**smlouva o nájmu prostorU SLOUŽÍCÍHO K  VÝUCE ODBORNÉHO VÝCVIKU**

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

**Česká zbrojovka a.s.**

se sídlem Svat. Čecha 1283, 688 01 Uherský Brod

### zastoupená: Ing. Janem Zajícem, předsedou představenstva a

### Ing. Tomášem Stoszkem, místopředsedou představenstva

IČO: 46345965 DIČ: CZ46345965

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., č. účtu 2102721/0100

společnost je zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 712

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

a

**Střední škola – Centrum odborné přípravy technické Uherský Brod,** příspěvková organizacesídlo: Vlčnovská 688, 688 01 Uherský Brod

zastoupená: Ing. Ladislavem Kryštofem, ředitelem  
IČO: 15527816 DIČ: CZ15527816

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., č. účtu 18139721/0100

Škola je zapsaná v rejstříku škol a školských zařízení vedeném MŠMT ČR

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

**I. Preambule**

1. Česká zbrojovka a.s. je vlastníkem nemovitých věcí – pozemku p. č. st. 1009 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného a čísla evidenčního pro výrobu a skladování, a pozemku p. č. st. 4131 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného a čísla evidenčního občanského vybavení (obě budovy tvoří jeden celek) v ulici Vlčnovská, zapsané v katastru nemovitostí vedeném příslušným pracovištěm Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, v katastrální území a obci Uherský Brod, pro Česká zbrojovka a.s. na LV č. 2194.

**II. Předmět nájmu**

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor ve 2. NP budov pro výrobu a skladování, jež je součástí pozemku p. č. st. 1009 a p. č. st. 4131 a to: o výměře 768,89 m2 jako výrobní prostory, 127,91 m2 jako administrativní prostory a 356,26 m2 jako ostatní prostory. Dále vstupní schodiště o výměře 12 m2 přilehající k budově a nákladního výtahu o výměře 8,415 m2 (dále jen „**předmět nájmu**“). Výměry pronajímaných prostor jsou uvedeny v příloze č. 4, která je nedílnou součástí této smlouvy. Vymezení pronajímaných prostor je vyznačeno na plánku, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
2. V rámci užívání předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat nákladní výtah, přičemž za užívání nákladního výtahu se zavazuje platit nájemné ve výši uvedené v čl. IV, odst. 1. této smlouvy.
3. Jelikož je předmět nájmu užíván na základě předchozího nájemního vztahu, nebude pořizován předávací protokol.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory jsou součástí výrobního areálu pronajímatele, v rámci něhož dochází k zajišťování širšího spektra souvisejících provozních služeb, které jsou nájemci ze strany poskytovány či zajišťovány (dále jen „provozní služby“). Pronajímatel poskytuje či zajišťuje nájemci následující provozní služby:

* Údržba zeleně travnatých ploch v rámci areálu včetně ploch nájemce
* Venkovní osvětlení areálu – elektřina, údržba
* Využívání jídelny a vrátnice (turnikety)
* Zimní údržba venkovních prostor vč. úklidu sněhu
* CCTV – kamerový systém venkovních prostor
* Ostraha a PCO pult centrální ochrany – tj. nepřetržitá služba ostrahy objektů
* Daň z nemovitosti, pojištění budov
* Označení areálu na vstupu

1. Nájemce se zavazuje za provozní služby hradit pronajímateli servisní odměnu tak, jak je specifikováno v čl. IV.

**II. Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat v rámci činnosti stanovené ve zřizovací listině, pro výuku žáků a provozování své podnikatelské činnosti a šatny se sprchami pro dívky a chlapce.
2. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých prostor může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

