**smlouva o nájmu prostorU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

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

**Zlínský kraj**

Sídlo: tř. T. Bati 21,761 90 Zlín

IČ: 70891320

DIČ: CZ70891320

Statutární orgán: Ing. Petr Kedra, vedoucí odboru Kancelář ředitele

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. účtu.: 2786182/0800

jako pronajímatel (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**ABS spol. s r.o.**

Sídlo: Gahurova 4467, 760 01 Zlín

IČ: 46978780

DIČ: CZ46978780

zastoupený: Petrem Rédlem, jednatelem

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 8310 zápis

dne 12. ledna 1993

bankovní spojení: ČSOB, a.s., č. účtu 185072114/0300

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

**I.**

**Předmět nájmu**

1. Zlínský kraj je výlučným vlastníkem nemovité věci *–* pozemku p.č. st. 6441 a pozemku p. č. st. 3290, jehož součástí je stavba bez č. p., vedená pod číslem 1/7, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném příslušným pracovištěm Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj na LV č. 263 pro obec Zlín a k. ú. Zlín.
2. Předmětem této smlouvy je nájem prostor nacházejících se v budově vedené pod číslem 1/7, která je součástí pozemku p.č.st. 6441 a pozemku p.č.st. 3290, k. ú. blíže specifikované v čl. I odst. 1 této smlouvy. Vymezení pronajímaného prostoru je vyznačeno na plánku, který je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. 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.).
4. O předání předmětu nájmu bude pořízen protokol. Pronajatý prostor bude nájemci předán dne 1. 1. 2017.
5. 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 – jako kancelář.
2. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých prostor může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2021.

**IV.**

**Nájemné**

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši:
2. hlavní prostory: 550,- Kč/m2/rok x 10 m2  = 5 500,-Kč/rok

společné prostory: 400,- Kč/m2/rok x 21 m2 = 8 400,-Kč/rok

Celkem: 13 900,- Kč/rok

slovy: (třinácttisícdevětsetkorunčeských).

Nájemné za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2021 činí celkem 69 500,- Kč.

Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách:

v roce 2017 - 11 x 1 158,-Kč a 1x 1 162,-Kč, tj. celkem 13 900,- Kč

v roce 2018 - 11 x 1 158,-Kč a 1x 1 162,-Kč, tj. celkem 13 900,- Kč

v roce 2019 - 11 x 1 158,-Kč a 1x 1 162,-Kč, tj. celkem 13 900,- Kč

v roce 2020 - 11 x 1 158,-Kč a 1x 1 162,-Kč, tj. celkem 13 900,- Kč

v roce 2021 - 11 x 1 158,-Kč a 1x 1 162,-Kč, tj. celkem 13 900,- Kč

Nájemné nebytových prostor je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude hrazeno měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem, která bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je první den příslušného kalendářního měsícea nájemci bude vystaven daňový doklad nejpozději do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění se splatností do 14 dnů od data vystavení faktury.

1. V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za služby související s užíváním předmětu nájmu jako spotřeba elektrické energie, tepla, vodného a stočného, údržba komunikací, provedení technických oprav, odvoz odpadu apod. (dále jen „služby“). Tyto služby zajišťuje a poskytuje pronajímatel.
2. Úhrada za energie a služby je splatná na účet pronajímatele na základě předloženého měsíčního vyúčtování majícího náležitosti daňového dokladu, v souladu s podmínkami splatnosti uvedenými ve vyúčtování. Vyúčtování bude provedeno vždy v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém došlo k dodávce energií, neprodleně po obdržení podkladů od dodavatelů energií, kromě případu specifikovaného v čl. IV. odst. 8 této smlouvy.
3. Sjednané platby nájemného a služeb jsou splatné na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č. účtu: 2786182/0800.
4. 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.
5. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného a služeb je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši*.*
6. 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.
7. Základní nájemné bude 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 a zabezpečit ochranu předmětu nájmu před poškozením a zničením
* provádět běžnou údržbu věci a drobné opravy
* 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
* mít po dobu, po kterou se vozidlo nájemce nachází na parkovacím místě dle čl. I odst. 2 této smlouvy, umístěno ve vozidle na viditelném místě doklad či potvrzení k parkování, které mu předá současně se smlouvou pronajímatel
* vozidlo parkovat pouze na určeném místě dle čl. I odst. 2 této smlouvy
* umožnit zástupci pronajímatele přístup k předmětu nájmu a kontrolu vozidel s oprávněným vjezdem na parkovací místo.

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 500,- Kč (slovy: pětsetkorun 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
* ve vztahu k parkovacímu místu – písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou ze smluvních důvodů:
  + nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
  + nájemce porušuje povinnosti stanovené smlouvou,
  + pronajímatel nezajistil nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.
* 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 (nájemce si například 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.**

**Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
2. 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.
3. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
5. 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.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1.
7. Záměr pronájmu nemovitého majetku uvedeného v čl. I odst. 1 a 2 této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce krajského úřadu od 13. 10. 2016. do 14. 11. 2016 evid. č. záměru KŘ/ 006/16.
8. Smlouva podléhá zveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
9. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), provede pronajímatel a to nejpozději do 30 dnů od podpisu smlouvy. O uveřejnění smlouvy bude pronajímatel nájemce bezodkladně informovat emailem.

Ve Zlíně dne Ve Zlíně dne

pronajímatel nájemce

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

Ing. Petr Kedra Petr Rédl

vedoucí odboru Kancelář ředitele jednatel