

MĚSTO UHERSKÝ BROD

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU č. 25/06471/17

kteřou podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“), uzavřeli tito účastníci

Město Uherský Brod

se sídlem: Masarykovo náměstí 100, 688 01 Uherský Brod
IČO 00291463
Číslo účtu: 19-721721/0100
zastoupeno Mgr. Davidem Surým, místostarostou
(dále „jen pronajímatel“) na straně jedné

a

Střední průmyslová škola a Obchodní akademie Uherský Brod

se sídlem: Nivnická 1781, 688 01 Uherský Brod
IČO 14450437
Číslo účtu: 18032721/0100
Zřízena Zlínským krajem, Zřizovací listina č. j. 1177/2001/ŠK ze dne 12.09.2001
zastoupená PaedDr. Rostislavem Šmídem, ředitelem
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

takto:

PREAMBULE

Nájemce má záměr užívat níže uvedené prostory za účelem ubytování studentů školy a k prázdninovému turistickému ubytování, proto požádal město Uherský Brod o nájem těchto prostor. Prostory v současné době nejsou k tomuto účelu technicky způsobilé, proto se smluvní strany dohodly, že město Uherský Brod zrealizuje opravu prostor v budově sportovní haly v nezbytně nutné míře tak, aby se vyhovělo záměru a požadavkům nájemce a prostory nájemci pronajme. Rekonstrukce je plánována v termínu od 31.07.2017 do 14.09.2017.

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do dočasného užívání prostory stavby občanského vybavení č. p. 362 (sportovní hala), která je součástí pozemku p. č. 47 v k. ú. Havříce a je zapsána na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod.
2. Do dočasného užívání se předávají prostory o celkové výměře 536 m², které se nacházejí ve II. a III. nadzemním podlaží budovy, dále jen („prostor“). Bližší Specifikace a soupis pronajatých prostor tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor za účelem ubytování studentů nájemce a v období školních prázdnin k turistickému ubytování.
2. Nájemce se zavazuje využívat tento prostor pouze pro smluvený účel a zavazuje se na vlastní náklady splnit zákonné a technické předpisy, potřebné pro předkládaný účel užívání.

III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou 10 let s účinností ode dne, kdy si smluvní strany po dokončení rekonstrukce předají předmět nájmu na základě předávacího protokolu, do **15.09.2027**. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu o 5 (pět) let. Pronajímatel toto právo nájemce akceptuje a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu dle této smlouvy výše uvedeným způsobem prodloužit v případě, že nájemce opci řádně a včas uplatní.
2. Opční se rozumí právo nájemce svým jednostranným jednáním (uplatněním opce) dosáhnout výše uvedeného prodloužení doby trvání nájmu, a to za podmínky, že opce bude uplatněna písemně tak, že nájemce doručí pronajímateli oznámení o uplatnění opce na prodloužení doby trvání nájmu, a to do **15.03.2027**.
3. Doručením písemného oznámení o uplatnění opce na prodloužení doby trvání nájmu ve stanovené době se tato doba prodloužuje do **15.09.2032**.
4. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze nájemní vztah ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí postupem dle občanského zákoníku.Tímto není dotčeno právo obou smluvních stran od této smlouvy odstoupit z důvodů porušování sjednaných podmínek. Za podstatné porušení smlouvy se považuje například neplacení nájemného, poškození majetku pronajímatele a provedení stavebních úprav bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. V písemné výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná a musí být doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště. Smlouvu lze vypovědět nejdříve po uplynutí 2 let od podpisu smlouvy ve výpovědní lhůtě 1 rok. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu zpět pronajímateli v den skončení nájmu vyklizený a dle stavu uvedeného v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. O vrácení předmětu nájmu se smluvní strany zavazují sepsat protokol, který bude obsahovat alespoň datum vrácení předmětu nájmu pronajímateli, popis stavu, v jakém se předmět nájmu nachází, údaje o stavu měřičů spotřeby služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a podpisy smluvních stran. Předávací protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
7. Smluvní strany se dohodly, že skončí-li nájem výpovědí, neuplatní se mezi nimi § 2315 OZ.
8. Pokračuje-li nájemce v užívání i po skončení nájemního vztahu, nezakládá tato skutečnost právo nájemce na uzavření nové nájemní smlouvy a pronajímatel má právo nejen na úhradu nájemného, ale i smluvní pokuty ve výši 100 Kč za každý kalendářní den neoprávněného užívání prostor až do doby jejich předání. Tuto sankci je nájemce povinen zaplatit i v případě, nevyklidí-li a nepředá-li předmět nájmu včas.

