

DODATEK Č. 1 KE SMLOUVĚ O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a Občanského zákoníku v platném znění uzavřené dne 1. 3. 2013, schválené Radou Zlínského kraje dne 4. 2. 2013, č. usnesení: 00118/R03/13

Střední odborné učiliště Uherský Brod, se sídlem Svatopluka Čecha 1110, 688 01
Uherský Brod
IČ: 00055107
jednající statutárním zástupcem: Ing. Jiřím Polanským, ředitelem
bankovní spojení: xx
jako PRONAJÍMATEL na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

ARAVER CZ, s.r.o., se sídlem Vlčnov 556, okr. Uherské Hradiště PSČ 686 61
IČ: 60713224, DIČ: CZ60713224
zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 15795
zastoupená jednatelem: Ing. Jaroslavem Závodským
bankovní spojení: xx
jako NÁJEMCE na straně druhé (dále jen nájemce)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento dodatek ke smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 1. 3. 2013

I.

Část III. Doba pronájmu a výpovědní lhůty

se mění v bodě 1 na následující:

1) Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 3. 2018 do 28. 2. 2023.

Část IV. Cena pronájmu, služeb a způsob úhrady

se mění v bodě 1 a 5 na následující:

1) Nájemné se sjednává ve výši ceny obvyklé dohodou smluvních stran. Částka nájemného bude navýšena o DPH zákonem stanovené výši.

Celková plocha	m2	sazba m2/rok	roční nájem Kč bez DPH
Skladové a prodejní prostory	106,20	1 000 Kč	106 200,00 Kč
Servisní prostory	165,43	350 Kč	57 900,50 Kč
Pozemek 1725/131	272,50	60 Kč	16 350,00 Kč
Celkem			180 450,50 Kč
Nájemné za kalendářní rok bez DPH		180 451,00 Kč	
Nájemné na kalendářní čtvrtletí bez DPH		45 112,75 Kč	

5) Výše zálohy energií a služeb je dohodnutá částka, která je stanovena dle přílohy č. 2 této smlouvy. Částky jsou stanoveny bez DPH, DPH bude připočtena ve výši dle platné legislativy.

Služba	Kč za čtvrtletí	Kč za rok
elektrická energie	12 400	49 600
vodné a stočné	1 895	7 580
srážkové vody	1 465	5 860
Celkem	15 760	63 040

Zálohu na služby hradí nájemce čtvrtletně ve výši 15 760 Kč bez DPH vždy do 10. kalendářního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí na bankovní účet pronajímatele vedený u ČSOB, a.s., č. účtu 124232268/0300. Za den zaplacení se považuje den, kdy byla celková částka za nájem připsána na účet pronajímatele nebo složena v hotovosti do jeho rukou. Na úhradu služeb vystaví pronajímatel zálohovou fakturu a po její úhradě vystaví daňový doklad.

Cena za služby a energie se bude odvíjet od skutečných cen a rozsahu poskytovaných energií a služeb. Vyúčtování skutečných nákladů bude provedeno 1x ročně na základě faktur dodavatelů médií.

II.

- 1) Ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 1.3.2013 tímto dodatkem nedotčená zůstávají v platnosti beze změn.
- 2) Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem jeho zveřejnění v registru smluv.

III.

Schvalovací doložka

Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb.. o kraích. ve znění pozdějších předpisů
 Nájem odsouhlasen orgánem kraie: Rada Zlínského kraie
 Datum: 26. 2. 2018 č. usnesení: 0136/R06/18

V Uherském Brodě, dne 1. března 2018

.....

pronajímatel

.....

nájemce

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

**dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a
Občanského zákoníku v platném znění**

kteřou uzavřeli níže podepsaného dne, měsíce a roku

Střední odborné učiliště Uherský Brod, se sídlem Svatopluka Čecha 1110, 688 01

Uherský Brod

IČ: 00055107

jednající statutárním zástupcem: Ing. Jiřím Polanským, ředitelem

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

jako PRONAJÍMATEL na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

ARAVER CZ, s.r.o., se sídlem Vlčnov 556, okr. Uherské Hradiště PSČ 686 61

IČ: 60713224, DIČ: CZ60713224

zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Brně oddíl C, vložka 15795

zastoupená jednatelem: Ing. Jaroslavem Závodským

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

jako NÁJEMCE na straně druhé (dále jen nájemce)

takto:

I. Předmět nájmu

1. Zlínský kraj je vlastníkem nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí příslušného katastrálního pracoviště Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj na LV č. 7050 pro obec Uherský Brod a k.ú. Uherský Brod. Pronajímatel jako osoba pověřená k hospodaření se svěřeným majetkem prohlašuje, že je na základě Zřizovací listiny ze dne 28.11.2001, vydané Zlínským krajem č.j. 3423/2001/ŠK oprávněn pronajmout níže uvedené nebytové prostory.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá podle zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor nájemci nebytový prostor, nacházející se v přízemí budovy pronajímatele „E“, bez č.p., na pozemku p.č.st. 4345, v obci Uherský Brod, k.ú. Uherský Brod, a část pozemku p.č. 1725/131 v obci Uherský Brod, k.ú. Uherský Brod, dle přílohy č. 1 - půdorys s vyznačením předmětu pronájmu.

Nájemce je oprávněn k výkonu své podnikatelské činnosti užívat veškeré příjezdové komunikace, které jsou nezbytné k samotnému provozování této činnosti s tím, že tyto příjezdy jsou kromě nájemce oprávněny užívat i jiné osoby, případně subjekty, které nájemce při výkonu své živnosti potřebuje (např. dodavatelé, zákazníci aj.).

II. Účel užívání

- 1) Nájemce je oprávněn tyto nebytové prostory užívat ke své činnosti za účelem realizace podnikatelské činnosti (oprava a prodej motorových vozidel).
- 2) Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých prostor může nájemce jen po předchozím písemném

souhlasu pronajímatele.

- 3) Pronajímatel podpisem této smlouvy také souhlasí k umístěním nápisu označení firmy nájemce a druhu činnosti nájemce na objektu, v němž jsou pronajaty nebytové prostory a nemovitosti podle této smlouvy, a to v rámci řešení vnitřního a vnějšího informačního systému objektu, a to na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem

III. Doba pronájmu a výpovědní lhůty

- 1) Pronájem se sjednává od 1. 3. 2013, a to na dobu určitou do 28. 2. 2018.
- 2) Jestliže dojde k ukončení nájemního vztahu podle pravidel smluvených v této smlouvě a nájemce k rozhodnému dni nevyklidí nebytové prostory, nemovitosti, má pronajímatel právo nebytové prostory a nemovitosti otevřít a tyto vystěhovat na náklady nájemce do svých vhodných skladových prostor. Toto opatření je pronajímatel oprávněn učinit bez přítomnosti nájemce, neodpovídá však za škody, které při tomto následném vyklizení vzniknou. Pronajímatel má nárok na úhradu nákladů, které vynaložil na vyklizení a uskladnění věcí nájemce. Nájemce je povinen pronajímateli tyto náklady uhradit do 10 dnů od okamžiku, kdy bude k úhradě pronajímatelem vyzván.

IV. Cena pronájmu, služeb a způsob úhrady

- 1) Cena **pronájmu** se sjednává jako cena smluvní, dohodou smluvních stran. K níže uvedené výši nájmu bude připočtena DPH ve výši dle platné legislativy.

Celková plocha	m2	sazba m2/rok	roční nájem Kč bez DPH
Skladové a prodejní prostory	106,20	1 019 Kč	108 217,80 Kč
Servisní prostory	165,43	357 Kč	59 058,51 Kč
Pozemek 1725/131	300,00	62 Kč	18 600,00 Kč
Celkem			185 876,00 Kč
Nájemné za kalendářní rok bez DPH		185 876 Kč	
Nájemné na kalendářní čtvrtletí bez DPH		46 469 Kč	

- 2) Pronajímatel má právo každoročně, vždy k 1. 1. každého roku s účinností od tohoto dne zvýšit smluvené nájemné o průměrnou výši inflace za předcházející roční období, zjištěné ČSU ČR, případně v závislosti na jiných ukazatelích, vyjadřujících příslušnou míru inflace za předcházející období.

Valorizace částky nájemného z důvodu inflace stanovené každoročně ČSU za rok předchozí bude projednána s nájemcem nejpozději do 31. 3. kalendářního roku, v němž má být úprava provedena. Rozdíl v nájemném za měsíc leden až březen daného roku nájemce doplatí do konce dubna daného roku na základě vyúčtování vystaveného pronajímatelem.

