**smlouva o nájmu prostorU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ – jídelny**

**uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)**

**Zlínský kraj**

Sídlo: tř. T. Bati 21,761 90 Zlín

IČO: 70891320

DIČ: CZ70891320

Zastoupen: Ing. Radimem Holišem, hejtmanem

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

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

a

**Obchodní firma**: HP TRONIC, s.r.o.

Sídlo: náměstí Práce 2523, 760 01 Zlín

IČO: 60323418

DIČ: CZ60323418

Zapsaná u KS v Brně, odd. C, vložka 38954

Bankovní spojení: 17527343/0300

Osoba oprávněná jednat: XXXX

Kontaktní osoba: XXXX

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

**I. Předmět nájmu**

1. Zlínský kraj je výlučným vlastníkem nemovité věci - pozemku p. č. st. 3752, jehož součástí je stavba – budova č. p. 21; stavba pro administrativu, zapsaná 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 prostoru sloužícího podnikání – jídelny o výměře 506 m2 nacházejících se v budově č. p. 21, která je součástí pozemku p.č. st. 3752, k. ú. a obec blíže specifikované výše v tomto článku smlouvy (dále také jen „pronajatý prostor“). Pro účely této smlouvy se jedná o nebytové prostory kuchyně a jídelny nacházející se ve 3. etáži budovy a souvisejících místností a chodeb, jak je vyznačeno v půdorysu, který je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že mu přísluší také vlastnické právo k veškerým věcem, které tvoří technické zázemí, popř. zařízení a vybavení pronajatého prostoru, přičemž jednotlivé věci nebo soubory věcí jsou popsány v Příloze č. 2 této smlouvy (dále také jen „věci“).
4. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci za úplatu - nájemné k samostatnému užívání výše uvedený pronajatý prostor a věci coby jeden soubor (dále jen „předmět nájmu“).
5. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu do nájmu podle podmínek uvedených v této smlouvě přijímá.
6. Pronajímatel současně prohlašuje, že pronajatý prostor je jak po stránce stavebně-technické, tak po stránce technicko-provozní způsobilý k užívání pro dále sjednaný účel nájmu, a že žádné ujednání obsažené v této smlouvě není s takovou způsobilostí v rozporu.
7. Pronajímatel je vykonavatelem majetkových autorských práv pouze k  počítačovým programům nainstalovaných na věcech (výpočetní technice), které jsou předány nájemci (dále jen software). Přehled softwaru je blíže uveden v Příloze č. 3 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že na předaných věcech je nainstalovaný software a je povinen dodržovat licenční podmínky, na základě kterých byl software pořízen. Nájemce není oprávněn licenci k softwaru poskytnout nebo postoupit třetí osobě, není oprávněn dále pořizovat kopie, překládat, zpracovávat, upravovat či jinak měnit software pro sebe nebo pro třetí osoby. V případě, že nájemce nainstaluje další software neuvedený v Příloze č. 3, je povinen mít platné licence a jednat v souladu s platnými právními předpisy.
8. O předání předmětu nájmu bude pořízen protokol.
9. 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 se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně osobně a ke sjednanému účelu, a to k provozování podnikatelské činnosti – provozování jídelny. Tato činnost přímo souvisí s plněním, k němuž se nájemce v postavení Zhotovitele zavázal ve Smlouvě o provozování stravovacího zařízení a poskytování souvisejících služeb, uzavírané s touto smlouvou s pronajímatelem v postavení Objednatele.
2. Nájemce prohlašuje, že výše uvedený účel je v souladu s jeho předmětem podnikání zapsaným v Obchodním či živnostenském rejstříku.
3. Změnit dohodnutý účel užívání předmětu nájmu může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

**III. Doba nájmu**

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Smlouva je platná dnem podpisu poslední smluvní stranou a nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

**IV. Nájemné**

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši:
2. **pronajaté prostory:** 1,- Kč/m2/rok x 506 m2 = **506,- Kč/rok**, tj. (11 x 42 Kč/měsíc, 1 x 44 Kč/měsíc).

