**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**Smluvní strany:**

**Industry Servis ZK, a.s.**

se sídlem Holešov, Holešovská 1691, PSČ 769 01

IČ: 63080303

DIČ: CZ63080303

zastoupená Ing. Věrou Fouskovou, předsedkyní představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1952

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu: 2099622/0800

(dále jen jako „**pronajímatel**“)

a

**KART Holding, a.s.**

se sídlem Františka Diviše 944, Uhříněves, 104 00 Praha 10

IČ: 25556061

DIČ: CZ27742679

Zastoupená Jiřím Koblihou, statutárním ředitelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18445

bankovní spojení: UniCredit Bank

č. účtu: 2108859879/2700

(dále jen jako „**nájemce**“),

uzavírají tuto nájemní smlouvu:

1. **článek**

**Předmět smlouvy**

**Nájem prostorů sloužících k podnikání**

**1.1** Pronajímatel je výlučným vlastníkem **budov č. p. 1692 a č. p. 1693**, postavených na pozemcích p. č. 2760/81 a p. č. 2760/82 v k. ú. Holešov, obci Holešov, zapsané u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Holešov, na listu vlastnictví č. 5888 pro výše uvedené k. ú. a obec (**dále také jen budovy „SO 103“ a „SO 104“**). Pronajímatel vybudoval objekty SO 103 a SO 104 v rámci projektu „Technologický park Holešov“, na jehož realizaci čerpal dotaci v Operačním programu Podnikání a inovace, Prosperita – Výzva II.

**1.2** Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci za dále uvedených podmínek do užívání níže uvedené **místnosti a prostory sloužící k podnikání, (dále jen prostory)** a nájemce se zavazuje zaplatit za to pronajímateli níže sjednané nájemné:

**SO 103**

prostor č.: výměra (m2):

1.25 hala 513,76

2.24 laboratoř 32,77

**Celkem SO 103: 546,53**

**SO 104**

1.04 chodba 13,87

1.08 šatna muži 20,14

1.09 umývárna muži 10,11

1.10 WC muži 1,82

1.11 úklidová místnost 1,90

1.12 WC ženy 2,02

1.13 umývárna ženy 7,90

1.14 šatna ženy 17,02

1.16 laboratoř 82,39

1.23 hala 1 135,45

2.07 laboratoř 13,90

2.08 laboratoř 14,23

2.09 laboratoř 14,10

2.10 laboratoř 14,10

2.11 laboratoř 14,10

2.12 laboratoř 14,10

2.13 laboratoř 14,10

2.14 zasedací místnost 29,97

2.15 kancelář 18,48

2.16 chodba 35,23

2.17 sklad 12,04

2.18 čajová kuchyňka 4,98

2.19 předsíň WC muži 3,78

2.20 WC muži 5,54

2.21 předsíň + WC ženy 9,10

2.22 úklidová místnost 5,90

**Celkem SO 104: 1 516,27**

**Celkem SO 103 a 104: 2 062,80**

Poloha výše uvedených prostor je vyznačena v **Příloze č. 1** – Situační plán.

**1.3** Nájemce je dále oprávněn ke **spoluužívání společných prostorů v I. a II. NP SO 103 a I. a II. NP SO 104** vyznačených v**Příloze č. 1** – Situační plán(dále jen **společné prostory**).

1. **článek**

### Účel nájmu prostorů

**2.1** Nájemce je oprávněn prostory užívat pouze ke sjednanému účelu, a to jako své administrativní zázemí a také jako zázemí pro provozovny na výrobu obalových prostředků, tj. zejm. umístění výrobní linky na výsek, potisk a lepení kartonáže, dalšího strojního vybavení na tvarový výsek, automatického lepícího robotu. Nájemce bude prostory též užívat pro vývoj, zkoušení a vzorkování nových obalů.

