**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Smlouva“), mezi:

**Kromětížskými technickými službami s.t.o.**

se sídlem Kaplanova 2959, 767 01 Kroměříž

IČO: 26276437

Sp. zn. C 41059 vedená u Krajského soudu v Brně zastoupená Ing. Mariánem Vítkem, BA, ředitelem společnosti

Č. ú.: **27-5994070277/0100,**

(dále jen „pronajímatel“) a

**SAARUN.COM s. r. o.**

se sídlem Postoupky 20, 767 01 Kroměříž

IČO: 08753261

Sp. zn. C 115263 vedená u Krajského soudu v Brně

zastoupená Jiřím Kašíkem, jednatelem společnosti

(dále jen „nájemce“)



**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 983 (objekt občanské vybavenosti), ulice Velehradská, 767 01 Kroměříž a pozemku st. p. č. 2494 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k. ú. Kroměříž, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště v Kroměříži naLVČ. 12891.
2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání v budově uvedené v čl. I. odst. 1. Smlouvy a část přilehlého pozemku v tomto rozsahu:

|  |  |
| --- | --- |
| Prodejna: | 27,8 m2 |
| Chodba: | 19 m2 |
| WC: | 1,6 m2 |
| Sklep č. 1: | 58 m2 |
| Sklep č. 2: | 29 m2 |
| Pozemek za vstupní branou (včetně pergoly): | 100 m2 |
| Pozemek před vstupem do prodejny (využíváno | pro pojízdné regály se zbožím |
| a vyložení zboží): | 22 m2 |

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává nájemci za podmínek sjednaných ve Smlouvě do nájmu nebytové prostory a pozemky (dále jen „Prostor“) určené v čl. I. odst. 2 Smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv nájemce spojených s užíváním předmětných Prostor.
3. Nájemce Prostory určené v čl. I. odst. 2 Smlouvy do svého užívání přijímá za podmínek ve Smlouvě sjednaných a zavazuje se tyto užívat výlučné v souladu s jejich stavebním určením, k účelu a v rozsahu sjednaném ve Smlouvě.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele v jiných, než v čl. I. odst. 2 Smlouvy určených Prostorech umísťovat jakékoliv movité věci a zařízení a umožnit umístění jakýchkoliv movitých věci a zařízení třetím osobám. V případě, že nájemce poruší tuto svou povinnost, bere na vědomí, že jakékoli takové předměty zde uložené mohou být pronajímatelem po předchozí ***výzvě*** nájemci odstraněny na náklady nájemce.

**Účel nájmu**

1. Nájemce bude shora uvedené Prostory využívat za účelem provozování obchodní činnosti a dalších činností s tím souvisejících.
2. V případě, že změny užívání než k činnosti určené v odst. 1. tohoto článku, je povinen toto oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

**Stav prostor ke dni podpisu smlouvy**

1. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že předmětné Prostory jsou ke dni uzavření Smlouvy bez dalšího ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Pronajímatel je povinen Prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

**Stavební úpravy, údržba a další ujednání**

1. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy v předmětných Prostorech související s jejich užíváním, t. j. malování, zasklívání oken, opravy podlah, výměnu drobných součástek atd., a to do výše 20 000 Kč. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla. Nesplní-li pronajímatel svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání Prostor i přes písemnou výzvu nájemce, je nájemce oprávněn závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých Prostorech jakékoliv stavební opravy, úpravy nebo změny, a to ani na své náklady. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené opravy, úpravy nebo změny na své náklady bezodkladně odstranil, pokud nebude dohodnuto jinak.
4. Nedohodnou-E se účastníci jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které vynaložil na stavební úpravy, opravy a změny předmětných Prostor provedené byť se souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce je povinen v pronajatých Prostorech dodržovat obecně závazné předpisy PO a BOZP a instalovat zde potřebnou hasící techniku. Náklady na vybavení hasební technikou a její pravidelné revize nese ze svého nájemce. Nájemce je povinen umožnit v pronajatých Prostorách provádění pravidelných prohlídek PO.
6. Nájemce odpovídá za bezpečnost vlastní i svých zákazníků.
7. Nájemce je povinen zabezpečit, aby v pronajatých Prostorech, užívaných společných Prostorách a nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
8. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou pronajímateli způsobí na předmětných Prostorech nebo na jiném majetku pronajímatele v souvislosti s užíváním Prostor buď on sám, nebo osoby, kterým nájemce umožnil vstup do předmětných Prostor.
9. Pronajímatel je oprávněn 2 x za rok požadovat přístup do předmětných Prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Termín prohlídky nebytových Prostor je pronajímatel povinen oznámit nájemci alespoň 7 kalendářních dní předem. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

**Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za pronájem shora určených nebytových Prostor nájemné. Výše nájemného za pronájem nebytových prostor blíže specifikovaných v čl. I., odst. 2. této nájemní smlouvy byla stanovena po dohodě smluvních stran v celkové výši 55 680,- Kč/rok kdy toto se skládá z níže uvedeného nájemného za uvedené prostory:

Prodejna: 16 680,- Kč/rok

Chodba: 11 400,- Kč/rok

- WC: 960,- Kč/rok

Sklep č. 1 a č. 2: 12 000,- Kč/rok

Pozemek za vstupní branou (včetně pergoly): 12 000,- Kč/rok

Pozemek před vstupem do prodejny (využíváno pro pojízdné regály se zbožím a vyložení zboží): 2 640,- Kč/rok

K nájemnému není účtována DPH.

