**NÁJEMNÍ SMLOUVA O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

**Č. TP/017/2022/ISZK**

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

smluvní strany:

**Industry Servis ZK, a. s.**

se sídlem Holešovská 1691, 769 01 Holešov

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

**JABLOTRON LIVING TECHNOLOGY s.r.o.**

se sídlem Holešovská 1692, 769 01 Holešov

IČ: 07989300

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxx

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen jako „**nájemce**")

(dále společně též „**smluvní strany**“ a jednotlivě „**smluvní strana**“)

uzavírají tuto nájemní smlouvu:

**1.** **článek**

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem **budovy č. p. 1692 a č. p.1691 a č. p. 1693**, postavené na pozemku p. č. 2760/80 a p. č. 2760/81 a p. č. 2760/82 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 103 a SO 101 a SO 104“**). Pronajímatel vybudoval objekt SO 103 v rámci projektu „Technologický park Holešov“, na jehož realizaci čerpal dotaci v Operačním programu Podnikání a inovace, Prosperita – Výzva II.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci za dále uvedených podmínek do užívání následující **prostor sloužící k podnikání, umístěný v II. NP SO 103, SO 101 a SO 104 (**dále jen **„prostor“)**, a nájemce se zavazuje zaplatit za to pronajímateli níže sjednané nájemné:

prostor č.: výměra (m2):

budova SO 101 místnost č. 3.03-kancelář 39,00

budova SO 101 místnost č. 3.04-kancelář 21,08

budova SO 101 místnost č. 3.05-kancelář 20,26

budova SO 101 místnost č. 3.06-kancelář 20,74

budova SO 101 místnost č. 3.07-kancelář 38,56

budova SO 101 místnost č. 3.08-kancelář 17,30

budova SO 101 místnost č. 3.09-sklad 2,62

budova SO 101 místnost č. 3.11-kuchyňka 2,40

budova SO 101 místnost č. 4.03-kancelář 39,00

budova SO 101 místnost č. 4.04-kancelář 21,08

budova SO 101 místnost č. 4.05-kancelář 20,25

budova SO 101 místnost č. 4.06-kancelář 20,73

budova SO 101 místnost č. 4.07-kancelář 38,56

budova SO 101 místnost č. 4.11-kuchyňka 2,04

budova SO 103 místnost č. 1.03-kancelář 17,67

budova SO 103 místnost č. 1.05-kancelář 15,99

budova SO 103 místnost č. 1.06-kancelář 15,99

budova SO 103 místnost č. 1.07-kancelář 15,71

budova SO 103 místnost č. 1.26-šatna muži 12,67

budova SO 103 místnost č. 1.27-umývárna muži 6,52

budova SO 103 místnost č. 1.28-šatna ženy 11,89

budova SO 103 místnost č. 1.29-kancelář 16,13

budova SO 103 místnost č. 1.40-kancelář 17,67

budova SO 103 hala A č. 1.13 256,56

budova SO 103 hala B č. 1.16 254,01

budova SO 104 místnost č. 1.15-laboratoř 72,96

Celková výměra pronajatých prostor činí: 1.006,60 m2

Poloha prostoru v II. NP SO 103 je vyznačena v **Příloze č. 1** – Situační plán.

1. Nájemce je dále oprávněn ke **spoluužívání společných prostorů v I. II. III. A IV. NP SO 101, I. NP SO 104 a I. NP SO 103,** vyznačených v**Příloze č. 1** – Situační plán(dále jen „**společné prostory“**).

**2. článek**

### Účel nájmu prostoru

1. Nájemce je oprávněn prostor užívat jako své administrativní zázemí a také jako zázemí pro vývoj a kompletaci rekuperačních jednotek, resp. přidružených výrobků a jako své distribuční středisko.
2. Nájemce není oprávněn provozovat v prostoru jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v bodu 2.1. této smlouvy.

**3. článek**

### Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **určitou, počínaje od 1.1.2022 do 31.12.2022**

**4. článek**

### Předání a převzetí prostoru

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.
2. Předávací protokol musí 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) podpisy osob, které budou účastny předání a převzetí.

1. Pronajímatel vydá nájemci požadovaný počet vstupních karet umožňujících vstup do prostoru. Nevratný poplatek za vystavení jedné vstupní karty je 500,- Kč + DPH. Současně za každou poskytnutou kartu uhradí nájemce jistotu 200,- Kč, která mu bude po skončení nájmu a po odevzdání karty vrácena. Jistota se neúročí.

