**SMLOUVA O NÁJMU**

uzavřená v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník,

**Smluvní strany**

**Pronajímatel**: SPZ Triangle, příspěvková organizace

Velká Hradební 3118/48

400 02 Ústí nad Labem

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 990

Zastoupený: Bc. Jaroslavem Krchem, ředitelem

IČ: 71295011

DIČ: CZ71295011

Bankoví spojení:

Oprávněný zástupce Pronajímatele

ve věcech technických: Ing. Jiřina Veverková

Telefon:

E-mail:

dále jako „Pronajímatel“ nebo obecně „smluvní strana“ na straně jedné

a

**Nájemce**: Nexen Tire Europe s.r.o.

Bucharova 1314/8

158 00 Praha 5

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku ved. Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 234656

Zastoupený: EUNG YOUNG LEE

IČ: 036 14 131

DIČ: CZ03614131

Bankovní spojení:

Oprávněný zástupce Nájemce

ve věcech technických: Karel Lipmann

Telefon:

E-mail:

dále jako „Nájemce“ nebo obecně „smluvní strana“ na straně druhé

uzavírají níže uvedenou nájemní smlouvu.

I.

# Účel smlouvy

Pronajímatel má zájem dát do nájmu níže specifikované prostory sloužící podnikání, za účelem kancelářského zázemí pro administrativní činnosti v rozsahu a za podmínek touto Smlouvou dále vymezených.

II.

# Předmět a účel nájmu

## Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání soubor prostor sloužící podnikání umístěný v administrativní budově v majetku SPZ Triangle, příspěvková organizace ve Strategické průmyslové zóně Triangle o celkové ploše 97,03 m2

* prostor č. 1.07 v prvním nadzemním podlaží o velikosti 41,91 m2,
* prostor č. 2.12 v druhém nadzemním podlaží o velikosti 27,56 m2,
* prostor č. 2.13 v druhém nadzemním podlaží o velikosti 27,56 m2.

## Prostory uvedené v odst. 1 Smlouvy jsou dále společně označovány jako Předmět nájmu.

## Předmět nájmu se pronajímá za účelem jeho užívání jako kancelářských prostor sloužících podnikání nájemce.

## Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu pouze k účelu sjednanému touto Smlouvou, za podmínek dohodnutých ve Smlouvě a platit Pronajímateli včas a řádně nájemné.

1. Pronajímatel v žádném případě neodpovídá za jakoukoliv škodu, eventuálně vzniklou v důsledku přerušení dodávky elektrické energie nebo pitné vody v rámci poskytovaných služeb bez jeho zavinění. Zároveň se Pronajímatel Nájemci zavazuje, že bude vyvíjet veškeré úsilí k obnovení dodávek, a to i v případě, že takové přerušení Pronajímatel nezpůsobil.

## Nájemce si na své náklady zajistí smlouvy na další nezbytné služby v rozsahu odpovídajícím činnostem předpokládaným při využívání Předmětu nájmu.

## Nájemce prohlašuje, že byl Pronajímatelem seznámen se stavem Předmětu nájmu, že si jej s odbornou péčí prohlédl a že se stavem Předmětu nájmu souhlasí jako s plně vyhovujícím a potvrzuje, že stav odpovídá dohodnutému účelu užívání.

## O převzetí Předmětu nájmu Nájemcem do nájmu bude vyhotoven protokol podepsaný oběma smluvními stranami. Protokol bude obsahovat popis stavu Předmětu nájmu.

