**smlouva o nájmu prostorU/Místnosti SLOUŽÍCÍHO/CÍ**

**K PODNIKÁNÍ**

**uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění**

**Integrovaná střední škola - Centrum odborné přípravy a Jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky Valašské Meziříčí**

Palackého 239/49, 757 01 Valašské Meziříčí, tel. 571685222

IČO: 00851574, DIČ: CZ00851574

bankovní spojení:

zastoupená Mgr. Petrem Pavlůskem – ředitelem školy

(dále jen ISŠ-COP)

jako pronajímatel (dále jen „Pronajímatel“)

Pronajímatel je plátcem DPH

a

**Michal Polách**

**Opravy silničních vozidel a pracovních strojů**

Sídlo Hrachovec 157

757 01 Valašské Meziříčí

IČO: 06775039

DIČ: CZ9608286237

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

**I. Předmět nájmu**

1. Zlínský kraj se sídlem třída Tomáše Bati 21, Zlín, 761 90, je vlastníkem nemovité věci – pozemku p.č. 2555, jehož součástí je stavba bez č.p. a přilehlého pozemku p.č. 2556/1 vedené Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí na LV 3872 v katastrálním území 776360, obec Valašské Meziříčí - město. Pronajímatel prohlašuje, že mu byla předána výše uvedená nemovitá věc k hospodaření, a že je oprávněn na základě zřizovací listiny ji dále pronajmout

Budova se nachází na adrese Palackého 239/49, 757 01 Valašské Meziříčí.

1. Předmětem této smlouvy je nájem části budovy specifikované v bodu 1 v celkové výměře 111 m2 a části přilehlého pozemku ve výměře 166 m2 (dále jen „předmět nájmu“).

V budově se nepronajímají žádné movité věci.

1. Nájemce je oprávněn k výkonu své podnikatelské činnosti související s účelem nájmu 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, které nájemce při výkonu své činnosti potřebuje (např. dodavatelé, zákazníci aj.).
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

**II. Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat k provozování podnikatelské činnosti – Opravy silničních vozidel a opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů.
2. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých prostor může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

**III. Doba nájmu**

Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.6.2019 do 31.12.2020.

**IV. Nájemné**

1. **Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši:**

Nájemné za budovu - osvobozené od DPH 2 312,- Kč za měsíc, tj. 27 744,- Kč za rok,

(111 m2;  250,- Kč za 1m2 za rok)

Nájemné za parcelu - cena včetně DPH 692,- Kč za měsíc, tj. 8 304,- Kč za rok,

(166 m2; 50,- Kč za 1 m2 za rok)

**CELKEM 3 004,-- Kč měsíčně, tj. 36 048,-- Kč za rok**

**Náklady na energie:**

spotřeba plynu na otop - paušální částka

včetně DPH 40,-- Kč měsíčně, tj. 480,-- Kč za rok

spotřeba elektrické energie - měsíční záloha 1 000,- Kč měsíčně

 spotřeba studené vody - měsíční záloha 100,- Kč měsíčně

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude hrazeno měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem na počátku každého měsíce, která bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Nájemci bude vystaven daňový doklad se splatností 14 dnů ode dne vystavení tohoto dokladu.

Společně s nájemným bude fakturována také paušální částka za spotřebu plynu k otopu.

1. Zálohy na el. energii a vodu budou fakturovány vždy na počátku příslušného měsíce v měsících leden, únor, duben, květen, červenec, srpen, říjen, listopad příslušného roku.

Po ukončení měsíce března, června, září a prosince bude na základě odečtu podružného měřicího zařízení stanovena skutečná spotřeba elektrické energie a vody a provedeno vyúčtování příslušného čtvrtletí.

Vzhledem k tomu, že odečtená spotřeba el. energie a vody je společná s dalším nájemcem dohodly se smluvní strany, že každému nájemci bude vyúčtována a vyfakturována spotřeba ve výši jedné poloviny skutečně odečtených hodnot. Cena za jednotku bude stanovena dle aktuálních cen těchto energií vyfakturovaných dodavateli energií v předchozím období. Splatnost vystavených dokladů je 14 dnů od data vystavení.

