

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

Industry Servis ZK, a.s.

se sídlem Holešov, Holešovská 1691, PSČ 769 01

IČ: 63080303

DIČ: CZ63080303

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

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

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu: 2099622/0800

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

Zdeněk Odstrčilík

bytem Holešov, Hankeho 162/6, PSČ 769 01

narozen 12. 07. 1983

bankovní spojení: mBank

č. účtu: 2202980675/6210

jednající jménem dosud nevzniklé společnosti MADENYS s.r.o., která byla založena zakladatelskou listinou ze dne 18. 02. 2015

(dále jen jako „nájemce“),

uzavírají tuto nájemní smlouvu:

Preambule

Zdeněk Odstrčilík (nájemce) zde jedná jménem dosud nevzniklé společnosti MADENYS s.r.o., která byla založena zakladatelskou listinou ze dne 18. února 2015, jejímž zakladatelem je Zdeněk Odstrčilík.

V souladu s ustanovením § 127 občanského zákoníku může společnost MADENYS s.r.o. účinky tohoto jednání pro sebe do tří měsíců od svého vzniku převzít. V takovém případě platí, že je z tohoto jednání oprávněna a zavázána od počátku.

Nájemce a pronajímatel sjednávají, že právní následky této smlouvy nastanou teprve desátým dnem od zápisu společnosti MADENYS s.r.o. do obchodního rejstříku (odkládací podmínka účinnosti smlouvy).

1. článek Předmět smlouvy

Nájem prostorů sloužících k podnikání

1.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem **budovy č. p. 1691**, postavené na pozemku p. č. 2760/80 v k. ú. Holešov, obci Holešov, zapsané u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Holešov, na listu vlastnictví č. 5888 pro výše uvedené k. ú. a obec **(dále také jen „SO 101“)**. Pronajímatel vybudoval objekt SO 101 v rámci projektu „Technologický park Holešov“, na jehož realizaci čerpal dotaci v Operačním programu Podnikání a inovace, Prosperita – Výzva II.

1.2 Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci za dále uvedených podmínek do užívání následující **místnosti a prostory sloužící k podnikání, umístěné ve II. NP SO 101 (dále jen prostory)** a nájemce se zavazuje zaplatit za to pronajímateli níže sjednané nájemné:

prostor č.:		výměra (m ²):
2.07	kancelář	38,56
Celkem:		38,56

Poloha prostor v II. NP SO 101 je vyznačena v **Příloze č. 1** – Situační plán.

1.3 Nájemce je dále oprávněn ke **spoluužívání společných prostorů v I. a II. NP SO 101**, vyznačených v **Příloze č. 1** – Situační plán (dále jen **společné prostory**).

2. článek **Účel nájmu prostorů**

2.1 Nájemce je oprávněn prostory užívat pouze ke sjednanému účelu, a to jako administrativní zázemí pro svoji podnikatelskou činnost – distribuce sportovního zboží.

2.2 Nájemce není oprávněn provozovat v prostorech jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v odst. 2.1.

3. článek **Doba nájmu**

3.1 Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **3 let od nabytí právních účinků této smlouvy (viz. Preambule)**.

4. článek **Předání a převzetí prostorů**

4.1 O předání a převzetí prostorů bude sepsán ve dvou vyhotoveních předávací protokol; každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Předávací protokol sepíše pronajímatel za součinnosti nájemce.

4.2 Předávací protokol bude obsahovat minimálně:

- a) označení osob, které se za pronajímatele a nájemce předání zúčastní;
- b) místo předání;
- c) den a hodinu předání;
- d) popis stavu prostorů (zejm. zda se předávají kompletní a bez závad);
- e) počet klíčů a jejich určení,
- f) čísla nefakturačních měřidel a stav měřidel,
- g) podpisy osob, které budou účastny předání a převzetí.

5. článek **Nájemné a cena služeb spojených s užíváním prostorů**

5.1 Nájemné

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, a to ve výši stanovené v souvislosti s realizací projektu „Technologický park Holešov“ v odst. 1.1 této smlouvy (dále také jako zvýhodněné nájemné

nebo jen nájemné). Výše zvýhodněného nájemného je uvedena v **příloze č. 2 této smlouvy** – specifikace nájemného a ceny služeb v odst. 5.4.1 písm. f) až o) smlouvy. V příloze č. 2 je rovněž vymezena výše tržního nájemného.

