**smlouva o nájmu prostorU/Místnosti SLOUŽÍCÍHO/CÍ**

**K PODNIKÁNÍ**

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

**1.**

# Střední školou zemědělskou a přírodovědnou Rožnov pod Radhoštěm,

**příspěvková organizace:**

Sídlo: nábř. Dukelských hrdinů 570, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm

IČ: 00 84 35 47, DIČ: CZ00843547

Bankovní spojení : č.ú. 4002230801/0100

Zastoupenou:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ředitelkou školy

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

 a

**2.**

**TQM-holding s.r.o.**

Se sídlem ul. těšínská 1028/37, 746 01 Opava,

IČ: 49606395, DIČ: 49606395

zastoupena jednateli: xxxxxxxxxxxx,

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

1. **Předmět nájmu**
2. Pronajímatel má na základě výpisu z katastru nemovitostí, k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, obec Rožnov pod Radhoštěm, LV 79 (LV 79 tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy), ve správě nemovitý majetek ve vlastnictví Zlínského kraje, mj. pozemek parcela st. 697/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2798 m2 a budovu č.p. 500, objekt obč. vyb. Na základě Zřizovací listiny pronajímatele č.j. \_1142 ze dne 12.9.2001, článku V. odst 8., je pronajímatel výše uvedené nemovitosti oprávněn pronajímat třetím osobám. Pronajímatel je plátcem DPH.
3. Předmětem smlouvy je nájem místnosti v budově č.p. 500 a poskytování služeb s tím souvisejících ( užívání sociálního zařízení, chodeb, vstupu).
4. Zlínský kraj je vlastníkem nemovité věci , pozemek parcela st. 697/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2798 m2 a budovu č.p. 500, objekt obč. vyb. zapsané v katastru nemovitostí vedeném příslušným pracovištěm Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj na LV č.79 pro obec Rožnov pod Radhoštěm a k.ú. Rožnov. Pronajímatel prohlašuje, že mu byla předána výše uvedená nemovitá věc k hospodaření, a že je oprávněn na základě zřizovací listiny ji dále pronajmout.
5. Předmětem této smlouvy je nájem prostor/místnosti nacházejících/cí se v budově č. p. 500, k. ú. Rožnov pod Radhoštěm, blíže specifikované v odst. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Vymezení pronajímaného prostoru/místnosti je vyznačeno na plánku, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn k výkonu své podnikatelské činnosti související s účelem nájmu užívat veškeré příjezdové komunikace, které jsou nezbytné k samotnému provozování této činnosti s tím, že tyto příjezdy jsou kromě nájemce oprávněny užívat i jiné osoby, které nájemce při výkonu své činnosti potřebuje (např. dodavatelé, zákazníci aj.).
7. O předání předmětu nájmu bude pořízen protokol. Pronajatý prostor/místnost bude nájemci předán/a dne 2.1.2022
8. 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 pronajaté prostory užívat k provozování podnikatelské činnosti – odpočívárna pro řídiče nájemce ve službě.
2. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých prostor může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

**III. Doba nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.1..2024 do 31.12.2024.

**IV. Nájemné**

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 90 Kč měsíčně/m², tj. 1 080,- Kč ročně/m². Celkem činí výše nájemného za 15 m² měsíčně částku 1350 Kč což je čisté nájemné, režie za leden 2024 zůstává na loňské úrovni je však navýšena o odvod DPH a od 1.1.2024 energie činí 5680 Kč na úhradu režijních nákladů, tedy celkově 7030 Kč(slovy: sedmtisíctřicet korun českých). Cena je včetně DPH. V případě, že k datu zdanitelného plnění bude pronajímatel povinen odvést DPH, bude částka nájemného navýšena o DPH v zákonem stanovené výši. Podle zákona 238/2004 –zákon o DPH § 51 odst f) osvobozeno od této daně nájemné, režie pak jsou zdaněné.
2. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude hrazeno předem měsíčněna 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 předcházejícího fakturovanému období. Nájemci bude vystaven daňový doklad nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 10 dnů ode dne vystavení tohoto dokladu.
3. V ceně nájemného jsou zahrnuty úhrady za základní služby související s užíváním předmětu

 nájmu jako spotřeba elektrické energie, tepla, vodného a stočného (dále jen „služby“).

 Tyto služby zajišťuje a poskytuje pronajímatel.

1. 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. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného a služeb je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši.

1. Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájemního vztahu uhradí částku připadající na spotřebované služby za předmětné období, a to nejpozději do dne splatnosti uvedeného na vyúčtování pronajímatelem provedeném po ukončení nájemního vztahu ihned po obdržení podkladů od dodavatelů energií.
2. 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. Pronajímatel sdělí nájemci rozsah navýšení na příslušný rok písemně bezodkladně po jejím vyhlášení ČSÚ a současně jej vyzve k provedení úhrady 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.

**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 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
* 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
* 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, především stanovení osoby odpovědné za elektrospotřebiče
* vybavit předmět nájmu příslušnou protipožární technikou
* respektovat pokyny a vnitřní předpisy pronajímatele související s ostrahou, vstupem a pohybem osob v objektu

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*.*

1. Nájemce není oprávněn předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat do podnájmu třetím osobám.
2. 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 10 ,- Kč (slovy: deset korun českých) za každý jednotlivý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty se nezbavuje nájemce povinnosti uhradit pronajímateli vzniklou škodu.
2. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

**VII. Ukončení nájmu**

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:
* písemnou dohodou smluvních stran
* uplynutím doby, na kterou byl sjednán
* písemnou výpovědí s tříměsíční 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 ze zákonných důvodů; důvod výpovědi musí být obsažen v písemné výpovědi
* 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 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 (například si nájemce nevyžádá předchozí 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/místnosti, že nájemce nemá právo v případě ukončení nájemního vztahu požadovat po pronajímateli náhradu specifikovanou v § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.

**VIII.**

**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. VIII odst. 1 této smlouvy. Zveřejnit smlouvu v Registru smluv je povinen

 pronajímatel.

**IX. 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., 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.

V Rožnově dne 2.1.2024 V Opavě dne 2.1.2024

 Pronajímatel: Nájemce :

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

 ředitelka školy: xxxxxxxxxxx jednatel: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

 …………………………………………..

 jednatel: xxxxxxxxxxxxxxxxx

