

# 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.**

se sídlem Kroměříž, Kaplanova 2959

zastoupenými **Mgr. Petrem Sedláčkem**, jednatelem společnosti

Č.ú.: **27-5994070277/0100**, var. symbol 6101

**IČO: 26276437**

(dále jen „pronajímatel“)

a

**KANZELSBERGER a.s.**

se sídlem Václavské náměstí 796/42, Praha 1

**IČO: 25693654, DIČ: CZ25693654**

zastoupenou **Janem Kanzelsbergerem**, r.č. xxx, předsedou představenstva

Č.ú.: **xxx**

(dále jen „nájemce“)

## I.

### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že Město Kroměříž je ke dni uzavření této nájemní smlouvy výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. 60 v k.ú. Kroměříž, jehož součástí je budova č.p. 61 na Vodní ulici v Kroměříži, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž na LV číslo 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 o 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.

## II.

### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu nebytové prostory nacházející se v přízemí domu určeného v čl. I. odst. 1. této smlouvy o celkové výměře 182,80 m<sup>2</sup>, přesně specifikované v půdorysu, který je přílohou č. 1 této nájemní smlouvy a je její nedílnou součástí.

Jedná se o tyto nebytové prostory:

- prodejna	160,30 m <sup>2</sup>
- sklad	8,85 m <sup>2</sup>
- WC + umývárna	3,30 m <sup>2</sup>
- chodba	5,25 m <sup>2</sup>
- šatna	5,10 m <sup>2</sup>

---

Celkem 182,80 m<sup>2</sup>.

2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv nájemce spojených s užíváním předmětných nebytových prostor.

3. Nájemce nebytové prostory určené v odst. 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. Nájemce se zavazuje při užívání nebytových prostor respektovat výkon užívacích a nájemních práv dalších osob v domě č.p. 61 a zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila, omezovala nebo ohrožovala tyto osoby ve výkonu jejich práv.

4. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele v jiných, než v čl. II. odst. 1. této smlouvy určených nebytových prostorách objektu domu č.p. 61 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.

### **III. Účel nájmu**

1. Nájemce bude shora uvedené prostory využívat v souladu s účelovým určením předmětu své podnikatelské činnosti jako prodejnu knih, nahraných nosičů zvukových záznamů a souvisejícího sortimentu.

2. V případě, že nájemce bude chtít předmětné nebytové prostory využívat k jiné své činnosti, než k činnosti určené v odst. 1. tohoto článku, je povinen toto oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

### **IV. 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.

### **V. Stavební úpravy, údržba a další ujednání**

1. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy v předmětných nebytových prostorách související s jejich užíváním, t.j. malování, zasklívání oken, opravy podlah, výměnu drobných součástí atp., 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 nebytových 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 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.

4. 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.

5. Nájemce je povinen v pronajatých nebytových prostorách dodržovat obecně závazné předpisy PO a BOZP a instalovat zde potřebnou hasicí 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 nebytových prostorách, užívaných společných prostorách a jiných prostorách budovy č.p. 61 nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.

8. 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.

9. Pronajímatel je oprávněn 2 x za rok 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. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

## **VI. Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za pronájem shora určených nebytových prostor nájemné. Výše nájemného za pronájem nebytových prostor blíže specifikovaných v čl. II., odst. 1. této nájemní smlouvy byla stanovena na základě usnesení Rady města Kroměříže č. 632 ze dne 9. listopadu 2015 a činí xxxx Kč ročně. K nájemnému není účtována DPH.

2. Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, splatných vždy do 5. dne druhého měsíce čtvrtletí, za který nájemné přísluší na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, tedy číslo účtu 27-5994070277/0100, s uvedením variabilního symbolu 6101.

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 této smlouvy odstoupit.

5. V ceně nájemného nejsou zahrnuty ceny služeb.

## **VII.**

### **Provozní náklady**

1. Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady úklid pronajatých nebytových prostor.

2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci na jeho náklady dodávku vody do pronajatých nebytových prostor. Vodné a stočné, případně jiné služby zajišťované pronajímatelem, je nájemce povinen platit na základě faktury vystavené pronajímatelem po vyúčtování skutečných nákladů za zúčtovací období. Vyúčtování doručí pronajímatel nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

3. Pravidelné revize rozvodů elektřiny a plynu hradí pronajímatel.

## **VIII.**

### **Doba trvání smlouvy, skončení smlouvy**

1. Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2020. Podkladem pro uzavření nájemní smlouvy je usnesení 21. schůze Rady města Kroměříže, konané dne 9. listopadu 2015.

2. Nájem uzavřený touto smlouvou končí:

- a) uplynutím doby, na kterou byla smlouva sjednána
- b) dohodu stran
- c) výpovědí jedné ze stran.

3. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby v souladu s § 2308 OZ jen v případě, že:

- a) ztratil způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen
- b) přestane být najatý prostor způsobilý k výkonu sjednané činnosti
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.

4. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby v souladu s § 2309 OZ jen v případě, že

- a) má být objekt odstraněn nebo přestavován tak, že to brání užívání podle této smlouvy, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
- b) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli.

5. 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.

6. Vypovídaná strana má právo vznést proti výpovědi námitky, případně žádat soud o přezkoumání výpovědi v souladu s § 2314 OZ.

7. Nájemce je povinen předmětné nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli do 2 dnů od skončení této nájemní smlouvy, vyklizené a čisté, ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení.

8. 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.

9. 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 100,- Kč za každý den prodlení.

## **IX.**

### **Podnájem nebytových prostor**

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmětné nebytové prostory nebo jejich část přenechat do podnájmu třetí osobě.

2. Nájemce bere na vědomí, že ke dni zániku nebo skončení této nájemní smlouvy zaniká nebo končí i podnájemní smlouva k předmětným nebytovým prostorům nebo jejich části uzavřená v souladu s odst. 1. tohoto článku mezi nájemcem a třetí osobou.

## **X.**

### **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.

V Kroměříži dne 16.11.2015

V Kroměříži dne 16.11.2015

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce