**Smlouva o nájmu části budovy**

**č. D/0654/2015/STR**

uzavřená podle §2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

(dále jen občanský zákoník)

mezi

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

se sídlem Holešov, Holešovská 1691, 769 01 Holešov

zastoupená Jiřím Němcem, předsedou představenstva a Ing. Jakubem Černochem, místopředsedou představenstva

IČ: 63080303

DIČ: CZ63080303

veřejný rejstřík evidence: obchodní rejstřík Krajského soudu v Brně, oddíl B, vl. 1952

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxx

č. ú. : xxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Zlínský kraj**

se sídlem ve Zlíně, tř. T. Bati 21, PSČ 761 90

zastoupená MVDr. Stanislavem Mišákem, hejtmanem

IČ: 70891320

DIČ: CZ70891320

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

č. ú. : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále je „**Nájemce**“)

společně dále jako „**Smluvní strany**“

## ****Preambule****

Vzhledem k tomu, že:

1. Nájemce má v úmyslu realizovat a zajistit udržitelnost integrovaného projektu „Informační, vyrozumívací a varovací systém Zlínského kraje“ – IVVS ZK (déle „**Integrovaný Projekt**“). Cílem realizace Integrovaného Projektu je vybudovat silnou krizovou infrastrukturu a na jejím základě propojit jednotlivé lokální systémy vyrozumívání a varování (VVS) ORP ZK do řídícího střediska Zlínského kraje,
2. Pronajímatel je vlastníkem, Budovy a má v úmyslu pronajmout Nájemci Předmět nájmu za účelem instalace, umístění a provozu Movitých věcí.
3. Nájemce má v úmyslu si Předmět nájmu od pronajímatele pro shora uvedený účel pronajmout.

Dohodly se smluvní strany následovně:

**I.**

**Definice pojmů**

1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, mají níže uvedené pojmy následující význam:

**Budova**

* budova č. p. 1691, stavba pro administrativu, stojící na pozemku p. č. 2760/80 v k. ú. Holešov, obec Holešov, jejímž vlastníkem je Pronajímatel. Budova je evidovaná v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov na LV č. 5888 pro výše uvedené k. ú. a obec.

**Předmět nájmu**

* část střechy Budovy o výměře 28 m2, vyznačená v příloze č. 2 této smlouvy. Nájemce je dále oprávněn umístit ve vyčleněném racku IVVS v místnosti č. 2.18 ve II. NP Budovy řídící počítač meteoradaru. Umístění řídícího počítače meteoradaru je vyznačeno v příloze č. 3 této smlouvy.

**Střecha**

* stavební konstrukce nad chráněným (vnitřním) prostředím Budovy, která je vystavena přímému působení atmosférických vlivů, podílející se na zabezpečení požadovaného prostředí v Budově, sestávající z nosné konstrukce a střešního pláště.

**Movité věci nebo také meteoradar**

* meteorologický radar a jeho příslušenství, které Nájemce pořídí do svého vlastnictví a umístí do Předmětu nájmu. Soupis Movitých věcí tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Movité věci budou pořízeny z projektu Komunikační infrastruktura a napojení IVVS ZK (dále též „**Projekt**“). Cílem realizace Projektu je vybudovat silnou krizovou infrastrukturu umožňující propojení jednotlivých lokálních systémů VVS v ORP ZK do řídícího střediska Zlínského kraje.

**Strategická průmyslová zóna Holešov nebo jen SPZ Holešov**

* území, situované na pozemcích katastrálních územích Holešov, Všetuly, Zahnašovice a Třebětice, určené k využití pro výrobu a skladování včetně podmiňujících nebo navazujících staveb technického vybavení území, která je v souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje.