IV. Nájemné a náklady za služby

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran následovně:

- a) **od účinnosti této smlouvy po dobu 10 let** ve výši 550.000 Kč/rok, slovy: pětsetpadesátisickorun českých. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 01.07.běžného kalendářního roku upravit o koeficient inflace předcházejícího roku vydaný Českým statistickým úřadem a tuto změnu nájemci doručit nejpozději do 31.08. běžného kalendářního roku. Novou výši nájemného je povinen nájemce platit od prvního dne měsíce následujícího po doručení změny.
- b) **po uplynutí 10 let trvání smlouvy po dobu dalších 5 let** bude nájemné sníženo o 50 % z aktuální, tj. poslední fakturované výše nájemného.
2. Vedle nájemného bude hradit nájemce náklady související s užíváním předmětu nájmu, a to . svoz odpadů na základě vlastní smlouvy uzavřené s příslušnou organizací. Vodné, stočné, elektrickou energii bude nájemce hradit pronajímateli podle skutečné spotřeby dle měřidel. Odvádění srážkových vod a dodávku tepla bude nájemce hradit pronajímateli na základě běžných vykalkulovaných nákladů a bude vypočtena pronajímatelem v poměru užívané podlahové plochy k celkové ploše prostor v budově. Nájemce se zavazuje vodné, stočné, elektrickou energii, srážkové vody a dodávku tepla pronajímateli hradit zálohovou částkou na základě čtvrtletních zálohových faktur ve výši 35.000 Kč. Vyúčtování provozních nákladů bude provedeno pronajímatelem jednou ročně po obdržení všech faktur od dodavatelských organizací a zasláno nájemci nejpozději do 20. dne třetího čtvrtletí běžného kalendářního roku. Nájemné a zálohy na vodné, stočné, srážkové vody, elektrickou energii a dodávku tepla jsou splatné bezhotovostně na výše uvedený účet pronajímatele čtvrtletně předem, a to tak, že nejpozději do 20.03., 20.06., 20.09., 20.12. běžného kalendářního roku bude čtvrtletní splátka na následující čtvrtletí připsána na účet pronajímatele, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 14 dnů. Faktura bude obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu a bude nájemci doručena vždy nejpozději do 5. dne příslušného čtvrtletí. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele. Úhrada nájemného a záloh za čtvrtletí, v němž nabude účinnosti tato smlouva, bude provedena společně s úhradou nájemného a záloh na následující čtvrtletí na základě faktur vystavených pronajímatelem. V případě trvání nájmu pouze po část kalendářního čtvrtletí se výše nájemného krátí poměrně tak, že za každý započatý den trvání nájmu je nájemce povinen zaplatit nájemné ve výši rovnající se součinu čtvrtletního nájemného a zlomku, v jehož čitateli je číslo 1 a v jehož jmenovateli je uveden počet dnů daného kalendářního čtvrtletí. Smluvní strany se zavazují v případě změny čísla účtu se písemně informovat. Změna čísla účtu se nepovažuje za změnu této smlouvy.
3. V případě, že nájemce nedodrží lhůty pro zaplacení nájemného a nákladů za služby, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění. Úroky z prodlení se počítají od prvního dne po splatnosti.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání a je povinen ho vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Pronajímatel je oprávněn k provedení kontroly a zjištění stavu užívaného prostoru a nájemce je povinen, po předchozí výzvě, umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do prostoru za účelem provedení kontroly o zjištění jeho stavu.
2. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor řádně udržovat ve stavu způsobilém užívání a na vlastní náklady provádět běžnou údržbu a úklid.
3. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny předmětu nájmu související s účelem využití a jeho zhodnocením bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. K žádosti o udělení souhlasu k navrhované změně je nájemce povinen doložit technický popis nebo projektovou dokumentaci v souladu se stavebním zákonem a položkový rozpočet. Pro případ porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
4. Nájemce není oprávněn přenechat prostor nebo jeho část do podnájmu jiné osobě, je oprávněn uzavírat pouze smlouvy o ubytování (o přechodném nájmu) dle OZ.
5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu sám nebo jiné osoby, které k němu mají vztah. To platí i pro veškerá technická zařízení, pokud se zde nacházejí a jsou