**5. článek**

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

1. **Nájemné**
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, a to ve výši stanovené v souvislosti s realizací projektu „Technologický park Holešov“, který je uveden v bodu 1.1. této smlouvy (dále také jako „**zvýhodněné nájemné**“ nebo jen „**nájemné**“). Výše zvýhodněného nájemného je uvedena v **Příloze č. 2 této smlouvy** – Specifikace nájemného a ceny služeb (dále jen „příloha č. 2 této smlouvy“). V příloze č. 2 této smlouvy je rovněž vymezena výše tržního nájemného.
3. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, který bude nájemci doručen vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné účtováno. Daňový doklad na vyúčtování první splátky nájemného bude vystaven a doručen nájemci do 10 dnů od uzavření této smlouvy. Lhůta splatnosti je 14 dní ode dne vystavení daňového dokladu.
4. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, který bude uveden na daňovém dokladu. Sazba DPH bude stanovena dle zákona o DPH platného v době uskutečnění zdanitelného plnění. Nájemné je smluveno v ceně bez DPH.
5. Základem daně je v případě nájmu prostoru zvýhodněné nájemné a v případě služeb spojených s užíváním prostoru uvedených v bodu 5.4.1 písm. a) až c) této smlouvy cena za služby. Pokud jde o služby spojené s užíváním prostoru uvedené v bodu 5.4.1. písm. d) této smlouvy, na které je ve smyslu bodu 5.4.12 této smlouvy poskytována sleva, je základem daně částka označená v příloze č. 2 této smlouvy jako zvýhodněná cena služeb.
6. 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 uvedená v bodu 5.4. této smlouvy.
7. **Poskytování podpory malého rozsahu (Podpora de minimis)**
8. **Na základě této smlouvy je nájemci poskytována formou slevy z ceny nájmu podpora malého rozsahu (de minimis) v souladu s nařízením Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. 12. 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis (Úř. věst. L 352, 24. 12. 2013, s. 1).**
9. Celková výše podpory malého rozsahu formou slevy z ceny nájmu na základě této smlouvy činí 501.885,- Kč a je vypočtena jako rozdíl mezi tržní (označována také jako „standard“) a zvýhodněnou cenou nájmu.
10. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo neposkytnout nájemci podporu malého rozsahu formou slevy z ceny nájmu v případě, že by jejím poskytnutím došlo k překročení celkové výše podpory de minimis, která byla nájemci poskytnuta, nad strop stanovený v jednotlivých nařízeních o podpoře de minimis nebo v případě, že by nebyly splněny veškeré podmínky stanovené v příslušných nařízeních o podpoře de minimis. V případě uplatnění výše uvedeného práva pronajímatelem hradí nájemce ode dne zastavení poskytování podpory malého rozsahu tržní nájemné uvedené v příloze č. 2 této smlouvy.
11. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o tom, že čerpá jakoukoli jinou podporu, včetně toho, z jakých zdrojů a na jakém základě ji čerpá.
12. **Inflační doložka**
13. Pronajímatel je oprávněn každoročně navyšovat nájemné o roční míru inflace, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Míra inflace je vyhlašována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlašována. Zvýšení nájemného je účinné vždy k 1. lednu kalendářního roku následujícího po roce, za který je míra inflace zveřejňována, přičemž základem pro zvyšování nájemného bude vždy skutečná výše ročního nájemného uvedená v příloze č. 2 této smlouvy, tj. skutečná výše nájemného za celý kalendářní rok předcházejícího kalendářnímu roku, v němž je přistoupeno k navýšení nájmu. V případě, že míra inflace bude mít nulovou nebo zápornou hodnotu, zůstává výše nájemného nezměněna. Nájemné bude navýšeno automaticky bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě.
14. V případě, že v některém kalendářním roce, popř. kalendářních letech, nedojde k navýšení nájemného o částku odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok, popř. kalendářní léta, dle bodu 5.3.1 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit nájemné o součet míry inflace za léta, v nichž tato úprava nebyla provedena, nejvýše však za pět uplynulých let. Ujednání bodu 5.3.1 této smlouvy se použije přiměřeně.
15. Pokud se míra inflace přestane publikovat způsobem uvedeným v bodu 5.3.1 této smlouvy nebo tato nemůže být z jakéhokoliv důvodu aplikována, zavazuje se ji pronajímatel nahradit jiným platným indexem.
16. **Služby spojené s užíváním prostoru**
17. Nájemce se zavazuje platit vedle nájemného pronajímateli cenu za služby spojené s užíváním prostoru (dále jen „**cena za služby**“), a to za:
18. **dodávky elektrické energie,**
19. **otápění prostoru a poskytování teplé užitkové vody (TUV),**
20. **dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod,**
21. **další služby uvedené v příloze č. 2 této smlouvy.**
22. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu za služby spojené s užíváním prostoru uvedené v bodu 5.4.1 této smlouvy, a to ve výši stanovené vpříloze č. 2této smlouvy.
23. Nájemce se zavazuje k placení ceny za služby uvedené v příloze č. 2 této smlouvy v měsíčních splátkách, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, který bude nájemci doručen vždy do 10. dne příslušného měsíce, za který jsou ceny služeb účtovány. Daňový doklad na vyúčtování první splátky ceny za tyto služby bude vystaven a doručen nájemci do 10 dnů od uzavření této smlouvy. 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.