- 3) **Nájemné bude placeno** nájemcem převodem na účet pronajímatele vedený u xxxxxxxx., č. účtu xxxxxxxxxxxx, a to čtvrtletně, vždy do 10. kalendářního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Za den zaplacení se považuje den, kdy byla celková částka za nájem připsána na účet pronajímatele nebo složena v hotovosti do jeho rukou.

- 4) Cena **služeb** zahrnuje: elektřinu, vodné, stočné a srážkové vody. Služby zajišťuje a poskytuje

pronajímatel. Pronajímatel je plátcem DPH.

Při změně (zvýšení, snížení) cen energií a služeb nebo rozsahu poskytovaných služeb je pronajímatel povinen provést písemným oznámením změnu výše čtvrtletní zálohy na energie a služby.

5. Cena energií a služeb je dohodnutá částka, která je stanovena dle přílohy č. 2 této smlouvy. Částky jsou stanoveny bez DPH, DPH bude připočtena ve výši dle platné legislativy.

Služba	Kč za čtvrtletí	Kč za rok
elektrická energie	15 000	60 000
vodné a stočné	1 530	6 120
srážkové vody	1 256	5 024
Celkem	17 786	71 144

Zálohu na služby hradí nájemce čtvrtletně ve výši 17 786 Kč bez DPH vždy do 10. kalendářního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí na bankovní účet pronajímatele vedený u xxxxxx, a.s., č. účtu xxxxxxxxxxxx. Za den zaplacení se považuje den, kdy byla celková částka za nájem připsána na účet pronajímatele nebo složena v hotovosti do jeho rukou. Na úhradu služeb vystaví pronajímatel zálohovou fakturu a po její úhradě vystaví daňový doklad.

Cena za služby a energie se bude odvíjet od skutečných cen a rozsahu poskytovaných energií a služeb. Vyúčtování skutečných nákladů bude provedeno 1x ročně na základě faktur dodavatelů médií.

- 5) Nájemce hradí ze svého veškeré úpravy účelové povahy, běžnou údržbu nebytových prostor a nemovitostí mu pronajatých a drobné opravy (např. výměna žárovek, vodovodních kohoutků, splachovače, malování, nátěry, opravy WC apod.), revizi elektrické instalace pronajatých nebytových prostor, revize a kontroly plynových zařízení a tyto je povinen nájemce zajistit svým jménem a na své náklady.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci pronajaté nebytové prostory a nemovitosti ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání.
- 2) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci veškeré služby zahrnuté v této smlouvě a umožnit mu přístup do pronajatých prostor.
- 3) Pronajímatel je povinen pojistit nemovitost a provádět revize spojené s vlastnictvím nemovitosti.
- 4) Nájemce je povinen pronajaté prostory a nemovitosti užívat s péčí a zabezpečit ochranu pronajatých prostor a nemovitostí před poškozením a zničením.
- 5) Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody na nebytových prostorách a nemovitostech, které vzniknou po dobu jeho užívání, trvání této smlouvy.
- 6) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětných nebytových prostor a nemovitostí v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování pronajaté věci.
- 7) Nájemce v souvislosti s prováděním oprav, poruch, havárií, vznikem mimořádných událostí, např. požáru, umožní pronajímateli, případně třetím osobám, přístup do pronajatých prostor, když k tomuto účelu uloží kopie klíčů od nebytových prostor a nemovitostí u pronajímatele, a to do označené krabičky.
- 8) Nájemce odpovídá za bezpečnost a hygienu práce, protipožární ochranu a ekologii prostředí. Dále