- využívány také nájemcem.
6. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požárních a jiných předpisů v souvislosti se svou podnikatelskou činností. Dále se zavazuje na své náklady zajišťovat pravidelné revize, revizní a kontrolní zprávy vyplývající z obecně závazných předpisů, zejména revize elektroinstalace, kontroly a tlakové zkoušky hasicích přístrojů, elektrospotřebičů a dalších instalovaných zařízení, které podléhají pravidelným kontrolám či revizím. Protokoly od každé provedené revize či servisní prohlídky bude nájemce předávat pronajímateli. Smluvní strany si sjednávají možnost odstoupení od smlouvy v případě porušení tohoto ujednání.
 7. Pronajímatel neodpovídá za poškození, zničení či ztrátu věcí do pronajatého prostoru vnesených, odložených a používaných nájemcem eventuelně jeho zaměstnanci, případně věcí třetích osob, nacházejících se zde na vlastní nebezpečí nájemce.
 8. Nájemce bere na vědomí, že správu stavby občanského vybavení č. p. 362 (sportovní hala), která je součástí pozemku p. č. 47 v k. ú. Havříce, a v níž se pronajímaný prostor nachází, zajišťuje TJ TATRAN HAVŘICE, z. s., IČ 46956972 na základě Smlouvy příkazní č. 25/05771/16 ze dne 01.09.2016.

VI. Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti účastníků této smlouvy, vyplývající z nájemního vztahu, možnosti jejich změn a skončení, se řídí občanským zákoníkem v platném znění.
2. Změny, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě formou dodatku, podepsaného pronajímatelem a nájemcem.
3. Smluvní účastníci prohlašují, že jejich projev vůle byl učiněn vážně, srozumitelně a určitě, že si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a v tomto znění ji podepisují.
4. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami.
6. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.

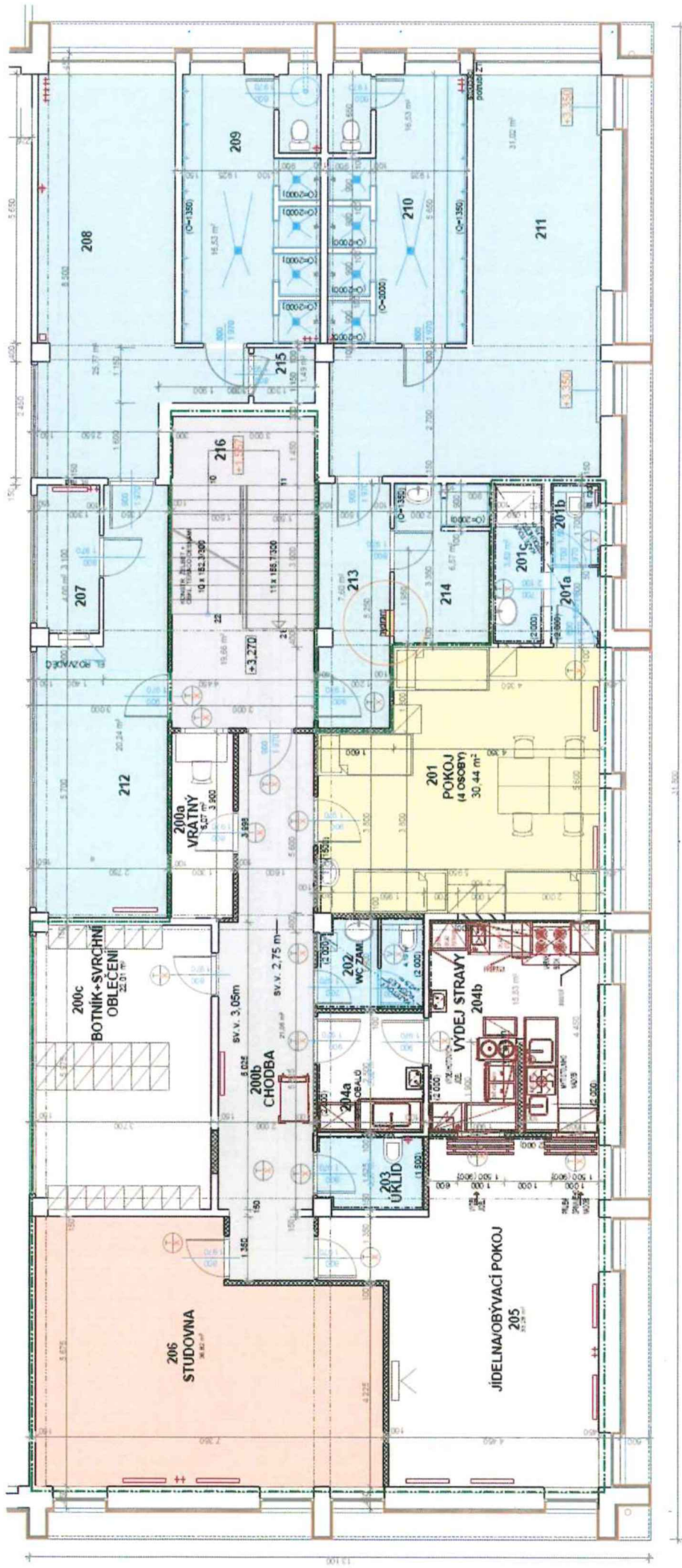
Doložka dle § 41 z. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
Schváleno orgánem obce: Rada města Uherský Brod
Zveřejněno od 28.04.2017 do 16.05.2017
86. schůze konaná dne 28.08.2017, č. usnesení 2566/R86/17