**Projekt SPZ Holešov**

* akce „SPZ Holešov – výkupy nemovitostí, I. etapa“, evidenční číslo ISPROFIN: 2222320007, „SPZ Holešov – výkupy nemovitostí, II. etapa“, evidenční číslo ISPROFIN: 222D232000018, „SPZ Holešov – technická a dopravní infrastruktura“, evidenční číslo ISPROFIN: 222D232000019 a „SPZ Holešov – Vnitřní infrastruktura“, evidenční číslo ISPROFIN: 222D232000035, realizované Nájemcem jako příjemcem dotace na tyto akce v rámci Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury (dále jen „Program“), podprogram Příprava a rozvoj Podnikatelských zón nebo některá z těchto akcí.

**Technologický park**

* budovy č. p. 1691, č. p. 1692, č. p. 1692 v k. ú. Holešov, obec Holešov a další majetek, pořízený Pronajímatelem v rámci projektu „Technologický park Holešov“, na jehož realizaci čerpal Pronajímatel dotaci v Operačním programu Podnikání a inovace, Prosperita – Výzva II.

## ****II.****

## ****Předmět smlouvy****

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu k užívání po sjednanou dobu za účelem instalace, umístění a provozu Movitých věcí.
2. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši a za podmínek sjednaných touto smlouvou.
3. Nájemce je dále oprávněn užívat Budovu a pozemek p. č. 2760/91 v k. ú. Holešov ve vlastnictví Pronajímatele za účelem přístupu k Předmětu nájmu v souvislosti s instalací Movitých věcí, jejich odstranění při skončení nájmu a v souvislosti s realizací oprávnění v čl. III. odst. 1. písm. d) a čl. III. odst. 2. písm. d) této smlouvy.
4. Movité věci zůstávají po celou dobu trvání nájmu ve vlastnictví Nájemce.