**III. Doba nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 01. 01. 2022.

**IV. Nájemné**

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 465 947,- Kč ročně za výrobní prostory, ve výši 166 730,- Kč ročně za ostatní prostory, ve výši 124 022,- Kč ročně za administrativní prostory, za vstupní schodiště ve výši 5 616,- Kč ročně a za nákladní výtah ve výši 3 938,- Kč ročně. Celkem výše nájemného za výše uvedené prostory o výměře 1 273,48 m², včetně vstupního schodiště a nákladního výtahu, bude ročně činit částku 766 253,- Kč, navýšenou o DPH v zákonem stanovené výši.
2. Nájemné a servisní odměna za užívání předmětu nájmu bude hrazena měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem, která bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění. Nájemci bude vystaven daňový doklad nejpozději do 10 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 30 dnů ode dne vystavení tohoto dokladu.
3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli servisní odměnu za provozní služby ve výši 14% z celkové výše nájemného dle odst. 1 tohoto článku. Servisní odměna je splatná měsíčně a nájemce ji hradí pronajímateli způsobem a za podmínek dohodnutých pro platbu nájemného v odstavci 2. tohoto článku. Smluvní strany berou na vědomí, že nárok pronajímatele na zaplacení servisní odměny vzniká spolu s nárokem na zaplacení nájemného, a proto mezi smluvními stranami nebude docházet k jakémukoliv vyúčtování provozních služeb.
4. V ceně nájemného nebudou zahrnuty úhrady za služby související s užíváním předmětu nájmu jako spotřeba elektrické energie, tepla, vodného a stočného (dále jen „služby“). Tyto služby zajišťuje a poskytuje pronajímatel na základě samostatných smluv.
5. Sjednané platby nájemného jsou splatné na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., č. účtu: 2102721/0100.
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. Základní nájemné bude každoročně upravováno minimálně o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen „ČSÚ“) za předchozí rok, a to poprvé pro rok 2022. Pronajímatel sdělí nájemci rozsah navýšení na příslušný rok písemně bezodkladně po jejím vyhlášení ČSÚ a současně jej vyzve k provedení úhrady doplatku do zvýšeného nájemného 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. Vzhledem k datu uzavření této smlouvy předcházejícímu zveřejnění přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen smluvní strany shodně prohlašují, že první navýšení inflace dle tohoto článku bude provedeno hned pro první rok trvání nájmu.

**V. Podmínky užívání pronajatých prostor**

1. Nájemce není oprávněn provádět zásahy do rozvodů energie a médií bez písemného souhlasu pronajímatele a je povinen umožnit kontrolu, údržbu a opravy spotřebičů a rozvodů energií a médií.
2. Nájemce je povinen písemně požádat pronajímatele o případné připojení vlastních elektrospotřebičů o příkonu větším než 20 kW a jejich připojení může provést až po písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce nepřipojí spotřebiče, které mohou negativně ovlivnit kvalitu elektrické energie v rozvodu pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory neposkytne do podnájmu třetí osobě.
4. Nájemce se zavazuje v pronajatých prostorách samostatně a na svůj náklad zajišťovat požární ochranu v souladu s obecně platnými předpisy. Pronajímatel má právo kontrolovat u nájemce zajištění požární bezpečnosti v pronajatých prostorách. V případě zjištění závad má právo nájemce upozornit na tyto závady a nájemce je povinen zjištěné závady v přiměřené lhůtě odstranit.
5. Nájemce se zavazuje v pronajatých prostorách samostatně zajišťovat bezpečnost práce v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
6. Nájemce bere na vědomí, že jím vnesený majetek do pronajatých prostor není pojištěn. Případné pojištění si zajistí sám.
7. Nájemce se zavazuje při plnění této smlouvy dodržovat veškeré právní i vnitřní předpisy platné v pronajatých prostorech a v areálu pronajímatele, zejména bezpečnostní předpisy.  Nájemce se výslovně zavazuje dodržovat předpis „Pravidla pro pohyb osob a dopravních prostředků, zajištění ochrany osob a majetku v areálu CZUB", který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a „Pravidla pro vstup a vjezd do areálu pronajímatele", která jsou uvedena v příloze č. 3 této smlouvy.
8. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci vstup a dopravu do pronajatých prostor v rámci nezbytném pro plnění této smlouvy a při respektování pokynů pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn tento vstup a dopravu dočasně omezit, nikoli však zcela vyloučit, pokud by došlo k závažnému narušení chodu jeho výroby a činnosti. V takovém případě musí pronajímatel sdělit důvod a předpokládanou dobu trvání takového omezení.
9. Nájemce bude respektovat provozní režim energetického systému pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o plánovaných opravách a odstávkách energetických zařízení minimálně 15 dnů před přerušením dodávky. Pronajímatel není odpovědný za škody způsobené přerušením dodávky energií, které byly způsobeny třetí stranou, vyšší mocí nebo technickou poruchou energetického systému. Dodávky energií mimo provozní režim energetického systému pronajímatele budou řešeny dohodou obou stran, dle technických a organizačních možností.
10. Nájemce není oprávněn postoupit, převést ani zastavit tuto smlouvu ani jakákoli práva, povinnosti, dluhy, pohledávky nebo nároky vyplývající z této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
11. Nájemce je dle této smlouvy oprávněn využívat nákladní výtah; náklady související s běžnou údržbou a provozem jdou k tíži pronajímatele. Nárok na náhradu škody tímto není dotčen.

