**smlouva o nájmu NEMOVITÝCH VĚCÍ**

**K PODNIKÁNÍ**

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

**Střední průmyslová škola Otrokovice, příspěvková organizace:**

Sídlo: tř. Tomáše Bati 1266, 765 02 Otrokovice

IČO: 00128198

DIČ: CZ 00128198 Statutární orgán**:** Mgr. Libor Basel, MBA, ředitel

Bankovní spojení: KB Otrokovice, č. účtu: 1037921/0100

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

*a*

Název právnické osoby: BLACHERE FACTORY CENTRAL EUROPE, s.r.o.

Sídlo: Ostrá horka I/511, Mladcová, 760 01 Zlín

IČO: 04220862

DIČ: CZ04220862

Zapsána v OR vedeném u KS v Brně, oddíl C, vložka 88829

Zastoupena: Antonín Pešek - jednatel

Bankovní spojení: 115-7527020237/0100

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

**I. Předmět nájmu**

1. Zlínský kraj je vlastníkem nemovitých věcí (dále také jen „nemovité věci“):

* pozemku pč.st. 2099 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Otrokovice č.p. 1583, průmyslový objekt, k.ú. Otrokovice,
* pozemku p.č. 3242/2, ostatní plocha, manipulační plocha, k.ú. Otrokovice,
* pozemku p.č. 3242/49, ostatní plocha, manipulační plocha, k.ú. Otrokovice,
* pozemku p.č.st. 3063/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba, k.ú. Otrokovice,

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném příslušným pracovištěm Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj na LV č. 6471 pro obec Otrokovice a k. ú. Otrokovice. Pronajímatel prohlašuje, že mu byly předány výše uvedené nemovité věci k hospodaření, a že je oprávněn na základě zřizovací listiny je dále pronajmout, a že je hodlá v budoucnu po ukončení nájmu podle této smlouvy využít pro své potřeby.

1. Předmětem této smlouvy je nájem nemovitých věcí blíže specifikovaných v čl. I. odst. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
2. 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.).
3. O předání předmětu nájmu bude pořízen protokol, jehož obsahem bude mimo jiné popis předmětu nájmu i stav veškerých měřičů vztahujících se k předmětu nájmu. Předmět nájmu bude nájemci předán/a dne…….
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání pro účel v této smlouvě sjednaný a nájemce po pronajímateli nepožaduje žádné úpravy/opravy předmětu nájmu.

**II. Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat k provozování podnikatelské činnosti – výroba, sklad a dílny s administrativou*.*
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jen k účelům, které odpovídají účelům, k nimž byl předmět nájmu kolaudován a jež jsou v souladu s Technickou zprávou požární ochrany. Nájemce je povinen zajistit dodržování této povinnosti u všech uživatelů předmětu nájmu, zejm. podnájemců.
3. Změnit dohodnutý účel užívání předmětu nájmu může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

**III. Doba nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností od **20**. **02. 2020** **do 31. 12. 2021.**
2. Neoznámí-li kterákoliv smluvní strana alespoň tři měsíce před uplynutím doby nájmu uvedené v předchozím bodě 1., čl. III. této smlouvy, že hodlá nájem ukončit, mění (prodlužuje) se trvání této nájemní smlouvy na dobu neurčitou s možností ukončení této nájemní smlouvy výpovědí i bez udání důvodů, v takovém případě je výpovědní lhůta tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

