**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

**Č. NS/TP/023/2023/ISZK**

smluvní strany:

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

se sídlem Holešovská 1691, 769 01 Holešov

IČO: 63080303

DIČ: CZ63080303

zastoupená: Ing. Mgr. Lucií Pluhařovou, předsedkyní představenstva

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1952

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ID datové schránky: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen jako „**pronajímatel**“)

a

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

se sídlem Holešovská 1692, 769 01 Holešov

IČO: 07989300

DIČ: CZ07989300

zastoupená: Romanem Šalomounem, jednatelem

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 111284

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxx

ID datové schránky: xxxxxxxxxxxx

telefon:x xxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen jako „**nájemce**")

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

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikaní dle ustanovení
§ 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“):

**I.**

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:
* pozemku parc. č. 2760/80, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 656 m2, jehož součástí je stavba č. p. 1691 (dále také jen **„SO 101“**),
* pozemku parc. č. 2760/81, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1624 m2, jehož součástí je stavba č. p. 1692 (dále také je **„SO 103“**),
* pozemku parc. č. 2760/82, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1595 m2, jehož součástí je stavba č. p. 1693 (dále také je **„SO 104“**),
* pozemku parc. č. 2760/91, ostatní plocha o výměře 5138 m2, způsob využití ostatní komunikace,

vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Holešov, na listu vlastnictví č. 5888 pro k. ú. a obec Holešov (dále také jen **„Technologický park Holešov“**).

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci za dále uvedených podmínek touto smlouvou do užívání následující prostory sloužící k podnikání, umístěné v Technologickém parku Holešov, a nájemce se zavazuje zaplatit za to pronajímateli níže sjednané nájemné, cenu za služby a komodity:

|  |
| --- |
|  |
| **prostor č.: způsob využití výměra v m2**budova SO 101 místnost č. 3.03 kancelář 39,00 m2 |
| budova SO 101 místnost č. 3.04 kancelář 21,08 m2 |
| budova SO 101 místnost č. 3.05 kancelář 20,26 m2 |
| budova SO 101 místnost č. 3.06 kancelář 20,74 m2 |
| budova SO 101 místnost č. 3.07 kancelář 38,56 m2 |
| budova SO 101 místnost č. 3.08 kancelář 17,30 m2 |
| budova SO 101 místnost č. 3.09 sklad 2,62 m2 |
| budova SO 101 místnost č. 3.11 ostatní prostory - kuchyňka 2,40 m2 |
| budova SO 101 místnost č. 3.02 ostatní prostory - chodba 23,09 m2 |
| budova SO 101 místnost č. 4.03 kancelář 39,00 m2 |
| budova SO 101 místnost č. 4.04 kancelář 21,08 m2 |
| budova SO 101 místnost č. 4.05 kancelář 20,25 m2 |
| budova SO 101 místnost č. 4.06 kancelář 20,73 m2 |
| budova SO 101 místnost č. 4.07 kancelář 38,56 m2 |
| budova SO 101 místnost č. 4.11 ostatní prostory - kuchyňka 2,40 m2 |
| budova SO 101 místnost č. 4.02 ostatní prostory - chodba 23,05 m2 |
| budova SO 103 místnost č. 1.03 kancelář 17,67 m2 |
| budova SO 103 místnost č. 1.05 kancelář 15,99 m2 |
| budova SO 103 místnost č. 1.06 kancelář 15,99 m2 |
| budova SO 103 místnost č. 1.07 kancelář 15,71 m2 |
| budova SO 103 místnost č. 1.26 ostatní prostory - šatna muži 12,67 m2 |
| budova SO 103 místnost č. 1.27 ostatní prostory - umývárna muži 6,52 m2 |
| budova SO 103 místnost č. 1.28 ostatní prostory - šatna ženy 11,89 m2 |
| budova SO 103 místnost č. 1.29 ostatní prostory - umývárna ženy 6,52 m2 |
| budova SO 103 místnost č. 1.40 kancelář 16,13 m2 |
| budova SO 103 místnost č. 1.13 hala A 256,56 m2 |
| budova SO 103 místnost č. 1.16 hala B 254,01 m2 |
| budova SO 103 místnost č. 1.14 ostatní prostory - chodba 5,35 m2 |
| budova SO 103 místnost č. 1.12 ostatní prostory - chodba 5,29 m2 |
| budova SO 103 místnost č. 1.15 příruční sklad 1,89 m2  |
| budova SO 103 místnost č. 1.04 ostatní prostory - chodba 25,15 m2 |
| budova SO 104 místnost č. 1.15 laboratoř mechanická 72,96 m2 |
|  |

**Celková výměra pronajatých prostor činí: 1 090,42 m2**

(dále jen „předmět nájmu“).