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

1. **pronajaté věci:** **120.000,- Kč/rok**, 10.000,- Kč/měsíc.

K nájemnému za věci bude připočteno DPH v sazbě účinné ke dni zdanitelného plnění.

1. 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 od data uskutečnění zdanitelného plnění se splatností do 14 dnů od data vystavení faktury. Prvním fakturovaným obdobím bude měsíc, ve kterém bude zahájeno plnění podle čl. 4 odst. 1 souběžně uzavírané Smlouvy o provozování stravovacího zařízení a poskytování souvisejících služeb a měsíc následující. Nebude-li předmět nájmu předán k prvnímu dni příslušného měsíce, bude prvním fakturovaným obdobím jen příslušná část měsíce a daňový doklad bude vystaven na poměrnou část nájemného za daný měsíc a měsíc následující.
2. V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za služby související s užíváním předmětu nájmu jako spotřeba elektrické energie, médií (vodného a stočného), náklady za vytápění či chlazení předmětu nájmu (dále jen „služby související s užíváním předmětu nájmu“). Úhrada za spotřebu elektrické energie, vodného a stočného bude nájemci účtována měsíčně na základě odečtu z měřícího zařízení, daného média a výpočtu vůči aktuálně účtovaným skutečným dodavatelským cenám. Úhrada za vytápění či chlazení předmětu nájmu a elektrickou energii spotřebovanou za osvětlení jídelny bude nájemci účtována měsíčně formou paušálu, a to ve výši 1,55 % z celkové výměry budovy Krajského úřadu, v níž se předmět nájmu nachází a podílu plochy jídelny, v návaznosti na skutečný odběr.
3. Úhrada za služby související s užíváním předmětu nájmu je splatná na účet pronajímatele na základě předloženého měsíčního vyúčtování - faktury, v souladu s podmínkami splatnosti uvedenými ve vyúčtování. Vyúčtování bude provedeno vždy v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém došlo k dodávce služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu neprodleně po obdržení podkladů od dodavatelů služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu. Faktura je splatná do 14 dnů ode dne jejího vystavení.

1. Sjednané platby nájemného a služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu jsou splatné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Dnem zaplacení nájemného za předmět nájmu se rozumí den odepsání platby z účtu nájemce.
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 nebo služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši*.*
4. Nájemce je povinen při ukončení nájemního vztahu uhradit částku připadající na služby související s užíváním předmětu nájmu za předmětné období do konce nájemního vztahu, a to nejpozději do dne splatnosti uvedeného na vyúčtování pronajímatelem provedeném po ukončení nájemního vztahu ihned po obdržení podkladů od dodavatelů služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
5. 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 do 14 dnů ode dne doručení výzvy, jejíž přílohou bude faktura. Výzva bude zaslána na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.

**V. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání, který je popsán v předávacím protokole podepsaném oběma smluvními stranami.
2. Pronajímatel je povinen:

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

1. Nájemce je povinen:

* užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a zabezpečit ochranu předmětu nájmu před poškozením a zničením; provést na svůj náklad opravu předmětu nájmu v případě škody na pronajatém majetku, kterou sám zavinil,
* provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a drobné opravy; zásahy do technických zařízení, vyjma běžné údržby a oprav nutných k zajištění řádného chodu takových zařízení, podléhají písemnému souhlasu pronajímatele; pro výklady pojmů „drobné opravy“ a „běžná údržba“ pronajímatel v této souvislosti odkazuje na § 2 a 3 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,
* vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě provádění úprav „na“ či „v“ předmětu nájmu, které by měnily vzhled a charakter předmětu nájmu; tyto úpravy si nájemce hradí sám, nedohodnou-li se smluvní strany jinak; provede-li nájemce změny na pronajatém majetku bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu nejpozději při skončení nájmu, nestanoví-li pronajímatel termín dřívější,
* bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která by neoznámením vznikla,
* vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě umístění pracovních strojů odebírajících elektrickou energii,
* dodržovat právní předpisy a platné vyhlášky a normy na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany (posouzení požárního nebezpečí); tyto povinnosti je pronajímatel povinen vyžadovat i u těch svých zaměstnanců, kteří budou pracovní úkoly plnit v pronajatých prostorách popřípadě v budově a jejím okolí, v níž se pronajaté prostory nachází,
* mít platné povolení k provozování činnosti v objektu s vysokým požárním nebezpečím, před zahájením činnosti v dotčeném objektu,
* respektovat pokyny a vnitřní předpisy pronajímatele související s ostrahou, vstupem a pohybem osob v objektu, bezpečností práce, požární ochranou, hygienou; tyto povinnosti je pronajímatel povinen vyžadovat i u těch svých zaměstnanců, kteří budou pracovní úkoly plnit v pronajatých prostorách popřípadě v budově a jejím okolí, v níž se pronajaté prostory nachází,
* u budovy č. 21 parkovat pouze na k tomu určených parkovacích místech,
* užívat předmět nájmu tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebení věcí přenechaných mu k užívání, předcházet a zabraňovat vzniku škod; vždy je povinen zajistit, aby způsobem užívání předmětu nájmu nedocházelo k rušení pronajímatele a třetích osob, a to především hlukem a znečišťováním odporujícím hygienickým normám; nájemce pak nesmí narušovat své okolí projevy rasové, národnostní, náboženské a politické nesnášenlivosti,
* umožnit pronajímateli, příp. třetím osobám, přístup do pronajatých prostor v případě oprav, havárií či vzniku mimořádných událostí,
* umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly plnění této smlouvy nebo za účelem plnění plánovaných revizních prohlídek technického stavu věcí a zařízení; učinit tak smí jen za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby a za předpokladu, že o tom nájemce informoval; jinak tak smí učinit bez přítomnosti a souhlasu nájemce jen tehdy, je-li ohrožen život, zdraví nebo majetek.

1. Nájemce si zajistí na své náklady výmalbu prostor v souvislosti s hygienickými předpisy. Dále je povinen si zajistit odpadové hospodářství jako odvoz a likvidace komunálního odpadu, odvoz a likvidaci tuků a odvoz tukového lapolu. Nádoby na komunální odpad si nájemce může uložit na místo k tomu určené správou budovy.
2. Nájemce si zajistí veškeré práce spojené s provozem a údržbou pronajatého prostoru. Potřebu takových prací je nájemce povinen oznámit písemně pronajímateli, a to bezodkladně poté, kdy nutnost jejich provedení vyvstane, jinak odpovídá pronajímateli za škodu, která by mu tím vznikla. Zahájení takových prací je vázáno na písemný souhlas pronajímatele.
3. Nájemce je povinen strpět dočasné znemožnění užívání předmětu nájmu výhradně k účelu sjednanému v této smlouvě jakoukoliv činností pronajímatele, a to po předchozí výzvě pronajímatele sdělené nájemci min. 30 dní předem. Nájemce je současně povinen strpět s tím spojené užívání předmětu nájmu pronajímatelem. Pronajímatel se zavazuje minimalizovat tyto zásahy. V případě, že popisované dočasné užívání předmětu nájmu způsobí pronajímatel ve prospěch třetí osoby, je povinen o způsobu užívání a případné kompenzaci nájemci s nájemcem jednat.
4. Nájemce není oprávněn předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat do podnájmu třetím osobám.
5. 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 pronajatý prostor nebo nepředá věci ke dni skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 15.000 Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých) za každý jednotlivý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty se nezbavuje nájemce povinnosti uhradit pronajímateli vzniklou škodu v plné výši.
2. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na předmětu nájmu nebo v něm.