5.1.1 Poskytování podpory malého rozsahu (Podpora de minimis)

Na základě této smlouvy je nájemci poskytována formou slevy z ceny nájmu podpora malého rozsahu (de minimis) v souladu s nařízením Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. 12. 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis (Úř. věst. L 352, 24. 12. 2013, s.1).

Celková výše podpory malého rozsahu formou slevy z ceny nájmu na základě této smlouvy činí 106.040 Kč a je vypočtena jako rozdíl mezi tržní (označována také jako „standard“) a zvýhodněnou cenou nájmu.

5.1.2 Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo neposkytnout nájemci podporu malého rozsahu formou slevy z ceny nájmu v případě, že by jejím poskytnutím došlo k překročení celkové výše podpory de minimis, která byla nájemci poskytnuta, nad strop stanovený v jednotlivých nařízeních o podpoře de minimis nebo v případě, že by nebyly splněny veškeré podmínky stanovené v příslušných nařízeních o podpoře de minimis.

V případě uplatnění výše uvedeného práva pronajímatelem hradí nájemce ode dne zastavení poskytování podpory malého rozsahu tržní nájemné uvedené v příloze č. 2 této smlouvy.

5.1.3 Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o tom, že čerpá jakoukoli jinou podporu, včetně toho, z jakých zdrojů a na jakém základě ji čerpá.

5.2 Nájemné je splatné v měsíčních splátkách na základě daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci vždy do 10. dne příslušného měsíce, za který je nájemné účtováno. Daňový doklad na vyúčtování první splátky nájemného bude vystaven a doručen nájemci do 10 dnů od nabytí účinnosti smlouvy. Lhůta splatnosti je 14 dní ode dne vystavení daňového dokladu.

Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený na daňovém dokladu. K nájemnému a k ceně za služby spojené s užíváním prostorů (odst. 5.4) bude připočtena daň z přidané hodnoty. Sazba DPH bude stanovena dle zákona o DPH platného v době uskutečnění zdanitelného plnění. Základem daně je v případě nájmu prostorů zvýhodněné nájemné a v případě služeb spojených s užíváním prostorů v odst. 5.4.1 písm. f) až o) zvýhodněná cena těchto služeb.

5.3 Nájemce není v prodlení s úhradou nájemného, jestliže nejpozději poslední den splatnosti bude částka odpovídající dohodnutému nájemnému připsána na účet pronajímatele. Nájemce dále není v prodlení s úhradou nájemného po dobu prodlení pronajímatele s vystavením a doručením řádné faktury nájemci. Uvedené platí rovněž pro plnění v odst. 5.4 této smlouvy.

5.4 Služby spojené s užíváním prostorů

5.4.1 Nájemce se zavazuje platit vedle nájemného pronajímateli cenu za služby spojené s užíváním prostorů, a to za:

- a) **dodávky elektrické energie**
- b) **otápění prostorů a poskytování teplé užitkové vody (TUV)**
- c) **dodávky plynu – služba není poskytována**
- d) **dodávky vody a službu odvádění odpadních vod**
- e) **služby telekomunikací**
- f) **služby recepce**
- g) **ostraha areálu SPZ Holešov - fyzická**
- h) **ostraha objektu - venkovní kamerový systém**
- i) **odvoz komunálního odpadu**
- j) **údržba komunikací a ploch v areálu – letní**
- k) **údržba komunikací v areálu – zimní**

- l) úklid a údržba společných prostor
- m) oprávnění parkovat na parkovišti v areálu TP Holešov – 1 místo
- n) služby IT
 - přístup ke strukturované kabeláži
 - serverovna – služba není poskytována
 - poskytnutí internetové konektivity – standard
 - přístup k WIFI síti
 - telefonní ústředna + síť
- o) ostatní služby
 - prezentace na [www progresspark.cz](http://www.progresspark.cz) – služba není poskytována
 - rezervace konferenčního sálu v budově č. p. 1691 na p. č. 2760/80 v k. ú. Holešov
 - rezervace zasedací místnosti č. 1.21 v budově dle předešlé odrážky

5.4.1.1 Elektrická energie:

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci dodávky elektrické energie a nájemce se zavazuje platit pronajímateli za poskytnutou elektrickou energii úhradu dle přeúčtování. 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 celkové spotřeby v SO 101, od něhož se odečte spotřeba naměřená v samostatných okruzích funkčně nesouvisejících s pronajatými prostory a které připadá na kancelářské a společné prostory v SO 101. Toto množství je přepočteno poměrem plochy pronajatých prostorů k celkové ploše kancelářských prostor v SO 101, v tomto poměru se nájemce podílí rovněž na spotřebě el. energie ve společných prostorách. 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.