## ****III.****

## ****Práva a povinnosti smluvních stran****

1. Nájemce:
2. zabezpečí na vlastní náklady pořízení, tj. nákup, umístění a instalaci Movitých věcí na Předmětu nájmu, přičemž odpovídá Pronajímateli za veškeré škody, které budou případně způsobeny v souvislosti s předmětnou instalací.
3. je povinen obstarat si na vlastní náklady veškerá povolení, schválením souhlasy a další doklady nezbytní pro instalaci a provoz Movitých věcí na Předmětu nájmu,
4. se zavazuje provádět instalaci Movitých věcí tak, aby na Předmětu nájmu, Budově, na přilehlých budovách a pozemcích nedocházelo ke škodám a aby Pronajímatel nebo jiné osoby (zejména nájemci prostor v Budově nebo přilehlých budovách) nebyli rušeni ve výkonu svých práv. V případě nutnosti dotčení jiných nájemců při provádění instalace je Nájemce povinen tuto skutečnost sdělit min. s týdenním předstihem Pronajímateli. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci potřebnou součinnost.
5. se zavazuje, že bude Movité věci na své náklady řádně spravovat a udržovat,
6. se zavazuje, že při skončení nájmu odevzdá Pronajímateli Předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce je povinen při skončení nájmu odstranit Movité věci z Předmětu nájmu. Neučiní-li tak ano v dostatečné nejméně 30 denní lhůtě, kterou mu k tomu Pronajímatel poskytne v písemné výzvě, je Pronajímatel oprávněn odstranit Movité věci z Předmětu nájmu sám a náklady s tím spojené přeúčtovat Nájemci.
7. Nájemce odpovídá za dodržení veškerých legislativních, technických, technologických, provozních a ostatních podmínek, potřebných pro instalaci, umístění a provoz Movitých věcí na Předmětu nájmu, jakož i za výběr lokality pro umístění Movité věci a za řádné a úplné zjištění a vyhodnocení všech podmínek a vlivů, důležitých pro umístění a provoz Movitých věcí v dané lokalitě, resp. na Předmětu nájmu.
8. Nájemce prohlašuje a zaručuje Pronajímateli, že vlivem umístění a provozu Movitých věcí na Předmětu nájmu nedojde k újmě na svobodě, životě, zdraví nebo vlastnictví jiného nebo na životním prostředí a dále že umístění a provoz Movitých věcí na Předmětu nájmu nebude mít nepříznivý dopad na umísťování investorů v SPZ Holešov, na obsazování technologického parku nájemci nebo na činnost podnikatelů již zasídlených v SPZ Holešov nebo v Technologickém paku Holešov.
9. Pronajímatel:
10. umožní instalaci a umístění Movitých věcí na Předmětu nájmu a poskytne Nájemci k této instalaci a umístění veškerou potřebnou součinnost,
11. umožní připojení Movitých věcí k elektrické energii a záložnímu zdroji el. energie,
12. se zavazuje Movité věci nezničit a nezcizit,
13. se zavazuje, že nebude bránit řádné správě a údržbě Movitých věcí Nájemcem či třetí stranou pověřenou Nájemcem k této činnosti,
14. prohlašuje a ubezpečuje Nájemce, že před uzavřením této smlouvy neučinil a zavazuje se, že neučiní žádné právní jednání nebo faktické kroky, které by znamenaly ztížení nebo znemožnění výkonu práv realizátora Projektu, tj. Nájemce podle této smlouvy, tím však není dotčen výkon práv a oprávněných zájmů, které náleží Pronajímateli podle zákona nebo této smlouvy,
15. se zavazuje umožnit pověřeným zaměstnancům Nájemce a třetí straně pověřené Nájemcem přístup k Movitým věcem za účelem provedení kontroly jejich funkčnosti a pro přímé získávání dat jimi pořízených, k čemuž poskytne potřebnou součinnost,
16. se zavazuje poskytnout součinnost všem subjektům provádějícím audit a kontrolu Projektu (Úřadu Regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava; Ministerstvu pro místní rozvoj; Ministerstvu financí; auditnímu orgánu; Evropské komisi; Evropskému účetnímu dvoru; Nejvyššímu kontrolnímu úřadu; příslušnému Finančnímu úřadu a dalším kontrolním orgánům) a umožnit těmto vstup do Budovy a na pozemek uvedený v čl. II odst. 3 této smlouvy v souvislosti s realizací výše zmíněných aktivit a současně také poskytnout všechny nezbytné informace související s realizací Projektu, které jsou Pronajímateli známé,
17. umožní Nájemci označit Movité věci v souladu s instrukcemi Regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava,
18. Pronajímatel odpovídá Nájemci za škodu na Movitých věcech, vzniklou porušením povinnosti stanovené touto smlouvou,
19. Pronajímatel neodpovídá Nájemci za fungování a účinnost Movitých věcí, umístěných na Předmětu nájmu, ledaže by nefunkčnost či neúčinnost Movitých věcí vznikla porušením povinnosti Pronajímatele, stanovené touto smlouvou.
20. Každá ze smluvních stran je povinna:
21. plnit povinnosti stanovené touto smlouvou,
22. zachovávat mlčenlivost o důvěrných údajích, o kterých se dozvěděla v souvislosti s plněním smlouvy,
23. jednat při naplňování této smlouvy eticky, korektně, transparentně a v souladu s dobrými mravy.

**IV.**

**Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné ve výši 12.220,- Kč bez DPH ročně. Nájemné je stanoveno podle znaleckého posudku č. 002/2015 ze dne 12. 03. 2015, zpracovaného znaleckým ústavem TOP AUDITING, s.r.o. Brno. K nájemnému bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Nájemné za období od uzavření této smlouvy do 31. 12. 2015 je splatné na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy a činí částku odpovídající součinu 1/365 ročního nájemného uvedeného v odst. 1 tohoto článku a počtu dní ve výše uvedeném období, k této částce bude připočtena DPH. V období od 1. 1. 2016 do skončení nájmu bude nájemné placeno vždy ročně dopředu, na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem do 31. 1. daného kalendářního roku, přičemž roční splátka nájemného činí částku uvedenou v odstavci 1. tohoto článku, k této částce bude připočtena DPH. Lhůta splatnosti daňového dokladu je 30 dnů od jeho vystavení.
3. Nájemné bude placeno bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v daňovém dokladu.
4. V případě ukončení nájmu vrátí Pronajímatel Nájemci případný přeplatek na nájemném na základě daňového dokladu vystaveného do 15 dnů od ukončení nájmu, splatného ve lhůtě 14 dnů od vystavení. Přeplatek bude vrácen na účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li Nájemce předem písemně Pronajímateli jiné číslo účtu pro vrácení přeplatku na nájemném.
5. Nájemce je oprávněn nájemné každoročně zvyšovat, po zveřejnění míry roční inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen Českým statistickým úřadem, o částku odpovídající tomuto ukazateli.