**2.2** Nájemce není oprávněn provozovat v prostorech jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v odst. 2.1.

1. **článek**

### Doba nájmu

**3.1** Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou počínaje **od 1. 1. 2019 a konče 31. 12. 2021.**

1. **článek**

### Předání a převzetí prostorů

**4.1** Nájem dle této smlouvy navazuje na předchozí nájemní vztahy, k protokolárnímu předání tedy nedochází.

**4.2** O předání a převzetí prostorů po skončení nájmu bude sepsán ve dvou vyhotoveních předávací protokol; každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Předávací protokol sepíše pronajímatel za součinnosti nájemce.

**4.3** Předávací protokol bude obsahovat minimálně:

a) označení osob, které se za pronajímatele a nájemce předání zúčastní;

b) místo předání;

c) den a hodinu předání;

d) popis stavu prostorů (zejm. zda se předávají kompletní a bez závad);

e) počet klíčů a jejich určení,

f) čísla nefakturačních měřidel a stav měřidel,

g) podpisy osob, které budou účastny předání a převzetí.

1. **článek**

**Nájemné a cena služeb spojených s užíváním prostorů**

**5.1 Nájemné**

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, a to ve výši stanovené v souvislosti s realizací projektu „Technologický park Holešov“ v odst. 1.1 této smlouvy (dále také jako zvýhodněné nájemné nebo jen nájemné). Výše zvýhodněného nájemného je uvedena v **příloze č. 2 této smlouvy** – specifikace nájemného a ceny služeb v odst. 5.4.1 písm. e) až n) smlouvy. V příloze č. 2 je rovněž vymezena výše tržního nájemného.

**5.1.1 Poskytování podpory malého rozsahu (Podpora de minimis)**

**Na základě této smlouvy je nájemci poskytována formou slevy z ceny nájmu podpora malého rozsahu (de minimis) v souladu s nařízením Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. 12. 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis (Úř. věst. L 352, 24. 12. 2013, s.1).**

Celková výše podpory malého rozsahu formou slevy z ceny nájmu na základě této smlouvy činí 2 370 636,- Kč a je vypočtena jako rozdíl mezi tržní (označována také jako „standard“) a zvýhodněnou cenou nájmu.

**5.1.2** Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo neposkytnout nájemci podporu malého rozsahu formou slevy z ceny nájmu v případě, že by jejím poskytnutím došlo k překročení celkové výše podpory de minimis, která byla nájemci poskytnuta, nad strop stanovený v jednotlivých nařízeních o podpoře de minimis nebo v případě, že by nebyly splněny veškeré podmínky stanovené v příslušných nařízeních o podpoře de minimis.

V případě uplatnění výše uvedeného práva pronajímatelem hradí nájemce ode dne zastavení poskytování podpory malého rozsahu tržní nájemné uvedené v příloze č. 2 této smlouvy.

**5.1.3** Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o tom, že čerpá jakoukoli jinou podporu, včetně toho, z jakých zdrojů a na jakém základě ji čerpá.

**5.2** Nájemné je splatné v měsíčních splátkách na základě daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci vždy do 10. dne příslušného měsíce, za který je nájemné účtováno. Daňový doklad na vyúčtování první splátky nájemného bude vystaven a doručen nájemci do 10 dnů od nabytí účinnosti smlouvy. Lhůta splatnosti je 14 dní ode dne vystavení daňového dokladu.

Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený na daňovém dokladu. K nájemnému a k ceně za služby spojené s užíváváním prostorů (odst. 5.4) bude připočtena daň z přidané hodnoty. Sazba DPH bude stanovena dle zákona o DPH platného v době uskutečnění zdanitelného plnění. Základem daně je v případě nájmu prostorů zvýhodněné nájemné a v případě služeb spojených s užíváním prostorů v odst. 5.4.1 písm. e) až n) zvýhodněná cena těchto služeb.

**5.3** Nájemce není v prodlení s úhradou nájemného, jestliže nejpozději poslední den splatnosti bude částka odpovídající dohodnutému nájemnému připsána na účet pronajímatele. Nájemce dále není v prodlení s úhradou nájemného po dobu prodlení pronajímatele s vystavením a doručením řádné faktury nájemci. Uvedené platí rovněž pro plnění v odst. 5.4 této smlouvy.

