**SMLOUVA O NÁJMU**

**prostoru sloužícího k podnikání č. C 1/2025**

uzavřená dle platných zákonů

**I. SUBJEKTY**

**Správa a údržba silnic Zlínska, s.r.o.**

Sídlo: K Majáku 5001, 760 01 Zlín

Zapsána v Obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 44640

IČ: 26913453

DIČ: CZ26913453

Bankovní spojení: UniCredit Bank

Číslo účtu: XXXXXXXXXXXX

Zástupce při jednání ve věcech:
a) smluvních: Libor Lukáš – jednatel společnosti, tel. XXXXXXXXX

b) technických: XXXXXXXXXXX – hlavní účetní, tel. XXXXXXXXXXXXXX

(dále jen pronajímatel)

a

**JURÁŇ PROJEKT s.r.o.**

Sídlo: nám. 3. května 1605, 765 02 Otrokovice

IČ: 22543651

(NEPLÁTCE DPH)

Zástupce při jednání ve věcech:
a) smluvních i technických: Ing. Vladimír Juráň (nájemce), tel.: XXXXXXXXXXXX

(dále jen nájemce)
(dále také společně jako strany)

**II. PŘEDMĚT SMLOUVY**

II.1 Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího k podnikání – **kancelář č. 331.**

**III. PŘEDMĚT NÁJMU**

III.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu na adrese K Majáku č.p. 5001, č. par. stav. 7404 a

 7405 a pozemku č. 4383/1 v okrese Zlín, v obci Zlín, k. ú. Zlín. Vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro

 Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 21218.

III.2 Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání, které se nacházejí

 v druhém patře provozní budovy na st. par. č. 7405.

III.3 Celková výměra pronajatých kancelářských prostor činí **21 m2**.

**IV. ÚČEL NÁJMU**

IV.1 Nájemce je oprávněn využívat výše specifikované prostory jako **kancelář.**

IV.2 Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory výhradně pro tento účel.

**V. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN**

V.1 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory sloužící k podnikání (specifikované v čl.

 II.1, III.2 a III.3 této smlouvy) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a platby za služby a užívat

 tyto prostory, sloužící k podnikání řádným a obvyklým způsobem, v souladu se zákonem a touto

 smlouvou.

V.2 Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

V.3 Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě, příp. reviznímu technikovi

 odborné firmy v doprovodu zástupce pronajímatele nebo kontrolním orgánům, vstup do pronajatých

 prostor (za účelem prohlídky pronajatých prostor, revizí, oprav apod.).

V.4 Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící k podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.

V.5 Po dobu nájmu zajistí pronajímatel tyto služby spojené s provozem kanceláře:

* běžná spotřeba elektrické energie,
* běžná spotřeba vody,
* dodávka tepla,
* osvětlení kanceláře, osvětlení a úklid společných prostor,
* zajištění vývozu směsného komunálního a tříděného odpadu.

V ceně služeb není zahrnut úklid pronajatých prostor, telefon, připojení k internetu – tyto služby si zajistí nájemce na vlastní náklady.

V.6 Nájemce je povinen respektovat a řídit se „Provozním řádem průmyslového areálu“, který je přílohou

 této smlouvy. Rovněž je povinen s tímto seznámit své zaměstnance.

 Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo k jiné

 škodní události, dodržovat bezpečnostní, provozní a hygienické právní předpisy.

 Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl seznámen s umístěním přenosných

 hasicích přístrojů, únikových východů a sídla zdravotně proškoleného pracovníka.

V.7 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na

 předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Veškeré úpravy, prováděné

 nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy, vyžadují výslovného, předchozího a písemného

 souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav.

 Úpravy provede nájemce na vlastní náklady.

V.8 Údržbu, pravidelné revize rozvodů plynu, plynových zařízení, rozvodů vody a elektřiny, zajistí

 pronajímatel.

V.9 Parkování vozidel nájemce a jeho zaměstnanců je možné pouze na vyhrazeném veřejném parkovišti.

 Parkování na jiném místě v areálu pronajímatele je výslovně zakázáno.

**VI. DOBA NÁJMU A VÝPOVĚĎ**

VI.1 Nájemní vztah se sjednává na dobu **neurčitou**, počínaje dnem **01. 03. 2025**.