1. Počínaje následujícím rokem je pronajímatel oprávněn každoročně zvyšovat výši nájemného o částku, která bude představovat míru inflace, zjištěnou u Českého statistického úřadu dle podkladů vývoje indexu spotřebitelských cen na území CR z průběhu předcházejícího roku. Takto bude nájemné zvyšováno vždy od 1.1. na příslušný kalendářní rok. Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení písemně v co nejkratší lhůtě.
2. Nájemné je splatné vždy lx ročně do 31.12. příslušného kalendářního roku ve výši 55 680 Kč základě dokladu vystaveného pronajímatelem.
3. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, je tento povinen hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.
4. V případě, že nájemce bude přes písemnou výstrahu pronajímatele po dobu delší jak 2 měsíce v prodlení s úhradou kterékoliv splátky nájemného, je pronajímatel oprávněn od Smlouvy odstoupit.
5. V ceně nájemného nejsou zahrnuty ceny služeb.

**VIL  
Provozní náklady**

1. Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady úklid pronajatých nebytových Prostor.
2. Nájemce si zajišťuje veškeré služby spojené s užíváním Prostor samostatně na své náklady.
3. Pravidelné revize rozvodů elektřiny a plynu hradí pronajímatel.

**Doba trvání smlouvy, skončení smlouvy**

1. Tato Smlouva se sjednává na dobu určitou 5 let, tj. počínaje 1.1. 2024 do 31. 12. 2029 Na základě této opce se smlouva prodlužuje o dalších 5 let. Nájemce je povinen zájem o uplatnění opce uplatnit u pronajímatele písemně nejpozději tři měsíce před ukončením smlouvy, jinak nárok na prodloužení smlouvy zaniká.
2. Nájem uzavřený Smlouvou končí:
3. uplynutím doby, na kterou byla Smlouva sjednána
4. dohodu stran
5. výpovědí jedné ze stran.
6. Nájemce může vypovědět Smlouvu před uplynutím sjednané doby v souladu s § 2308 OZ jen v případě, že:
7. ztratil způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Prostor sloužící podnikání určen
8. přestane být najatý Prostor způsobilý k výkonu sjednané činnosti
9. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.
10. Pronajímatel může vypovědět Smlouvu před uplynutím sjednané doby v souladu s § 2309 OZ jen v případě, že
11. má být objekt odstraněn nebo přestavován tak, že to brání užívání podle této Smlouvy, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
12. nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli.
13. Výpověď nájmu dle článku VII. odstavce 3. nebo 4. musí mít v souladu s § 2310 OZ písemnou formu a musí v ní být uveden výpovědní důvod. Výpovědní doba je tříměsíční. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
14. Vypovídaná strana má právo vznést proti výpovědi námitky, případně žádat soud o přezkoumání výpovědi v souladu s § 2314 OZ.
15. Nájemce je povinen předmětné Prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli do 2 dnů od skončení Smlouvy, vyklizené a čisté, ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení.
16. O předání vyklizených nebytových Prostor nájemcem zpět pronajímateli po skončení Smlouvy bude mezi nájemcem a pronajímatelem pořízen písemný zápis, který podepíší oba účastníci této smlouvy. V tomto zápisu bude zejména uveden stav nebytových Prostor ke dni předání a dále stavy na jednotlivých poměrových a domovních měřidlech. Nebytový Prostor se považuje za předaný zpět pronajímateli ke dni uvedeném v protokolu o předání a převzetí nebytových prostor.
17. V případě prodlení nájemce s vyklizením a předáním nebytových Prostot zpět pronajímateli z důvodů nikoliv na straně pronajímatele je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení.

**Podnájem nebytových prostor**

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmětné Prostory nebo jejich část přenechat do podnájmu třetí osobě.
2. Nájemce bere na vědomí, že ke dni zániku nebo skončení Smlouvy zaniká nebo končí i podnájemní smlouva k předmětným Prostorám nebo jejich části uzavřená v souladu s odst. 1. tohoto článku mezi nájemcem a třetí osobou.

**Závěrečná ustanovení**

1. Veškeré změny a doplňky Smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsány oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem 1.1. 2024.
3. Smlouva byla vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží nájemce a 2 stejnopisy pronajímatel.
4. V ostatních právních vztazích, v této smlouvě výslovně neupravených, se smluvní strany řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném a účinném znění.
5. Nájemce bere na vědomí, že Smlouva může být poskytnuta a zveřejněna případným žadatelům podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

|  |  |
| --- | --- |
| ***■***  Kroměříži dne  pronajímatel | nájemce |