Nájemce se zavazuje k placení úhrady za poskytnutou el.energii čtvrtletně, na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci vždy do 7 dnů ode dne, kdy pronajímatel obdržel daňový doklad na vyúčtování nákladů na nákup el.energie od dodavatele el.energie. Lhůta splatnosti daňových dokladů je 14 dnů od data vystavení. Úhrady za poskytnutou el.energii budou placeny bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený v daňovém dokladu.

Pronajímatel je oprávněn uplatňovat u nájemce vedle úhrady za poskytnutou el.energii rovněž úhradu podílu nájemce na nákladech pronajímatele na provoz a údržbu odběrného elektrického zařízení. Podíl nájemce na těchto nákladech je dán jeho podílem na množství poskytnuté elektřiny, připadající na kancelářské a společné prostory v SO 101, přepočteným poměrem plochy pronajatých prostorů k celkové ploše kancelářských prostor v SO 101. Úhrada podílu na těchto nákladech na provoz a údržbu bude nájemci účtována čtvrtletně společně s úhradou za poskytnutou el. energii. Ohledně lhůty splatnosti daňových dokladů a způsobu placení platí ujednání předchozího odstavce.

5.4.1.2 Otápění prostorů a poskytování TUV

Pronajímatel se zavazuje k otápení prostorů a poskytování TUV nájemci a nájemce se zavazuje platit za tuto službu pronajímateli úhradu formou paušální platby ve výši stanovené v Příloze č. 2 této smlouvy, a to:

- a. paušální platbu za otápení a poskytování TUV pro kanceláře

Nájemce bude platit měsíční splátky paušální platby ve výši 1/12 roční paušální platby stanovené v Příloze č. 2 této smlouvy, na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci do 10. dne příslušného měsíce, za který jsou platby účtovány. K účtovaným částkám bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy.

Ohledně lhůty splatnosti daňových dokladů a způsobu jejich placení platí stejné podmínky jako u dodávky el. energie.

Smluvní strany si sjednávají, že pronajímatel má právo jednostranně upravit výši paušální platby v případě, že v uplynulých 12 měsících se náklady na nákup plynu zvýšily o více než 10 % oproti předcházejícímu období. Jednostranná úprava paušální platby je účinná od doručení aktualizované Přílohy č. 2 této smlouvy nájemci, pokud pronajímatel nesdělí nájemci pozdější termín účinnosti.

5.4.1.3 Plyn – služba není poskytována

Přeúčtování nákladů na dodávku plynu do haly a nákladů spojených s touto dodávkou je dáno přepočtem z ceny za dodávku plynu a nákladů spojených s touto dodávkou, vyúčtované pronajímateli dodavatelem, podle podílu množství plynu odebraného nájemcem, naměřeného nefakturačním měřidlem, na celkovém odběru. K účtované částce bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy.

Přeúčtování nákladů na dodávku plynu bude prováděno měsíčně, na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci do 7 dnů po uplynutí příslušného měsíce, v němž byla dodávka poskytnuta. Ohledně lhůty splatnosti daňových dokladů a způsobu jejich placení platí stejné podmínky jako u dodávky el.energie.

5.4.1.4 Vodné a stočné

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci dodávky pitné vody a službu odvádění odpadních vod a nájemce zavazuje platit pronajímateli za poskytnutou dodávku vody a službu odvádění odpadních vod úhradu dle přeúčtování. Přeúčtování nákladů na dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod na nájemce je dáno přepočtem z vodného a stočného, vyúčtovaného pronajímateli dodavatelem, podle podílu množství vody odebrané nájemcem, naměřené nefakturačním měřidlem, na celkovém odběru. K účtované částce bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy.

Přeúčtování nákladů na dodávku vody a odvádění odpadních a srážkových vod bude prováděno na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného pronajímatelem zpravidla za uplynulé kalendářní čtvrtletí, v němž byla dodávka poskytnuta, a to do 15 dnů od obdržení daňového dokladu od dodavatele pitné vody a služby odvádění odpadních vod. Ohledně lhůty splatnosti daňových dokladů a způsobu jejich placení platí stejné podmínky jako u dodávky el.energie.

