

Město Uherské Hradiště

se sídlem: Masarykovo náměstí 19, 686 01 Uherské Hradiště
zastoupené: Ing. Stanislavem Blahou, starostou města
IČO: 00291471
DIČ: CZ00291471
tel.: 572 525 111
e-mail: epodatelna@mesto-uh.cz

(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
zastoupená: prof. Mgr. Milan Adámek, Ph.D., rektorem
za věcné plnění odpovídá: xxx
IČ: 70883521
DIČ: CZ70883521
Bankovní spojení: xxx
tel.: 576 032 080
e-mail: tajemnik@flkr.utb.cz

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají tuto

dohodu o provedení stavebních úprav prostor nesloužících podnikání

dle ustanovení § 2220 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „**občanský zákoník**“)

I. Úvodní ustanovení

1. Mezi pronajímatelem a nájemcem byla dne 30. 9. 2021 uzavřena Smlouva o nájmu prostorů nesloužících k podnikání (dále jen „**Nájemní smlouva**“). Na základě Nájemní smlouvy přenechal pronajímatel nájemci k dočasnému užívání prostory nacházející se v budově č.p. 1531 na pozemku parc. č. St. 520/5, budově č.p. 1532 na pozemku parc. č. St. 520/4 a budově č.p. 1534 na pozemku parc. č. St. 1831, které se nachází v obci Uherské Hradiště, k.ú. Mařatice a jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Zlínského Kraje, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, na LV č. 10001 (dále jen „**Pronajaté prostory**“). Nájem Pronajatých prostor dle Nájemní smlouvy je sjednán na dobu neurčitou, a to od 1. 10. 2021.
2. Nájemce písemnou žádostí ze dne 5. 3. 2025 požádal pronajímatele v souladu s čl. IV odst. 10 Nájemní smlouvy a ust. § 2220 odst. 1 občanského zákoníku o udělení souhlasu s provedením stavebních úprav Pronajatých prostor v rozsahu dle předložené projektové dokumentace vypracované společností GG Archico, a.s., projektantem xxx, která je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1 (dále jen „**Projektová dokumentace**“).

3. Předmětem stavebních úprav dle Projektové dokumentace bude rekonstrukce v 1.NP v objektu UH3, č. p. 1531. Požadavkem nájemce je stavební úprava dispozice v pravé části 1.NP pro vybudování laboratoří včetně zázemí (rozsah viz příloha č. 1 - Projektová dokumentace).

II. Předmět dohody

Předmětem této dohody je udělení souhlasu pronajímatele s provedením stavebních úprav Pronajatých prostor v rozsahu dle Projektové dokumentace včetně udělení plné moci k zadání veřejné zakázky (čl. III), vymezení podmínek, za nichž budou stavební úpravy nájemcem prováděny (čl. IV) a dále ujednání o úhradě nákladů na provedení odsouhlasených stavebních úprav a vypořádání případných dalších souvisejících nároků (čl. V).

III. Souhlas pronajímatele s provedením stavebních úprav, plná moc k zadání veřejné zakázky

1. Pronajímatel podpisem této dohody uděluje nájemci v souladu s čl. IV odst. 10 Nájemní smlouvy souhlas s provedením stavebních úprav Pronajatých prostor v rozsahu dle Projektové dokumentace, to je souhlas s realizací stavby pod názvem „STAVEBNÍ ÚPRAVY OBJEKTU UH3“ na budově Studentské nám. 1531, 686 05 Uherské Hradiště, která se nachází na pozemku parc. č. St. 520/5 v k.ú. Mařatice (dále jen „**Stavba**“).
2. Pronajímatel podpisem této dohody uděluje nájemci souhlas k provedení Stavby rovněž ve smyslu ust. § 187 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona. Na základě tohoto souhlasu je tedy nájemce oprávněn požádat místně příslušný stavební úřad o vydání příslušného povolení k realizaci Stavby.
3. Pronajímatel podpisem této dohody uděluje nájemci plnou moc k zastupování pronajímatele ve veškerých záležitostech týkajících se zadání veřejné zakázky na realizaci Stavby s tím, že veřejná zakázka bude realizována v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek a dle Pravidel pro zadávání veřejných zakázek města Uherské Hradiště schválených usnesením Rady města Uherské Hradiště č. 753/57/RM/2024/Veřejný, ze dne 18.11.2024, účinných od 01. 12. 2024 (dále jen „**Pravidla**“), která jsou nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 2. Vzhledem k tomu, že Pravidla upravují postupy města Uherské Hradiště při zadávání veřejných zakázek malého rozsahu a jsou tedy sepsána pro potřeby města Uherské Hradiště, zavazuje se nájemce Pravidla použít přiměřeně tam, kde to vzhledem k okolnostem bude možné a účelné. Případnou odchylku od Pravidel se nájemce zavazuje s pronajímatelem předem projednat. Účastníci se dále dohodli, že výsledek veřejné zakázky na realizaci Stavby a tedy výběr nejvhodnější nabídky podléhá schválení Radou města Uherské Hradiště.

