**Smlouva o nájmu části budovy**

**č. D/2954/2024/KH**

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

(dále jen „občanský zákoník“)

mezi

**ZRIA, a.s.**

se sídlem Holešovská 1691, 769 01 Holešov

zastoupená Ing. Radovanem Macháčkem, předsedou představenstva

IČO: 63080303

DIČ: CZ63080303

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

bankovní spojení: xxxx

č. ú.: xxxx

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Zlínský kraj**

se sídlem tř. T. Bati 21, 761 90 Zlín

zastoupená Ing. Radimem Holišem, hejtmanem

IČO: 70891320

DIČ: CZ70891320

bankovní spojení: xxxx

č. ú.: xxxx

(dále jen „**Nájemce**“)

(společně dále jako „**Smluvní strany**“)

**Preambule**

Pronajímatel je vlastníkem Budovy a má v úmyslu pronajmout Nájemci Předmět nájmu za účelem umístění a provozu Movitých věcí a Nájemce má v úmyslu si Předmět nájmu od Pronajímatele pronajmout.

**I.**

**Definice pojmů**

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

**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.

**Budova**

* Budova **č. p. 1691**, stavba pro administrativu, stojící na pozemku p. č. 2760/80 v k. ú. Holešov, jejímž vlastníkem je Pronajímatel. Budova je evidována 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 mít umístěn ve vyčleněném sdíleném **racku IVVS v místnosti č. 2.18** ve II. NP Budovy komunikační příslušenství k meteoradaru. Umístění komunikačního příslušenství k meteoradaru je vyznačeno v příloze č. 2 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 pořídil do svého vlastnictví a umístil do Předmětu nájmu. Soupis Movitých věcí tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

## **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 a služby spojené s nájmem 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 umístěním a provozem Movitých věcí a jejich odstranění při skončení nájmu.
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 umístěním a provozováním Movitých věcí na Předmětu nájmu;
3. je povinen obstarat si na vlastní náklady veškerá povolení, schválení, souhlasy a další doklady nezbytné pro umístění a provoz Movitých věcí na Předmětu nájmu;
4. se zavazuje provozovat Movité věci tak, aby na Předmětu nájmu, Budově, na přilehlých budovách, pozemcích a movitých věcech Pronajímatele nedocházelo ke škodám a aby Pronajímatel nebo jiné osoby (zejména nájemci prostor v Budově nebo přilehlých budovách) nebyli rušeni ve výkonu svých práv;
5. v případě nutnosti dotčení jiných nájemců při provozování Movitých věcí je Nájemce povinen tuto skutečnost sdělit minimálně s týdenním předstihem Pronajímateli. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci potřebnou součinnost;
6. se zavazuje, že bude Movité věci na své náklady řádně spravovat a udržovat;
7. 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 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;
8. odpovídá za dodržení veškerých legislativních, technických, technologických, provozních a ostatních podmínek, potřebných pro 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;
9. 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;
10. je povinen zásah pověřenou osobou Nájemce na Movitých věcech Pronajímateli nahlásit v dostatečném předstihu nejméně 2 pracovní dny před plánovaným zásahem, přičemž zásahu bude vždy přítomen pracovník Pronajímatele a zásahy budou probíhat v pracovní dny v době od 7:00 do 15:30 hodin s výjimkou případného řešení havarijního stavu;
11. pověření zaměstnanci Nájemce oprávnění za doprovodu pověřeného pracovníka Pronajímatele k přístupu do serverovny za účelem zásahu a kontrol jsou: Ing. Robert Pekaj MPA (e-mail: xxxx, tel.: xxxx), Ing. Pavel Šulek (e-mail: xxxx, tel.: xxxx), Ing. Robert Olša (e-mail: e-mail: xxxx, tel.: xxxx); pověřeným pracovníkem Pronajímatele je Ing. Věra Fousková (e-mail: xxxx, tel.: xxxx), Ing. František Mikeštík (e-mail: xxxx, tel.: xxxx), Ladislav Gajdoš (e-mail: xxxx, tel.: xxxx);
12. pokud dojde ke změně pověřených zaměstnanců dle odst. j) smlouvy, oznámí tuto skutečnost Nájemce Pronajímateli nebo Pronajímatel Nájemci předem nebo nejpozději do 3 pracovních dnů poté, co ke změně dojde; forma oznámení změny u Nájemce je považováno zaslání informace vedoucí Odboru Kanceláře hejtmana Krajského úřadu Zlínského kraje a u Pronajímatele provozní ředitelkou Pronajímatele vždy prostřednictvím datové schránky;
13. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu ani jeho části do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele.
14. **Pronajímatel:**
15. umožní umístění a instalaci Movitých věcí na Předmětu nájmu a poskytne Nájemci k instalaci a umístění veškerou potřebnou součinnost;
16. umožní připojení Movitých věcí k elektrické energii a záložnímu zdroji el. energie;
17. se zavazuje Movité věci nezničit a nezcizit;
18. se zavazuje, že nebude bránit řádné správě a údržbě Movitých věcí Nájemcem či třetí stranou pověřenou Nájemcem k této činnosti;
19. 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;
20. Pronajímatel odpovídá Nájemci za škodu na Movitých věcech, vzniklou porušením povinnosti stanovené touto smlouvou;
21. 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.
22. **Každá ze smluvních stran** je povinna:
23. plnit povinnosti stanovené touto smlouvou;
24. zachovávat mlčenlivost o důvěrných údajích, o kterých se dozvěděla v souvislosti s plněním smlouvy;
25. 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 **16.162,- Kč bez DPH ročně**. K nájemnému bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Nájemné za období od účinnosti této smlouvy do 31. 12. 2024 je splatné na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem do 30 kalendářních 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. 2025 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 kalendářních 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 kalendářních dnů od ukončení nájmu, splatného ve lhůtě 14 kalendářních 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.