**Elektrická energie**

1. 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 elektrické energie na nájemce je dáno množstvím poskytnuté elektrické energie vynásobeným průměrnou cenou elektřiny. Průměrná cena elektrické energie je určena podílem celkových nákladů na nákup elektrické energie a celkové spotřeby elektrické energie odběrného místa. K účtované částce bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy.
2. Nájemce se zavazuje k placení úhrady za poskytnutou elektrickou energii měsíčně, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, který bude nájemci doručen vždy do 7 dnů ode dne, kdy pronajímatel obdržel daňový doklad na vyúčtování nákladů na nákup elektrické energie od dodavatele elektrické energie.

**Otápění prostorů a poskytování TUV**

1. Pronajímatel se zavazuje k otápění prostorů a poskytování TUV nájemci a nájemce se zavazuje platit za tyto služby pronajímateli úhradu formou paušální platby ve výši stanovené v příloze č. 2 této smlouvy, a to: paušální platbu za otápění a poskytování TUV pro výrobní prostory.
2. Nájemce bude platit měsíční splátky paušální platby za otápění prostorů a poskytování TUV ve výši 1/12 roční paušální platby stanovené v příloze č. 2 této smlouvy, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, který bude nájemci doručen do 10. dne příslušného měsíce, za který jsou platby účtovány. K účtovaným částkám bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy.

**Dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné)**

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci dodávky pitné vody a službu odvádění odpadních vod a nájemce se 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.
2. Přeúčtování nákladů na dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod bude prováděno na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem zpravidla za uplynulé kalendářní čtvrtletí, v němž byla dodávka a odvádění poskytnuty, a to do 15 dnů od obdržení daňového dokladu od dodavatele pitné vody a služby odvádění odpadních vod.

**Princip přeúčtování**

1. Podíl nájemce na nákladech za poskytnuté energie a média (elektřina, 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.
2. Pronajímatel je oprávněn uplatňovat u nájemce vedle úhrady za poskytnutou elektrickou energii rovněž úhradu podílu nájemce na nákladech pronajímatele na provoz a údržbu odběrného elektrického zařízení.

**Poskytování podpory malého rozsahu (Podpora de minimis)**

1. **Na základě této smlouvy je nájemci poskytována formou slevy z ceny za služby, jež jsou uvedeny v bodu 5.4.1 písm. d) této smlouvy, podpora malého rozsahu (de minimis) v souladu s nařízením Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. 12. 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis (Úř. věst. L 352, 24. 12. 2013, s. 1).**
2. Celková výše podpory malého rozsahu formou slevy z ceny za služby na základě této smlouvy činí 952.534,- Kč.
3. Celková výše podpory malého rozsahu na základě této smlouvy formou slevy z ceny nájmu a slevy z ceny za služby činí 1.454.419,- Kč.
4. V souvislosti s poskytováním podpory malého rozsahu formou **slevy z ceny za služby, jež jsou uvedeny v bodu 5.4.1 písm. d) této smlouvy**, platí přiměřeně ujednání bodu 5.2.3 věty první této smlouvy. V případě uplatnění tohoto ujednání hradí nájemce ode dne zastavení poskytování podpory malého rozsahu tržní cenu za služby uvedenou v příloze č. 2 této smlouvy.