5.4.1.5. Služby telekomunikací

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci službu telekomunikací (užívání pevné telefonní linky) a nájemce se zavazuje platit pronajímateli za poskytnutou službu telekomunikací úhradu dle přeúčtování. Pronajímatel na základě vyúčtování telekomunikačních služeb od příslušného operátora přeúčtuje náklady na tyto služby nájemci. K účtované částce bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy.

Přeúčtování bude prováděno na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného pronajímatelem měsíčně, vždy do 7 dnů ode dne, kdy pronajímatel obdržel daňový doklad na vyúčtování nákladů na telekomunikační služby od příslušného operátora. Ohledně lhůty splatnosti daňových dokladů a způsobu jejich placení platí stejné podmínky jako u dodávky el.energie.

5.4.1.6 Služby spojené s užíváním prostorů v odst. 5.4.1 písm. f) až o):

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu za služby spojené s užíváním prostorů v odst. 5.4.1 písm. f) až o), a to ve výši stanovené v souvislosti s realizací projektu „Technologický park Holešov“ v odst. 1.1 této smlouvy (dále také jako **zvýhodněná cena služeb** nebo jen **cena služeb**). Zvýhodněná cena služeb je uvedena v **příloze č. 2** této smlouvy. V příloze č. 2 je rovněž vymezena tržní cena těchto služeb.

Nájemce se zavazuje k placení ceny za služby uvedené v odst. 5.4.1 písm. f) až o) v měsíčních splátkách, na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci vždy do 10. dne příslušného měsíce, za který jsou ceny služeb účtovány. Ohledně lhůty splatnosti daňových dokladů a způsobu jejich placení platí stejné podmínky jako u dodávky el.energie.

Poskytování podpory malého rozsahu (Podpora de minimis)

Na základě této smlouvy je nájemci poskytována formou slevy z ceny služeb v odst. 5.4.1 písm. f) až o) podpora malého rozsahu (de minimis) v souladu s nařízením Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. 12. 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis (Úř. věst. L 352, 24. 12. 2013, s.1).

Celková výše podpory malého rozsahu formou slevy z ceny služeb na základě této smlouvy činí 384.672 Kč a je vypočtena jako rozdíl mezi tržní a zvýhodněnou cenou těchto služeb.

Celková výše podpory malého rozsahu na základě této smlouvy formou slevy z ceny nájmu a slevy z ceny služeb činí 490.712 Kč.

V souvislosti s poskytováním podpory malého rozsahu formou **slevy z ceny služeb v odst. 5.4.1 písm. f) až o)** platí přiměřeně ujednání v odst. 5.1.2 této smlouvy, věta první a druhá. V případě uplatnění tohoto ujednání hradí nájemce ode dne zastavení poskytování podpory malého rozsahu tržní cenu služeb uvedenou v příloze č. 2 této smlouvy.

5.4.2 Pronajímatel je povinen na požádání předložit nájemci daňové doklady poskytovatelů dodávek elektřiny, vody a služby odvádění odpadních vod a služby telekomunikací.

6. článek Podnájem

6.1 Nájemce není oprávněn dát prostory ani jejich část do podnájmu.

7. článek Práva a povinnosti nájemce

7.1 Nájemce má zejména právo:

- aby mu pronajímatel odevzdal prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a aby je pronajímatel v tomto stavu svým nákladem udržoval,
- užívat prostory, spoluužívat společné prostory a odebírat služby, k jejichž poskytování se pronajímatel touto smlouvou zavázal,
- parkovat na parkovišti v areálu Technologického parku Holešov v rozsahu 1 místa. 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 ceny této služby nebo její poměrné části. Pronajímatel nezajišťuje hlídání parkoviště a neodpovídá za případné škody na vozidlech umístěných na parkovišti a na jejich příslušenství.
- nájemce má další práva, vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů.