1. Poskytovatel nesmí Předmět nájmu provozovat v rozporu s dobrými mravy.

## III.

**Práva a povinnosti smluvních stran spojené s nájmem**

1. Pronajímatel odpovídá za to, že Předmět nájmu je v době předání ve stavu způsobilém k obvyklému užívání ke sjednanému účelu a v tomto stavu je bude svým nákladem udržovat, s výjimkou drobné a běžné údržby prováděné Nájemcem a uvedené níže.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo přístupu do Předmětu nájmu po dohodě se zástupcem Nájemce a za jeho doprovodu za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění případných oprav.
3. Pronajímatel je povinen vykonávat svá kontrolní oprávnění dle této Smlouvy s maximálním ohledem na plynulost provozu Nájemce tak, aby Nájemci nevznikla neodůvodněná újma.
4. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit v souladu s platnými právními předpisy revize zařízení, která jsou v jeho vlastnictví.
5. Při užívání Předmětu nájmu je Nájemce povinen dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy, jakož i vnitřní předpisy Pronajímatele, se kterými byl před uzavřením této smlouvy seznámen, týkající se užívání předmětu nájmu, zejména z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí.
6. Nájemce provádí v Předmětu nájmu péči o BOZP samostatně tak, jak mu ukládá zákon č. 262/2006 Sb., Zákoník práce, v platném znění a další právní a ostatní předpisy a odpovídá za jejich dodržování všemi svými zaměstnanci, případně subdodavateli. Nájemce se zejména zavazuje umístit v Předmětu nájmu maximálně 5 svých zaměstnanců a dodržovat povinnosti stanovené nařízením vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů.
7. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu, přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
8. Pokud dojde k porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy a tím ke vzniku škody, zavazuje se Nájemce tyto škody nahradit. Nájemce je povinen nést ke své tíži i případné pokuty vyměřené orgány státní správy a dohledu udělené v souvislosti s porušením povinností Nájemce při provozování Předmětu nájmu dle této Smlouvy.
9. Nájemce je povinen plnit veškeré povinnosti původce odpadů vyplývající ze zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění. Nájemce bude odpad třídit a odděleně shromažďovat odpady vzniklé jeho činností a prokazatelně likvidovat veškeré odpady vzniklé jeho činností. Spalování odpadů je zakázáno. Nájemce se zavazuje vzniklý odpad neskladovat a neukládat na pozemcích Pronajímatele.
10. Nájemce pečuje o to, aby na Předmětu nájmu nevznikla škoda. V případě, že škoda bude způsobena Nájemcem nebo osobami, jímž Nájemce umožnil přístup do Předmětu nájmu, ponese plnou odpovědnost.
11. Nájemce se zavazuje neprodleně oznamovat Pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provádět Pronajímatel a po dobu jejich provádění snášet omezení v užívání, aniž by mu tím vznikl jakýkoliv nárok na eventuální ušlý zisk.
12. Pronajímatel neodpovídá za škodu nebo ztrátu majetku uloženého Nájemcem v Předmětu nájmu. Pojištění majetku Nájemce uloženého v Předmětu nájmu je povinností Nájemce.
13. Nájemce se zavazuje nepřenechat Předmět nájmu do podnájmu bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele.
14. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět žádné stavební úpravy Předmětu nájmu, které by byly v rozporu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění. Jakékoli stavební úpravy je Nájemce oprávněn provádět až po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
15. V případě provedení technického zhodnocení Nájemcem (po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele) bude vyhotoven dodatek k této nájemní smlouvě, který bude řešit odepisování technického zhodnocení a způsob vypořádání po skončení pronájmu.
16. Smluvní strany se dohodly, že v době trvání nájmu dle této smlouvy je Pronajímatel oprávněn využívat část Předmětu nájmu, konkrétně prostory č. 2.12 a 2.13, a to na základě jeho požadavku a v maximálním rozsahu 4 dnů v každém kalendářním měsíci. Nájemce se zavazuje takové využití uvedených prostor umožnit. Toto případné omezení je zohledněno ve výši nájemného a Nájemce nemá právo za takové omezení požadovat slevu na nájemném.

IV.

# Výše a splatnost nájemného a služeb poskytovaných s nájmem

## Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že na základě této Smlouvy bude Pronajímatel poskytovat Nájemci pouze tyto služby spojené s nájmem, a to dodávku elektrické energie, vody, internetové připojení, úklidové služby, svoz odpadu.

## Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli nájemné ve výši 45.759,- Kč bez DPH měsíčně.

Výše uvedená cena bude platit po celou dobu účinnosti této Smlouvy. V kalendářním měsíci, v němž bude ukončen nájem, uhradí Nájemce poměrnou část sjednaného nájemného dle doby trvání nájemního vztahu v tomto kalendářním měsíci.

V.

# Způsob platby nájemného

1. Fakturace za nájemné bude prováděna fakturou - daňovým dokladem. Faktura - daňový doklad bude obsahovat náležitosti dle zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění v době zdanitelného plnění.
2. Fakturace za Předmět nájmu bude prováděna měsíčně. Dnem zdanitelného plnění je poslední den každého kalendářního měsíce běžného roku nebo den ukončení nájmu.
3. Splatnost faktury - daňového dokladu je 30 dnů ode dne doručení. Za splnění peněžitého závazku je považován okamžik, kdy je závazek zaplacen (připsán) na bankovní účet věřitele. Platba se provádí výhradně bezhotovostním převodem.
4. Pronájem Předmětu nájmu podléhá režimu zdanění DPH podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění v době plnění.
5. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašují, že v případě prodlení dlužníka s jakýmkoli peněžitým plněním ve prospěch druhé smluvní strany dle této Smlouvy je povinen dlužník uhradit věřiteli též úroky z prodlení ve výši 0,3 %  z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Úrok z prodlení je věřitel oprávněn vyfakturovat spolu s dlužnou částkou či samostatně.

VI.