**V.**

**Služby spojené s nájmem**

1. Nájemce zajistí financování:
2. oprav a výměn 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, využívání el. rozvodů pro napájení meteoradaru;
7. poskytování možnosti náhradního napájení při výpadku elektrické energie;
8. dodávky elektrické energie dle spotřeby vykázané podružným měřením.
9. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli vedle nájemného i **cenu služeb dle odst. 2. písm. a) až c**) tohoto článku, a to následovně:
* **za služby v odst. 2. písm. a) a b)** tohoto článku cenu celkem: **6.586,- Kč bez DPH ročně**. K účtované částce bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy. Pro vyúčtování platí přiměřeně ujednání čl. IV. odst. 2. této smlouvy,
* **za dodávku el. energie** dle odst. 2. písm. c) tohoto článku cenu dle odst. 4. a 5. 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. Přeúčtování nákladů za nákup el. energie na Nájemce je dáno množstvím poskytnuté el. energie naměřené (ne)fakturačním měřidlem pro měření spotřeby pro Movité věci. 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.
2. Lhůta splatnosti daňových dokladů k vyúčtování ceny služeb je 30 kalendářních dnů od data vystavení. Úhrady za služby budou placeny bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele, uvedený v daňovém dokladu.

**VI.**

**Inflační doložka**

1. Pronajímatel je oprávněn nájemné a cenu služeb dle čl. V. odst. 2. písm. a) a b) každoročně zvyšovat o roční míru inflace, 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 a ceny služeb dle čl. V. odst. 2. písm. a) a b) je účinné vždy k 1. lednu kalendářního roku následujícího po roce, za který je míra inflace zveřejňována, přičemž základem pro zvyšování nájemného a ceny služeb dle čl. V. odst. 2. písm. a) a b) bude vždy výše ročního nájemného a ceny služeb dle čl. V. odst. 2. písm. a) a b) za kalendářní rok předcházejícího kalendářnímu roku, v němž je přistoupeno k navýšení nájemného a ceny služeb dle čl. V. odst. 2. písm. a) a b). V případě, že míra inflace bude mít nulovou nebo zápornou hodnotu, zůstává výše nájemného a cen služeb dle čl. V. odst. 2. písm. a) a b) nezměněna. Nájemné a ceny služeb dle čl. V. odst. 2. písm. a) a b) budou navýšeny automaticky bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě.
2. V případě, že v některém kalendářním roce, popř. kalendářních letech, nedojde k navýšení nájemného a ceny služeb dle čl. V. odst. 2. písm. a) a b) o částku odpovídající míře inflace za uplynulý kalendářní rok, popř. kalendářní léta, dle odst. 1 tohoto článku, je Pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit nájemné a ceny služeb dle čl. V. odst. 2. písm. a) a b) o součet míry inflace za léta, v nichž tato úprava nebyla provedena, nejvýše však za pět uplynulých let. Ujednání odst. 1 tohoto článku se použije přiměřeně.
3. Pokud se míra inflace přestane publikovat způsobem uvedeným v odst. 1 tohoto článku nebo tato nemůže být z jakéhokoliv důvodu aplikována, zavazují se Smluvní strany uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém nahradí způsob dle znění odst. 1. tohoto článku jiným platným indexem.

**VII.**

**Doba trvání nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a po tuto dobu neurčitou platí pro výpověď nájmu odst. 3 až 8. tohoto článku.
2. Tuto smlouvu lze 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-ti 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. tohoto článku, má Pronajímatel právo nájem vypovědět i bez výpovědní doby.
5. Hrozí-li však v případě uvedeném v odst. 3 tohoto článku 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 kalendářních dnů od splatnosti a neučinil tak ani v přiměřené, nejméně však 15-ti denní lhůtě, kterou mu dal Pronajímatel k nápravě; ujednání § 2228 odst. 4 občanského zákoníku se nepoužije, nebo
8. hrozí, že 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.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva ode dne své účinnosti nahrazuje předchozí smluvní ujednání k témuž Předmětu nájmu, tj. Smlouvu o nájmu části budovy č. D/0654/2015/STR ve znění Dodatku č.1 ze dne 07. 04. 2022, kterážto byla ke dni 31.8.2024 ukončena Dohodou Smluvních stran o ukončení smlouvy o nájmu části budovy.
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. Mimo změny v údajích pověřených zaměstnanců Nájemce a pověřených pracovníků Pronajímatele dle čl. III, odst. 1 písm. j), lze jakékoliv změny této smlouvy provádět pouze na základě dohody obou Smluvních stran formou písemných, postupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a je účinná dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, **nejdříve však ode dne 01. 09. 2024**. Zveřejnit smlouvu v registru smluv je povinen Pronajímatel.
6. Vztahy Smluvních stran blíže neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem.
7. Tato smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních stejné právní síly, z nichž tři obdrží Nájemce a dvě Pronajímatel, 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.
8. Tato smlouva byla účastníky přečtena a účastníci shodně prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, což svými podpisy zástupci Smluvních stran stvrzují.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – Soupis Movitých věcí - Soupis umístěných zařízení a materiálu

Příloha č. 2 – Umístění komunikačního příslušenství

Příloha č. 3 – Schéma zapojení 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: 19.08.2024, 0749/R21/24

Zkontrolovala: Mgr. Pavlína Nováková

Ve Zlíně dne: V Holešově dne:

Nájemce: Pronajímatel:

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

Zlínský kraj ZRIA, a.s.

Ing. Radim Holiš Ing. Radovan Macháček

hejtman předseda představenstva