**IV. Nájemné**

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **120.000,- Kč měsíčně** s účinnostíod 1.3.2020. Za období od 20. – 29.2.2020 činí nájemné **40.000,- Kč**. V případě, že k datu zdanitelného plnění bude pronajímatel povinen odvést DPH, bude částka nájemného navýšena o DPH v zákonem stanovené výši. Součástí nájemného je poplatek za inženýrské sítě – elektrorozvody, odvod dešťových vod a náklady za revize zařízení v předmětu nájmu.
2. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude hrazeno předem 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 měsíce předcházejícího fakturovanému období. Nájemci bude vystaven daňový doklad nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 10 dnů ode dne vystavení tohoto dokladu. Za období od 20.2. – 31.3.2020 bude daňový doklad vystaven do 15 kalendářních dnů ode dne účinnosti smlouvy (den účinnosti smlouvy bude považován za datum uskutečnění zdanitelného plnění).
3. V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za samostatně měřené energie a služby související s užíváním předmětu nájmu jako spotřeba elektrické energie, plynu, vodného a stočného (dále jen „služby“), které nájemci poskytuje pronajímatel.
4. Služby za elektrickou energii poskytované pronajímatelem budou účtovány nájemci podle hodnot skutečně spotřebovaných nájemcem v předmětu nájmu a na základě sazeb účtovaných pronajímateli příslušnými dodavateli těchto služeb bez jakýchkoli dalších příplatků nebo dodatečných přirážek. Datum zdanitelného plnění bude dnem odečtu z měřicího zařízení, popřípadě dnem zjištění skutečné spotřeby. Nájemce je povinen platit platby za služby měsíčně zpětně, na základě faktury pronajímatele, mající náležitosti daňového dokladu. Nájemci bude vystaven daňový doklad nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 10 dnů ode dne vystavení tohoto dokladu.
5. Služby za stočné, vodné a plyn budou hrazeny na základě měsíčních záloh ve výši:

* Vodné, stočné – ve výši 8.000,- Kč
* Plyn – ve výši 18.000,- Kč

1. Měsíční zálohové platby celkem ve výši 26.000,- Kč budou vypůjčitelem hrazeny na základě faktury vystavené pronajímatelem. Zálohová faktura bude vystavena vždy nejpozději 15. den měsíce předcházejícího fakturovanému období se splatností 30 dnů ode dne jejího vystavení. Vyúčtování vodného, stočného a plynu bude provedeno vždy v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém pronajímatel obdržel faktury s vyúčtováním od dodavatelů médií. První zálohová faktura budou vystavena za měsíc březen 2020.
2. Smluvní strany se dohodly, že ostatní služby – internetové připojení, telefony, ostraha budovy a majetku, odvoz odpadu si bude nájemce zajišťovat ve své režii.
3. Sjednané platby jsou splatné na účet pronajímatele vedený u KB Otrokovice, č. účtu: 1037921/0100.
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 je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši.
6. Základní nájemné bude každoročně upravováno 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 navýšení nájemného o inflaci 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.
7. Nájemce je povinen nejpozději k prvnímu dni trvání nájmu složit na účet pronajímatele pod var. symbolem platby č. 04220862 kauci ve výši 30 000,- Kč. Složená kauce nebude úročena. Účelem kauce je zajištění splatných pohledávek pronajímatele, které mu vzniknou podle této smlouvy za nájemcem zejména z titulu dlužného nájemného, náhrady škody či úhrady pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty.

Pro případ, že pronajímatel bude nucen čerpat kauci ke sjednaným účelům, zavazuje se nájemce nejpozději do 10 dnů od výzvy pronajímatele doplnit kauci do původní výše 30 000,- Kč. Složená kauce se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po řádném vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli, vrátí nájemci kauci příp. její zbytek na účet nájemce.

**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 předmětu nájmu
* udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit smluvnímu užívání
* provádět opravy předmětu nájmu, ke kterým je pronajímatel povinen neprodleně po oznámení nájemce a tak, aby nedocházelo k nepřiměřenému rušení užívání předmětu nájmu ze strany nájemce
* poskytovat služby potřebné k provozu a užívání předmětu nájmu.