7.2 Nájemce má zejména povinnost:

- řádně a včas platit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním prostorů,
- prostory užívat v souladu s touto smlouvou,
- pečovat o to, aby na prostorech nevznikla škoda,
- vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele k provedení změn nebo technického zhodnocení prostorů; náklady na provedení změn nebo technického zhodnocení nese nájemce, nebude-li stranami písemně dohodnuto jinak,
- oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřeby oprav, k nimž je povinen pronajímatel,
- snášet omezení v užívání prostorů v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování prostorů,
- v případě, že na prostorech byly nájemcem provedeny změny nebo technické zhodnocení, uvést po skončení nájmu prostory na své náklady do původního stavu, nebude-li stranami dohodnuto písemně jinak,

- vyklidit nejpozději následujícího dne po dni skončení nájmu prostory a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání prostorů,
- provádět na své náklady běžnou údržbu prostorů, kdy běžnou údržbou se rozumí menší opravy, malování apod.,
- zajistit si na vlastní náklady v rámci prostorů 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 dnů od uzavření této smlouvy doložit splnění těchto povinností pronajímateli (zejména předložením požárního řádu nebo jiných dokladů, jejichž zpracování je příslušnými právními předpisy vyžadováno pro činnost nájemce v prostorech). Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany v prostorech je nájemce. Ve společných prostorech je osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany předseda představenstva pronajímatele,
- 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 a zajistit jejich dodržování zaměstnanci a návštěvníky nájemce,
- v případě nedůvodného vyslání signálu elektronické zabezpečovací signalizace budov nájemcem (jeho zaměstnanci), je nájemce povinen uhradit náklady výjezdu speciálního vozidla, a to ve výši 400,-Kč + příslušná sazba DPH za každou započatou hodinu. Signál je důvodně vyslán pouze v případech naplňujících podmínky §28 (krajní nouze) nebo § 29 (nutná obrana) ve smyslu zák. č. 40/2009 Sb., trestní zákoník ve znění pozdějších předpisů. V případě nedůvodného vyslání signálu „požár“ elektronické požární signalizace budov nájemcem (jeho zaměstnanci), je nájemce povinen uhradit náklady výjezdu speciálního (požárního) vozidla, a to ve výši 5 000,-Kč + příslušná sazba DPH za každý jednotlivý výjezd. Pokud bude výjezd proveden namísto požárního vozidla jen vozidlem dodavatele služby střežení budov, je nájemce povinen uhradit náklady výjezdu ve výši 400,-Kč + příslušná sazba DPH,
- dodržovat 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,
- poskytovat pronajímateli informace a další součinnost nezbytnou pro provádění monitoringu projektu „Technologický park Holešov“ ve smyslu závazných podmínek rozhodnutí o poskytnutí dotace pro tuto akci.
- V případě, že celková výše podpory de minimis, poskytnutá nájemci v souladu s nařízením Komise (EU) uvedeným v bodě 5.1.1. této smlouvy nebo v souladu s jinými nařízeními o podpoře de minimis, přesáhne strop, stanovený v nařízení Komise (EU) uvedeném v bodě 5.1.1. této smlouvy nebo v jiných příslušných nařízeních o podpoře de minimis nebo v případě, že by nebyly splněny veškeré podmínky stanovené v těchto nařízeních, zavazuje se nájemce k vrácení poskytnuté podpory nebo její části, jejímž poskytnutím došlo k překročení celkové výše podpory nad strop stanovený ve výše uvedených nařízeních nebo která byla nájemci poskytnuta v rozporu s podmínkami stanovenými v těchto nařízeních, pronajímateli, a to na základě výzvy pronajímatele.
- Nájemce se zavazuje k tomu, že dojde-li po uzavření této smlouvy ke změně údajů uvedených nájemcem v čestném prohlášení žadatele o podporu de minimis, týkajících se účetního období, podniků propojených s nájemcem, spojení podniků či nabytí podniku nebo rozdělení podniku, bude o těchto změnách neprodleně písemně informovat pronajímatele.
- V případě rozdělení nájemce na dva či více samostatné podniky v období tří let od nabytí účinnosti této smlouvy je nájemce povinen neprodleně po rozdělení kontaktovat pronajímatele a kompetentní koordinační orgán v oblasti veřejné podpory za účelem sdělení informace, jak podporu de minimis poskytnutou dle této smlouvy rozdělit v Centrálním registru podpor malého rozsahu ¹. Při nesplnění této povinnosti se nájemce vystavuje případnému odejmutí předmětné podpory.
- Nájemce má další povinnosti, vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů.

1 Bližší informace k poměru rozdělení je uvedena v článku 3 odst. 9 nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. Prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis.

8. článek **Práva a povinnosti pronajímatele**

8.1 Pronajímatel má zejména právo:

- požadovat přístup do prostorů za účelem kontroly řádného užívání nájemcem a rovněž požadovat předložení dokumentů nájemce, týkajících se požární ochrany, bezpečnosti práce a hygieny pracovního prostředí v prostorách,
- na řádné a včasné hrazení nájemného a ceny za služby spojené s užíváním prostorů ze strany nájemce,
- pronajímatel má další práva, vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů.