**Zvyšování cen komodit**

1. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde k navýšení ceny elektrické energie, TUV, pitné vody, zemního plynu užívaného k vytápění SO 103, 101 a 104 nebo služeb uvedených v bodu 5.4.1 písm. d) této smlouvy (dále jen „**komodity a služby**“), je pronajímatel maximálně jednou za kalendářní rok oprávněn navýšit cenu za služby, jež jsou uvedeny v bodu 5.4.1 této smlouvy (vyjma služby odvádění odpadních vod), a to o částku, o kterou vzrostla cena komodit a služeb v uplynulém kalendářním roce, popřípadě uplynulých kalendářních letech. Každé jednotlivé navýšení ceny za služby, jež jsou uvedeny v bodu 5.4.1 této smlouvy (vyjma služby odvádění odpadních vod), bude realizováno uzavřením písemného dodatku k této smlouvě, kterým dojde ke změně přílohy č. 2 této smlouvy (dále jen „**písemný dodatek**“). Odmítne-li nájemce z jakéhokoliv důvodu uzavřít písemný dodatek, nebo pokud nedojde k jeho uzavření do 14 kalendářních dnů od dne, kdy mu jej pronajímatel doručil prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu sídla nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo prostřednictvím zpráv systému datových schránek, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby. Písemný dodatek se považuje za uzavřený dnem, kdy je opatřen podpisy obou smluvních stran této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen nájemci písemně oznámit navýšení ceny za služby dle bodu 5.4.16 této smlouvy alespoň 21 kalendářních dnů před uzavřením písemného dodatku. V písemném oznámení dle přechozí věty pronajímatel uvede navýšenou cenu služeb, jež jsou uvedeny v bodu 5.4.1 této smlouvy (vyjma služby odvádění odpadních vod). Písemné oznámení bude doručeno v listinné podobě některým ze zaměstnanců pronajímatele či prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu sídla nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy anebo v elektronické podobě prostřednictvím zpráv systému datových schránek.

**6. článek**

**Jistota**

1. Nájemce je povinen do dvou kalendářních měsíců ode dne podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy jistotu ve **výši 70.000,- Kč.** Neuhrazení jistoty ve lhůtě uvedené ve větě první tohoto bodu 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 všech vzájemných závazků smluvních stran vyplývajících z této smlouvy (dále jen „**závazky**“) pronajímatel vrátí jistotu či její zbylou část nájemci, a to do jednoho kalendářního měsíce ode dne skončení nájmu, respektive ode dne vypořádání všech závazků. **Jistota ve výši do 100.000,- Kč (včetně) se neúročí, zatímco jistota nad částku 100.000 Kč se úročí sazbou 1% p. a.** Dnem podpisu této smlouvy se rozumí den, v němž byla tato smlouva podepsána oběma smluvními stranami.