Popis předmětu nájmu je dále vyznačen v Příloze č. 1 – Situační plán vnitřních prostor.

1. Nájemce je dále oprávněn kespoluužívání společných prostor, vyznačených v Příloze č. 1 – Situační plán(dále jen „**společné prostory“**).
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém řádnému užívání.

**II.**

### Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze ke své podnikatelské činnosti jako administrativní zázemí a také jako zázemí pro vývoj, výrobu a kompletaci rekuperačních jednotek, resp. přidružených výrobků
a jako své distribuční středisko.
2. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v odst. 1. tohoto článku.

**III.**

### Předání a vrácení předmětu nájmu

1. O předání a převzetí předmětu nájmu bude stranami sepsán ve dvou vyhotoveních předávací protokol; každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Předávací protokol sepíše pronajímatel za součinnosti nájemce.
2. Nájemci bude při předání předmětu nájmu předána sada klíčů. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pořídit kopii žádného z těchto klíčů.
3. Pronajímatel vydá nájemci požadovaný počet vstupních karet umožňujících vstup do předmětu nájmu. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nevratný poplatek za vystavení každé vstupní karty a současně za každou poskytnutou kartu uhradit jistotu, která mu bude po skončení nájmu a po odevzdání nepoškozené karty vrácena. Jistota se neúročí. Poplatek za vystavení každé karty a jistota bude stanovena podle aktuálního ceníku. Aktuální ceník vstupních karet byl nájemci předložen před podpisem smlouvy a tímto nájemce vyjadřuje svůj souhlas s ceníkem. Pronajímatel je oprávněn přiměřeně změnit ceník, kdy v takovém případě je povinen nový ceník vstupních karet nájemci sdělit nejpozději v den změny ceníku. **Za řádné užívání karet odpovídá nájemce.**
4. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat v řádném stavu s přihlédnutím
k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče, vstupní karty a karty Povolení k vjezdu do SPZ Holešov.

**IV.**

**Nájemné, cena za komodity, individuální služby a platební podmínky**

1. **Nájemné**
2. Za předmět nájmu podle této smlouvy se nájemce zavazuje platit pronajímateli **nájemné za rok celkem ve výši**

 **1 690 041,- Kč bez DPH (dále jen „nájemné“).**

1. V ceně nájemného jsou zahrnuty náklady spojené s užíváním předmětu nájmu (úklid společných prostor, kamerový a fyzický dohled areálu Technologického parku Holešov, odvoz komunálního odpadu (nevztahuje se na odpad spojený s výrobou), údržba komunikací, zelených ploch a parkoviště v areálu Technologického parku Holešov, IT služby – přístup ke strukturované kabeláži, poskytnutí internetové konektivity, přístup k WIFI síti, telefonní ústředna a síť, serverovna) a rezervace 6 parkovacích stání pro osobní automobily nájemce. Součástí nájmu je dále možnost prezentace nájemce na webu pronajímatele formou odkazu na webové stránky nájemce, pokud nájemce vysloví s poskytnutím této služby výslovný souhlas a prezentace nájemce na ploše určené pro reklamu na střeše budovy (náklady na zhotovení reklamy nese nájemce). Součástí nájmu je také rezervace konferenčního sálu a zasedacích místností ve společných prostorách Technologického parku Holešov pro potřeby nájemce (např. školení zaměstnanců nebo obchodních partnerů) a to po předchozí dohodě konkrétního termínu s pronajímatelem v počtu dvou dní za rok (za den je považován krátkodobý pronájem v rozsahu max. 8 hodin).
2. Součástí ceny nájmu nejsou poplatky za vstupní karty, cena za poskytnuté komodity a individuálně poskytované služby.
3. **Komodity**
4. Nájemce se zavazuje platit vedle nájemného pronajímateli cenu za komodity spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „**komodity**“), a to za:
* **dodávky elektrické energie,**
* **vytápění a poskytování teplé užitkové vody (TUV),**
* **dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod.**
1. Podíl nájemce na nákladech za komodity uvedené v odst. 2. písm. a) tohoto článku je dán podílem podlahové plochy nájemcem pronajatého prostoru vůči celkové podlahové ploše pronajatých prostor měřených stejným (ne)fakturačním měřidlem.
2. **Ostatní, individuálně poskytované služby k předmětu nájmu**
3. Smluvní strany se dohodly na poskytování těchto individuálních služeb (dále jen „**služby**“):
* Pronájem rack prostoru za účelem umístění IT infrastruktury v budově SO 103, č. místnosti 2.06 – 42U a 1U v budově SO 101, č. místnosti 2.18 –1U.
* Úklid pronajatých prostor – kanceláře, umývárny a šatny 1 x týdně, ostatní prostory 2 x týdně. Součástí úklidu není úklid a mytí IT techniky, ledniček, mikrovlnných trub, vnitřních prostor inventárního zařízení (kancelářských a kuchyňských skříněk atp.), výrobní a skladovací haly a laboratoře mechanické v budově SO 104, č. místnosti 1.15.
1. Za pronájem rack prostoru vedeném výše v odst. 3. písm. a) se nájemce zavazuje platit pronajímateli **za každý měsíc pronájmu částku**

