**smlouva o nájmu prostorU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

**uzavřená dle ust. § 2201 a násl. a 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

Zastoupen ve věcech technických: Ing. Jiřím Lučanem, vedoucím oddělení správy budov

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

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

a

**TELEST, spol. s r.o.**

Sídlo: třída Tomáše Bati 21, 760 01 Zlín

IČO: 47907665

DIČ: CZ47907665

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 9381

Zastoupen: XXXXX, jednatelem

Bankovní spojení: KB Zlín a.s., číslo. účtu 356108661/0100

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

**I. Předmět nájmu**

1. Zlínský kraj je výlučným vlastníkem nemovité věci *-* pozemku p. č. st. 6441 a pozemku p.č st 3290, jehož součástí je stavba bez č.p, vedená pod číslem 1/7, zapsané 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 prostor o výměře 38,4 m2 nacházejících se v budově vedené pod číslem 1/7, která je součástí pozemku p. č. st. 6441 a pozemku p.č st 3290 (dále jen „**nebytové prostory**“ nebo též „**předmět nájmu**“). Vymezení předmětu nájmu je vyznačeno na plánku, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. O předání předmětu nájmu bude pořízen protokol. Předmět nájmu bude nájemci předán dne 1.1.2022
4. 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 je oprávněn nebytové prostory užívat k provozování podnikatelské činnosti – jako kancelář.
2. Změnit dohodnutý účel užívání nebytových prostor může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

**III. Doba nájmu**

1. Smlouva se uzavírá s účinností od 1. 1. 2022 na dobu neurčitou.

 **IV. Nájemné**

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši:

nebytové prostory: 1 200 Kč/m2/rok x 38,4 m2 = 46 080,- Kč/rok

Celkem: 46 080,- Kč

slovy: (čtyřicetšesttisícosumdesátkorunčeských).

 Nájemné za nebytové prostory bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši 3 840,- Kč.

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

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude hrazeno měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem, která bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění a splatnost v souladu s touto smlouvou. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je první den příslušného kalendářního měsíce. Nájemci bude vystaven daňový doklad nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 14 dnů ode dne vystavení tohoto dokladu nájemci. V případě, že daňový doklad nebude obsahovat veškeré právními předpisy nebo touto smlouvou stanovené náležitosti nebo bude obsahovat nesprávné údaje, je nájemce oprávněn takový doklad vrátit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději v době původní doby splatnosti k opravě. Doba splatnosti takto vráceného daňového dokladu se přerušuje a začne nově běžet až doručením řádně vystaveného daňového dokladu nájemci.

Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky z účtu nájemce na účtu pronajímatele.

1. V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za služby související s užíváním předmětu nájmu jako spotřeba elektrické energie, tepla, vodného a stočného, údržba komunikací, provedení technických oprav, odvoz odpadu apod. (dále jen „**služby**“). Tyto služby zajišťuje a poskytuje pronajímatel.
2. Úhrada za energie a služby 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 energií, neprodleně po obdržení podkladů od dodavatelů energií, kromě případu specifikovaného v čl. IV odst. 8 této smlouvy.

1. Sjednané platby nájemného a služeb jsou splatné na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č. účtu: 2786182/0800.
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 a služeb je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši.
4. Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájemního vztahu uhradí částku připadající na spotřebované energie a služby 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 energií.
5. Pronajímatel má právo jedenkrát ročně jednostranně upravit nájemné za nebytové prostory, a to o hodnotu roční míry inflace určenou podle úhrnného indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející roku, pro který se nájemné upraví. Bude-li tento ukazatel nahrazen jiným obdobným údajem, pak se pro určení roční míry inflace užije tento obdobný údaj. Pronajímatel je povinen upravit nájemné formou písemného oznámení doručeného nájemci. Nově upravené nájemné platí vždy od splátky nájemného nejblíže splatné po doručení oznámení o úpravě nájemného nájemci. Pronajímatel má právo poprvé upravit nájemné podle tohoto odstavce s účinností od prvního dne kalendářního roku nejblíže následujícího po roce, ve kterém byla tato smlouva uzavřena, to je o inflační koeficient za rok, ve kterém byla tato smlouva uzavřena.

**V. 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 nebytových 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,
* provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a drobné opravy; 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,
* 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,
* vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě, že bude chtít v přiměřeném rozsahu označit nemovitou věc, ve které se nachází předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může odmítnout udělit souhlas, a to i bez uvedení důvodu,
* dodržovat právní předpisy a platné vyhlášky a normy na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany,
* vybavit předmět nájmu příslušnou protipožární technikou,
* respektovat pokyny a vnitřní předpisy pronajímatele související s ostrahou, vstupem a pohybem osob v objektu,
* umožnit zástupci pronajímatele přístup k předmětu nájmu.
1. Pronajímatel má právo za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby kontrolovat stav nebytových prostor a dodržování této smlouvy ze strany nájemce. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci tuto kontrolu alespoň 1 pracovní den předem. Pronajímatel má právo vstoupit do nebytových prostor bez předchozího ohlášení, pouze je-li to nutné k odvrácení škody na nebytových prostorách nebo věcech vnesených, přičemž je povinen takový vstup ihned oznámit nájemci.

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 uvést věc na své náklady do původního stavu nejpozději při skončení nájmu, nestanoví-li pronajímatel termín dřívější*.*
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.

**VI. Majetkové sankce**

1. Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč (slovy: tisíc korun českých) za každý jednotlivý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty se nezbavuje nájemce povinnosti uhradit pronajímateli vzniklou škodu v plné výši.
2. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného a služeb je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši*.*
3. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na  předmětu nájmu nebo v něm.

**VII. Ukončení nájmu**

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:

-      písemnou dohodou smluvních stran,

-     písemnou výpovědí s šestiměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena smluvní straně, která může být dána kteroukoliv ze smluvních stran z jakýchkoliv důvodů nebo i bez uvedení důvodů,

* výpovědí nájmu bez výpovědní doby; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z důvodů dle odst. 2 a 3 tohoto článku.
1. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
* je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených 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 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,
* z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.
1. Nájemce může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
* zanikne-li předmět nájmu zcela nebo zčásti,
* stane-li se předmět nájmu nepoužitelným k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce,
* 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.

**VIII. Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dle čl. III odst. 1 této smlouvy, ne však dříve než dnem zveřejnění smlouvy v Registru smluv.
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména občanským zákoníkem.
3. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 1 vyhotovení.
5. 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.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je:

Příloha č. 1 – Plánek nebytových prostor

1. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl vyvěšen na úřední desce krajského úřadu od 20.10.2021 do 21.11.2021 evid. č. záměru KŘ/007/21.
2. 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).
3. 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.

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

Rozhodnuto orgánem kraje: Rada Zlínského kraje

*Datum a číslo usnesení: 6.12.2021 RZK 0994/R30/21*

Ve Zlíně, dne ….……. Ve Zlíně, dne ……….

pronajímatel nájemce

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

Ing. Radim Holiš XXXXXXX

hejtman jednatel