**VII. Ostatní ujednání**

1. Nájemce se zavazuje zajistit, aby provoz v pronajatém prostoru a provozování věcí bylo bez závad a odpovídalo příslušným technickým a jiným normám a bezpečnostním předpisům.
2. Pronajímatel na své náklady pořídí drobný inventář jídelny (nádobí, podnosy, příbory, textil). Nájemce se zavazuje, že jej bude po dobu trvání této smlouvy udržovat a obnovovat tak, aby poskytoval zejména z hlediska čistoty a estetiky důstojné podmínky odpovídající činnosti pronajímatele.
3. Nájemce nese odpovědnost za jednání vlastních zaměstnanců užívajících pronajaté prostory.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat Domovní řád blíže specifikovaný v Příloze č. 4 smlouvy.
5. Při řešení vzniklých bezpečnostních incidentů bude nájemce aktivně spolupracovat s bezpečnostní službou v budově (telefon 577 043 911) a s Městskou Policií, případně Policií ČR.
6. Nájemce prohlašuje, že je pro případ škody nebo úrazu způsobené vlastními zaměstnanci pojištěn a případnou pojistnou událost bude vyřizovat na své náklady, škodu plně uhradí. Nájemce zároveň prohlašuje, že je pojištěn pro případ škody, kterou by způsobil třetím osobám svou činností, a to až do výše pojistného plnění 10.000.000 Kč.

**VIII. Ukončení nájmu**

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:

* písemnou dohodou smluvních stran,
* písemnou výpovědí bez udání důvodů s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně,
* písemnou výpovědí bez výpovědní doby; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z důvodů dle odst. 2 a 3,
* zánikem Smlouvy o provozování stravovacího zařízení a poskytování souvisejících služeb, která je smluvními stranami uzavírána souběžně s touto smlouvou.

1. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby:

* je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb souvisejících 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 štíty, návěstími a podobnými znameními),
* 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 zničení předmětu nájmu; 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 předmět nájmu zčásti,
* stane-li se předmět nájmu nepoužitelný k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce,
* 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 za převzetí zákaznické základny specifikovanou v § 2315 občanského zákoníku.

**IX. Závěrečná ujednání**

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména občanským zákoníkem.
2. Případná neplatnost některého ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení. V případě, že kterékoliv ustanovení této smlouvy se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takové ustanovení novým, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
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 Pronajímatel obdrží tři vyhotovení a Nájemce jedno vyhotovení.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
6. 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.
7. Smluvní strany berou na vědomí situaci v souvislosti s výskytem koronaviru označovaného jako SARS CoV-2 a prohlašují, že smlouvu uzavírají při plném vědomí a se všemi důsledky a omezeními, které jsou známy v době uzavření smlouvy, a že tyto nebudou mít na plnění smluv vliv.
8. Záměr pronájmu nemovitého majetku uvedeného v čl. I odst. 1 a 2 této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce krajského úřadu od 14.6.2021 do 19.7.2021 evid. č. záměru KŘ/002/21.
9. 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). Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství dle § 504 občanského zákoníku.
10. 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.
11. Zhotovitel bere na vědomí, že osobní údaje uvedené ve smlouvě Objednatel zpracovává jako správce za účelem uzavření, plnění a zveřejnění smlouvy v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Právní základ pro zpracování osobních údajů vychází z čl. 6 odst. 1 písm. b) a c) uvedeného obecného nařízení. Osobní údaje budou správcem uloženy po dobu stanovenou jeho spisovým a skartačním plánem. Kontaktní údaje správce, pověřence pro ochranu osobních údajů, informace o právech subjektu údajů a další informace ke zpracování osobních údajů jsou dostupné na webových stránkách Zlínského kraje [www.kr-zlínsky.cz](http://www.kr-zlínsky.cz), v sekci Krajský úřad, Zpracování a ochrana osobních údajů (GDPR).
12. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Půdorys pronajímaných prostor

Příloha č. 2 – Soupis věcí

Příloha č. 3 – Software instalovaný na věcech a související dokumenty

Příloha č. 4 – Domovní řád

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

Rozhodnuto orgánem kraje: Rada Zlínského kraje

Datum: 23.8.2021 usnesení č.0661/R21/21

Dne ….……. Dne ……….

pronajímatel nájemce

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

Ing. Radim Holiš, hejtman XXXX, jednatel