**V.**

**Služby spojené s nájmem a ostatní podmínky**

1. Nájemce zajistí financování:
2. pořízení, tj. nákup Movitých věcí, jejich umístění a instalaci na Předmětu nájmu
3. servisu, správy a údržby Movitých věcí
4. provozu Movitých věcí.
5. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci níže uvedené služby spojené s nájmem:
6. poskytování strukturované kabeláže k napájení meteoradaru a přenosu dat
7. poskytování možnosti náhradního napájení při výpadku elektrické energie
8. dodávky elektrické energie.
9. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli vedle nájemného i cenu služeb dle odst. 2 písm. a. až č. tohoto článku, a to následovně:
* za služby v odst. 2 písm. a. a b. tohoto článku cenu celkem: 4.980,- Kč bez DPH ročně. K účtované částce bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy. Cena za služby je stanovena podle znaleckého posudku č. 002/2015, ze dne 12. 03. 2015, zpracovaného znaleckým ústavem TOP AUDITING Brno. Pro vyúčtování platí přiměřeně ujednání čl. IV. odst. 2. této smlouvy.
* za dodávku el. energie (odst. 2. písm. c. tohoto článku) – cenu dle odst. 4,5 a 7 tohoto článku.
1. Nájemce uhradí spotřebu elektrické energie dle přeúčtování nákladů za spotřebovanou el. energii ročně pozadu, na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 31. 1. kalendářního roku. Spotřeba elektrické energie v roce instalace (tj. 2015) bude počítána od termínu instalace Movitých věcí do 31. 12. 2015.
2. Přeúčtování nákladů za nákup el. energie na Nájemce je dáno množstvím poskytnuté el. energie vynásobeným průměrnou cenou elektřiny. Množství poskytnuté elektřiny je množství el. energie, naměřené nefakturačním měřidlem pro měření spotřeby pro Movité věci. Průměrná cena el. energie je určena podílem celkových nákladů na nákup el. energie a celkové spotřeby el. energie odběrného místa. K účtované částce bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy.
3. Lhůta splatnosti daňových dokladů k vyúčtování ceny služeb je 30 dnů od data vystavení. Úhrady za služby budou placeny bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele, uvedený v daňovém dokladu.
4. Pronajímatel je oprávněn uplatňovat u Nájemce jako součást úhrady za poskytnutou el. energii rovněž úhradu podílu nájemce na nákladech, vynaložených pronajímatelem na provoz a údržbu odběrného elektrického zařízení. Podíl Nájemce na těchto nákladech je dán poměrem podílu Nájemce na nákladech za nákup el. energie k celkovým nákladům na nákup el. energie; přičemž se vychází z podílu v období vynaložení nákladů na provoz a údržbu odběrného elektrického zařízení. Úhrada podílu na těchto nákladech na provoz a údržbu je součástí daňového dokladu k přeúčtování ceny za spotřebovanou elektrickou energii, vystaveného Pronajímatelem dle odst. 4.
5. Nájemce prohlašuje, že povinnosti Pronajímatele sjednané touto smlouvou jsou co do jejich obsahu a rozsahu zcela nezbytné pro realizaci Projektu. Z tohoto důvodu může být porušení těchto povinností příčinou nenaplnění Projektu, z něhož může Nájemci vzniknout majetková újma. Nájemce by v takovém případě byl oprávněn po Pronajímateli požadovat náhradu částky odpovídající částce takové majetkové újmy. Pro zamezení pochybnostem smluvní strany sjednávají, že výpověď z nájmu podaná Pronajímatelem v souladu s touto smlouvou není porušením povinností z této smlouvy.
6. Pro vyloučení možných pozdějších sporů o výklad této smlouvy si smluvní strany pro účel této smlouvy sjednávají, že majetkovou újmou uvedenou v předešlém odstavci se rozumí především částka rovnající se nevyplacené, krácené nebo odejmuté částce dotace z ROP Střední Morava.

