**SMLOUVA**

**o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

**Regionální hospodářská komora Brno**

se sídlem Výstaviště 1, Brno, PSČ: 648 04

IČ: 48907723

DIČ: CZ48907723

bankovní spojení: ČSOB

číslo účtu: 377350393/0300

zastoupená: Mgr. Čeňkem Absolonem, Ph.D., ředitelem

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl A, vložka 5227

na straně jedné, dále jen **„pronajímatel“**

a

1. **Česká agentura na podporu obchodu/CzechTrade**
2. se sídlem Dittrichova 21, 128 01 Praha 2
3. IČO: 00001171
4. DIČ: CZ00001171
5. bankovní spojení: KB, 87434011/0100
6. zastoupená: Ing. Radomilem Doležalem, MBA, generálním ředitelem
7. na straně druhé, dále jen **„nájemce“**

(Pronajímatel a nájemce dále také společně jako „**smluvní strany**“ a každý samostatně jako „**smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto

**smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

(dále jen „**smlouva**“).

**Článek I.**

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu bez čp/če na pozemku parc. č. 33 (LV 344), nacházející se v kat. území Pisárky, obec Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 1102 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město (dále jen jako „nemovitost“). Výpis z katastru nemovitostí je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.
2. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání kanceláře umístěné v 1.NP v nemovitosti specifikované v čl. I odst. 1 této smlouvy. Jedná se o kanceláře, které jsou dále specifikované v plánku, který tvoří nedílnou přílohu k této smlouvě – kancelář 2.05 s výměrou 18,83 m2, kancelář 2.19 s výměrou 25,74 m2 (dále jen jako „předmět nájmu“). Obě kanceláře budou předány vybavené nábytkem, soupis vybavení bude specifikován v předávacím protokolu (příloze této smlouvy). Nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájemné na základě měsíční fakturace.
3. Součástí nájmu je i právo používat sociální zařízení.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce po dohodě s pronajímatelem může využívat další prostory nacházející se v nemovitosti, a to malý sál, velký sál a počítačovou učebnu, a to v rozsahu max. 3x měsíčně. Záměr využít výše uvedené prostory musí nájemce písemně sdělit pronajímateli min. 30 dní před zahájením užívání prostor. Prostory mohou být nájemci k dispozici v době mimo konání akcí pronajímatele a pronajímatel s tím musí vyslovit souhlas. V individuálních případech nájemce po dohodě s pronajímatelem může využívat také jednací místnost ředitele pronajímatele nebo konzultační prostor v přízemí.
5. Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo pronajmout prostory sloužícími podnikání není v době podpisu této smlouvy žádným způsobem omezeno a že prostory nejsou zatíženy žádným právem přednostního nájmu.
6. Nájemce je oprávněn poskytovat v předmětu nájmu informační, poradenské, vzdělávací a podpůrné služby zaměřené na zlepšování výsledků zahraničního obchodu ČR a exportních aktivit českých podnikatelských subjektů v zahraničí,

**Článek II.**

**Doba nájmu a skončení nájmu**

1. Nájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen **na dobu určitou a to 1 rok od 1.11.2016.**
2. Před skončením doby nájmu může být smluvní vztah ukončen na základě dohody obou smluvních stran. Tato dohoda musí mít písemnou formu.
3. Obě smluvní strany mají právo tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s  tříměsíční výpovědní dobou. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
4. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne následujícího měsíce po jejím doručení.
5. Porušuje-li smluvní strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, má druhá smluvní strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

**Článek III.**

**Nájemné**

1. Cena nájemného za nájem prostor sloužících podnikání specifikovaných v čl. I odst. 2 této smlouvy se sjednává dohodou tak, že:

 měsíční nájemné činí 20.000,- Kč (slovy:dvacettisíckorunčeských) bez DPH. První nájemné je splatné od okamžiku předání předmětu nájmu. Splatnost dalšího nájmu je stanovena vždy nejpozději k 5.-tému dni toho kterého měsíce, za který se nájem platí. Výslovně se tedy sjednává, že první nájemné bude uhrazeno až v okamžiku předání předmětu nájmu, nejpozději však do 3 měsíců od podpisu této smlouvy. Smluvní strany se domluvily, že nájemce bude nájem platit bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, kdy nájem se má za řádně a včas zaplacený až připsáním peněžních prostředků na účet pronajímatele.