**Trvání smlouvy**

1. Tato Smlouva, kromě odst. 2 tohoto článku, je účinná ode dne podpisu protokolu o předání předmětu nájmu dle čl. II odst. 7 této smlouvy a sjednává se na dobu určitou, a to do 31.12.2018. Odst. 2 tohoto článku nabývá účinnosti dnem uveřejnění dle čl. X odst. 7.
2. Pronajímatel umožní, na základě předchozí písemné žádosti Nájemce, Nájemci nastěhování nábytku a jiných potřebných zařizovacích předmětů, přístrojů či vybavení, do Předmětu nájmu ještě přede dnem, kdy tato smlouva nabyde účinnosti dle odst. 1 tohoto článku. V případě, že nájemce uvedenou možnost využije a bez ohledu na rozsah takového využití, zavazuje se pronajímateli hradit měsíčně částku ve výši 45.759,- Kč bez DPH.

VII.

# Smluvní pokuty

* 1. V případě, že Nájemce provede bez souhlasu Pronajímatele úpravy Předmětu nájmu, ke kterým je souhlasu Pronajímatele třeba, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý jednotlivý případ.
  2. V případě, že Nájemce podnajme jakoukoliv část Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý jednotlivý případ.
  3. V případě, že Nájemce použije Předmět nájmu za jiným účelem, než za jakým je podle této Smlouvy pronajat, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý jednotlivý případ.
  4. V případě, že Nájemce odmítne při ukončení nájmu Předmět nájmu předat nebo jej nevyklidí, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu Pronajímateli nebo vyklizením.
  5. V případě porušení jiného ve Smlouvě specifikovaného závazku je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý takový jednotlivý případ samostatně.
  6. Nárok na smluvní pokutu není podmíněn žádnými formálními úkony ze strany Pronajímatele.
  7. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo Pronajímatele domáhat se na Nájemci náhrady škody ve  výši přesahující smluvní pokutu.

VIII.

**Skončení smlouvy**

## Smluvní vztah dle této Smlouvy skončí, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak:

### uplynutím sjednané doby,

### písemnou dohodou smluvních stran; platnost Smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,

### výpovědí i bez uvedení důvodu,

### zánikem Předmětu nájmu.

## Pronajímatel může písemně vypovědět tuto Smlouvu zejména jestliže:

### Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou,

### Nájemce je o více než 30 dní v prodlení s placením nájemného,

### bylo rozhodnuto o odstranění Předmětu nájmu nebo jeho podstatné části, popř. o jeho změnách, jež brání užívání Předmětu nájmu,

### Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele.

## Nájemce může písemně vypovědět tuto Smlouvu zejména z důvodů uvedených níže:

### ztratí-li způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal,

### Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

## Smluvní strany podpisem této Smlouvy sjednávají, že výpovědní doba při výpovědi dle odst. 1 činí 1 kalendářní měsíc. V případě výpovědi dle odst. 2 nebo 3 tohoto článku činí výpovědní doba 14 dnů. Výpovědní doba začíná běžet dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.

## Ke dni ukončení smluvního vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li Pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. O předání bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran.

## Pokud Nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá Předmět nájmu Pronajímateli do 10 dnů po skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit veškeré kroky nutné k vyklizení Předmětu nájmu svépomocí, a to na náklady Nájemce. Pronajímatel vyklidí movité věci Nájemce a umístí je po dobu 30 dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce.

IX.

# Řešení sporů

## Smluvní strany se zavazují, že veškeré spory vyplývající z realizace, výkladu nebo ukončení této Smlouvy budou řešit především smírnou cestou.

## Není-li vyřešení sporu smírnou cestou možné, může kterákoliv ze stran obrátit se svým nárokem na soud s místní příslušností dle sídla Pronajímatele.

X.

# Závěrečná ustanovení

## Právní vztah mezi smluvními stranami se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.

## Tato Smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.

## Nedílnou součástí této Smlouvy jsou:

Příloha 1 - Situace umístění Předmětu nájmu v budově.

## Smluvní strany podpisem této Smlouvy sjednávají, že v případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy účinná. Strany této Smlouvy se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této Smlouvy.

## Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.

## Smluvní strany podpisem této Smlouvy výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí se všemi jejími ustanoveními, což stvrzují svými zdola připojenými vlastnoručními podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.

1. Tato smlouva bude v úplném znění uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem

dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zhotovitel prohlašuje, že souhlasí s uveřejněním svých osobních údajů obsažených v této smlouvě, které by jinak podléhaly znečitelnění, v registru smluv, popř. disponuje souhlasem třetích osob uvedených na své straně s uveřejněním jejich osobních údajů v registru smluv, které by jinak podléhaly znečitelnění. Smluvní strany se dohodly na tom, že uveřejnění v registru smluv provede objednatel, který zároveň zajistí, aby informace o uveřejnění tohoto dodatku byla zaslána zhotoviteli na e-mail:

## V Ústí nad Labem dne V Žatci dne

Za Pronajímatele: Za Nájemce:

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

Bc. Jaroslav Krch EUNG YOUNG LEE

Ředitel Prezident společnosti