**5.4 Služby spojené s užíváním prostorů**

**5.4.1** Nájemce se zavazuje platit vedle nájemného pronajímateli cenu za služby spojené s užíváním prostorů, a to za:

1. **dodávky elektrické energie**
2. **otápění prostorů a poskytování teplé užitkové vody (TUV)**
3. **dodávky plynu**
4. **dodávky vody a službu odvádění odpadních vod**
5. **služby recepce**
6. **ostraha areálu SPZ Holešov - fyzická**
7. **ostraha objektu - venkovní kamerový systém**
8. **odvoz komunálního odpadu**
9. **údržba komunikací a ploch v areálu – letní**
10. **údržba komunikací v areálu – zimní**
11. **úklid a údržba společných prostor**
12. **oprávnění parkovat na parkovišti v areálu TP Holešov – 10 míst**
13. **služby IT**

* **přístup ke strukturované kabeláži**
* **serverovna**
* **poskytnutí internetové konektivity – standard**
* **přístup k WIFI síti**
* **telefonní ústředna + síť**

1. **ostatní služby**

* **rezervace konferenčního sálu v budově č. p. 1691 na p. č. 2760/80 v k. ú. Holešov**
* **rezervace zasedací místnosti č. 1.21 v budově dle předešlé odrážky**
* **úklid prostorů – neposkytuje se**

**5.4.1.1 Elektrická energie:**

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci dodávky elektrické energie a nájemce se zavazuje platit pronajímateli za poskytnutou elektrickou energii úhradu dle přeúčtování. Přeúčtování nákladů za nákup el.energie na nájemce je dáno množstvím poskytnuté el.energie vynásobeným průměrnou cenou elektřiny. Průměrná cena el.energie je určena podílem celkových nákladů na nákup el.energie a celkové spotřeby el.energie odběrného místa. K účtované částce bude připočtena DPH v souladu s  platnými právními předpisy.

**5.4.1.2 Otápění prostorů a poskytování TUV**

Pronajímatel se zavazuje k otápění prostorů a poskytování TUV nájemci a nájemce se zavazuje platit za tuto službu pronajímateli úhradu formou paušální platby ve výši stanovené v Příloze č. 2 této smlouvy, a to:

* a. paušální platbu za otápění a poskytování TUV pro kanceláře, laboratoře a ostatní prostory

Smluvní strany si sjednávají, že pronajímatel má právo jednostranně upravit výši paušální platby v případě, že v uplynulých 12 měsících se náklady na nákup plynu zvýšily o více než 10 % oproti předcházejícímu období. Jednostranná úprava paušální platby je účinná od doručení aktualizované Přílohy č. 2 této smlouvy nájemci, pokud pronajímatel nesdělí nájemci pozdější termín účinnosti.

**5.4.1.3 Plyn**

Přeúčtování nákladů na dodávku plynu a nákladů spojených s touto dodávkou je dáno přepočtem z ceny za dodávku plynu. K účtované částce bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy.

**5.4.1.4 Vodné a stočné**

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci dodávky pitné vody a službu odvádění odpadních vod a nájemce zavazuje platit pronajímateli za poskytnutou dodávku vody a službu odvádění odpadních vod úhradu dle přeúčtování. K účtované částce bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy.

**5.4.1.5 Princip přeúčtování**

Podíl nájemce na nákladech za poskytnuté energie a média (elektřina, plyn, vodné a stočné) je dán podílem podlahové plochy nájemci pronajatého prostoru vůči celkové podlahové ploše prostorů měřených stejným (ne)fakturačním měřidlem vyjma společných prostor. Podíl nájemce na nákladech za poskytnuté energie a média (elektřina, vodné a stočné) spotřebovaných ve společných prostorech se vypočte obdobně.

Pronajímatel je oprávněn uplatňovat u nájemce vedle úhrady za poskytnutou el.energii rovněž úhradu podílu nájemce na nákladech pronajímatele na provoz a údržbu odběrného elektrického zařízení.

