

SMLOUVA o nájmu prostoru sloužícího podnikání

I. Smluvní strany

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.,
sídlem Masná 131, 381 01 Český Krumlov,
společnost zapsaná u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 705,
zastoupená jednatelem Janem Sommerem, Ing. Petrem Kubalem, Ing. Bc. Jiřím Čtvrtníkem a
Ing. arch. Robinem Schinkem
IČ: 42396182, DIČ: CZ42396182
(pronajímatel)

a

ZLINER s.r.o.
sídlem třída Tomáše Batí 283, Louky, 763 02 Zlín
společnost zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 5174
zastoupený jednatelem Marcellem Vodičkou
IČ: 45479534, DIČ: CZ45479534
(nájemce)

Pronajímatel a Nájemce dále jednotlivě také jako "**Strana**" a společně jako "**Strany**"

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „smlouva“):

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem komplexu nemovitostí v „Areálu Chvalšinská“ v Českém Krumlově včetně pozemku st. p. č. 2050, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti Latrán (Chvalšinská) č.p. 242 v Českém Krumlově a dále pozemku p.č. 822/1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory nacházející se v tomto objektu nájemci do užívání.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve výše uvedeném objektu o výměře **89,4 m²**. Přesná specifikace předmětu nájmu vyplývá z půdorysu s barevným vyznačením pronajatých prostor. Tento půdorys je jakožto **příloha** nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání, a to **za účelem provozování skladu a prodejny náhradních dílů**. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelům uvedeným v tomto bodě smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu předmět nájmu dobře znám, že si tento prohlédl a prohlašuje, že tento je způsobilý k účelu užívání sjednanému ve smlouvě a že v této souvislosti nebude od pronajímatele vyžadovat žádné úpravy předmětu nájmu.
5. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu od sjednaného data počátku nájmu do svého užívání přejímá.
6. Nájemce si je vědom, že vymezená část plochy areálu slouží jako odstavné parkoviště autobusů návštěvníků města provozované pronajímatelem a autobusů jiných nájemců. V souvislosti s tím se nájemce zavazuje dodržovat veškerá dopravní a jiná značení související s provozem tohoto parkoviště a zastavovat svá vozidla, tak aby nebránil jeho bezproblémovému provozu.
7. Předmět nájmu bude předán nájemci do užívání nejpozději do 30.6.2024. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude popsán stav a základní vybavení nebytových prostor, řešeno zpřístupnění a uzamykání objektu, předání klíčů od nebytových prostor apod.
8. Součástí nájmu podle této smlouvy je dále přímé zprostředkování nebo zajištění:
 - a) **dodávky (odběru) vody včetně stočného**
 - b) **dodávky el. energie**
 - c) **dodávky tepla.**

III. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou **od 1. 7. 2024 s tříměsíční výpovědní lhůtou.**

Obě smluvní strany se dohodly, že pro tyto výpovědní důvody:

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
- b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, platí jednoměsíční výpovědní lhůta.

IV. Nájemné a jistota

1. Smluvní **čtvrtletní nájemné** činí **52.872,- Kč bez DPH** (ročně 211.488,- Kč bez DPH) a je splatné vždy do 15. dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí na účet číslo 1387901114/2700 u Unicreditbank a.s. na základě vystavené faktury. K nájemnému bude pronajímatel nájemci účtovat DPH v zákonem stanovené výši. První kalendářní den druhého měsíce příslušného čtvrtletí je pro obě strany dnem zdanitelného plnění.
2. Nejpozději **do 1. 7. 2024** je nájemce povinen složit na výše uvedený účet pronajímatele **jistotu** ve výši rovnající se součtu jednoho čtvrtletního nájemného + DPH a čtvrtletních záloh za poskytované služby + DPH, tj. **77.575,- Kč**. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. Pronajímatel je oprávněn použít tuto jistotu takto:
 - po skončení nájmu na úhradu splatných nájemcem neuhrazených pohledávek pronajímatele plynoucích z této nájemní smlouvy,
 - na úhradu nákladů vynaložených po skončení nájmu pronajímatelem na uvedení nebytového prostoru (předmětu nájmu) do stavu, v jakém byl předán nájemci do nájmu (opravy nad rámec běžného opotřebení) - pokud tak neučiní nájemce na vlastní náklady.
4. V případě, že nenastane žádný výše uvedený důvod pro použití jistoty pronajímatelem, resp. bude použita pouze její část, vrátí pronajímatel jistotu nájemci, resp. její nepoužitou část, neprodleně po skončení nájemního vztahu a předání nebytového prostoru zpět pronajímateli.
5. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude nájemné s ohledem na inflaci každoročně zvyšováno o 0,75násobek oficiální míry inflace v České republice za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem, což pronajímatel oznámí nájemci písemnou formou. Pronajímatel má právo zvýšit nájemné o míru inflace dle předchozí věty též zpětně, nejdéle však za období tří let předcházejících rozhodnutí pronajímatele o uplatnění inflační doložky. Poprvé může být nájemné zvýšeno k 1. 1. 2025.

V. Ostatní ujednání

1. Pronajaté prostory jsou kryty základní pojistkou pronajímatele proti živelním škodám a odpovědnosti za škodu.
2. Nájemce je povinen uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu ohledně odpovědnosti za škody způsobené v souvislosti s jeho činností v objektu. V případě vzniku škod prokazatelně zaviněných nájemcem na majetku pronajímatele, u nichž plnění pojišťovny nepokryje jejich celý rozsah, je nájemce povinen uhradit pronajímateli rozdíl až do výše skutečné škody.
3. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn využívat společné sociální zázemí v I. NP.
5. Nájemce je povinen:
 - a) Hradit sám náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor, tzv. běžnou údržbou. Běžnou údržbou je též provádění oprav do hodnoty 5.000,-Kč za každou jednotlivou opravu.