**7. článek**

**Podnájem**

1. Nájemce není oprávněn dát prostor ani jeho část do podnájmu.

**8. článek**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce má zejména právo:
2. aby mu pronajímatel odevzdal prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a aby ho pronajímatel v tomto stavu svým nákladem udržoval,
3. užívat prostor, spoluužívat společné prostory a odebírat služby, k jejichž poskytování se pronajímatel touto smlouvou zavázal,
4. parkovat na parkovišti v areálu Technologického parku Holešov v rozsahu 1 místa. Nájemce nemá vyhrazena konkrétní místa k parkování. Pronajímatel si vyhrazuje právo neposkytnout nájemci volné místo k parkování v mimořádných případech, které budou s nájemcem předem projednány (například pro potřeby organizačního zajištění návštěv představitelů státu, kraje nebo zajištění jiných mimořádných provozních potřeb pronajímatele). Nájemce nemá v takovém případě nárok na vrácení ceny této služby nebo její poměrné části. Pronajímatel nezajišťuje hlídání parkoviště a neodpovídá za případné škody na vozidlech umístěných na parkovišti a na jejich příslušenství.
5. Kromě práv uvedených v bodu 8.1. této smlouvy má nájemce další práva vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů.
6. Nájemce má zejména povinnost:
7. řádně a včas platit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním prostoru,
8. prostor užívat v souladu s touto smlouvou,
9. pečovat o to, aby na prostoru nevznikla škoda,
10. 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,
11. oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřeby oprav, k nimž je povinen pronajímatel,
12. snášet omezení v užívání prostoru v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování prostoru,
13. 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,
14. 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,
15. provádět na své náklady běžnou údržbu prostoru, kdy běžnou údržbou se rozumí menší opravy, malování, výměna světelných zdrojů apod.,
16. 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, tj. ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, 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,
17. 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,
18. v případě nedůvodného vyslání signálu elektronické zabezpečovací signalizace budov nájemcem, popřípadě kterýmkoliv jeho zaměstnancem, je nájemce povinen uhradit náklady výjezdu speciálního vozidla ve výši 400,- Kč (+ příslušná sazba DPH) za každou započatou hodinu. Signál je důvodně vyslán pouze v případech naplňujících podmínky ustanovení § 28 (krajní nouze) nebo ustanovení § 29 (nutná obrana) zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník. V případě nedůvodného vyslání signálu „požár“ elektronické požární signalizace budov nájemcem, popřípadě kterýmkoliv jeho zaměstnancem, je nájemce povinen uhradit náklady výjezdu speciálního požárního vozidla 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),
19. 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,
20. 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. V případě, že celková výše podpory de minimis, která byla nájemci poskytnuta v souladu s nařízením Komise (EU) uvedeným v bodu 5.2.1 (a 5.4.12) této smlouvy, nebo v souladu s jinými nařízeními o podpoře de minimis, přesáhne strop stanovený v nařízení Komise (EU), jež je uvedeno v bodu 5.2.1 (a 5.4.12) této smlouvy, nebo v jiných příslušných nařízeních o podpoře de minimis anebo v případě, že by nebyly splněny veškeré podmínky stanovené v těchto nařízeních, zavazuje se nájemce k vrácení poskytnuté podpory nebo její části, jejímž poskytnutím došlo k překročení celkové výše podpory nad strop stanovený ve výše uvedených nařízeních, nebo která byla nájemci poskytnuta v rozporu s podmínkami stanovenými v těchto nařízeních, pronajímateli, a to na základě výzvy pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje k tomu, že dojde-li po uzavření této smlouvy ke změně údajů uvedených nájemcem v čestném prohlášení žadatele o podporu de minimis, jež se týkají se účetního období, podniků propojených s nájemcem, spojení podniků či nabytí podniku nebo rozdělení podniku, bude o těchto změnách neprodleně písemně informovat pronajímatele.
3. V případě rozdělení nájemce na dva či více samostatné podniky v období tří let od dne nabytí účinnosti této smlouvy uvedeného v bodu 12.4. této smlouvy je nájemce povinen neprodleně po takovémto rozdělení kontaktovat pronajímatele a kompetentní koordinační orgán v oblasti veřejné podpory za účelem sdělení informace, jak podporu de minimis poskytnutou dle této smlouvy rozdělit v Centrálním registru podpor malého rozsahu[[1]](#footnote-1). Při nesplnění této povinnosti se nájemce vystavuje případnému odejmutí předmětné podpory.
4. Nájemce je při uzavření této smlouvy povinen pronajímateli předložit řádně vyplněné Čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis (dále jen „**čestné prohlášení**“). Řádně vyplněné čestné prohlášení bude přílohou č. 3 této smlouvy. Nepředloží-li nájemce čestné prohlášení k okamžiku uzavření této smlouvy nebo ukáže-li se, že předložil čestné prohlášení, které není řádně vyplněno, vzniká tím pronajímateli právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
5. Kromě povinností uvedených v bodech 8.3., 8.4., 8.5., 8.6. a 8.7. této smlouvy má nájemce další povinnosti, vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů.

**9. článek**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel má zejména právo:
2. požadovat přístup do prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání nájemcem a rovněž požadovat předložení dokumentů týkajících se požární ochrany, bezpečnosti práce a hygieny pracovního prostředí v prostoru nájemcem.
3. na řádné a včasné hrazení nájemného a ceny za služby ze strany nájemce,
4. zveřejnit základní informace o nájemci a jeho provozu v TP Progress na webových stránkách [www.zonaholesov.cz](file:///C:\Users\hosek\Desktop\Nájemní%20smlouvy%20-%20úprava%20podzim%202021\www.zonaholesov.cz) nebo [www.progresspark.cz](http://www.progresspark.cz).
5. Kromě práv uvedených v bodu 9.1. této smlouvy má pronajímatel další práva vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů.
6. Pronajímatel má zejména povinnost:
7. odevzdat prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat,
8. zabezpečovat pro nájemce služby spojené s užíváním prostoru v rozsahu sjednaném touto smlouvou.
9. Kromě povinností uvedených v bodu 9.3. této smlouvy má pronajímatel další povinnosti, vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů.

