

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku těmito smluvními stranami (dále jen „smlouva“):

Město Soběslav

IČ: 00252921,

se sídlem náměstí Republiky 59, Soběslav I, Soběslav, PSČ 392 01,

zastoupená panem Ing. Jindřichem Bláhou, starostou města,

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Pohřební služba Ondřej Melich s.r.o.

IČ: 281 49 386, DIČ: CZ28149386

se sídlem Soběslavská 2502, Tábor, PSČ 390 02

zastoupená Ondřejem Melichem, jednatelem společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddíle C,

vložka 21479

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

I.

Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2173 – ostatní plocha, pohřebiště o výměře 30597 m² a pozemku parc. č. 2174 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 454 m², jehož součástí je budova č.p. 873 – stavba občanské vybavenosti, nacházející se na adrese Soběslav III, Mrázkova čp. 873, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, pro katastrální území a obec Tábor na LV č. 10001.
2. V budově č.p. 873 se nacházejí prostory sloužící podnikání, umístěné v přízemí této budovy o celkové výměře 314,94 m², které zahrnují nebytové prostory, a to:

- vstupní hala	o výměře	6,90 m ²
- smuteční síň	o výměře	112,77 m ²
- přísálí 1	o výměře	41,40 m ²
- přísálí 2	o výměře	41,40 m ²
- prodejna květin	o výměře	12,25 m ²
- úklidová komora	o výměře	3,32 m ²
- schodiště	o výměře	3,32 m ²
- předsíň	o výměře	4,80 m ²
- kancelář obřadníka	o výměře	16,50 m ²
- chodba	o výměře	12,08 m ²
- předsíň - WC zaměstnanci	o výměře	2,11 m ²
- WC zaměstnanci	o výměře	2,11 m ²
- úklidová místnost	o výměře	1,82 m ²
- sklad	o výměře	4,00 m ²
- výstav	o výměře	18,30 m ²
- místnost pro pozůstalé	o výměře	31,86 m ²
3. Na části pozemku parc. č. 2173 o výměře cca 170 m² se nachází vsypová loučka.

II. **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící podnikání, blíže specifikované v článku I. odst. 2 a 3 této smlouvy, o celkové výměře 314,94 m², umístěné v přízemí budovy č.p. 873 a část pozemku parc. č. 2173 o výměře cca 170 m² - vsypovou loučku (dále jen „předmět nájmu“) a nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájemné. Přesné vymezení předmětu nájmu je zachyceno v situačním plánu, který je přílohou této smlouvy.
2. Účastníci se dohodli, že nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k podnikatelské činnosti – provozování pohřební služby. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn k provozování uvedené podnikatelské činnosti v daném oboru na základě odpovídající koncesní listiny. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel.
3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy řádně seznámil se stavem předmětu nájmu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, a v tomto stavu jej ke dni podpisu této smlouvy převzal.
4. Smluvní strany dále sjednávají, že ke změně způsobu užívání předmětu nájmu je potřeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

III. **Doba a ukončení nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to počínaje dnem 1. 1. 2020 a konče dnem 31. 12. 2024.
2. Smluvní strany sjednávají, že nájem skončí výlučně následujícími způsoby:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí v případech stanovených touto smlouvou,
 - d) zánikem nájemce bez právních nástupců,
 - e) zánikem předmětu nájmu.
3. Pronajímatel i nájemce mají právo nájem před uplynutím doby nájmu vypovědět pouze z níže uvedených důvodů. Výpověď musí být vždy písemná, přičemž výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenu rovněž v případě, že ji smluvní strana, které je určena, odmítne převzít. Bude-li výpověď zaslána druhému účastníkovi doporučeným dopisem, je považována za doručenu převzetím druhým účastníkem. Při uložení zásilky na poště je považována za doručenu uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti patnáctým dnem po odeslání doporučeného dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě nebo jinou adresu oznámenou jím jako novou adresu pro doručování.
4. Nájemce má právo nájem vypovědět před uplynutím ujednané doby v jednoměsíční výpovědní době, pokud:
 - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
 - b) přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen,
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.

5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět před uplynutím ujednané doby v jednoměsíční výpovědní době, pokud:
- a) má být předmět nájmu odstraněn anebo přestavována tak, že to brání jeho dalšímu užívání, nebo
 - b) nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že:
 - je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než jeden měsíc,
 - chová se tak, že v důsledku toho vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody nebo je jeho chování v rozporu s dobrými mravy
 - přenechá předmět nájmu nebo jejich část do užívání nebo požívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - provedl stavební úpravy předmětu nájmu nebo jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy předmětu nájmu stavebního či technologického charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu.