- b) Hradit veškeré servisní a udržovací práce související s provozem zařízení, tj. zejména pravidelný servis plynového kotle 1 x ročně, a dalších obdobných zařízení. Servis plynového kotle zajistí pronajímatel a částku přefakturuje nájemci.
 - c) Zajistit a hradit pravidelné revize elektrospotřebičů v pronajatých prostorách, v četnosti dle ČSN 331600ed.2 změny Z1, Z2, zákonné školení svých pracovníků.
 - d) V případě, že nájemce využívá ke své činnosti zařízení vyžadující revizi či servis dle zákona a norem je zcela výhradně na nájemci hradit a zajišťovat tyto úkony v pravidelných intervalech. (jedná se o např. tlakové zařízení, zdviže, apod.)
 - e) V případě umístění klimatizačních jednotek je nájemce povinen zajišťovat a hradit potřebné revize a servis v pravidelných intervalech.
 - f) Pečovat o řádný stav pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
 - g) Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor na požádání.
 - h) Udržovat předmět nájmu v pořádku a čistotě, respektovat práva ostatních uživatelů objektu.
 - i) Ohlásit pronajímateli všechny škody v pronajatých prostorách, škody, jejichž vznik zavinil, uhradit pronajímateli.
 - j) Po skončení nájmu vrátit pronajaté prostory ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení.
 - k) Bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V případě jakýchkoliv stavebních úprav nebytového prostoru musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele, jinak v plné míře odpovídá za škodu vzniklou nerespektováním stavebních, památkových, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů.
6. Pronajímatel je povinen:
- a) udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání – mimo běžnou údržbu.
 - b) zajistit pravidelné revizní a servisní prohlídky na svém majetku, pevně spojených zařízení s budovou, elektrorevize nemovitosti (pevně spojených částí, rozvaděčů, rozvodů atd.) včetně revizí hromosvodu a další revize a prohlídky dle platných zákonů na jeho majetku včetně periodické kontroly hasících přístrojů a revize požárních hydrantů.
 - c) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání – mimo běžnou údržbu.
 - d) informovat nájemce o opatření BOZP, PO v areálu včetně jednoznačného vymezení jednotlivých prostor a jejich využití.
 - e) zajistit základní zimní a letní údržbu v areálu, zejména v zimních měsících zajištění sjízdnosti cest v areálu a cest pro pěší.
 - f) předložit nájemci na požádání kopie revizních zpráv zařízení pronajímatele.
 - g) zajistit pravidelné revize spalinových cest, plynového potrubí, tlakových nádob.
7. Nájemce je povinen uzavřít přímo s dodavatelem smlouvy na odvoz odpadu, případně některých dalších služeb, které nejsou zajištěny pronajímatelem v rámci této smlouvy.
8. Nájemce je oprávněn parkovat uvnitř areálu jedním firemním vozidlem na vyhrazeném místě. Svá osobní vozidla a vozidla svých zaměstnanců je oprávněn parkovat na odstavných parkovacích plochách před vjezdem do areálu. Nájemce se zavazuje vykonávat svou činnost takovým způsobem, aby umožnil bez překážek činnost ostatním nájemcům.
9. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhrady za poskytnuté služby zajišťované pronajímatelem (viz bod II.8. smlouvy) formou čtvrtletních záloh ve výši **11.500,- Kč + DPH**:
- a) dodávky (odběru) vody včetně stočného.....400,- Kč + DPH**
 - b) dodávky el. energie.....8.000,- Kč + DPH**
 - c) dodávky tepla3.100,- Kč + DPH**

současně s platbou nájemného na tentýž účet (viz bod IV.1. smlouvy). Tyto zálohy budou zúčtovány pronajímatelem ke konci roku, nejpozději do konce dubna následujícího roku, po obdržení dodavatelských faktur. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit po předchozím oznámení nájemci výši čtvrtletních záloh v míře odpovídající změně ceny služby nebo podle zjištěné skutečné spotřeby.

10. Jakákoli částka dle této nájemní smlouvy uvedená nebo splatná v českých korunách (dále též „Národní měnová jednotka“) bude automaticky přepočtena příslušným přepočítacím poměrem na částku uvedenou nebo splatnou v jednotné evropské měně (EUR) k okamžiku, kdy Národní měnová jednotka bude jednotnou evropskou měnou (EUR) nahrazena v souladu s právem Evropské unie nebo právním řádem České republiky. Od tohoto data budou veškerá plnění dohodnutá v národní měnové jednotce prováděna v jednotné evropské měně (EUR).

VI. Skončení nájmu a úrok z prodlení

1. Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatý nebytový prostor takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.
2. V případě prodlení s placením nájemného nebo záloh za poskytované služby zavazuje se nájemce platit pronajímateli úrok z prodlení stanovený postupem dle Nařízení vlády č. 351/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat Předmět nájmu pronajímatelům ke dni skončení nájmu vyklizený a ve stejném stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O převzetí a předání nebytových prostor bude sepsán předávací protokol.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Veškeré změny a dodatky této smlouvy je možno provést pouze písemně.
2. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom.
3. Smluvní strany souhlasí, aby tato smlouva byla zveřejněna pronajímatelem v plném rozsahu v elektronickém systému registru smluv dle zákona č.340/2015 Sb.
4. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č.89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.

Příloha č. 1 – situační plán

V Českém Krumlově, dne: 21.6.2024

Pronajímatel:

Nájemce:

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o.
Jan Sommer

ZLINER s.r.o.
Marcel Vodička

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o.
Ing. Bc. Jiří Čtvrtník

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o.
Ing. Petr Kubal

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o.
Ing. arch. Robin Schinko