

## **S M L O U V A**

### **o nájmu prostor nesloužících podnikání**

uzavřená podle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

kterou uzavřely tyto smluvní strany

1. **Město Uherské Hradiště**, se sídlem Uherské Hradiště, Masarykovo nám. 19, PSČ 686 70, IČ 00291471, zastoupené na základě Mandátní smlouvy ze dne 16.2.2009 společností R.K.Servis, spol. s r.o., se sídlem Uherské Hradiště, Masarykovo nám. 157/8, IČ 49435949, jednající Ing. Pavlem Bílou - jednatelem společnosti jako pronajímatel, dále jen „pronajímatel“

a

2. **Základní škola a Mateřská škola Uherské Hradiště, Šafaříkova** sídlo školy Šafaříkova 961, Uherské Hradiště, PSČ 686 01, IČ 60370432 zastoupená Mgr. Karlem Zerzáněm, ředitelem školy jako nájemce, dále jen „nájemce“

t a k t o :

### **I.**

#### **Předmět smlouvy**

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí nacházejících se v Uherském Hradišti, Šafaříkova ulice, zapsaných na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Uherské Hradiště, a to pozemku p.č. St. 444/2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 961, způsob využití objekt občanské vybavenosti, a pozemku p.č. St. 444/7, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití stavba občanského vybavení. Smluvní strany se dohodly, že budovy citované v předchozí větě tohoto odstavce se budou nadále v textu této smlouvy označovat jako budovy.

V budovách se nachází prostory nesloužící podnikání, které jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy o celkové výměře 1.213,14 m<sup>2</sup>. Smluvní strany se dohodly, že prostory nesloužící podnikání citované v předchozí větě tohoto odstavce se budou nadále v textu této smlouvy označovat jako prostory nesloužící podnikání.

Nájem prostor nesloužících podnikání na straně pronajímatele byl projednán a schválen Usnesením Rady města Uh. Hradiště č. 1543/90/RM/2018/Veřejný ze dne 22.10.2018 a záměr na nájem prostor nesloužících podnikání byl zveřejněn vyvěšením na

úřední desce a webových stránkách Města Uherské Hradiště v době od 27.09.2018 do 15.10.2018.

Nájem prostor nesloužících podnikání na straně nájemce byl projednán a schválen usnesením Rady Zlínského kraje č. RZK 0849/R27/18 ze dne 31. 10. 2018.

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.

Pronajímatel a nájemce prohlašují, že pronajímatel před podpisem této smlouvy nájemci nejprve předložil a následně předal originál průkazu energetické náročnosti k budově.

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

O předání a převzetí prostor nesloužících podnikání bude pořízen předávací protokol, v němž bude zaznamenán stav a vybavení předávaných prostor.

## **II.**

### **Doba nájmu**

Nájem se sjednává na dobu **n e u r č i t o u**, počínaje dnem 1.11.2018.

## **III.**

### **Účel nájmu**

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 zajištění školní výuky žáků s kombinovaným postižením.

## **IV.**

### **Nájemné**

Výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran, kdy výše nájemného činí 190,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Výše nájemného za kalendářní rok tedy činí částku 230.497,- Kč s tím, že stane-li se nájemce v průběhu platnosti nájemní smlouvy plátcem DPH, je povinen oznámit tuto skutečnost do 30 dnů pronajímateli a nájem se zvýší o aktuální sazbu DPH.

Nájemné je splatné na účet č.ú. **530028-1543078319/0800** nebo na jiný účet, který pronajímatel nájemci dodatečně sdělí, **v.s. 8260000210** a to vždy do prvního dne bezprostředně následujícího kalendářního měsíce po kalendářním měsíci, za který se platí nájemné.