IV. **Nájemné**

1. Nájemné je stanoveno v celkové výši **110.229,- Kč včetně DPH** (slovy: jedno sto tisíc dvě stě dvacet devět korun českých včetně daně z přidané hodnoty) ročně.
2. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **9.186,- Kč včetně DPH** (slovy: devět tisíc jedno sto osmdesát šest korun českých včetně daně z přidané hodnoty), splatných vždy nejpozději do 20. dne běžného kalendářního měsíce na účet pronajímatele Města Soběslav č. 19-0701490399/0800, VS 7078000000, zřízený u České spořitelny, a.s., pobočka Soběslav.
3. Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné za celý předmět nájmu počínaje kalendářním rokem 2021 každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Tato změna výše nájemného bude realizována formou písemného oznámení doručeného nájemci během měsíce března každého kalendářního roku, resp. po vyhlášení uvedeným statistickým úřadem. Nájemce se zavazuje v prvním splatném období po obdržení této informace uhradit případný nedoplatek na nájemném za předchozí kalendářní rok.
4. Dohodnutá výše nájemného nezahrnuje poplatky za elektrickou energii, vytápění, stočné, svoz odpadů a za další služby, spojené s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou vodného a stočného, které v celé výši hradí pronajímatel.
5. Nájemce bere na vědomí, že dodávky veškerých energií a další služby, spojené s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou vodného a stočného, jsou zajišťovány pro nájemce na jeho náklady společností Správa města Soběslavi, s.r.o., IČ 260 29 987, se sídlem Soběslav, Soběslav III, Tyršova 482/13.
6. Veškeré služby, spojené s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou vodného a stočného, hradí nájemce na základě smlouvy o poskytování služeb, kterou je povinen uzavřít se společností Správa města Soběslavi, s.r.o., IČ 260 29 987, se sídlem Soběslav, Soběslav III, Tyršova 482/13, nejpozději do 15-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy.
7. Veškeré ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména telekomunikační, telefonní a internetové služby si zajišťuje na svoje náklady sám nájemce. Stejně tak nájemce hradí případné poplatky spojené s užíváním televizních a rozhlasových přijímačů, včetně autorských poplatků, náklady na běžné opravy, údržbu a úklid předmětu nájmu.

V.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem pro naplnění účelu této smlouvy, přičemž je zejména povinen udržovat v předmětu nájmu pořádek, zajišťovat jeho pravidelný úklid a počínat si tak, aby na předmětu nájmu nevznikala škoda.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, nebo jím zmocněnému zástupci prohlídku předmětu nájmu a uskutečnění kontroly stavu, způsobu a účelu jeho využívání, kontroly ochrany předmětu nájmu. Nájemce, popř. jím určená osoba je oprávněna se této prohlídce zúčastnit.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo požívání třetí osobě.
4. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické předpisy a jiné předpisy a technické normy, v souladu s příslušnými ustanoveními právního řádu ČR.
5. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad udržovat předmět nájmu v řádném stavu. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu (malování místností, opravy podlahové krytiny, opravy osvětlovacích těles, elektroinstalace, sanitárního zařízení a další opravy, kde náklad na jednotlivou opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč).
6. Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů předem oznámit pronajímateli potřebu případných oprav předmětu nájmu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Stavební úpravy předmětu nájmu a jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy stavebního či technologického charakteru, lze provádět vždy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Veškeré práce v takovém případě provádí nájemce na svůj náklad, a v případě, že se vložené investice stanou stavební součástí předmětu nájmu, popř. celého objektu, a bez porušení majetkové podstaty je nebude možné odebrat, zůstávají tyto neoddělitelnou součástí předmětu nájmu, aniž by pronajímatel byl povinen poskytnout po skončení nájmu finanční náhradu.
8. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou z titulu užívání předmětu nájmu a je povinen tuto nahradit pronajímateli v plné výši. Za škodu způsobenou nájemcem se považuje i škoda, kterou způsobil jeho zaměstnanec nebo jiná osoba, která se s vědomím nájemce v předmětu nájmu zdržovala.
9. Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost, než uvedenou v této smlouvě.
10. Nájemce je oprávněn instalovat na své náklady na budově i v předmětu nájmu své označení s uvedením poskytovaných služeb, pokud neruší ráz budovy. Po skončení nájmu je nájemce povinen toto své označení na svůj náklad odstranit.
11. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu s příslušenstvím, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí sepíší účastníci samostatný protokol.

VI.

Závěrečné ustanovení

1. Vztahy mezi účastníky této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 89/2012 občanský zákoník.

2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by jakékoli takovéto ustanovení mělo z jakéhokoli důvodu pozbyt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
5. Pronajímatel prohlašuje, že záměr nájmu dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Soběslav ze dne 17.12.2019 pod č. 27/350/2019 v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Záměr nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Soběslav a zároveň byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup, po dobu od 27.11.2019 do 12.12.2019. Toto prohlášení se činí v souladu s ust. § 41 citovaného zákona a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.
6. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s uveřejněním této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, v registru smluv, zajištěným pronajímatelem postupem podle tohoto zákona.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.
8. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena dobrovolně, svobodně a vážně a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Soběslavi dne

Pronajímatel

Nájemce

.....
Město Soběslav
zastoupené Ing. Jindřichem Bláhou
starostou města

.....
Pohřební služba Ondřej Melich s.r.o.
zastoupené Ondřejem Melichem
jednatelem společnosti