**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. Mgr. Lucií Pluhařovou, 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

**Battery Systems s.r.o.**

se sídlem Holešovská 1692, 769 01 Holešov

IČO: 11688718

zastoupená Ing. Martinem Solařem, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 124292

bankovní spojení: Komerční banka

č. účtu: 123-4623940267/0100

(dále jen jako „**nájemce**“)

uzavírají tuto nájemní smlouvu:

1. **článek**

**Předmět smlouvy**

**Nájem prostorů sloužících k podnikání**

**1.1** Pronajímatel je výlučným vlastníkem **budovy č. p. 1691**, postavené na pozemku p. č. 2760/81 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 „SO 101“**). Pronajímatel vybudoval objekt SO 101 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 následující **prostor sloužící k podnikání, umístěný ve I. NP SO 101 (dále jen prostor)** a nájemce se zavazuje zaplatit za to pronajímateli níže sjednané nájemné:

prostor č.: výměra (m2):

**1.14 Kancelář 5,10**

**celkem 5,10**

Poloha prostoru v I. NP SO 101 je vyznačena v **Příloze č. 1** – Situační plán.

**1.3** Nájemce je dále oprávněn ke **spoluužívání společných prostorů v I. NP SO 101,** vyznačených v**Příloze č. 1** – Situační plán(dále jen **společné prostory**).

1. **článek**

### Účel nájmu prostoru

**2.1** Nájemce je oprávněn prostor užívat jako kancelář se skladovací funkcí.

**2.2** Nájemce není oprávněn provozovat v prostoru 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. 8. 2021 do 31. 12. 2022.**

**3.2** Po uplynutí uvedené doby je možné nájem dohodou stran prodloužit.

1. **článek**

### Předání a převzetí prostoru

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

**4.2** 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 prostoru (zejm. zda se předává 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.

4.3 Pronajímatel vydá nájemci požadovaný počet vstupních karet umožňujících vstup do pronajatých prostor.

Nevratný poplatek za vytavení jedné vstupní karty je 500.- Kč + DPH. Současně za každou poskytnutou kartu uhradí nájemce zálohu 200.- Kč, která mu bude po skončení nájmu po odevzdání karty vrácena. Záloha se neúročí.

1. **článek**

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

**5.1 Nájemné**

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, a to ve výši stanovené v odst. 1.1 této smlouvy (dále také jako nájemné). Výše tržního nájemného včetně balíčku služeb pro účel dle čl. 1 a 2. byla stanovena dohodou dle přílohy číslo 2 této smlouvy.Zvýhodněný nájem k pronajímaným prostorám dle této smlouvy není poskytován.

**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 uzavření 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 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 prostoru nájemné.

**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 Náklady na energie spojené s užíváním prostoru**

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

1. **dodávky elektrické energie**
2. **dodávky vody a službu odvádění odpadních vod**

**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 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.

**5.4.1.3 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.

**5.4.2 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.

Nájemce bude platit měsíční splátky paušální platby za otápění prostorů a poskytování TUV na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci do 10. dne příslušného měsíce, za který jsou platby účtovány, příp. do 10. dne následujícího měsíce. 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.

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.

**5.4.3 Jistota**

Nájemce je povinen do dvou týdnů od podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele jistotu ve **výši 3 000 Kč.** Neuhrazení jistoty zakládá právo pronajímatele vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. 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, bude jistota či její zbylá část bezodkladně (do jednoho měsíce) vrácena nájemci. Jistota se neúročí.

1. **článek**

**Podnájem**

**6.1** Nájemce není oprávněn dát prostor ani jeho část do podnájmu.

1. **článek**

**Práva a povinnosti nájemce**

**7.1** Nájemce má zejména právo:

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

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

- 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 prostoru,

- prostor užívat v souladu s touto smlouvou,

- pečovat o to, aby na prostoru nevznikla škoda,

- vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele k provedení změn nebo technického zhodnocení prostoru; 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 prostoru v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování prostoru,

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

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

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

- zajistit si na vlastní náklady v rámci prostoru 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.

1. **článek**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

**8.1** Pronajímatel má zejména právo:

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

- na řádné a včasné hrazení nájemného a ceny za služby spojené s užíváním prostoru 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 prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat,

- zabezpečovat pro nájemce služby spojené s užíváním prostoru, 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** Pronajímatel je oprávněn ukončit nájem výpovědí nájemní smlouvy bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je 2 měsíce a počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

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

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 desáté odrážce v odst. 7.2 této smlouvy,
2. nájemce není oprávněn dát prostor ani jeho 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 prostoru 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** Smlouva je platná a účinná ode dne jejího podpisu oběma smluvními stranami.

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

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

**11.5** Strany se řádně seznámily s obsahem smlouvy a souhlasí s ním.

**11.6** Nedílnou součástí této smlouvy je:

**Příloha č. 1** – Situační plán

**Příloha č. 2** - Kalkulace

V(e) dne V(e) dne

Pronajímatel: Nájemce:

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

Industry Servis ZK, a.s. Battery Systems s.r.o.

Ing. Mgr. Lucie Pluhařová Ing. Martin Solař

předsedkyně představenstva jednatel