IV. Podmínky provádění stavebních úprav

1. Nájemce se zavazuje, že veškeré stavební úpravy Pronajatých prostor budou provedeny s odbornou péčí, pouze v rozsahu dle Projektové dokumentace, v souladu s obecně závaznými právními předpisy, veškerými technickými normami a rozhodnutími orgánů veřejné správy, pokud budou v souvislosti s realizací Stavby vydány. Nájemce je rovněž povinen řídit se písemnými pokyny pronajímatele, pokud je tento udělí. Nájemce je dále povinen upozornit pronajímatele na zjevně nesprávné, nezákonné či nevhodné pokyny a vyzvat pronajímatele, zda na takových pokynech i přesto trvá. Pakliže se pronajímatel ve lhůtě do 10 dnů ode dne doručení výzvy nevyjádří nebo se vyjádří, že na pokynech, na jejichž nesprávnost, nezákonnost či nevhodnost byl upozorněn, trvá, bude se jimi nájemce řídit, není však v takovém případě odpovědný za jakoukoliv majetkovou či nemajetkovou újmu vzniklou pronajímateli v důsledku splnění takového pokynu.

2. Stavba bude provedena zhotovitelem vybraným na základě schválení výsledků veřejné zakázky realizované nájemcem v souladu s čl. III odst. 3 této dohody.
3. Nájemce se zavazuje pravidelně dle potřeby informovat pronajímatele o všech skutečnostech souvisejících s prováděním Stavby, které by mohly být pro pronajímatele významné, to je zejména o skutečnostech, které by mohly způsobit pronajímateli finanční nebo jinou újmu a dále je povinen včas navrhnout pronajímateli postupy, které je třeba přijmout k řádnému provedení Stavby.
4. Veškerý odpad vzniklý v souvislosti s realizací Stavby, zejména stavební, bude odvezen a zlikvidován na odpovědnost a náklady nájemce v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky města Uherské Hradiště č. 4/2019 o stanovení systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem vznikajících na území města Uherské Hradiště (vyhláška o odpadech). Nájemce bere na vědomí, že skladování stavebního odpadu v objektu nebo jeho uložení do společných odpadních nádob a kontejnerů určených pro komunální či tříděný odpad je zakázáno.
5. Pronajímatel je oprávněn sledovat, zda je Stavba prováděna řádně a upozorňovat na zjištěné nedostatky. Je oprávněn požadovat, aby nájemce ihned zajistil odstranění zjištěné vady. Nájemce se zavazuje respektovat kontrolní činnost pronajímatele a poskytovat mu veškerou součinnost, kterou lze po něm spravedlivě požadovat. K výkonu tohoto oprávnění určí pronajímatel svého zástupce, který se bude účastnit kontrolních dnů a bude přítomen rovněž při předání a převzetí každé dílčí etapy Stavby.
6. Po dokončení Stavby nájemce písemně vyzve pronajímatele k prohlídce Pronajatých prostor dotčených stavební úpravou a kontrole předané projektové dokumentace skutečného stavu pro účely úpravy evidenčních údajů Nájemní smlouvy. Ve lhůtě do 30 dnů od dokončení Stavby předá nájemce pronajímateli kopie všech revizních zpráv a prohlášení o shodě.
7. Nájemce se zavazuje zajistit, aby smlouva o dílo uzavřená se zhotovitelem Stavby byla v souladu s ujednáními této dohody, a za tímto účelem se zavazuje návrh smlouvy o dílo předložit k odsouhlasení a případným připomínkám pronajímateli, a to nejméně 7 pracovních dní před jejím podpisem.
8. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že v případě zvlášť závažného porušení podmínek stanovených v tomto článku je pronajímatel oprávněn od této dohody odstoupit. Odstoupení musí být písemné a musí v něm být přesně specifikován jeho důvod, jinak je toto odstoupení neplatné. Tato dohoda zanikne dnem, kdy bude odstoupení doručeno nájemci. Odstoupení od této dohody se nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením této dohody, ani ustanovení, která podle vůle účastníků nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po skončení této dohody. Dojde-li k zániku této dohody odstoupením ze strany pronajímatele, zaniká rovněž souhlas pronajímatele s provedením Stavby a nájemci vzniká povinnost uvést Pronajaté prostory do původního stavu.
9. Za zvlášť závažné porušení podmínek ze strany nájemce dle předchozího odstavce se pro účely této dohody považují zejména tyto případy:
 - a. dojde-li k překročení původních rozpočtových nákladů Stavby o více než 20 %,
 - b. porušuje-li nájemce opakovaně povinnosti uvedené v odst. 3, 4 a 5 tohoto článku,
 - c. je-li Stavba prováděna takovým způsobem, při kterém se nedodrží Projektová dokumentace, technologické postupy a technické normy a z uvedených důvodů hrozí vznik škody na majetku pronajímatele.

