

S M L O U V A

Níže uvedeného dne ujednali podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,

Město Valašské Klobouky, IČ: 002 84 611,
se sídlem Valašské Klobouky, Masarykovo náměstí 189, PSČ 766 01,
zastoupená starostkou Mgr. Eliškou Olšákovou,
jako pronajímatel,

a

Tomáš Válek, IČ: 644 69 671,
se sídlem Valašské Klobouky, Na Výsluní 870, PSČ 766 01,
jako nájemce,

tuto

nájemní smlouvu:

I.

Město Valašské Klobouky je vlastníkem pozemku parc. č. st. 1588, jehož součástí je budova č.p. 946, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Valašské Klobouky.

V přízemí budovy č.p. 946 jsou vymezeny nebytové prostory o celkové výměře 246,85 m² (z toho: obřadní síň 135,45 m², řečnick 4,20 m², čekárna 11,30 m², výstava 7,50 m², hala 14,80 m², příprava 15,90 m², chladírna 22,60 m², strojovna 8,30 m², manipulace 6,20 m², kancelář 7,50 m², zádveří 5,50 m² a šatna 7,60 m²), jak je uvedeno ve schématu, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „nebytové prostory“).

Vybavení nebytových prostor, jehož vlastníkem je pronajímatel, je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy.

Nájem nebytových prostor je sjednán za účelem provozování pohřebních služeb.

II.

Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci nebytové prostory včetně jejich vybavení do nájmu na dobu určitou od 01.10.2019 do 30.09. 2039.

Účastníci se výslovně dohodli, že nájem se postupem podle § 2230 obč. zák. neprodlužuje.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že předání a převzetí nebytových prostor a klíčů dojde dne 02.10.2019. O předání bude pořízen zápis.

III.

Nájemce je povinen platit nájemné ve výši 125.460,-- Kč bez DPH za kalendářní rok.

Pronajímatel podle § 56a odst. 3 zák. č. 235/2004 Sb. rozhodl, že u nájemného uplatňuje DPH. Nájemce potvrzuje, že je plátcem DPH a že toto rozhodnutí pronajímatele akceptuje, a zavazuje se proto hradit nájemné včetně příslušné sazby DPH.

Nájemné je splatné ve čtyřech čtvrtletních splátkách po 31.365,-- Kč, zvýšených o příslušnou sazbu DPH a splatných vždy nejpozději do 31. 1., 30. 4., 31. 7. a 31. 10. každého roku na účet pronajímatele [REDACTED], pod VS daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den každého kalendářního čtvrtletí.

Nájemné za období od 01.10.2019 do 31.12.2019 ve výši 31.365,-- Kč, zvýšené o příslušnou sazbu DPH, je splatné do 31.10. 2019 na účet pronajímatele č. [REDACTED], pod VS daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem.

IV.

Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné nejvýše o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, stanovenou Českým statistickým úřadem pro předcházející kalendářní rok, a to vždy s účinností k 1. 4. každého kalendářního roku. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci takovéto zvýšení nájemného do 31. 3. kalendářního roku.

Od 1. 4. kalendářního roku je nájemce povinen platit nájemné ve výši podle tohoto oznámení.

V.

S užíváním nebytových prostor nejsou spojeny žádné služby.

Veškeré služby, tj. zejména topení, dodávky elektřiny, dodávky vody, odvod odpadní vody, odvoz odpadu, apod., je povinen zajistit si nájemce sám.

VI.

Jistota se neskládá.

VII.

Nájemce si sám provádí a nese náklady na drobné opravy v nebytových prostorách související s jeho užíváním, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou; to vše v rozsahu podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Nájemce prohlašuje, že se stavem nebytových prostor je podrobně obeznámen a že mu nejsou známy žádné okolnosti bránící v jejich řádném užívání, proto jsou nebytové prostory způsobilé k užívání.

VIII.

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebytových prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do nebytových prostor zejména za účelem kontroly jejich stavu. Za tím účelem si pronajímatel ponechává jednu sadu klíčů od nebytových prostor v zapečetěné obálce.

Nájemce je povinen v případě své nepřítomnosti v nebytových prostorách, která má být delší než dva měsíce, spojené se složitou dosažitelností své osoby oznámit tuto skutečnost pronajímateli a současně pronajímateli písemně označit osobu, která zajistí možnost vstupu do nebytových prostor v případě, kdy to bude nezbytně nutné.

Nájemce nesmí v nebytových prostorách provozovat jinou než sjednanou činnost.

Nájemce smí budovu č.p. 946 opatřit jen takovým vývěsním štítem, který předem schválí pronajímatel.

