



MĚSTO FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

Náměstí čp. 3
739 11 FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

SMLOUVA č.2019/MaI/000288/SML

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ A NÁJMU MOVITÉ VĚCI

uzavřená v souladu se § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Město Frýdlant nad Ostravicí,

zastoupené starostkou města RNDr. Helenou Pešatovou
se sídlem: Náměstí čp.3, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí
IČO 29 66 51

Bankovní spojení : Komerční banka, a.s., pobočka Frýdek-Místek,
Č.ú.: 19-1322781/0100, KS 308, VS ...
(dále jen pronajímatel)

POHŘEBNÍ SLUŽBA KAREL HRADIL s.r.o.

jednatel: Karel Hradil, [REDACTED]
se sídlem: Nerudova čp.1426, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí
IČ: 080 59 331
Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl C, vložka 78189
(dále jen nájemce)

II.

1.Město Frýdlant nad Ostravicí je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 588/4 zast.pl. a nádvoří o výměře 805 m² jehož součástí je stavby č.p. 1426 občanská vybavenost „ smuteční obřadní síň, pozemku parc.č. 588/5 zast.pl. a nádvoří o výměře 37 m² jehož součástí je stavba bez čp./ev.č. občanská vybavenost „ sklad“ , a to vše pro obec a k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek –Místek na LV č. 1 (dále jen „prostory“).

2.Pronajímatel se zavazuje přenechat prostory sloužící podnikání, a to stavbu č.p.1426 a stavbu bez čp./ev.č. specifikované v bodě č. 1 tohoto článku k dočasnému užívání nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti „pohřební služby „ v tomto prostoru a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

3.Účelem nájmu je provozování pohřební služby nájemcem v pronajatém prostoru. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

4.Pronajímatel zároveň přenechává nájemci k dočasnému užívání movitou věc: mrazicí box pro zesnulé, za kterou se nájemce rovněž zavazuje platit pronajímateli níže sjednané nájemné.

III.

Pronajímatel přenechává předmět nájmu od 01.01.2020 na dobu neurčitou.

IV.

1. Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 13.000,-Kč + 500,-Kč Kč , **celkem 13.500,-Kč (slovy: Třinácttisícpětsetkorunčeských) za jeden měsíc.** Nájemné je nájemce povinen platit každý měsíc nejpozději do 15. dne platebního období.
2. Po dobu nájmu si pronajímatel zajistí na základě vlastních smluvních vztahů s dodavateli či poskytovateli dodávku těchto služeb, a to dodávku el. energie, vodné, stočné , úklid pronajatých prostor, odvoz odpadků a telekomunikační služby.
3. Srážková voda bude nájemci fakturovaná pronajímatelem čtvrtletně.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn upravit bez dohody smluvních stran každoročně výši nájemného o tolik procent, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % procentem růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku 1. dnem následujícího kalendářního roku. Při stanovení % procentního růstu inflace v jednotlivých měsících kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje ČNB (vyhláshuje jen ČNB).

V.

1. Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností.

Pronajímatel je povinen:

- * přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- * udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- * zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- * provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
- * provádět revize elektřiny, prohlídky požární ochrany

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

Nájemce je povinen:

- * užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
- * provádět běžnou údržbu předmětu nájmu:
zejména opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, a žaluzií. Dále pak výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek a výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech. Za drobné opravy se dále považují opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, vodovodních baterií, opravy umyvadel, van, dřezů a splachovačů
- * oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- * ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- * oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- * dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- * zajišťovat na svůj náklad úklid chodníku a přilehlých pozemků předmětu nájmu
- * hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- * umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

Nájemce je oprávněn:

*oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na promnutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.

*v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám

*nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

VI.

Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení povinností nájemce způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VII.

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

VIII.

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Nájem na dobu neurčitou lze podle § 2312 NOZ vypovědět s šestiměsíční výpovědní dobou; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které

provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila.

Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skočení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

IX.

1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě.
2. Záměr pronajmout prostory uvedené v čl. II této smlouvy byl zveřejněn od 03.10.2019 do 18.10.2019 úřední desce Městského úřadu Frýdlant nad Ostravicí. Uzavření této smlouvy bylo schváleno radou města dne 31.10.2019 usnesením č.24/5.7.
3. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva stejnopisy pronajímatel.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy a účinnosti dnem registrace podle z.č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

Ve Frýdlantě nad Ostravicí 10.12.2019

.....
RNDr. Helena Pešatová
starostka města

.....
Karel Hradil
jednatel

Vyhotovila: [REDAKCE] odbor majetku a investic