 **3 300,- Kč bez DPH.**

1. Za úklid pronajatých prostor uvedeném výše v odst. 3. písm.) se nájemce zavazuje pronajímateli platit **za každý měsíc částku**

 **6 500,- Kč bez DPH.**

1. **Platební podmínky**
2. **Nájemné** je splatné v měsíčních splátkách na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, který bude nájemci doručen do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné účtováno, s výjimkou období od 01. 01. 2023 do 31. 03. 2023. Pro období od 01. 01. 2023 do 31. 03. 2023 si smluvní strany ujednaly, že náhrada za faktické užívání předmětu nájmu za období od 01. 01. 2023 do data uzavření této smlouvy a nájemné od uzavření této smlouvy do 31. 03. 2023 je splatné jednorázově na základě daňového dokladu vystaveného do 10 dnů od uzavření této smlouvy, tento den se zároveň považuje za den uskutečnění zdanitelného plnění předmětného období.
3. **Komodity** jsou splatné na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, který bude nájemci doručen do 10 pracovních dnů ode dne, kdy pronajímatel obdržel daňový doklad na vyúčtování nákladů na nákup komodit od subdodavatele. Pro období od 01. 01. 2023 do 31. 03. 2023 si smluvní strany ujednaly, že komodity budou účtovány jednorázově za celé uvedené období a den uskutečnění zdanitelného plnění pro předmětné období je den zjištění skutečné spotřeby za celé uvedené období.
4. **Služby** jsou splatné na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, který bude nájemci doručen do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné účtováno, s výjimkou období od 01. 01. 2023 do 31.03.2023. Pro období od 01.01.2023 do 31.03.2023 si smluvní strany ujednaly, že cena za služby za uvedené období je splatná jednorázově na základě daňového dokladu vystaveného do 10. dnů od uzavření této smlouvy, tento den se zároveň považuje za den uskutečnění zdanitelného plnění předmětného období.
5. Smluvní strany se dohodly, že daňové doklady budou zasílány nájemci elektronickou cestou na email: **fakturace@jablotronlt.com** nebo prostřednictvím datové schránky ID: 2haynph.
6. Nájemné a komodity budou hrazeny bezhotovostním převodem. **Lhůta splatnosti** daňových dokladů je **14 dní** ode dne jejich vystavení. Daňový doklad (faktura) je uhrazen dnem připsání fakturované částky na účet pronajímatele.
7. Nájemné je smluveno v ceně bez DPH, sazba DPH bude stanovena dle zákona o DPH platného ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
8. Nájemce není v prodlení, jestliže nejpozději poslední den splatnosti bude částka odpovídající částce uvedené na daňovém dokladu připsána na účet pronajímatele. Nájemce dále není v prodlení, a to po dobu prodlení pronajímatele s vystavením a doručením daňového dokladu nájemci.
9. **Inflační doložka**
	* 1. Pronajímatel je oprávněn každoročně navyšovat nájemné o jednu polovinu roční míry inflace, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, 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 cena za celý kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je přistoupeno k navýšení nájmu. Nájemné bude navýšeno automaticky bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě, a to dodatečným doúčtováním od 1. ledna příslušného roku.
		2. V případě, že míra inflace bude mít nulovou nebo zápornou hodnotu, zůstává výše nájemného nezměněna.
		3. Pokud se míra inflace přestane publikovat způsobem uvedeným v odst. 5. písm. a) tohoto článku nebo tato nemůže být z jakéhokoliv důvodu aplikována, zavazuje se ji pronajímatel nahradit jiným platným indexem.
10. **Zvyšování cen služeb**
11. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde k navýšení ceny individuálně poskytovaných služeb, je pronajímatel oprávněn jednou za kalendářní rok navýšit nájemci cenu za tyto služby, a to o částku, o kterou vzrostla cena služeb v uplynulém kalendářním roce, popřípadě uplynulých kalendářních letech, maximálně však o 50 % stávající ceny. Ke každému jednotlivému navýšení ceny služeb, bude uzavřen písemný dodatek k této smlouvě (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 s 1měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet 1. dnem následující měsíce, ve kterém byla písemná výpověď doručena nájemci. Písemný dodatek se považuje za uzavřený dnem, kdy je opatřen podpisy obou smluvních stran této smlouvy.
12. Pronajímatel je povinen nájemci písemně oznámit navýšení ceny za služby, a to alespoň 30 kalendářních dnů před uzavřením písemného dodatku. V písemném oznámení dle přechozí věty pronajímatel uvede navýšenou cenu služeb. 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.