Příloha č. 1 Specifikace a soupis pronajatých prostor

V Uherském Brodě dne 22. 09. 2017



PŮDORYS 2. NP

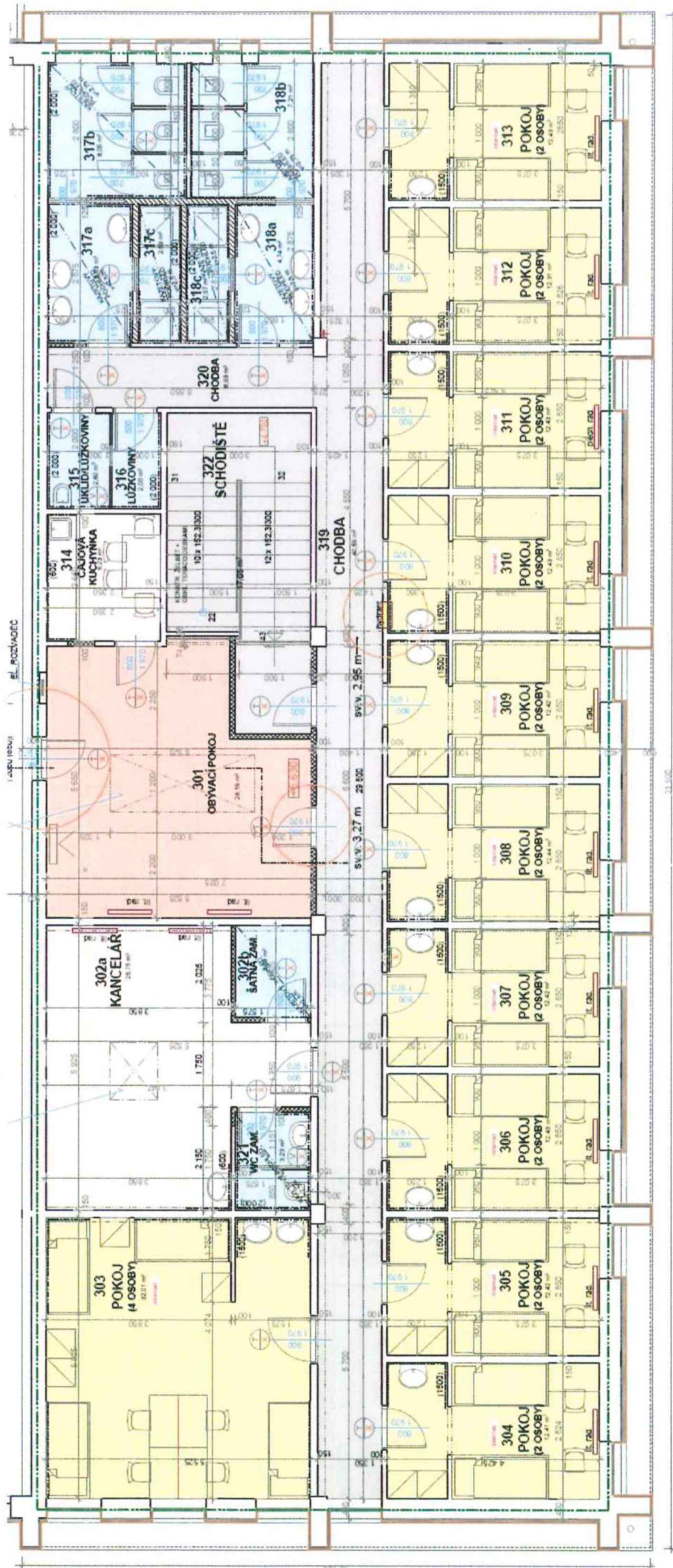


LEGENDA MÍSTNOSTÍ

OZN. MÍSTN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA m ²	PODLAHA	ÚPRAVA STĚN
200a	VRÁTNÝ	5,07	PVC	PVC LIŠTA
200b	CHODBA	21,05	PVC	PVC LIŠTA
200c	BOTNÍK+SVRCH. OBLEČENÍ	22,01	PVC	PVC LIŠTA
201	POKOJ	30,44	PVC KERAMICKÁ DLAŽBA	PVC LIŠTA. KERAM. OBKLAD v = 1,5 m. (ZA UMÝVADLEM)
201a	PŘEDSÍŇ WC	1,66	DLAŽBA	KERAM. OBKLAD v = 2,0 m
201b	WC	1,82	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. OBKLAD v = 2,0 m
201c	SPRCHA	3,52	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. OBKLAD v = 2,0 m
202	WC ZAMĚSTNANCI	4,19	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. OBKLAD v = 2,0 m
203	ÚKLID	3,37	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. OBKLAD v = 1,5 m
204a	MYTÍ OBALŮ	5,62	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. OBKLAD v = 2,0 m
204b	VÝDEJ STRAVY	15,83	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. OBKLAD v = 2,0 m; 0,6 m
205	JÍDELNA/OBÝVACÍ POKOJ	33,28	PVC	PVC LIŠTA
206	STUDOVNA	36,82	PVC	PVC LIŠTA
216	SCHODIŠTĚ	19,66	STÁVAJÍCÍ + NOVÁ KERAMICKÁ DLAŽBA (3,3 m ²)	NOVÝ KERAM. SOKLÍK v = 0,1 m
CELKEM		204,34		

MÍSTNOSTI DOTČENÉ STAVEBNÍMI ÚPRAVAMI

PŮDORYS 3. NP



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

OZN. MÍSTN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA m ²	PODLAHA	ÚPRAVA STĚN
301	SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST	28,2	PVC	
302a	KANCELÁŘ/DENNÍ MÍSTNOST ZAMĚSTNANCI	25,8	PVC	KERAM. OBKLAD v = 1,5 m
302b	ŠATNA ZAMĚSTNANCI	3,0	PVC	KERAM. SOKLÍK v = 0,1 m
303	POKOJ	32,0	PVC	KERAM. OBKLAD v = 1,5 m