V. Náhrada nákladů na provedení stavebních úprav

1. Účastníci se dohodli, že náklady na realizaci Stavby nese v plném rozsahu pronajímatel, a to za podmínek dále uvedených v tomto článku.
2. Pronajímatel uhradí cenu za provedení příslušné etapy Stavby na základě faktury vystavené zhotovitelem stavby, a to ve lhůtě do 14-ti dnů ode dne jejího doručení, nebude-li ve faktuře uvedena delší splatnost. Za řádné a včasné doručení faktury pronajímateli odpovídá nájemce. Přílohou faktury a nezbytným podkladem pro fakturaci bude vždy zápis o předání a převzetí příslušné etapy Stavby podepsaný zástupci zhotovitele, nájemce a pronajímatele.
3. Účastníci se dohodli, že nejpozději ve lhůtě do 30 dnů po dokončení Stavby spolu uzavřou dodatek k Nájemní smlouvě, který bude spočívat v navýšení nájemného, a to tak, že celkové nájemné za nájem Pronajatých prostor za kalendářní rok bude po dobu dvou let od uzavření dodatku navýšeno o částku odpovídající 1/2 (slovy: jedné polovině) skutečně vynaložených nákladů na provedení Stavby.
4. V případě, že nájemce provede na Pronajatých prostorách stavební úpravy, které neodpovídají Projektové dokumentaci a udělenému souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele takové stavební úpravy bezodkladně odstranit a uvést Pronajaté prostory do stavu odpovídajícího udělenému souhlasu. Pokud nebudou takové stavební úpravy odstraněny ani do 30 dnů od výzvy pronajímatele, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti. Pro případ, že by takové stavební úpravy nebyly odstraněny nebo jejich odstranění bylo spojeno s nepřiměřenými obtížemi, je nájemce povinen nést v plném rozsahu náklady na jejich provedení, pronajímateli nevzniká jakákoliv povinnost tyto náklady nájemci nahradit. Vedle toho má pronajímatel nárok na náhradu veškeré škody, která mu provedením neodsouhlasených stavebních úprav vznikne.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě ukončení Nájemní smlouvy nemá nájemce nárok na náhradu za zhodnocení Pronajatých prostor, to je právo na vydání protihodnoty toho, oč se provedením Stavby zvýšila hodnota Pronajatých prostor.
6. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li k překročení původních rozpočtových nákladů Stavby o více než 20 %, aniž by pronajímatel v souladu s čl. IV odst. 8 a 9 této dohody využil svého práva na odstoupení od této dohody, pak veškeré náklady na provedení Stavby, které překročí výše uvedené 20 % navýšení oproti původnímu rozpočtu, již nese výlučně nájemce.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Účastníci se dohodli, že po ukončení nájemního vztahu založeného Nájemní smlouvou nebude pronajímatel požadovat uvedení Pronajatých prostor do stavu před provedením stavebních úprav. Tím není dotčeno ustanovení čl. V, odst. 4 této dohody.
2. Účastníci se dohodli, že jejich vzájemná práva a povinnosti, jakož i ostatní právní vztahy z této dohody vzniklé, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění. Tato právní úprava se nepoužije tam, kde se účastníci touto dohodou dohodli odchylně.
3. Tato dohoda se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každý z účastníků obdrží jedno vyhotovení.

4. Nájemce bere na vědomí, že tato dohoda a případně i její budoucí dodatky budou pronajímatelem uveřejněny ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, neboť pronajímatel je mj. povinným subjektem dle citovaného zákona. Účastníci prohlašují, že skutečnosti uvedené v této dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují tímto souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
5. Tato dohoda nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
6. Účastníci prohlašují, že se pečlivě seznámili s obsahem této dohody, dohodě rozumí, souhlasí se všemi jejími částmi a jsou si vědomi veškerých práv a povinností z této dohody vyplývajících. Účastníci dále prohlašují, že ujednání obsažená v této smlouvě odpovídají jejich pravé a svobodné vůli a na důkaz toho připojují ke smlouvě své podpisy.
7. Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích: Uzavření této dohody bylo schváleno usnesením Rady města Uherské Hradiště č. 871/67/RM/2025/Veřejný ze dne 24.03.2025.
8. Nedílnou součástí této dohody tvoří:
 - Příloha č. 1 – Projektová dokumentace,
 - Příloha č. 2 – Pravidla pro zadávání veřejných zakázek.

V Uherském Hradišti, dne 26.03.2025

Ve Zlíně, dne 10.04.2025

Za pronajímatele:
Město Uherské Hradiště

Za nájemce:
Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

.....
Ing. Stanislav Blaha
Starosta města

.....
prof. Mgr. Milan Adámek, Ph.D.
Rektor