**V.**

**Jistota**

1. Smluvní strany si sjednávají **jistotu ve výši 200 000,- Kč**. Smluvní strany tímto prohlašují, že dne 17. 12. 2021 uzavřely Nájemní smlouvu o pronájmu nebytových prostor č. NS/TP/017/2022/ISZK, na základě které nájemce složil na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy jistotu ve výši 70 000,- Kč (dále jen „složená jistota“). Smluvní strany si sjednávají, že složená jistota bude započtena na úhradu jistoty dle této smlouvy, a to ke dni uzavření této smlouvy. Zbývající část jistoty ve výši 130 000,- Kč (dále jen „zbývající část jistoty“), bude uhrazena dle čl. IX. odst. 1. písm. a) této smlouvy.
2. Neuhrazení jistoty ve lhůtě uvedené v odst. 1. tohoto článku zakládá právo pronajímatele vypovědět smlouvu dle čl. IX. této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn jednostranně započíst jistotu včetně případných úroků vůči jakýmkoliv splatným pohledávkám vzniklých z titulu této smlouvy či se vztahujícím k prostorám pronájmu. V tomto případě je nájemce povinen jistotu doplnit na původní výši nejpozději do 10 pracovních dnů po doručení písemného oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.
3. Po skončení nájmu a vypořádání všech vzájemných závazků smluvních stran vyplývajících z této smlouvy pronajímatel vrátí jistotu či její zbylou část včetně případných úroků nájemci, a to do jednoho kalendářního měsíce ode dne skončení nájmu, respektive ode dne vypořádání všech závazků.
4. Nájemce má nárok na úrok z jistoty od jejího složení na účet pronajímatele, nejdříve však od uzavření této smlouvy, do vrácení jistoty, a to ve výši úroku, který je poskytován na účtu, na kterém je jistota deponována. Smluvní strany se dohodly, že úrok z jistoty bude vypočítán vždy k 31. 12. příslušného roku a bude nájemci vyplacen do 40 pracovních dnů na účet uvedený v záhlaví této smlouvy. Obě smluvní strany považují takové ujednání za přiměřené a spravedlivé.
5. Pro případ, že mezi shora uvedenými smluvními stranami bude v budoucnu uzavírána navazující nájemní smlouva na další užívání předmětu nájmu, smluvní strany si sjednávají, že jistota včetně případných úroků bude převedena k této navazující nájemní smlouvě, s tím, že nájemce jistotu případně doplní do výše dle ujednání navazující nájemní smlouvy.

