**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: XXXXX, oddělení provozu úřadu a správy budov

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

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

a

**ABS spol. s r.o.**

Sídlo: Gahurova 4467, 760 01 Zlín

IČO: 46978780

DIČ: CZ46978780

Zastoupená: Jindřichem Vičíkem, jednatelem

Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 8310

Bankovní spojení: ČSOB a.s., č. účtu: 185072114/0300

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, vše 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 31 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**“) Nebytové prostory se označují též jako „**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. 10. 2023.
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**

Smlouva se uzavírá s účinností od 1. 10. 2023 na dobu neurčitou.

**IV. Nájemné a další platby**

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 3 568,10 Kč/měsíc.

 Nájemné za nebytové prostory bude hrazeno v měsíčních splátkách.

Nájemné 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. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je první den měsíce příslušného období. Nájemci bude vystaven daňový doklad nejpozději do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění se splatností do 14 dnů od data vystavení faktury.

.

1. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli veškeré úhrady za energie související s užíváním nebytových prostor, zejména spotřebu elektrické energie, tepla, vodného a stočného (dále jen „**úhrada za energie**“).
2. Úhrada za energie bude nájemcem hrazena:
3. v případě, že budou v nebytových prostorách naistalovány příslušné měřiče, dle skutečné spotřeby,
4. v ostatních případech poměrně dle plochy nebytových prostor

dle vzorce:

Celková cena dle faktury za energie v celé budově

děleno

celková plocha v dané budově určená k pronájmu

násobeno

výměra nebytových prostor nájemce.

1. Úhrada za energie je splatná na účet pronajímatele na základě předloženého měsíčního vyúčtování – daňového dokladu (faktury), s čtrnáctidenní splatností od data vystavení faktury. Vyúčtování provede pronajímatel neprodleně po zpracování zaslaných podkladů od dodavatelů energií. V této souvislosti strany berou na vědomí, že v důsledku zaslání opravného daňového dokladu – vyúčtování tepla za předcházející rok od dodavatele tepla, které probíhá v měsíci únoru, proběhne vyúčtování za tuto komoditu ze strany pronajímatele v měsíci březnu.

Fakturu za vodné a stočné za část měsíce ledna a část prosince roku předcházejícího vystaví pronajímatel v únoru roku daného.

1. Není-li v tomto článku uvedeno, jinak, bude DPH účtována dle sazby platné v den uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Veškeré sjednané platby jsou splatné na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č. účtu: 2786182/0800.
3. 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.
4. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného nebo úhrad dle tohoto článku je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši, aktuálně upravené v nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších změn.
5. Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájemního vztahu uhradí částku připadající na spotřebované energie za předmětné období do konce nájemního vztahu, a to nejpozději do dne splatnosti uvedeného na vyúčtování pronajímatelem provedeném po ukončení nájemního vztahu ihned po zpracování zaslaných podkladů od dodavatelů.

1. Smluvní strany si ujednávají každoroční zvyšování nájemného, 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, nebude-li uplatněn postup dle věty třetí tohoto odstavce. Bude-li tento ukazatel nahrazen jiným obdobným údajem, pak se pro určení roční míry inflace užije tento obdobný údaj. Pronajímatel si vyhrazuje právo nezvýšit nájemné příslušný kalendářní rok na základě inflace, pokud tak bude rozhodnuto Radou Zlínského kraje na jejím zasedání v některém z lednových nebo únorových termínů příslušného roku. Pronajímatel je povinen upravit nájemné formou písemného oznámení doručeného nájemci. Pronajímatel poprvé upraví nájemné s účinností od 1. 4. příslušného 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, nebude-li uplatněn postup dle věty třetí tohoto odstavce.

**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,
* informovat zástupce pronajímatele ve věcech technických o výměně zámku dveří u nebytového prostoru a předložit mu klíč k tomuto novému zámku,
* 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 1500,- Kč (slovy: tisíc pět set korun českých) za každý jednotlivý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty se nezbavuje nájemce povinnosti uhradit pronajímateli vzniklou škodu v plné výši.
2. 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 úhrad za energie 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 ruší smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání mezi Zlínským krajem a společností ABS spol. s r.o., uzavřenou dne 30. 12. 2021.
2. 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.
3. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména občanským zákoníkem.
4. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany potvrzují správnost svých údajů v rámci specifikace subjektu. V případě, že dojde v průběhu smluvního vztahu ke změnám uvedených údajů, zavazují se strany oznámit druhé straně (postačí e-mailem) bez zbytečného odkladu aktualizaci těchto údajů bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 1 vyhotovení, nebude-li vyhotovena v elektronické podobě s příslušnými elektronickými podpisy smluvních stran dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
7. 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.
8. Nedílnou součástí této smlouvy je:

Příloha č. 1 – Plánek nebytových prostor

1. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl schválen Radou Zlínského kraje dne 29. 5. 2023 usnesením č. 0549/R14/23 a vyvěšen na úřední desce krajského úřadu od 9. 6. 2023 do 9. 7. 2023 (evid. č. záměru KŘ/35/23).
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). Zveřejnění smlouvy dle tohoto zákona provede pronajímatel.

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

Rozhodnuto orgánem kraje: Rada Zlínského kraje

*Datum a číslo usnesení:*

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

pronajímatel nájemce

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

Ing. Radim Holiš Jindřich Vičík

hejtman jednatel

Příloha č. 1

