**smlouva o nájmu prostorU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

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

**Střední škola – Centrum odborné přípravy technické Uherský Brod**sídlo: 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 pronajímatel (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Česká zbrojovka a.s.**

Sídlo: Svat. Čecha 1283, 688 01 Uherský Brod

### zastoupená: Ing. Janem Zajícem, předsedou představenstva a Ing. Tomášem Stoszkem, místopředsedou představenstva

IČO: 46345965 DIČ: CZ46345965

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

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

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

**I. Preambule**

1. Zlínský kraj je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. st. 3346, jehož součástí je stavba občanského vybavení v ulici Pod Valy č. p. 2780, zapsané v katastru nemovitostí vedeném příslušným pracovištěm Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj na LV č. 6952 pro obec Uherský Brod a 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 dále pronajmout.
2. Smluvní strany prohlašují, že nájemce dlouhodobě využívá část prostor v 1. NP o výměře 36,4 m2 ve výše uvedeném objektu, v němž Česká zbrojovka a.s. již dříve vybudovala výměníkovou stanici, z níž dodává teplo a TÚV pronajímateli, a to na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 01.10.1995.
3. Smluvní strany prohlašují, že závazek, založený mezi stranami smlouvou o nájmu nebytových prostor ze dne 01.10.1995, přešel v rozsahu pronájmu prostor o výměře 601 m2 v I. a II. nadzemním podlaží výše uvedené budovy na nového nájemce CZ-AUTO SYSTEMS a.s., IČO 08515972 v důsledku rozdělení části jmění České zbrojovky a.s. formou odštěpení sloučením, a proto smluvní strany nyní uzavírají tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání, aby upravili závazek k zbývající části nebytových prostor v následujícím rozsahu.
4. Smluvní strany se dohodly, že původní závazek ze smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 01.10.1995 v části nebytových prostor o výměře 119 m2 se ruší a nahrazuje se závazkem z této nové smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

**II. Předmět nájmu**

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor v 1. NP (výměníková stanice) o výměře 36,4 m2, nacházející se v budově č. p. 2780, která je součástí pozemku p. č. st. 3346, k. ú. blíže specifikované v čl. I této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Vymezení pronajímaných prostor je vyznačeno na plánku, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Jelikož je předmět nájmu užíván na základě předchozího nájemního vztahu, nebude pořizován předávací protokol.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že v předmětu nájmu je umístěno zařízení výměníkové stanice vytápění, které je ve vlastnictví nájemce a které je také využíváno pro účely dodávek tepla a TUV do dalších prostor pronajímatele. Zařízení výměníkové stanice obsahuje výměníky, čerpadla, bojlery, měření a regulace, rozdělovače, tlakové nádoby a potřebné příslušenství.

**III. Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat v rámci provozování své podnikatelské činnosti, a to za účelem umístění zařízení výměníkové stanice.
2. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých prostor může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

**IV. Doba nájmu**

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 01.01.2022.

**V. Nájemné**

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 606,- Kč ročně/m². Celková výše nájemného činí 22.058,- Kč ročně (slovy: dvacet dva tisíce padesát osm korun českých), navýšena o DPH v zákonem stanovené výši.
2. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude hrazeno ročněna 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 posledního měsíce fakturovaného období. Nájemci bude vystaven daňový doklad nejpozději do 10 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 30 dnů ode dne vystavení tohoto dokladu.
3. 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 si zajišťuje nájemce sám.
4. Sjednané platby nájemného jsou splatné na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., č. účtu: 18139721/0100.
5. 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.
6. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši, stejně tak v případě prodlení pronajímatele se zaplacením služeb, je nájemce oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši*.*
7. 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.

**VI. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen:
* přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání
* zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu
* umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor
* udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit smluvnímu užívání.
1. Nájemce je povinen:
* užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a 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 do pronajatých prostor 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.
1. 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*.*
2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat do podnájmu třetím osobám.
3. 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.

**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
* 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 1 měsíc
* 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.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu dojde k jednání o dalším způsobu provozování a vlastnických vztazích k instalovanému zařízení výměníkové stanice popsané v čl. II odst. 4.

**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 pronajímatel.

**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.
5. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 Plánek 1.NP budovy školy.

**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, ředitel

 předseda představenstva

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

 Ing. Tomáš Stoszek

 místopředseda představenstva

Příloha č. 1- Plánek 1.NP budovy školy

Příloha č. 1 Plánek 1.NP budovy školy.

