**SMLOUVA O NÁJMU**

**uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění**

**Pronajímatel: Střední škola - Centrum odborné přípravy technické Uherský Brod**

se sídlem: Vlčnovská 688, 688 01 Uh. Brod

zastoupený: Ing. Ladislavem Kryštofem, ředitelem školy

IČ: 15527816

bankovní spojení: KB Uherský Brod

č. účtu: 18139721/0100

*(dále jen „pronajímatel“)*

# Nájemce: PALMAX s.r.o.

se sídlem: Korytná 33, 687 52 Korytná

zastoupený: Blažejem Horehleděm, jednatelem společnosti

IČ: 26235536

DIČ: CZ26235536

č. účtu: 169814309/0300

*(dále jen „nájemce“)*

# 

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Zlínský kraj je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. st. 4499, jehož součástí je stavba č.p. 2055, ulice Obchodní, Uherský Brod, zapsané v k.ú. Uherský Brod. Pronajímatel prohlašuje, že mu byla předána výše uvedená nemovitá věc k hospodaření, a že je oprávněn na základě zřizovací listiny ji, nebo její část dále pronajmout.
2. Předmětem této smlouvy je nájem kanceláře č. 3 (místnosti č. 205) o výměře 20 m2, nacházející se v budově č. p. 2055, blíže specifikované v odst. 1 této smlouvy, včetně vybavení nábytkem (dále jen „předmět nájmu“). Vymezení předmětu nájmu je vyznačeno na plánku, který je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci za úplatu do užívání předmět nájmu. Nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě do nájmu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné sjednané dle čl. III. této smlouvy.
4. Účelem nájmu je poskytnutí kanceláře k vlastní podnikatelské činnosti s příslušenstvím včetně služeb. Současně je nájemci umožněno používat sociální zařízení v blízkosti kanceláře a parkovací místo v areálu Domova mládeže. K jinému než dohodnutému účelu smí být předmět nájmu užíván pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Stav předmětu nájmu odpovídá z hlediska opotřebení jeho stáří a době užívání.
6. O předání předmětu nájmu bude pořízen protokol. Předmět nájmu bude nájemci předán dne 1.10.2019.

**II.**

**Doba nájmu**

Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.10.2019 do 30.9.2020.

**III.**

**Nájemné**

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 51 Kč měsíčně/m², tj. 612,- Kč ročně/m². Celkem činí výše nájemného za 20 m² měsíčně částku 1 020 Kč (slovy: jedentisícdvacet korun českých).
2. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude uhrazeno jednorázově na základě faktury vystavené pronajímatelem, která bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění.
3. V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za služby související s užíváním předmětu nájmu jako spotřeba elektrické energie, tepla, vodného a stočného, úklid spol. prostor, odvoz odpadu (dále jen „služby“). Tyto služby zajišťuje a poskytuje pronajímatel.
4. Náklady na služby (elektrická energie, vodné stočné, vytápění, úklid společných prostor, úklid okolí budovy, parkování) budou nájemcem hrazeny měsíčně dopředu na základě pronajímatelem vystavené faktury v celkové výši 1.487,60 Kč + DPH, to je 1.800,- Kč měsíčně. Faktura bude vystavena nejpozději 15. den měsíce předcházejícího fakturovanému období se splatností 10 dnů ode dne jejího vystavení.
5. Sjednané platby nájemného a služeb jsou splatné na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., č. účtu: 18139721/0100.
6. 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.
7. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši.
8. 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.

**IV.**

**Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

1. Pronajímatel je povinen:

* přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání
* zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu
* udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit smluvnímu užívání
* umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor

1. Nájemce je povinen:

* užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře k účelu uvedenému v čl. I. odst. 4.
* 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
* umožnit pronajímateli, příp. třetím osobám, přístup k předmětu nájmu 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. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech nájemce umístěných na předmětu nájmu.
2. 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.
3. Nájemce není oprávněn předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat do podnájmu třetím osobám.
4. 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.

**V.**

**Porušení povinnosti**

1. Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 300 Kč (slovy: třista korun českých) za každý jednotlivý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty se nájemce nezbavuje 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.

**VI.**

**Ukončení nájmu**

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:

* písemnou dohodou smluvních stran
* uplynutím doby, na kterou byl sjednán
* písemnou výpovědí s dvouměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně; důvod výpovědi musí být ve výpovědi obsažen; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z následujících důvodů:
* nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou
* 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:

* porušuje-li nájemce své povinnosti zvlášť závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně (nájemce si například nevyžádá předchozí souhlas pronajímatele při provádění změn na předmětu nájmu či při převodu nájmu na třetí osobu),
* je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 1 měsíc,
* neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu,
* užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení; 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:

* porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvlášť závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně,
* zanikne-li předmět nájmu zčásti,
* stane-li se předmět nájmu nepoužitelným 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 předmětu nájmu,
* není-li možné kvůli opravě předmětu nájmu předmět nájmu vůbec užívat,

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

1. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli nebo jím určenému správci nemovitosti 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.
2. O odevzdání předmětu nájmu nájemcem bude pořízen protokol.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

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 dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno 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. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem této smlouvy.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1.

V Uherském Brodě dne …………... V ……...………… dne………..….

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

pronajímatel nájemce