**VI. Provádění údržby a oprav**

1. Nájemce je oprávněn a povinen provádět na své náklady opravy a běžnou údržbu provozních prostor, které vzniknou v souvislosti s běžným provozem a užíváním provozních prostor, a to do výše 5000,- Kč. V případě, že cena za opravu a údržbu překročí v jednotlivém případě částku uvedenou v předchozí větě, nájemce je povinen uhradit částku 5000,- Kč a pronajímatel se zavazuje uhradit zbylou část překračující tuto hranici. Drobnými opravami se rozumí zejména oprava vypínačů, klik, výměna žárovek, utažení kapajících kohoutků apod.
2. Nájemce nebude provádět v pronajatých prostorách jakékoli stavební nebo dispoziční úpravy.
3. Způsobí-li nájemce na pronajatých prostorách nebo zařizovacích předmětech škodu, nese náklady na příslušnou opravu ze svého. Škodou pro tyto účely není opotřebení v míře způsobené běžným užíváním.

4. Nájemce odpovídá za škody způsobené jím nebo jeho pracovníky v průběhu nájemního vztahu na předmětu nájmu. Nájemce přejímá odpovědnost za ochranu svého majetku, či majetku svých pracovníků a návštěv vneseného do předmětu nájmu i za související vzniklé nároky.

**VII. Majetkové sankce**

1. Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč (slovy: pěttisíc korun českých) za každý jednotlivý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty se nezbavuje nájemce povinnosti uhradit pronajímateli vzniklou škodu.

**VIII. Ukončení nájmu**

1. Právní vztah založený touto smlouvou může zaniknout:

* písemnou dohodou smluvních stran
* písemnou výpovědí s dvouletou 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 i bez udání důvodů
* písemnou výpovědí nájmu s 30 denní výpovědní dobou z důvodů porušení povinností nájemce dle čl. I. přílohy č. 3 této smlouvy podanou pronajímatelem
* písemnou 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 3 měsíce
* porušuje-li nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně (například si nájemce nevyžádá předchozí písemný souhlas pronajímatele při provádění změn na předmětu nájmu, při převodu nájmu na třetí osobu či při opatřování předmětu nájmu znameními)
* neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu
* užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci; 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 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. Smluvní strany se dále dohodly s ohledem na specifičnost umístění prostoru, že nájemce nemá právo v případě ukončení nájemního vztahu požadovat po pronajímateli náhradu specifikovanou v § 2315 zákona č. 89/2012 Sb, občanský zákoník, v platném znění.

**IX.**

**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 jejího zveřejnění v Registru smluv

dle čl. IX odst. 1 této smlouvy. Zveřejnit smlouvu v Registru smluv je povinen nájemce.

**X. 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., občanský zákoník, 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. Nedílnou součástí této smlouvy je:

Příloha č. 1 – Plánek pronajatých prostor

Příloha č. 2 - Pravidla pro pohyb osob a dopravních prostředků, zajištění ochrany osob a majetku v areálu CZUB

Příloha č. 3 Pravidla pro vstup a vjezd do areálu pronajímatele

Příloha č. 4 Soupis výměr pronajatých prostorů

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

Rozhodnuto RZK dne: **06.12.2021** Číslo usnesení: **0985/R30/21**

V……………. dne ….……. V ……………. dne ……….

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

Ing. Jan Zajíc Ing. Ladislav Kryštof

předseda představenstva ředitel

…………………………………….

Ing. Tomáš Stoszek

místopředseda představenstva