**VI.**

**Doba trvání nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou ode dne zahájení instalace movitých věcí, o zahájení instalace bude Pronajímatel písemně informován nejpozději týden dopředu, do doby vypořádání všech práv a závazků vyplývajících z realizace Projektu, nejpozději však do 31. 12. 2020. Nájemce je povinen písemně oznámit Pronajímateli den, v němž došlo k vypořádání uvedenému v předchozí větě, a to do 3 dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala. Pokud do třech měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu nesdělí Pronajímatel písemně Nájemci, že trvá na ukončení nájmu, smluvní strany sjednávají, že po uplynutí sjednané doby určité je smlouva uzavřena na dobu neurčitou a po tuto dobu neurčitou platí pro výpověď nájmu odst. 3 až 8. tohoto článku.
2. Před uplynutím doby nájmu lze tuto smlouvu ukončit na základě písemné dohody obou smluvních stran podepsané oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmětu nájmu, vyzve ho Pronajímatel, aby Předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou, nejméně však 15 denní lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena.
4. Neuposlechne-li nájemce výzvy podle odst. 3., má Pronajímatel právo nájem vypovědět i bez výpovědní doby.
5. Hrozí-li však v případě uvedeném v odst. 3 naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž by nájemce vyzval k nápravě.
6. Pronajímatel má dále právo vypovědět nájem v následujících případech:
7. Nájemce nezaplatil nájemné ani 30 dnů od splatnosti a neučinil tak ani v přiměřené, nejméně však 15 denní lhůtě, kterou mu dal Pronajímatel k nápravě; ujednání § 2228 odst. 4 občanského zákoníku se nepoužije, nebo
8. hrozí, že umístění nebo provoz Movitých věcí na Předmětu nájmu znemožní nebo ztíží umisťování investorů v SPZ Holešov, obsazování Technologického parku Holešov nájemci nebo činnost podnikatelů již zasídlených v SPZ Holešov nebo v Technologickém parku Holešov nebo hrozí, že umístění nebo provoz Movitých věcí na Předmětu nájmu bude mít nepříznivý dopad na realizaci Projektu SPZ Holešov.
9. Nájemce má právo vypovědět nájem bez uvedení důvodu výpovědi.
10. Není-li výše v tomto článku uvedeno jinak, výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Pronajímatel se zavazuje uchovat veškerou dokumentaci související s plněním této smlouvy po dobu nejméně 10 let ode dne uzavření smlouvy, nejméně však do 31. 12. 2024.
2. Smluvní strany se zavazují poskytnout řádnou součinnost při výkonu finanční kontroly v souladu s § 2 písmene e) a § 13 zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany na sebe berou práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy. V případě sporů, budou tyto řešeny přednostně vzájemnou dohodou smluvních stran.
4. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemných, postupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran.
6. Vztahy smluvních stran blíže neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem.
7. Tato smlouva je vyhotovena v 5 vyhotoveních, z nichž Nájemce obdrží tři vyhotovení a Pronajímatel dvě vyhotovení.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – Soupis Movitých věcí

Příloha č. 2 – Vyznačení části střechy, která je předmětem nájmu

Příloha č. 3 – Vyznačení umístění řídícího počítače meteoradaru

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

Rozhodnuto orgánem kraje: Rada Zlínského kraje

Datum jednání a číslo usnesení: 23. 3. 2015, 0212/R07/15

Ve Zlíně dne: V Holešově dne:

za Zlínský kraj za Industry Servis ZK, a.s.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

MVDr. Stanislav Mišák Jiří Němec

Hejtman předseda představenstva

 ­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ing. Jakub Černoch

místopředseda představenstva