8.2 Pronajímatel má zejména povinnost:

- odevzdat prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu a v tomto stavu je svým nákladem udržovat,
- zabezpečovat pro nájemce služby spojené s užíváním prostorů, v rozsahu sjednaném touto smlouvou,
- pronajímatel má další povinnosti, vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů.

9. článek **Skončení nájmu**

9.1 Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

9.2 Nájem může být před uplynutím sjednané doby ukončen dohodou, která musí být písemná a podepsaná oběma smluvními stranami.

9.3 Pronajímatel může vypovědět nájem z důvodů uvedených v § 2309 a nájemce z důvodů uvedených v § 2308 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

9.4 Výpověď musí být provedena písemně a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě výpovědi z důvodu prodloužení nájemce s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostorů, je výpovědní lhůta 20 dnů a počíná běžet od doručení výpovědi nájemci.

10. článek **Sankce**

10.1 V případě prodloužení nájemce se zaplacením nájemného nebo ceny služeb spojených s užíváním prostorů se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

10.2 V případě porušení povinnosti nájemce uvedené v odst. 7.2 osmá odrážka této smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den, v němž trvá porušení povinnosti.

10.3 V případě, že nájemce poruší kteroukoli ze svých níže uvedených povinností, a to:

- a) povinnost uvedenou v jedenácté nebo třinácté odrážce v odst. 7.2 této smlouvy,
- b) nájemce není oprávněn dát prostory ani jejich část do podnájmu,
- c) povinnost uvedenou v odst. 2.2. této smlouvy,

je nájemce zavázán zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč za každé jednotlivé porušení kterékoli z výše uvedených povinností.

10.4 Sjednané smluvní pokuty se nedotýkají nároku pronajímatele na náhradu škody v rozsahu přesahujícím sjednanou smluvní pokutu.

11. článek **Závěrečná ustanovení**

11.1 V ostatním se na nájem prostorů použijí příslušná ustanovení z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s výjimkou ustanovení § 2230 a 2285 z.č. 89/2012 Sb., která se na nájem sjednaný touto smlouvou nepoužijí.

11.2 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.

11.3 Smlouva je platná ode dne jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva je účinná teprve desátým dnem od zápisu společnosti MADENYS s.r.o. do obchodního rejstříku.

11.4 Jakékoli změny nebo doplnění této smlouvy lze provést pouze písemně.

11.5 Smlouva je sepsána ve 2 rovnocenných vyhotoveních, z nichž obdrží každá smluvní strana jedno vyhotovení.

11.6 Strany se řádně seznámily s obsahem smlouvy, souhlasí s ním a prohlašují, že k jejímu uzavření nebyly přinuceny hrozbou tělesného nebo duševního násilí.

11.7 Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

Příloha č. 1 – Situační plán


Příloha č. 2 – Specifikace nájemného a ceny za služby v odst. 5.4.1 písm. f) až o) smlouvy

V(e) Holešovice dne 9.3.2015


V(e) Holešovice dne 9.3.2015

Pronajímatel:

Nájemce:


.....
Industry Servis ZK, a.s.
Jiří Němec
předseda představenstva


.....


.....
Industry Servis ZK, a.s.
Ing. Jakub Černochoch
místopředseda představenstva

SO 101 - 2.NP



LEGENDA MÍSTNOSTÍ		
č.	m ²	Využití
2.01	54,15	Chodba
2.03	39,00	
2.04	21,08	
2.05	20,25	
2.06	20,73	
2.07	38,56	MADENYS s.r.o.
2.08	17,30	
společné prostory		

SO 101 - 1.NP



LEGENDA MÍSTNOSTÍ		
č.	m ²	Využití
1.01	15,41	Zádvěří
1.02	84,05	Vstupní hala
1.05	120,53	Jidelna
1.06	13,08	Příprava
1.18	12,00	Umývárna nádobí
1.20	14,25	Malá zasedačka
1.21	23,62	Zasedací místnost
1.22	18,32	Kuchyňka
1.29	188,50	Konferenční sál
Společné prostory		

Příloha č. 2 – Specifikace nájemného a ceny za služby v odst. 5.4.1. písm. f) až o) smlouvy