**10. článek**

**Skončení nájmu**

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájem může být před uplynutím sjednané doby **ukončen** dohodou, která musí být písemná a podepsaná oběma smluvními stranami.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem z důvodů uvedených v ust. § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**o. z.**“) a nájemce z důvodů uvedených v ust. § 2308 o. z. Pronajímatel je navíc oprávněn vypovědět nájem z důvodů uvedených v bodech 5.4.16, 6.1. a 8.7. této smlouvy. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem vypovědět i bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou 6 měsíců.
4. Výpověď musí být provedena písemně a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta je 6 měsíců a počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě výpovědi z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru, je výpovědní lhůta 20 dnů a počíná běžet od doručení výpovědi nájemci. Tímto nejsou dotčeny body 5.4.16, 6.1. a 8.7. této smlouvy.

**11. článek**

**Sankce**

1. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného nebo ceny služeb se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. V případě porušení povinnosti nájemce uvedené v bodu 8.3. písm. h) této smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den, v němž trvá porušení předmětné povinnosti.
3. V případě, že nájemce poruší kteroukoli ze svých níže uvedených povinností, a to:
4. povinnost uvedenou v bodu 8.3. písm. k) této smlouvy,
5. povinnost nedat prostor ani jeho část do podnájmu,
6. povinnost uvedenou v bodu 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.

1. Sjednané smluvní pokuty se nedotýkají nároku pronajímatele na náhradu škody v rozsahu přesahujícím sjednanou smluvní pokutu.

**12. článek**

**Závěrečná ustanovení**

1. V ostatním se na nájem prostoru použijí příslušná ustanovení o. z., a to s výjimkou ustanovení § 2285   
   o. z., které se na nájem sjednaný touto smlouvou nepoužije.
2. Smluvní strany si sjednávají, že místně příslušným soudem prvního stupně ve věcech týkajících se vztahů založených touto smlouvou je okresní soud, v jehož obvodu má své sídlo pronajímatel (obecný soud) a pokud je v řízení v prvním stupni věcně příslušný krajský soud, je místně příslušný krajský soud, v jehož obvodu je obecný soud pronajímatele.
3. Bude-li jakékoliv ustanovení této smlouvy shledáno příslušným orgánem neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze smlouvy a ostatní ustanovení této smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této smlouvy. Smluvní strany v takovém případě uzavřou takové písemné dodatky k této smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.
4. Smlouva je platná ode dne jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinná je však až ode dne jejího zveřejnění v 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). Smluvní strany si ujednaly, že osobou povinnou k uveřejnění smlouvy v registru smluv je pronajímatel.
5. Jakékoli změny, úpravy nebo doplnění této smlouvy lze provést pouze číslovanými písemnými dodatky, jež musí být podepsány oběma smluvními stranami.
6. **Nájemce je povinen pronajímateli neprodleně oznámit skutečnost, že se z neplátce daně z přidané hodnoty stal plátcem, resp. že se z plátce daně z přidané hodnoty stal neplátcem.**
7. Smlouva je sepsána ve 2 rovnocenných vyhotoveních, z nichž obdrží každá smluvní strana jedno vyhotovení.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, že si smlouvu přečetly, porozuměly jí, že je jim znám význam jednotlivých ustanovení této smlouvy a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

**Příloha č. 1** – Situační plán,

**Příloha č. 2** – Specifikace nájemného a ceny služeb,

**Příloha č.** **3** – Čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis.

V(e) dne V(e) dne

Pronajímatel: Nájemce:

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

Industry Servis ZK, a. s. JABLOTRON LIVING TECHNOLOGY s.r.o. Ing. Mgr. Lucie Pluhařová Roman Šalomoun

předsedkyně představenstva jednatel

1. Bližší informace k poměru rozdělení je uvedena v článku 3 odst. 9 nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. Prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis. [↑](#footnote-ref-1)