304	POKOJ	12,3	PVC	KERAM. OBKLAD v = 1,5 m
305	POKOJ	12,4	PVC	KERAM. OBKLAD v = 1,5 m
306	POKOJ	12,4	PVC	KERAM. OBKLAD v = 1,5 m
307	POKOJ	12,4	PVC	KERAM. OBKLAD v = 1,5 m
308	POKOJ	12,4	PVC	KERAM. OBKLAD v = 1,5 m
309	POKOJ	12,4	PVC	KERAM. OBKLAD v = 1,5 m
310	POKOJ	12,4	PVC	KERAM. OBKLAD v = 1,5 m
311	POKOJ	12,4	PVC	KERAM. OBKLAD v = 1,5 m
312	POKOJ	12,3	PVC	KERAM. OBKLAD v = 1,5 m
313	POKOJ	12,4	PVC	KERAM. OBKLAD v = 1,5 m
314	ČAJOVÁ KUCHYŇKA	6,2	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. OBKLAD v = 0,6 m.
315	ÚKLIDOVÁ MÍST./SKLAD ŠPINAVÉHO PRADLA	2,6	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. SOKLÍK v = 0,1 m
316	SKLAD LŮŽKOVIN	2,0	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. OBKLAD v = 2,0 m
317a	PŘEDSÍŇ	5,0	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. OBKLAD v = 2,0 m
317b	WC	8,1	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. OBKLAD v = 2,0 m
317c	SPRCHY	2,6	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. OBKLAD v = 2,0 m
318a	PŘEDSÍŇ	4,7	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. OBKLAD v = 2,0 m
318b	WC	7,2	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. OBKLAD v = 2,0 m
318c	SPRCHY	2,6	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. OBKLAD v = 2,0 m
319	CHODBA	40,6	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. SOKLÍK v = 0,1 m
320	CHODBA	6,9	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. SOKLÍK v = 0,1 m
321	WC ZAMĚSTNANCI	3,2	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAM. OBKLAD v = 2,0 m
322	SCHODIŠTĚ	17,1	STĚVÁJÍCÍ + KERAMICKÁ DLAŽBA (3,3 m ²)	KERAM. SOKLÍK v = 0,1 m
323	PODSTŘEŠNÍ PROSTOR NAD SALEM SH			
CELKEM		321,6		