VI.2 Výpovědní lhůta je 6. měsíční a začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné

 výpovědi druhé smluvní straně. V případě vážného důvodu může být výpovědní doba zkrácena na

 3. měsíce.

Za vážný důvod je pokládáno:

* nehrazení nájemného a plateb za služby v dohodnutých termínech,
* porušení „Provozního řádu průmyslového areálu“ pronajímatele,
* opakované porušování povinností vyplývajících z této smlouvy,
* ukončení podnikání nájemce,
* nesložení kauce dle článku VII.6.

VI.3 Tento nájemní vztah může být ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran.

**VII. NÁJEMNÉ**

VII.1 Nájemné za prostory sloužící k podnikání (specifikované v čl. III) bylo dohodnuto ve výši XXXX,-

 Kč/m2/rok (bez DPH). Roční nájemné za pronajaté prostory činí XXXXXXXX,- Kč, tj. **XXXXXXXXX,- Kč za měsíc – osvobozené od DPH (nájemce není plátce DPH).**

 **Měsíční nájemné činí XXXXXX,- Kč + měsíční platba za služby činí XXXXXXX,- Kč + DPH v sazbě dle platného zákona.**

VII.2 Nájemce je povinen hradit jednotlivé platby nájemného měsíčně dopředu, na základě faktur

 vystavených pronajímatelem v měsíci předcházejícím fakturovanému měsíci. Splatnost faktury je 14.

 dní od vystavení faktury.

 Platbu lze provést bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. XXXXXXXXXXXX, vedený u

 UniCredit Bank, pod variabilním symbolem, kterým je číslo vystavené faktury.

VII.3 Nájemné a platby za služby může být v průběhu smluvního vztahu valorizováno dle nových právních

 předpisů nebo z důvodu inflace, vyjádřené statistickými údaji.

 O úmyslu zvýšení nájemného pronajímatel nájemce informuje písemně.

VII.4 Platba za služby uvedené v článku V.5 činí XX,- Kč/m2/rok (bez DPH). Roční platba za služby činí

 XX,- Kč, tj. **XX,- Kč za měsíc+ DPH v sazbě dle platného zákona** a je splatná spolu s nájemným.

VII.5 Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

VII.6 V případě dvou a více pozdních úhrad nájemného bez předchozí dohody s pronajímatelem, může

 pronajímatel požadovat po nájemci kromě doplacení nájemného i složení kauce ve výši jednoho

 čtvrtletního nájmu. Kauci je nájemce povinen složit do 15 dní od přijetí tohoto požadavku od

 pronajímatele.

VII.7 Za pozdní úhradu faktur může být fakturováno penále XX% z hodnoty faktury za každý den zpoždění.

**VIII. PŘEDÁNÍ A VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

VIII.1 Nájemci byl při předání prostor do užívání předán čip, umožňující vjezd a vstup do areálu a klíče od

 pronajatých prostor v počtu dle „Předávacího protokolu“. Předávací protokol je přílohou této smlouvy.

 Jeden klíč od pronajatých prostor bude uložen v trezoru pronajímatele pro případ nenadálých událostí

 – blíže rozvedeno v „Provozním řádu průmyslového areálu“.

 Nájemce byl seznámen s „Energetickým průkazem budovy“.

VIII.2 Nájemce při ukončení nájemního vztahu odevzdá pronajímateli čipy a klíče od pronajatých prostor

 v počtu dle „Předávacího protokolu“.

VIII.3 Nájemce je povinen sdělit pronajímateli jména a funkce osob, které budou mít čipy a klíče k dispozici.

 Klíče ani čipy nesmí být rozmnožovány ani kopírovány.

VIII.4 Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu, v jakém mu byl

 svěřen do užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení nebo provedeným schváleným úpravám.

**IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

IX.1 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom.

 **Smlouva nabývá účinnosti 1.3.2025.**

IX.2 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma

 smluvními stranami.

IX.3 Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána

 vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své

 podpisy.

Ve Zlíně dne 10.2.2025 Ve Zlíně dne 10.2.2025

………………………………………….. ……………………………………………….

 Libor Lukáš Ing. Vladimír Juráň

 za pronajímatele za nájemce