Pronajímatel je oprávněn výši nájemného v průběhu platnosti a účinnosti této smlouvy o nájmu prostor nesloužících podnikání, včetně jejích dodatků, 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 a pronajímatel je oprávněn v každém kalendářním roce od 1.7. daného kalendářního roku zvýšit nájemné formou inflačního zvýšení nájemného níže uvedeným způsobem. Výchozím základem pro výpočet výše inflačního zvýšení nájemného bude indexová hodnota inflace stanovená pro předchozí kalendářní rok. 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 služby spojené s nájmem

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel pro nájemce zabezpečí řádné plnění těchto služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostor nesloužících podnikání spojeno:

1. dodávku studené vody a stočné
2. odvod srážkové vody
3. provoz výtahu

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. 2 této smlouvy.

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. **8260000210** vždy za **kalendářní měsíc** ve výši **5.000,- Kč**, vždy do prvního dne bezprostředně následujícího kalendářního měsíce po kalendářním měsíci, za který se platí zálohy.

Vyúčtování úhrad za plnění, jejichž poskytování je s užíváním prostor nesloužících podnikání spojeno, je pronajímatel povinen provést 1x za rok, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce do 30 kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci, a to za podmínky, že proti vyúčtování nebyly podány námitky, jinak finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce do 30 kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci po vyřízení námitek.

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 budovy.

## **VI. Podmínky plnění**

Nájemce je oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat část prostor nesloužících podnikání do užívání třetím osobám pouze na dobu sedmi kalendářních dnů v daném kalendářním měsíci pro každou konkrétní třetí osobu, jinak je k přenechání prostor nesloužících podnikání nebo jejich části třetí osobě nezbytný předchozí písemný souhlas pronajímatele.

Nájemce je povinen užívat prostory nesloužící podnikání s péčí řádného hospodáře a v souladu s touto smlouvou.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel dle této smlouvy provést a umožnit provedení těchto oprav a pronajímatel je povinen zajistit a hradit tyto opravy. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním citované povinnosti vznikla.

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.

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.

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., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.

Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a o běžnou údržbu prostor nesloužících podnikání, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.

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.

Nájemce je po předchozí dohodě s pronajímatelem oprávněn zdarma označit svoji provozovnu u vstupu do prostor nesloužících podnikání.

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**

Nájem končí zejména:

1. Písemnou dohodou obou smluvních stran.
2. Výpovědí pronajímatele z důvodu, že nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li prostory nesloužící podnikání nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo užívá-li neoprávněně prostory nesloužící podnikání jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
3. Výpovědí nájemce z důvodu, že pronajímatel porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem.
4. Smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v trvání pěti měsíců, která však nesmí skončit dříve, než 31.7. daného roku, v němž byla výpověď dána.

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.

Nájemce odevzdá prostory nesloužící podnikání po provedení výmalby všech předmětných prostor na bílou barvu a ve stavu, v jakém byly v době, převzetí, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

Nájemce při skončení nájmu uvede prostory nesloužící podnikání do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

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.

Při odevzdání prostor nesloužících podnikání si nájemce oddělí a vezme vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostor nesloužících podnikání nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jejich užívání.

## VIII. Obecná a závěrečná ustanovení

Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této smlouvy, pronajímatel má právo zneprístupnit vstup nájemci do prostor nesloužících podnikání. Tento vstup bude následně umožněn pouze se souhlasem pronajímatele, a to pouze za účelem vyklizení prostor nesloužících podnikání.

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 1.500,- Kč za každý den prodlení.

Pokud v této smlouvě nebylo uvedeno jinak, řídí se vztahy ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů České republiky.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdržel dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

Změny této smlouvy je možno provádět po souhlasu obou stran písemnými číslovanými dodatky.

Smluvní strany se dohodly, že dnem předcházejícím uzavření této smlouvy dohodou ruší Smlouvu o nájmu prostor nesloužících podnikání ze dne 05.03.1997, která byla mezi nimi uzavřena přede dnem uzavření této smlouvy.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem, kdy ji pronajímatel uveřejnění v registru smluv dle zákona číslo 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

Přílohy:

- 1) Půdorys prostor nesloužících podnikání
- 2) Stanovení výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor

V Uherském Hradišti, dne 1.11.2018

.....  
nájemce

.....  
pronajímatel