**VI.**

**Podnájem**

1. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

**VII.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce má zejména právo:
2. aby mu pronajímatel odevzdal předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a aby ho pronajímatel v tomto stavu svým nákladem udržoval,
3. užívat předmět nájmu, spoluužívat společné prostory a odebírat komodity a služby, k jejichž poskytování se pronajímatel touto smlouvou zavázal,
4. parkovat na parkovišti v areálu Technologického parku Holešov v rozsahu 6 parkovacích míst pro osobní automobily. 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 nájemného nebo ceny služeb nebo jejich poměrné části. Pronajímatel nezajišťuje hlídání parkoviště a neodpovídá za případné škody na vozidlech umístěných na parkovišti a na jejich příslušenství.
5. Nájemce má zejména povinnost:
6. řádně a včas platit nájemné a úhrady za komodity a služby spojené s užíváním předmětu nájmu,
7. užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou,
8. pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda,
9. vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele k provedení změn nebo technického zhodnocení předmětu nájmu; náklady na provedení změn nebo technického zhodnocení nese nájemce, nebude-li stranami písemně dohodnuto jinak,
10. oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřeby oprav, k nimž je povinen pronajímatel,
11. snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování předmětu nájmu,
12. v případě, že na předmětu nájmu byly nájemcem provedeny změny nebo technické zhodnocení, uvést po skončení nájmu předmět nájmu na své náklady do původního stavu, nebude-li stranami dohodnuto písemně jinak,
13. vyklidit nejpozději následujícího dne po dni skončení nájmu předmět nájmu a předat jej pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, nejpozději však do 7:00 hodin, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu po ukončení nájemního vztahu dle výše uvedeného, je oprávněn předmět nájmu vyklidit pronajímatel, a to i bez účasti nájemce. Náklady, které pronajímateli vzniknou s vyklizením předmětu nájmu, hradí nájemce,
14. provádět na své náklady běžnou údržbu předmětu nájmu, kdy běžnou údržbou se rozumí menší opravy, malování, výměna světelných zdrojů apod.,
15. zajistit si na vlastní náklady v rámci předmětu nájmu 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 kalendářních dnů od uzavření této smlouvy, tj. ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami a doložit splnění těchto povinností pronajímateli minimálně předložením požárního řádu. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany v předmětu nájmu je nájemce. Ve společných prostorech je osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany pronajímatel,
16. v případě nedůvodného vyslání signálu „požár“ elektronické požární signalizace budov nájemcem (jeho zaměstnanci), je nájemce povinen uhradit veškeré náklady, které vzniknou v souvislosti s vysláním nedůvodného signálu „požár“,
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, 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. Veškeré uvedené řády budou nájemci předány pronajímatelem při předání předmětu nájmu,
18. poskytovat pronajímateli informace a součinnost nezbytnou pro kontrolu a zajištění podmínek ve smyslu příslušných rozhodnutí o poskytnutí dotací v souvislosti s Technologickým parkem Holešov,
19. nájemce je povinen pronajímateli neprodleně oznámit skutečnost, že se z neplátce daně z přidané hodnoty stal plátcem a nebytové prostory bude používat pro svou ekonomickou činnost, resp. že se z plátce daně z přidané hodnoty stal neplátcem nebo že přestal nebytové prostory používat pro svou ekonomickou činnost,
20. nájemce je povinen zajistit likvidaci odpadu spojeného s výrobou dle platných právních předpisů na vlastní náklady.
21. Kromě práv a povinností uvedených v odst. 1. a 2. tohoto článku, má nájemce další práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů.

**VIII.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel má zejména právo:
2. požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho řádného užívání nájemcem a rovněž požadovat předložení dokumentů týkajících se požární ochrany, bezpečnosti práce a hygieny pracovního prostředí v předmětu nájmu,
3. požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem vstupu k prostorám a zařízením pronajímatele,
4. na řádné a včasné hrazení nájemného a ceny za komodity a služby ze strany nájemce,
5. Pronajímatel má zejména povinnost:
6. odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat,
7. zabezpečovat pro nájemce komodity a služby spojené s užíváním předmětu nájmu v rozsahu sjednaném touto smlouvou.
8. Kromě práv a povinností uvedených v odst. 1. a 2. tohoto článku má pronajímatel další práva a povinnosti, vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů.