1. V ceně nájemného je zahrnut i podíl na využití společných prostor, úklid
a spotřebované energie a internetové připojení přes připojení pronajímatele. Případné náklady spojené s případnou instalací serveru a náklady související  se zprovozněním interní sítě nájemce v rámci jím pronajatých kanceláří nejsou součástí nájemného a budou nájemci fakturovány v plné výši.
2. Pronajímatel je oprávněn nájemné každoročně navýšit o aktuální míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem.

**Článek IV.**

**Vybavenost prostor sloužících podnikání, stavební úpravy a údržba**

1. Nájemce je seznámen se stavem a podobou předmětu nájmu a prohlašuje, že tento odpovídá jeho požadavkům.
2. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované nájemcem v prostorách předmětu nájmu a činnosti v nich prováděné musí být v souladu s právním řádem ČR a českými normami (a to i pouze doporučovanými) a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takové schválení vyžadováno.
3. V prostorách nesmí být používáno žádné elektrické topné vybavení vnesené nájemcem, pokud není v souladu s čs. normami a právními předpisy.
4. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) předmětu nájmu může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani tichým souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní prostory označit na své náklady svým obchodním jménem a logem. Velikost tohoto firemního označení, jeho umístění a přiměřenost je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem a opatřit si jeho souhlas, event. pokud to zákon vyžaduje, požádat příslušné státní orgány o vydání souhlasu s jeho instalací. Pronajímatel může souhlas odepřít pouze v případě, má-li pro to vážný důvod. Toto se netýká označení a vývěsek, které je nájemce povinen umístit dle právních předpisů.
6. Nájemce je oprávněn umístit na budově informační tabuli a po písemné dohodě s pronajímatelem případně i logo a reklamu.

**Článek V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel se zavazuje:
2. předat nájemci předmět tohoto nájmu k užívání k ujednanému účelu nejpozději v den podpisu této nájemní smlouvy, o předání předmětu nájmu bude mezi stranami sepsán předávací protokol, který se stane nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
3. zabezpečit resp. umožnit nájemci, jeho zaměstnancům, zákazníkům a obchodním partnerům v průběhu nájemního vztahu, nerušené užívání předmětu nájmu;
4. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby jej bylo možno užívat pro účely v této smlouvě stanovené;
5. zajišťovat v předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu ty služby související s nájmem objektu, které jsou v této smlouvě výslovně specifikovány. V případě nemožnosti dohodnutého poskytování služeb pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb dle svých obvyklých možností bezprostředně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila;
6. svým jednáním či provozem nenarušovat řádné užívání prostor nájemcem, dodržovat v prostorách jím užívaných bezpečnostní a protipožární předpisy;
7. odstranit do 10-ti dnů závady nahlášené nájemcem, tj. opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu přesáhne částku 500 Kč;
8. Nájemce se zavazuje:
9. užívat prostory a jejich vybavení řádně v souladu s účelem nájmu
a s povolením k užívání (rozhodnutím o kolaudaci), řádně požívat služeb
a dodávek a dodržovat provozní a bezpečnostní řád celého areálu;
10. platit pronajímateli na základě jím vystavených faktur řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté nájemné způsobem stanoveným v této smlouvě, přičemž splatnost faktur je 14 dnů od doručení do sídla Nájemce;
11. po dobu trvání nájmu provádět běžnou údržbu na své náklady. Za běžnou údržbu se považují drobné opravy předmětu nájmu, jeho částí, včetně technických zařízení. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč;
12. dodržovat klid a pořádek, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé nemovitostí v areálu, dodržovat bezpečnostní
a protipožární předpisy a zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru;
13. umožnit pronajímateli nebo jim určené osobě vstup do prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly jejich stavu a užívání, k odstranění havárie a provedení oprav, které zajišťuje pronajímatel. Pokud se účastníci nedohodnou jinak, je pronajímatel povinen uvědomit nájemce o této kontrole alespoň jeden pracovní den předem. V případě, že nájemce podstatně poruší tuto smlouvu nebo bude nutné podniknout neodkladnou kontrolu nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození objektu provést nutné opatření, je pronajímatel nebo jím určená osoba oprávněna vstoupit bez předchozího upozornění nájemce a v kterémkoliv dni a čase;
14. v prostorách a ve společných prostorách objektu odstranit či nahradit škody
a závady, které nájemce způsobil sám nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo návštěvníci nájemce. Pokud tak bez zbytečného odkladu neučiní či není schopen učinit, je nájemce povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen bez zbytečného odkladu uhradit pronajímateli náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození;
15. informovat pronajímatele či jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních prostor vzniklých provozem budovy, jakmile se o nich dozví. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jimi pověřené osobě tyto závady odstranit;
16. neprodleně písemně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v prostorách;
17. při platném skončení nájmu postupovat podle čl. VII této smlouvy, vyklidit prostory a předat je včetně vybavení pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, řádně udržované v souladu s povinností nájemce uvedenými v tomto odstavci, s přihlédnutím ke stavebním úpravám prostor, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, včetně všech klíčů. O předání a převzetí prostoru bude sepsán předávací protokol;
18. nepronajmout třetí osobě prostory či jejich část bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
19. provozovat předmět své činnosti tvořící účel nájmu v souladu s příslušnými veřejnoprávními předpisy a povoleními
20. písemně sdělit pronajímateli jména osob, včetně kontaktních adres
a telefonického spojení, se kterými se bude možné v mimopracovní době kontaktovat pro případ mimořádných událostí.
21. Nájemce je oprávněn umístit sídlo či místo podnikání v předmětu nájmu na základě této nájemní smlouvy. Smluvní strany se rovněž dohodly, že nájemce může po předchozím písemném souhlasu pronajímatele na adresu, kde je umístěn předmět nájmu ohlásit sídla provozoven jeho sesterských společností.