**5.4.1.6 Služby spojené s užíváním prostorů v odst. 5.4.1 písm. e) až n):**

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu za služby spojené s užíváním prostorů v odst. 5.4.1 písm. e) až n), a to ve výši stanovené v souvislosti s realizací projektu „Technologický park Holešov“ v odst. 1.1 této smlouvy (dále také jako **zvýhodněná cena služeb** nebo jen **cena služeb**). Zvýhodněná cena služeb je uvedena **v příloze č. 2** této smlouvy. V příloze č. 2 je rovněž vymezena tržní cena těchto služeb.

**Poskytování podpory malého rozsahu (Podpora de minimis)**

**Na základě této smlouvy je nájemci poskytována formou slevy z ceny služeb v odst. 5.4.1 písm. e) až n) podpora malého rozsahu (de minimis) v souladu s nařízením Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. 12. 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis (Úř. věst. L 352, 24. 12. 2013, s.1).**

Celková výše podpory malého rozsahu formou slevy z ceny služeb na základě této smlouvy činí 2 538 639,- Kč a je vypočtena jako rozdíl mezi tržní a zvýhodněnou cenou těchto služeb.

Celková výše podpory malého rozsahu na základě této smlouvy formou slevy z ceny nájmu a slevy z ceny služeb činí 4 909 275,- Kč.

V souvislosti s poskytováním podpory malého rozsahu formou **slevy z ceny služeb v odst. 5.4.1 písm. e) až n)** platí přiměřeně ujednání v odst. 5.1.2 této smlouvy, věta první a druhá. V případě uplatnění tohoto ujednání hradí nájemce ode dne zastavení poskytování podpory malého rozsahu tržní cenu služeb uvedenou v příloze č. 2 této smlouvy.

**5.4.2 Fakturace služeb**

Nájemce se zavazuje k placení úhrady za poskytnutou el.energii měsíčně, na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci vždy do 7 dnů ode dne, kdy pronajímatel obdržel daňový doklad na vyúčtování nákladů na nákup el.energie od dodavatele el.energie.

Přeúčtování nákladů na dodávku plynu (pokud byla sjednána) bude prováděno měsíčně, na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci do 7 dnů po uplynutí příslušného měsíce, v němž byla dodávka poskytnuta. Ohledně lhůty splatnosti daňových dokladů a způsobu jejich placení platí stejné podmínky jako u dodávky el.energie.

Nájemce bude platit měsíční splátky paušální platby za otápění prostorů a poskytování TUV ve výši 1/12 roční paušální platby stanovené v Příloze č. 2 této smlouvy, na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci do 10. dne příslušného měsíce, za který jsou platby účtovány. K účtovaným částkám bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy.

Přeúčtování nákladů na dodávku vody a odvádění odpadních a srážkových vod bude prováděno na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného pronajímatelem zpravidla za uplynulé kalendářní čtvrtletí, v němž byla dodávka poskytnuta, a to do 15 dnů od obdržení daňového dokladu od dodavatele pitné vody a služby odvádění odpadních vod.

Nájemce se zavazuje k placení ceny za služby uvedené v odst. 5.4.1 písm. e) až n) v měsíčních splátkách, na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci vždy do 10. dne příslušného měsíce, za který jsou ceny služeb účtovány. Daňový doklad na vyúčtování první splátky ceny za tyto služby bude vystaven a doručen nájemci do 10 dnů od nabytí účinnosti smlouvy.

Lhůta splatnosti daňových dokladů je 14 dnů od data vystavení. Úhrady za poskytnuté služby budou placeny bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený v daňovém dokladu.

Pronajímatel je povinen na požádání předložit nájemci daňové doklady poskytovatelů dodávek elektřiny, vody a služby odvádění odpadních vod a služby telekomunikací.