1. Nájemce je povinen:

* užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a zabezpečit ochranu předmětu nájmu před poškozením a zničením
* po dobu trvání nájmu nepoužívat, neskladovat, nevyrábět, neprodukovat ani žádným jiným způsobem nenakládat na ani v předmětu nájmu v rozporu s ujednáním této smlouvy a právními předpisy, zejm. v rozporu s čl. II. odst. 1. a 2. této smlouvy, toxické nebo jiné nebezpečné odpady, substance, látky, jakož i jakékoli látky způsobilé škodit životnímu prostředí (dále jen „nebezpečné nebo škodlivé látky"). V případě, že nájemce, příp. podnájemce či návštěvy nebo jiné osoby, které se budou vyskytovat v/na předmětu nájmu, budou nakládat s nebezpečnými nebo škodlivými látkami, je nájemce srozuměn s tím, že pronajímatel je podle svého uvážení oprávněn podniknout opatření nutná k úklidu anebo odstranění nebezpečných nebo škodlivých látek, a to na náklady nájemce, pokud taková opatření nepodnikne nájemce bez zbytečného odkladu sám. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou. Veškeré náklady a škody, které pronajímateli v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele pronajímateli neprodleně uhradit. Nájemce může zacházet s odpadem, smetím popř. šrotem (dále jen „odpad“) pouze v souladu s příslušnými právními předpisy, nájemce je povinen případný vzniklý odpad na své náklady průběžně odklízet
* provádět běžnou údržbu věci a drobné opravy přiměřeně dle nařízení vlády č. 308/2015, o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu
* 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 předmětu nájmu v případě oprav či údržby, a to po předchozím ohlášení (písemně nebo elektronicky emailem) nájemci, a to minimálně 3 pracovní dny předem. V případě havárií či vzniku mimořádných událostí je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího ohlášení nájemci
* dodržovat právní předpisy a platné vyhlášky a normy na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany.

1. Po dobu trvání nájmu bude nájemce udržovat předmět nájmu a předaná zařízení běžnou údržbou, sjednává se i povinnost nájemce provádět předepsané kontroly a revize pronajatých zařízení, zejm. z hledisek požární ochrany a BOZP a vybavit předmět nájmu příslušnou protipožární technikou. Kopie revizních zpráv a předepsaných kontrol budou předány neprodleně pronajímateli.

Nájemce se zavazuje respektovat podmínky vstupu do trafostanice v předmětu nájmu, k němuž je oprávněna jen odborně poučená osoba.

1. Pronajímatel předává nájemci následující dokumentaci k předmětu nájmu:

* požární poplachové směrnice
* kolaudační rozhodnutí stavby č.10/88 (1988)
* technická zpráva požární ochrany - duben 1993
* plán protipožárního zabezpečení
* kolaudační rozhodnutí ke stavebním úpravám předmětu nájmu z 16.12.2011
* aktuální revize elektrických zařízení včetně trafostanice v budově, plynových zařízení, kotle a zabezpečovacího systému.

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, nedohodnou-li se strany jinak. 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 je oprávněn předmět nájmu přenechat do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vždy však pouze k užívání k účelu sjednanému v této smlouvě. V takovém případě nájemce odpovídá za předmět nájmu v plném rozsahu jako by předmětu nájmu užíval on sám a sjedná a zajistí plnění povinností zmíněných v této smlouvě, zejm. v čl. V. odst. 2, 3, 4 a 5 také ze strany případného podnájemce.
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 5 000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý jednotlivý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty se nezbavuje nájemce povinnosti uhradit pronajímateli vzniklou škodu.
2. Pronajímatel má právo na úhradu jakékoliv 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 podle čl. III. odst. 2 této smlouvy (tj. za předpokladu prodloužení smlouvy na dobu neurčitou)
* 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 pouze 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 po dobu delší než 1 měsíc, přestože byl vyzván k zaplacení nájemného v náhradní lhůtě jednoho týdne;
* 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 opatřování předmětu nájmu znameními nebo v případě přenechání předmětu nájmu do podnájmu třetím osobám), a nezjedná nápravu v přiměřené lhůtě stanovené písemně pronajímatelem;
* neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc v přiměřené lhůtě po změnách provedených bez souhlasu pronajímatele do původního stavu
* poruší-li nájemce své povinnosti vyplývající z čl. II. odst. 2 této smlouvy
* užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci;

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. S ohledem na charakter činnosti pronajímatele jako příspěvkové organizace se smluvní strany dále dohodly, 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 20.2.2020 pouze však za předpokladu, že do této doby bude zveřejněna v Registru smluv dle čl. VIII odst. 1 této smlouvy, v opačném případě nabývá smlouva účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv. 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: 17. 2. 2020 Číslo usnesení: 0118/R04/20

V Otrokovicích dne 19. 2. 2020 V Otrokovicích dne 19. 2. 2020

Mgr. Libor Basel, MBA Antonín Pešek

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

pronajímatel nájemce