pronajímatel a nájemce, jako smluvní strany, uzavřeli dne 8. 9. 2006 Smlouvu o nájmu nebytových prostor – a to budovy č.e. 18, č. p. 1294, č. e. 55, č. p. 1296, č. e. 19, č. p. 1531, vše v k. ú. Uherské Hradiště, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 12. 10. 2010 (dále jen „Smlouva“).
2. Nájemce nemá již dále zájem pronajímat od pronajímatele nebytové prostory v budově č. e. 19, a proto smluvní strany uzavírají tento Dodatek č. 2, kterým se mění předmět Smlouvy (dále jen „Dodatek“).

§ 2

Změna Smlouvy

1. Čl. I Předmět smlouvy se mění a nově zní následovně:

Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí, a to mj. budov č.e. 18, č. p. 1294 a č. e. 55, č. p. 1296, vše v k. ú. Uherské Hradiště, nacházející se v Uherském Hradišti na Studentské nám. (dále jen „budova“).

V budově č. e. 18 se nachází nebytové prostory o výměře 3064,77 m², č. e. 55 o výměře 829,70 m², jednotlivé prostory jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 k tomuto dodatku (dále jen „nebytové prostory“).

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory a nájemce nebytové prostory do nájmu přijímá.

2. Čl. IV Nájemné a jeho první dva odstavce se mění a nově zní následovně:

Výše nájemného za nájem nebytových prostor dle této smlouvy byla stanovena dohodou smluvních stran na částku ve výši 200,- Kč/m² za kalendářní rok, tj. celkem 778.894,- Kč. Cena nájemného je bez DPH, sazba DPH bude stanovena podle platných právních předpisů.

Nájemné za nájem nebytových prostor dle této smlouvy je splatné na základě faktury s náležitostmi daňového dokladu vystavené pronajímatelem za kalendářní čtvrtletí ve výši 194.723,50 Kč. Faktura bude vystavena vždy na počátku měsíce daného kalendářního čtvrtletí se splatností 30 dnů od vystavení. Den vystavení faktury za nájemné se považuje za den uskutečnění zdanitelného plnění.

§ 3

Závěrečná ustanovení

1. Obě smluvní strany prohlašují, že tento Dodatek si před podpisem přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Tento Dodatek nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dne 1. 9. 2012, byl vyhotoven ve 2 stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom.
3. Uzavření Dodatku bylo schváleno Usnesením Rady města 782/53/RM/2012

V dne 4. 09. 2012

Ve Zlíně dne 8. srpna 2012

Město Uherské Hradiště
Ing. Stanislav Gabriel, jednatel EDUHA, s.r.o.
na základě plné moci
pronajímatel

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
RNDr. Alexander Černý, kvestor
nájemce

Dodatek č. 3
SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
mezi následujícími smluvními stranami

Město Uherské Hradiště

IČ: 00291471, DIČ: CZ00291471

se sídlem: Masarykovo nám. 19, 686 70 Uherské Hradiště

zastoupeno na základě plné moci:

EDUHA s.r.o.

IČ: 27680657

se sídlem: Studentské náměstí 1535, 686 70 Uherské Hradiště

společnost zapsaná v OR vedeném KS v Brně, oddíl C, vložka 51592

jednající Ing. Stanislavem Gabrielem, jednatelem

dále jako „pronajímatel“

a

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Veřejná vysoká škola zřízena zák. č. 404/2000 Sb.

IČ: 70883521

DIČ: CZ70883521

se sídlem: nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín

zastoupená: RNDr. Alexanderem Černým, kvestorem

dále jako „nájemce“

§ 1

Preamble

Pronajímatel a nájemce, jako smluvní strany, uzavřeli dne 8. 9. 2006 Smlouvu o nájmu nebytových prostor – a to budovy č.e. 18, č. p. 1294 (nově 1532), č. e. 55, č. p. 1296 (nově 1534), č. e. 19, č. p. 1531, vše v k. ú. Uherské Hradiště, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 12. 10. 2010 a Dodatku č. 2 ze dne 4. 9. 2012 (dále jen „Smlouva“).

§ 2

Změna Smlouvy

Čl. IV Nájemné se nově doplňuje o odstavce, které zní následovně:

Pronajímatel se zavazuje, že zajistí tyto dále uvedené služby spojené s užíváním nebytových prostor:

- a) pravidelný běžný úklid (běžný úklid zahrnuje zametení/setření/vysátí podlahových krytin, vyprázdnění odpadkových košů a popelníků, otření povrchu stolů, skříní, parapetů, otření/vysátí povrchu židlí, křesel a sedacích souprav, otření dveří, obkladů, radiátorů, zábradlí schodiště, kabiny výtahu, vypínačů a elektrických zásuvek, kompletní úklid sociálního zařízení včetně dezinfekce, doplňování toaletního papíru, mýdel a dalšího hygienického servisu),**
- b) ostraha,**
- c) služby recepce,**
- d) správa objektů.**

Úhrada za služby, které jsou specifikovány v čl. IV odst. a) až d) je dohodou smluvních stran stanovena na částku ve výši 1 992 516,- Kč bez DPH/rok bez DPH, tj. 166.043,- Kč bez DPH/měsíc, a bude prováděna na základě faktury vystavené pronajímatelem k poslednímu dni kalendářního měsíce. Den vystavení faktury se považuje za den uskutečnění zdanitelného plnění.

§ 3

Závěrečná ustanovení

1. Obě smluvní strany prohlašují, že tento Dodatek si před podpisem přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran, byl vyhotoven ve 2 stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom.

§ 4

Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Pronajímatel, v souladu s ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, prohlašuje, že uzavření tohoto dodatku bylo schváleno usnesením Rady města Uherské Hradiště č. 842/57/RM/2012 na její schůzi dne 23. 10. 2012.

V Uherském Hradišti dne 26. 10. 2012

Ve Zlíně dne 30. 10. 2012

Město Uherské Hradiště
Ing. Stanislav Gabriel, jednatel EDUHA, s.r.o.
na základě plné moci
pronajímatel

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
RNDr. Alexander Černý, kvestor
nájemce