Kalkulace ceny nájmu v Technologickém parku pro Nájemce				SO 101			
	Rozsah v m ²	cena za m ²		Roční nájem			
		standard	zvýhodněný	standard	skutečný v 1. roce	skutečný ve 2. roce	skutečný ve 3. roce
cena nájmu - kancelářské prostory =		1 200 Kč	500 Kč				
cena nájmu - laboratorní prostory =		1 000 Kč	500 Kč				
cena nájmu - poloprovozní prostory =		700 Kč	320 Kč				
cena nájmu - ostatní prostory =		400 Kč	250 Kč				
kancelář č. 2.07	38,56	1 200 Kč	500 Kč	46 272 Kč	3 856 Kč	9 640 Kč	19 280 Kč
CELKEM	38,56			46 272 Kč	3 856 Kč	9 640 Kč	19 280 Kč
Celkový rozsah pronájmu	38,56			46 272 Kč	3 856 Kč	9 640 Kč	19 280 Kč
Veřejná podpora					42 416 Kč	36 632 Kč	26 992 Kč

Kancelářské prostory = 38,56
 Laboratorní prostory =
 Poloprovozní prostory =
 Ostatní prostory =
 Komerční prostory =

BALÍČEK SLUŽEB PRO Nájemce	Rozsah služby	Jednotk. cena	Ročně v TP Holešov	jednotková cena pro nájemce	Ročně		Veřejná podpora	
					Třížní cena služeb pro nájemce	Skutečná cena služeb pro nájemce		
celkový rozsah TPH =	5 823,42 m²			101	143 726	15 502	128 224	
Služby spojené s nájmem	Služby recepcie	2 100 hod./rok	350 Kč	735 000 Kč	406 Kč	15 653	1 565	14 087
	Ostraha objektu - fyzická	8 760 hod./rok	90 Kč	788 400 Kč	245 Kč	9 460	946	8 514
	Ostraha objektu - kamerový dohled 24 hod.	8 760 hod./rok	36 Kč	315 360 Kč	98 Kč	3 784	378	3 406
	Odvoz komunálního odpadu	týdně	566 Kč	30 000 Kč	17 Kč	639	64	575
	Údržba komunikací a ploch v areálu - letní	300 hod./rok	750 Kč	225 000 Kč	70 Kč	2 700	270	2 430
	Údržba komunikací v areálu - zimní	200 hod./rok	750 Kč	150 000 Kč	47 Kč	1 800	180	1 620
	Uklid a údržba společných prostor	673 m ² /rok	900 Kč	605 619 Kč	188 Kč	7 267	727	6 540
	Paušál za otáčení a poskytnutí TUV pro kanceláře Parkování	38,56 m ² /rok 1 6000 Kč/kus	240 Kč	131 155 Kč	240 Kč	9 254	9 254	5 400
Služby IT	Přístup ke strukturované kabeláži	celorok	120 Kč	181 946 Kč	120 Kč	4 627	463	4 164
	Serverovna	celorok		673 Kč				
	Poskytnutí internetové konektivity - standard	celorok do 10 Mb			100 Kč	3 856	386	3 470
	Přístup k WIFI síti	celorok	300 Kč	454 866 Kč	300 Kč	3 600	360	3 240
Telefonní ústředna + síť	celorok			80 Kč	3 085	308	2 776	
Ostatní služby	Prezentace na www progresspark.cz	celorok	100 Kč		1 200 Kč			
	Rezervace Konferenčního sálu	4 hod./měs	1 000 Kč		4 000 Kč	48 000		48 000
	Rezervace zasedací místnosti č. 1.21	4 hod./měs	500 Kč		2 000 Kč	24 000		24 000
	Uklid pronajatých prostor - indiv.kalkulace další služby	krátútyder						

Nad rámec ceny služeb bude účtována spotřeba energií kalkulací dle poměru pronajatých prostor

SO 101	1. rok	2. rok	3. rok
Nájem celkem =	3 856,0 Kč	9 640,0 Kč	19 280,0 Kč
Služby celkem =	15 501,5 Kč	15 501,5 Kč	15 501,5 Kč
Nájem a služby celkem =	19 357,5 Kč	25 141,5 Kč	34 781,5 Kč
veřejná podpora za služby celkem =	128 224 Kč	128 224 Kč	128 224 Kč
veřejná podpora na nájmu celkem =	42 416 Kč	36 632 Kč	26 992 Kč
veřejná podpora za rok celkem =	170 640 Kč	164 856 Kč	155 216 Kč