**IX.**

**Ostatní ujednání, doba nájmu a ukončení smlouvy**

1. Smluvní strany se dohodly na narovnání vzájemných vztahů v souvislosti s faktickým používáním předmětu pronájmu nájemcem v době od 01. 01. 2023 do dne účinnosti této smlouvy tak, že:
2. platby přijaté pronajímatelem od nájemce v době od 01. 01. 2023 do uzavření této smlouvy budou použity na úhradu jistoty dle čl. V. této smlouvy a zbývající částka převyšující celkovou výši jistoty dle čl. V. této smlouvy bude použita na úhradu nejbližších zdanitelných plnění (na nájemné, úhradu komodit a služeb),
3. nájem počíná ode dne účinnosti této smlouvy a plynule naváže na faktické používání předmětu pronájmu nájemcem v době od 01. 01. 2023,
4. náhrada za faktické používání předmětu pronájmu, na kterou má pronajímatel nárok, je řešena co do výše v čl. IV. této smlouvy tak, že představuje poměrnou část ročního nájmu a služeb připadající na období od 01. 01. 2023 do účinnosti této smlouvy a je zahrnuta do splátky nájemného a splátky služeb za období od 01. 01. 2023 do 31. 03. 2023 (čl. IV. odst. 4 této smlouvy). Dále náhrada za faktické používání předmětu pronájmu zahrnuje komodity dle čl. IV. odst. 2 a 3 této smlouvy zjištěné co do jejich výše postupem dle této smlouvy, přičemž platební podmínky jsou upraveny v čl. IV. odst. 4 této smlouvy.
5. vzhledem ke způsobu vypořádání veškerých vzájemných vztahů a veškerých vzájemných práv
a povinností vzešlých z faktického používání předmětu pronájmu v době od 01. 01. 2023 do dne účinnosti této smlouvy způsobem uvedeným v této smlouvě, který považují smluvní strany za konečné a úplné vypořádání nahrazující jakékoliv jejich předešlé jednání a eventuální dohody vztahující se k okolnosti řešeného faktického používání, zavazují se obě smluvní strany učinit veškeré potřebné kroky k zastavení všech řízení, které doposud iniciovaly za účelem prosazení svých tvrzených nároků, tedy zejména žalobou na určení obsahu smlouvy podanou nájemcem dne 09. 01. 2023 (sp. zn. 10 C 48/2023, Okresní soud v Kroměříži), kdy se obě smluvní strany vzdají i případné náhrady nákladů řízení, které jim v této souvislosti vznikly. Smluvní strany se tak zavazují učinit nejpozději do 14-ti dnů od uzavření této smlouvy.
6. Nájem se sjednává **na dobu určitou do 31. 12. 2024**.
7. Pronajímatel má právo vypovědět nájem s 1měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena nájemci, a to v těchto případech:
8. nájemce neuhradí jistotu ve lhůtě dle čl. V. odst. 1. této smlouvy,
9. nájemce je po dobu delší než 30 kalendářních dnů v prodlení s placením nájemného nebo platby za komodity nebo za služby spojené s užíváním předmětu nájmu,
10. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
11. nájemce, nebo osoby, které s ním předmět nájmu užívají, přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid a pořádek,
12. nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo jinak umožní užití předmětu nájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
13. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal.

Právo vypovědět vzniká až po marném uplynutí 14-denní lhůty ke zjednání nápravy na základě písemné výzvy k odstranění závadného stavu.

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem vypovědět i bez uvedení důvodu s 6měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Nájem může být před uplynutím sjednané doby ukončen dohodou, která musí být písemná a podepsaná oběma smluvními stranami.

**X.**

**Sankce**

1. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného nebo ceny komodit a služeb se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. V případě porušení povinnosti nájemce uvedené v čl. VII. odst. 2. písm. g), h), j) a n) 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 čl. VII. odst. 2. písm. l) této smlouvy,
5. povinnost nedat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
6. povinnost uvedenou v čl. II. odst. 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.

**XI.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), a to s výjimkou ustanovení § 2285 občanského zákoníku, 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. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za věci vnesené nájemcem do pronajatého prostoru a majetek nájemce není pojištěn. Pojištění si příp. zajišťuje na své náklady nájemce.
5. 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.
6. Jakékoli změny, úpravy nebo doplnění této smlouvy lze provést pouze číslovanými písemnými dodatky, jež musí být podepsány oběma smluvními stranami.
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 vnitřních prostor

V Holešově dne…………………. V(e) dne

Pronajímatel: Nájemce:

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

 Industry Servis ZK, a. s. JABLOTRON LIVING TECHNOLOGY CZ s.r.o.

 Ing. Mgr. Lucie Pluhařová Roman Šalomoun

 předsedkyně představenstva jednatel