1. Sjednané platby nájemného a služeb jsou splatné na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Valašské Meziříčí, č. účtu: 25730851/0100.
2. Případnou změnu bankovního spojení je pronajímatel povinen oznámit neprodleně písemnou formou nájemci. V případě, že pronajímatel neoznámí nájemci změnu bankovního spojení, případně ji neoznámí včas, neodpovídá nájemce za případné nedodržení termínu splatnosti plateb nájemného.
3. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného a služeb je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši*.*
4. Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájemního vztahu uhradí částku připadající na spotřebované služby za předmětné období, a to nejpozději do dne splatnosti uvedeného na vyúčtování pronajímatelem provedeném po ukončení nájemního vztahu ihned po obdržení podkladů od dodavatelů energií.
5. Základní nájemné může být každoročně upravováno minimálně o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen „ČSÚ“) za předchozí rok. Pronajímatel sdělí nájemci rozsah navýšení na příslušný rok písemně bezodkladně po jejím vyhlášení ČSÚ a současně jej vyzve k provedení úhrady do 14 dnů ode dne doručení výzvy, jejíž přílohou bude faktura. Výzva bude zaslána na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, v pochybnostech se má za to, že byla doručena nájemci sedmý den ode dne jejího odeslání.

**V. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen:
* přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání
* zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu
* umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor
* udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit smluvnímu užívání.
1. Nájemce je povinen:
* užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře jen pro sjednaný účel a zabezpečit ochranu předmětu nájmu před poškozením a zničením.
* provádět běžnou údržbu věci a drobné opravy do 2 000,- Kč za každý jednotlivý případ
* bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která by neoznámením vznikla
* provést na svůj náklad opravu předmětu nájmu v případě škody na pronajatém majetku, kterou sám zavinil
* vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě, že bude chtít v přiměřeném rozsahu označit nemovitou věc, ve které se nachází předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může odmítnout udělit souhlas, a to i bez uvedení důvodu
* umožnit pronajímateli, příp. třetím osobám, přístup do pronajatých prostor v případě oprav, havárií či vzniku mimořádných událostí
* dodržovat právní předpisy a platné vyhlášky a normy na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany
* vybavit předmět nájmu příslušnou protipožární technikou
* respektovat pokyny a vnitřní předpisy pronajímatele související s ostrahou,

 vstupem a pohybem osob v objektu.

1. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad a nebude po pronajímateli požadovat po skončení nájmu finanční vypořádání. Provede-li nájemce změny na pronajatém majetku bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen nejpozději při skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se strany jinak
2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat do podnájmu třetím osobám.
3. 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.

**VI. Majetkové sankce**

1. Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 50,- Kč (slovy: padesát korun českých) za každý jednotlivý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty se nezbavuje nájemce povinnosti uhradit pronajímateli vzniklou škodu.
2. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

**VII. Ukončení nájmu**

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:
* písemnou dohodou smluvních stran
* uplynutím doby, na kterou byl sjednán
* písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně; výpověď může podat každá ze smluvních stran ze zákonných důvodů; důvod výpovědi musí být obsažen v písemné výpovědi
* výpovědí nájmu bez výpovědní doby; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z důvodů dle odst. 2 a 3.
1. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
* je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 1 měsíc
* porušuje-li nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně (například si nájemce nevyžádá předchozí souhlas pronajímatele při provádění změn na předmětu nájmu, při převodu nájmu na třetí osobu či při opatřování předmětu nájmu znameními)
* neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu
* užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci; pronajímatel není v tomto případě povinen vyzvat nájemce ke sjednání nápravy,

případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.

1. Nájemce může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
* zanikne-li pronajatá věc zčásti
* stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce
* neodstraní-li pronajímatel řádně a včas oznámenou vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo znemožňuje užívání věci
* není-li možné kvůli opravě pronajaté věci věc vůbec užívat
* porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvlášť závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně,

případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.

1. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli nebo jím určenému správci předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně se  změnami, jejichž provedení a ponechání i po skončení nájmu pronajímatel odsouhlasil. O odevzdání předmětu nájmu nájemcem bude pořízen protokol.
2. Smluvní strany se dále dohodly s ohledem na specifičnost umístění prostoru/místnosti, že nájemce nemá právo v případě ukončení nájemního vztahu požadovat po pronajímateli náhradu specifikovanou v § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.

**VIII.**

**Ostatní ujednání**

1. Obě smluvní strany vyjadřují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v souladu se

 zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru

 smluv dle čl. VIII odst. 1 této smlouvy. Zveřejnit smlouvu v Registru smluv je povinen

 pronajímatel.

**IX. Závěrečná ujednání**

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží 1 vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem důkladně seznámily, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, prosté omylu, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem této smlouvy.

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

Rozhodnuto RZK dne: 27.5.2019 Číslo usnesení: 0381/R13/19

V Valašském Meziříčí dne 31.5.2019 V Valašském, Meziříčí dne 31.5.2019

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

 pronajímatel nájemce