**5.4.3 Jistota**

Nájemce má z titulu minulých dvou nájemních smluv u pronajímatele složenu jistotu ve výši 100 000,- Kč.Původní jistota se nevrací a považuje se za část jistoty dle této smlouvy. Jistota nově činí **115 000,- Kč**, přičemž doplatek částky ve výši 15 000,- Kč je nájemce povinen uhradit do 30 dní od data uzavření této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn jednostranně započít jistotu vůči jakýmkoliv splatným pohledávkám vzniklých z titulu této smlouvy či se vztahujícím k předmětu této smlouvy. Po skončení nájmu a vypořádání ostatních pohledávek bude jistota, či její zbylá část bezodkladně (do jednoho měsíce) vrácena nájemci. **Poskytnutá jistota se úročí sazbou 1 % p.a.**

1. **článek**

**Podnájem**

**6.1** Nájemce není oprávněn dát prostory ani jejich část do podnájmu.

1. **článek**

**Práva a povinnosti nájemce**

**7.1** Nájemce má zejména právo:

- aby mu pronajímatel odevzdal prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a aby je pronajímatel v tomto stavu svým nákladem udržoval,

- užívat prostory, spoluužívat společné prostory a odebírat služby, k jejichž poskytování se pronajímatel touto smlouvou zavázal,

- parkovat na parkovišti v areálu Technologického parku Holešov v rozsahu 10 míst. Nájemce nemá vyhrazena konkrétní místa k parkování. Pronajímatel si vyhrazuje právo neposkytnout nájemci volné místo k parkování v mimořádných případech, které budou s nájemcem předem projednány (například pro potřeby organizačního zajištění návštěv představitelů státu, kraje nebo zajištění jiných mimořádných provozních potřeb pronajímatele). Nájemce nemá v takovém případě nárok na vrácení ceny této služby nebo její poměrné části. Pronajímatel nezajišťuje hlídání parkoviště a neodpovídá za případné škody na vozidlech umístěných na parkovišti a na jejich příslušenství.

- nájemce má další práva, vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů.

**7.2** Nájemce má zejména povinnost:

- řádně a včas platit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním prostorů,

- prostory užívat v souladu s touto smlouvou,

- pečovat o to, aby na prostorech nevznikla škoda,

- vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele k provedení změn nebo technického zhodnocení prostorů; náklady na provedení změn nebo technického zhodnocení nese nájemce, nebude-li stranami písemně dohodnuto jinak,

- oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřeby oprav, k nimž je povinen pronajímatel,

- snášet omezení v užívání prostorů v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování prostorů,

- v případě, že na prostorech byly nájemcem provedeny změny nebo technické zhodnocení, uvést po skončení nájmu prostory na své náklady do původního stavu, nebude-li stranami dohodnuto písemně jinak,

- vyklidit nejpozději následujícího dne po dni skončení nájmu prostory a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání prostorů,

- provádět na své náklady běžnou údržbu prostorů, kdy běžnou údržbou se rozumí menší opravy, malování apod.,

- zajistit si na vlastní náklady v rámci prostorů požární ochranu a plnění všech povinností na úseku bezpečnosti práce a hygieny pracovního prostředí v souladu s platnými právními předpisy. Nájemce je povinen učinit veškerá opatření ke splnění povinností dle předchozí věty a nejpozději do 10 dnů od uzavření této smlouvy doložit splnění těchto povinností pronajímateli (zejména předložením požárního řádu nebo jiných dokladů, jejichž zpracování je příslušnými právními předpisy vyžadováno pro činnost nájemce v prostorech). Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany v prostorech je nájemce. Ve společných prostorech je osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany předseda představenstva pronajímatele,

- dodržovat provozní řád budov Technologického parku Holešov, provozní řád informační a komunikační techniky v Technologickém parku Holešov, provozní řád zasedacích místností a konferenčního sálu, provozní řád kuchyněk a požární poplachové směrnice a zajistit jejich dodržování zaměstnanci a návštěvníky nájemce,