- je povinen si vybavit užívané nebytové prostory a nemovitosti příslušnou protipožární technikou.
- 9) Nájemce je povinen pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda. Nájemce je povinen dát pojistit veškerá svá zařízení a ostatní movitý majetek, jakož i zařízení pronajímatele, které užívá, a to proti všem možným rizikům.
 - 10) Pro případ poškození, zničení pronajatého majetku jiným způsobem, než živelnou pohromou nebo při nadměrném opotřebení, je nájemce povinen provést na svůj náklad jejich opravu. Nájemce bere na vědomí, že jinak odpovídá za škody, které vzniknou na pronajatém majetku nesplněním jeho smluvních povinností, např. zanedbáním údržby.
 - 11) Nájemce není oprávněn pronajaté nebytové prostory a nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat do podnájmu třetím osobám.
 - 12) V případě, že je nájemce plátcem DPH, je povinen poskytnout pronajímateli kopii osvědčení plátce DPH. Stane-li se plátcem DPH v době trvání nájemního vztahu, je povinen neprodleně oznámit tuto změnu pronajímateli a doložit kopii osvědčení.
 - 13) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor a nemovitostí za účelem kontroly a revize pronajatých prostor, jejich součástí a příslušenství a za účelem údržby a oprav mu poskytnout potřebnou součinnost.
 - 14) Nájemce je povinen v případě skončení nájmu pronajaté prostory nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit, uvést do původního stavu (tj. do stavu, v němž se nebytové prostory nalézaly ke dni jejich předání nájemci) s přihlédnutím k opotřebení za dobu užívání a vrátit pronajímateli, pokud se strany nedohodnou jinak.
 - 15) Nájemce je povinen respektovat pokyny a vnitřní předpisy pronajímatele související s ostrahou, vstupem a pohybem osob v objektu. Vznikne-li v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli škoda, je nájemce za tuto škodu odpovědný.
 - 16) Nájemce je povinen dodržovat právní předpisy a platné vyhlášky a normy na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany.
 - 17) Dále se nájemce zavazuje:
 - v zimním období uklízet přilehlé chodníky a udržovat je ve schůdném stavu,
 - na pronajatých pozemcích sekat trávu, zajistit úklid spadlého listí,
 - v případě znečištění životního prostředí provést sanaci na své náklady,
 - nepohybovat se, ani neparkovat vozidla v areálu pronajímatele mimo prostory určené touto smlouvou.

VI. Ostatní ujednání

- 1) Jakékoliv úpravy pronajatých prostor může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu, tj. úhradě těchto nákladů, pronajímatel písemně zavázal. Úhradu těchto nákladů je nájemce oprávněn požadovat až po skončení nájmu, a to po odečtení změn a amortizace, k nimž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Provede-li nájemce změny na pronajatém majetku bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se strany jinak.
- 2) Nájemce si zabezpečí a uhradí odvoz svých vyprodukovaných odpadů na své náklady.

VII. Majetkové sankce

VI zájmu řádného plnění povinností z této smlouvy vyplývajících a zachování právní jistoty jejich účastníků se smluvní strany dohodly na těchto majetkových sankcích:

- je-li nájemce v prodlení s plněním peněžitého závazku, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní

pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky, a to za každý den prodlení.

VIII. Závěrečná ujednání

- 1)** Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor a občanským zákoníkem v platném znění.
- 2)** Podpisem této smlouvy pozbývající platnosti veškeré předcházející ujednání nebo korespondence.
- 3)** Veškeré změny a doplňky k této smlouvě budou uzavírány písemně po předchozí dohodě obou stran ve formě písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 4)** Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajaté nebytové prostory a nemovitosti v rozporu se smlouvou nebo trpí-li užívání nebytových prostor a nemovitostí takovým způsobem, že pronajímateli hrozí značná škoda.
- 5)** Pronajímatel může od smlouvy odstoupit i tehdy, je-li nájemce po dobu 3 měsíců v prodlení s placením nájmu nebo úhrady za služby.
- 6)** Pronajímatel může od smlouvy odstoupit i tehdy, zničí-li či poškodí nájemce pronajaté prostory nebo je neužívá v souladu s touto smlouvou.
- 7)** Odstoupení od smlouvy nabývá účinnosti dnem následujícím po doručení odstoupení nájemci.
- 8)** Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnosti originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 9)** Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajatým nemovitostem, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. V tomto případě může vypovědět smlouvu o nájmu nájemce, vypověď však musí podat v nejbližším výpovědním období, výpovědní lhůta je šest měsíců a začne běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
- 10)** Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna smlouvu vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí šest měsíců a začne běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
- 11)** Obě strany souhlasí s výše uvedeným zněním této smlouvy, na důkaz čehož ji dobrovolně, svobodně a vážně, níže uvedeného dne, podepisují.
- 12)** Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou stran

IX. Schvalovací doložka

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

Náiem odsouhlasen orgánem kraje: Rada Zlínského kraje

Datum: č. usnesení:

V Uherském Brodě, dne

.....

pronajímatel

.....

nájemce

Příloha č. 1 – Půdorys s vyznačením předmětu pronájmu

Příloha č. 2 – Podklad pro stanovení výše úhrady