**Článek VI.**

**Zajištění závazků**

1. V případě, že nájemce neuhradí nájemné v souladu s touto smlouvou, je nájemce povinen hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tímto není dotčeno právo pronajímatele požadovat případnou náhradu škody.
2. Nájemce uhradí pronajímateli kauci ve výši 50.000,- Kč bezhotovostním převodem na jeho účet ve lhůtě do 10 dnů po podpisu této smlouvy nebo společně s prvním nájemným. Kauce slouží k zajištění nároků pronajímatele, a to z dlužného nájemného nebo z nezaplacených služeb. Pronajímatel je povinen nejpozději do 15 kalendářních dnů od vyklizení prostor, kauci po skončení smluvního vztahu vyúčtovat a vrátit nespotřebovanou část kauce, neučiní-li tak je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,01% z dlužné částky za každý den prodlení.

**Článek VII.**

**Vyklizení prostor**

1. Nájemce se zavazuje vyklidit předmět nájmu v případě ukončení nájemního vztahu a předat jej ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení nejpozději nejbližší následující pracovní den po dni ukončení nájemního vztahu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.
2. Nájemce souhlasí s tím, že pokud prostory nevyklidí a nepředá ani v náhradní lhůtě 3 dnů je pronajímatel oprávněn znemožnit nájemci další užívání a nebytové prostory na náklad nájemce vyklidit.
3. Nájemce se zavazuje, že současně s ukončením nájmu, nejpozději při předání prostor pronajímateli, odstraní veškerá reklamní a podobná zařízení v nich umístěná. Pokud nájemce tato zařízení ani v náhradní lhůtě 3 dnů neodstraní, souhlasí s tím, že budou odstraněna pronajímatelem na přiměřené náklady nájemce.
4. Pro případ prodlení s předáním prostor nájemcem pronajímateli delší než 5 dnů od skončení nájemní smlouvy, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti.

**Článek VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou založené, zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
2. Veškerá podání se považují za doručená, byla-li zaslána doporučeně na adresu sídla smluvní strany uvedené při uzavření této smlouvy, nebo na poslední známou adresu písemně ohlášenou. V případě, že adresát zásilku nepřevezme, má se za to, že poštovní zásilka byla adresátu doručena, a to pátý den po předání doporučené zásilky poště k doručení.
3. Pronajímatel bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že nájemce je oprávněn v souvislosti se svojí zákonnou povinností uveřejnit originál podepsané smlouvy v elektronické podobě, a to bez časového omezení.
4. Pokud jedna nebo více částí této smlouvy budou z jakéhokoliv důvodu uznány za neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, neovlivňuje tato skutečnost v žádném případě platnost zbylých částí smlouvy a smluvní strany budou brát neplatnou, neúčinnou či nevykonatelnou část smlouvy tak, jako by ve smlouvě nebyla nikdy obsažena.
5. Přílohy:
	* Č. 1 Výpis z katastru nemovitostí
	* Č. 2 Plánek kanceláří
	* Č. 3 Předávací protokol k předmětu nájmu ze dne …………..
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží 2 vyhotovení a pronajímatel 2 vyhotovení.
7. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět formou dodatků k této smlouvě a to pouze v písemné formě podepsané oběma smluvními stranami.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a na základě jejich pravé a svobodné vůle, že jim nejsou známé okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy.

V Brně, dne 30.10.2016 V Praze, dne………………….

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

 Pronajímatel Nájemce