- v případě nedůvodného vyslání signálu elektronické zabezpečovací signalizace budov nájemcem (jeho zaměstnanci), je nájemce povinen uhradit náklady výjezdu speciálního vozidla, a to ve výši 400,-Kč + příslušná sazba DPH za každou započatou hodinu. Signál je důvodně vyslán pouze v případech naplňujících podmínky §28 (krajní nouze) nebo § 29 (nutná obrana) ve smyslu zák. č. 40/2009 Sb., trestní zákoník ve znění pozdějších předpisů. V případě nedůvodného vyslání signálu „požár“ elektronické požární signalizace budov nájemcem (jeho zaměstnanci), je nájemce povinen uhradit náklady výjezdu speciálního (požárního) vozidla, a to ve výši 5 000,-Kč + příslušná sazba DPH za každý jednotlivý výjezd. Pokud bude výjezd proveden namísto požárního vozidla jen vozidlem dodavatele služby střežení budov, je nájemce povinen uhradit náklady výjezdu ve výši 400,-Kč + příslušná sazba DPH,

- dodržovat dopravně provozní řád Strategické průmyslové zóny Holešov a dopravně provozní řád Technologického parku Holešov (pokud bude vydán) a zajistit jejich dodržování zaměstnanci a návštěvníky nájemce,

- poskytovat pronajímateli informace a další součinnost nezbytnou pro provádění monitoringu projektu „Technologický park Holešov“ ve smyslu závazných podmínek rozhodnutí o poskytnutí dotace pro tuto akci.

- V případě, že celková výše podpory de minimis, poskytnutá nájemci v souladu s nařízením Komise (EU) uvedeným v bodě 5.1.1. této smlouvy nebo v souladu s jinými nařízeními o podpoře de minimis, přesáhne strop, stanovený v nařízení Komise (EU) uvedeném v bodě 5.1.1. této smlouvy nebo v jiných příslušných nařízeních o podpoře de minimis nebo v případě, že by nebyly splněny veškeré podmínky stanovené v těchto nařízeních, zavazuje se nájemce k vrácení poskytnuté podpory nebo její části, jejímž poskytnutím došlo k překročení celkové výše podpory nad strop stanovený ve výše uvedených nařízeních nebo která byla nájemci poskytnuta v rozporu s podmínkami stanovenými v těchto nařízeních, pronajímateli, a to na základě výzvy pronajímatele.

-           Nájemce se zavazuje k tomu, že dojde-li po uzavření této smlouvy ke změně údajů uvedených nájemcem v čestném prohlášení žadatele o podporu de minimis, týkajících se účetního období, podniků propojených s nájemcem, spojení podniků či nabytí podniku nebo rozdělení podniku, bude o těchto změnách neprodleně písemně informovat pronajímatele.

-           V případě rozdělení nájemce na dva či více samostatné podniky v období tří let od nabytí účinnosti této smlouvy je nájemce povinen neprodleně po rozdělení kontaktovat pronajímatele a kompetentní koordinační orgán v oblasti veřejné podpory za účelem sdělení informace, jak podporu de minimis poskytnutou dle této smlouvy rozdělit v Centrálním registru podpor malého rozsahu [[1]](#footnote-1). Při nesplnění této povinnosti se nájemce vystavuje případnému odejmutí předmětné podpory.

- Nájemce má další povinnosti, vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů.

1. **článek**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

**8.1** Pronajímatel má zejména právo:

- požadovat přístup do prostorů za účelem kontroly řádného užívání nájemcem a rovněž požadovat předložení dokumentů nájemce, týkajících se požární ochrany, bezpečnosti práce a hygieny pracovního prostředí v prostorách,

- na řádné a včasné hrazení nájemného a ceny za služby spojené s užíváním prostorů ze strany nájemce,

- právo zveřejnit základní informace o nájemci a jeho provozu v TP Progress na webových stránkách www.zonaholesov.cz nebo www.progresspark.cz,

- pronajímatel má další práva, vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů.

**8.2** Pronajímatel má zejména povinnost:

- odevzdat prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu je svým nákladem udržovat,

- zabezpečovat pro nájemce služby spojené s užíváním prostorů, v rozsahu sjednaném touto smlouvou,

- pronajímatel má další povinnosti, vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů.

**9. článek**

**Skončení nájmu**

**9.1** Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

**9.2** Nájem může být před uplynutím sjednané doby ukončen dohodou, která musí být písemná a podepsaná oběma smluvními stranami.

**9.3** Pronajímatel může vypovědět nájem z důvodů uvedených v § 2309 a nájemce z důvodů uvedených v § 2308 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem vypovědět i bez uvedení důvodu.

**9.4** Výpověď musí být provedena písemně a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě výpovědi z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostorů, je výpovědní lhůta 20 dnů a počíná běžet od doručení výpovědi nájemci. V případě výpovědi bez uvedení důvodu je výpovědní lhůta 6 měsíců a počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

**9.5** Nájem dále automaticky končí v případě, že nájemce nedodrží harmonogram investice, který je **přílohou č. 3** této smlouvy. Automatické ukončení nájmu nastane koncem čtvrtého měsíce následujícího po měsíci, kdy došlo k porušení některé povinnosti stanovené harmonogramem. U povinností, u kterých harmonogram nestanoví explicitní lhůtu, pak automatické ukončení nájmu nastane koncem čtvrtého měsíce následujícího po měsíci, kdy byl nájemce pronajímatelem o porušení těchto povinností vyrozuměn.

1. **článek**

**Sankce**

**10.1** V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného nebo ceny služeb spojených s užíváním prostorů se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

**10.2** V případě porušení povinnosti nájemce uvedené v odst. 7.2 osmá odrážka této smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den, v němž trvá porušení povinnosti.

**10.3** V případě, že nájemce poruší kteroukoli ze svých níže uvedených povinností, a to:

1. povinnost uvedenou v jedenácté odrážce v odst. 7.2 této smlouvy,
2. nájemce není oprávněn dát prostory ani jejich část do podnájmu,
3. povinnost uvedenou v odst. 2.2. této smlouvy,

je nájemce zavázán zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč za každé jednotlivé porušení kterékoli z výše uvedených povinností.

**10.4** Sjednané smluvní pokuty se nedotýkají nároku pronajímatele na náhradu škody v rozsahu přesahujícím sjednanou smluvní pokutu.

1. **článek**

**Závěrečná ustanovení**

**11.1** V ostatním se na nájem prostorů použijí příslušná ustanovení z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s výjimkou ustanovení § 2230 a 2285 z.č. 89/2012 Sb., která se na nájem sjednaný touto smlouvou nepoužijí.

**11.2** Smluvní strany si sjednávají, že místně příslušným soudem prvního stupně ve věcech týkajících se vztahů založených touto smlouvou je okresní soud, v jehož obvodu má své sídlo pronajímatel (obecný soud) a pokud je v řízení v prvním stupni věcně příslušný krajský soud, je místně příslušný krajský soud, v jehož obvodu je obecný soud pronajímatele.

**11.3** Smlouva je platná ode dne jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinná je však nejdříve 1. 1. 2019 popř. datem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., a to okamžikem který z těchto dvou nastane později.

**11.4** Jakékoli změny nebo doplnění této smlouvy lze provést pouze písemně.

**11.5** Smlouva je sepsána ve 2 rovnocenných vyhotoveních, z nichž obdrží každá smluvní strana jedno vyhotovení.

**11.6** Strany se řádně seznámily s obsahem smlouvy a souhlasí s ním

**11.7** Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

**Příloha č. 1 část a) a část b)** – Situační plán

**Příloha č. 2** – Specifikace nájemného a ceny za služby v odst. 5.4.1 písm. e) až n) smlouvy

**Příloha č. 3** – Harmonogram investic**e**

V Holešově dne V(e) dne

Pronajímatel: Nájemce:

................................................................ ................................................................

Industry Servis ZK, a.s. KART Holding, a.s.

Ing. Věra Fousková Jiří Kobliha

předsedkyně představenstva statutární ředitel

1. Bližší informace k poměru rozdělení je uvedena v článku 3 odst. 9 nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. Prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis. [↑](#footnote-ref-1)