**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění  
pozdějších předpisů mezi:

**Kroměřížskými technickými službami s.r.o.**

IČO: 26276437

sídlem Kaplanova 2959, 767 01 Kroměříž

sp. zn. C 41059 vedená u Krajského soudu v Brně

zastoupenými Ing. Mariánem Vítkem, BA, ředitelem společnosti

**Č. ú.:**

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Pohřební služba KONKORDIA s.r.o.**

IČO: 19344805

sídlem Josefa Obadala 3424/8, 767 01 Kroměříž

sp. zn. C 134157 vedená u Krajského soudu v Brně

zastoupená Zdeňkem Melichárkem, jednatelem

(dále jen „nájemce“)



**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že Město Kroměříž je ke dni uzavření této nájemní smlouvy výlučným vlastníkem pozemku st. p. č. 2514, jehož součástí je budova č. p. 3893 na ulici Velehradská v k. ú. a obci Kroměříži, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž na LV č. 10001.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je právnickou osobou založenou jejím zakladatelem - Městem Kroměříží na základě rozhodnutí Městského zastupitelstva Kroměříž č. XV. ze dne 6. 9. 2001, která vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.
3. Pronajímatel prohlašuje, že dne 3. 12. 2012 uzavřel s Městem Kroměříží smlouvu 0 výpůjčce, na základě které Město Kroměříž přenechalo pronajímateli do výpůjčky mimo jiné výše určený dům s tím, že na základě usnesení Rady Města Kroměříže je pronajímatel oprávněn přenechat vypůjčené nemovitosti nebo jejich části do užívání třetím osobám.

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci na základě usnesení Rady města Kroměříže č. RMK/23/26/799 ze dne 20. 10. 2023 za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu nebytové prostory - budovu č. p. 3893 - smuteční obřadní síň včetně provozní části předně specifikované v půdorysu, který je přílohou č. 1 této nájemní smlouvy a je její nedílnou součástí za účelem provozování pohřební služby. Jedná se o následující prostory:

**název**

**plocha v m2**

vstupní část obřadní síň pomocné provozy garáže

44,35

240,86

235,50 157,01

**677,72**

**Celkem**

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv nájemce spojených s užíváním předmětných nebytových prostor.
2. Nájemce nebytové prostory určené vodst. 1. tohoto článku smlouvy do svého užívání přijímá za podmínek v této smlouvě sjednaných a zavazuje se tyto užívat výlučně v souladu s jejich stavebním určením, k účelu a v rozsahu sjednaném v této nájemní smlouvě.

**Účel nájmu**

1. Nájemce bude shora uvedené prostory využívat k podnikání - k poskytování pohřebních služeb včetně krátkodobého poskytování smuteční síně a souvisejícího zázemí pro jiné pořadatele pohřbů.
2. Nájemce není oprávněn v souladu s § 2304 OŽ předmětné nebytové prostory využívat kjiné činnosti, než kčinnosti určené vodst. 1 tohoto článku. Změna účelu užívání předmětných nebytových prostor je možná jen na základě předem schváleného oboustranně podepsaného písemného dodatku k této smlouvě.

**Stav nebytových prostor ke dni podpisu smlouvy**

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

**Stav nebytových prostor a jejich údržba**

1. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že předmětné nebytové prostory jsou ke dni uzavření této smlouvy ve stavu plně způsobilém k užívání k účelu dle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy v předmětných prostorách související s jejich užíváním, tj. např. malování, opravy podlah, výměnu drobných součástek atp. 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. Za drobné opravy se pro účely této smlouvy považují opravy, jejichž výše nepřesáhne v kalendářním roce částku 40 000 Kč.
3. 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 nebytových prostor i přes písemnou výzvu nájemce, je nájemce oprávněn závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.
4. Pronajímatel je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

**Stavební úpravy a další ujednání**

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých nebytových prostorách 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.
2. Nedohodnou-li se účastníci jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které vynaložil na stavební úpravy, opravy a změny předmětných nebytových prostor provedené byť se souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce je povinen v pronajatých nebytových prostorách 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.
4. Nájemce je povinen zabezpečit, aby v pronajatých nebytových prostorách nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou pronajímateli způsobí na předmětných nebytových prostorách nebo na jiném majetku pronajímatele v souvislosti s užíváním nebytových prostor buď on sám, nebo osoby, kterým nájemce umožnil vstup do předmětných nebytových prostor.
6. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětných nebytových prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Termín prohlídky nebytových prostor je pronajímatel povinen oznámit nájemci alespoň 7 kalendářních dní předem a musí být provedena tak, aby neomezila nájemce v užívání nebytových prostor.

**VI.**

**Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za pronájem shora určených nebytových prostor nájemné. Výše nájemného za pronájem nebytových prostor blíže specifikovaných včl. II., odst. 1. této nájemní smlouvy byla stanovena na základě usnesení Rady města Kroměříže č. RMK/23/26/799 ze dne 20. 10. 2023 a jeho výše činí 140 000 Kč měsíčně bez DPH.
2. Nájemné je splatné měsíčně vždy do 20. dne měsíce, za který nájemné přísluší na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. 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 ČR 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.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, je tento povinen hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.
5. V případě, že nájemce bude přes písemnou výstrahu pronajímatele po dobu delší než 1 měsíc v prodlení s úhradou nájemného, považuje se tato skutečnost v souladu s § 2309 OZ za hrubé porušení povinností nájemce a může být důvodem k výpovědi nájmu.
6. V ceně nájemného nejsou zahrnuty ceny služeb. Všechny služby spojené s užíváním nebytových prostor si zabezpečuje a hradí nájemce sám.

**Doba trvání smlouvy, skončení smlouvy**

1. Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou 5 let od 1. 1. 2024. Podkladem pro uzavření nájemní smlouvy je usnesení Rady města Kroměříže č. RMK/23/26/799 ze dne 20. 10. 2023.
2. Nájem uzavřený touto smlouvou končí:
3. uplynutím doby, na kterou byla smlouva sjednána
4. dohodu stran
5. výpovědí jedné ze stran.
6. Nájemce může vypovědět tuto 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 tuto 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,
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 šestiměsíční. 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 nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli do 2 dnů od skončení této nájemní smlouvy, vyklizené a čisté, ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení.
16. O předání vyklizených nebytových prostor nájemcem zpět pronajímateli po skončení nájemní 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 prostor zpět pronajímateli z důvodů nikoliv na straně pronajímatele je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.

**Podnájem nebytových prostor**

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmětné nebytové prostory nebo jejich ěást přenechat do podnájmu třetí osobě. To neplatí při poskytování smuteční síně a souvisejícího zázemí pro jiné pořadatele pohřbů dle ustanovení čl. III odst. 1 této smlouvy.
2. Nájemce bere na vědomí, že ke dni zániku nebo skončení této nájemní smlouvy zaniká nebo končí i podnájemní smlouva k předmětným nebytovým prostorám nebo jejich části uzavřená v souladu s odst. 1. tohoto článku mezi nájemcem a třetí osobou.

**Závěrečná ustanovení**

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