IX.

Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, již nebytové prostory slouží, ani při jiné příležitosti na jiného.

Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele na dobu delší než 10 dnů.

Pronajímatel souhlasí, aby nájemce přenechal nebytové prostory, jejich část anebo jejich vybavení do podnájmu třetí osobě, která podniká v oboru provozování pohřební služby, a to krátkodobě nejdéle na dobu 10 dnů za účelem provedení smutečního obřadu, pietní či jiné akce.

Na žádost třetí osoby, která podniká v oboru provozování pohřební služby, je nájemce povinen nebytové prostory, jejich část anebo jejich vybavení přenechat do podnájmu nebo je jiným způsobem takové osobě zpřístupnit v době, kdy nebude jejich využití kolidovat s jiným smutečním obřadem či jinou akcí, a to za cenu stanovenou v ceníku, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

Změny ceníku podléhají schválení oběma smluvními stranami.

X.

Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % za každý, byť i započatý, den prodlení z dlužné částky, ocitne-li se v prodlení se zaplacením nájemného podle této smlouvy.

Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,-- Kč za každý jednotlivý případ, kdy nevyhoví nekolidující žádosti třetí osoby podle čl. IX. odst. 4 této smlouvy anebo kdy za to uplatní vyšší cenu, než jaká je stanovena v ceníku, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení na účet uvedený v této výzvě. Uplatněním či zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody ani povinnost splnit utvrzovaný závazek.

XI.

Nájemní vztah lze ukončit dohodou pronajímatele a nájemce nebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran.

Nájem lze vypovědět z důvodů podle § 2308 a § 2309 o.z., jakož i z dalších zákonných důvodů. Pronajímatel může vedle toho nájem vypovědět také z důvodů, že nájemce:

- a) poskytne nebytové prostory nebo jeho části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo zřídí jiné užívací právo k nebytovým prostorům třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na dobu delší než ?? dnů,
- b) se ocitne v prodlení o více než 30 dnů se zaplacením nájemného,
- c) převede nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, jíž nebytový prostor slouží, nebo při jiné příležitosti na třetí osobu,
- d) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v nebytových prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- e) provozuje jinou podnikatelskou činnost, než je uvedeno v čl. I. této smlouvy, nebo ji změní nebo ji provozuje jiným způsobem anebo za jiných podmínek,
- f) poruší svoji povinnost přenechat na žádost třetí osoby, která podniká v oboru provozování pohřební služby, nebytové prostory, jejich část anebo jejich vybavení do krátkodobého podnájmu nebo je jiným způsobem takové osobě zpřístupnit.

Výpovědní doba v těchto činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Nájem lze vypovědět také z jakéhokoli jiného důvodu nebo i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba v takových případech činí 36 měsíců a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

V den, kdy nájem končí, je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit, vyklizené je odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a odevzdat pronajímateli klíče od nich. Jinak je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit na náklady nájemce sám.

O vyklizení a odevzdání nebytových prostor bude pořízen zápis.

XII.

Provede-li nájemce se souhlasem pronajímatele na svůj náklad změny či stavební úpravy pronajatých nebytových prostor, pronajímatel se zavazuje, že mu nahradí tyto náklady částkou, která bude odpovídat rozdílu v hodnotě nebytových prostor podle stavu před provedením stavební úpravy a hodnotě ke dni skončení nájmu.

Nájemce je dále povinen bez nároku na vyrovnání navrátit v předešlý stav veškeré změny či stavební úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatele. Pokud mu pronajímatel písemně sdělí, že toho nežadá, je povinen změny či stavební úpravy, které nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele, bez nároku na vyrovnání ponechat.

XIII.

Vylučuje se použití § 2315 obč. zák.

Nájemci proto v žádném případě nenáleží při skončení nájmu náhrada za převzetí zákaznické základny.

XIV.

Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemné vztahy podle této smlouvy výslovně touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními o.z.

Smluvní strany se dále dohodly, že práva a povinnosti podle této smlouvy nelze postoupit. Ani tuto nájemní smlouvu nelze postoupit.

Potvrzuje se, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Valašské Klobouky ze dne 1. 10. 2019, č. 29/780/2019.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění uveřejněním v registru smluv. Uveřejnění zajistí pronajímatel. Strany souhlasí s uveřejněním celé smlouvy i potřebných metadat.

Tato smlouva může být měněna, doplňována či zrušena pouze písemně ve formě číslovaných dodatků.

Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, pod nátlakem či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Val. Kloboukách dne 1. 10. 2019

