

O s v ě d ě n í

ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích zveřejněno od 27.10.2020 do 13.11.2020

schváleno usnesením Rady města Karviné č. 1879 ze dne 18.11.2020

Vyhotovil: Magistrát města Karviné, Odbor majetkový, oddělení majetkoprávní

datum: Podpis:

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. SML/1668/2020

Článek 1

Smluvní strany

1.1. statutární město Karviná

adresa: Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát
zastoupeno:, primátorem města Karviné
k podpisu smlouvy oprávněna na
základě plné moci ze dne 02.01.2020:, vedoucí Odboru
majetkového Magistrátu města Karviné
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., pobočka Karviná
číslo účtu: 19-1721542349/0800
IČ: 00297534
DIČ: CZ00297534
(dále jen "pronajímatel")

1.2. BYTservis-slужby, spol.s.r.o.

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 5192
zastoupena:, jednatelkou společnosti
se sídlem:,
IČ: 47670860
DIČ: CZ47670860
(dále jen "nájemce")

(subjekty sub.1.1. a sub. 1.2. dále též označovány společně jako "strany této smlouvy "
nebo "smluvní strany")

se dohodly na této **Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání**
uzavřené podle § 2302 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“):

Článek 2

Předmět smlouvy a účel nájmu

2.1. Pronajímatel je vlastníkem nebytových prostor v objektu Centrálního hřbitova na ulici Borovského 872/58b v Karviné-Ráji o celkové výměře 336,11 m², na pozemku p.č. 524/9 v katastrálním území Ráj, zapsáno na listu vlastnictví 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, v objektu Hřbitova v Karviné-Mizerově o výměře 16,17 m², na pozemku p.č. 1784 v katastrálním území Karviná-město, zapsáno na listu vlastnictví 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná a v objektu Hřbitova v Karviné-Dolech o výměře 10,00 m², na pozemku p.č. 1198/1 v katastrálním území Karviná-Doly, zapsáno na listu vlastnictví číslo

427 Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná. Na základě uvedeného je pronajímatel oprávněn s výše uvedenou nemovitostí nakládat, t. j. rovněž ji pronajímat.

2.2. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor uvedené v článku 2 bodě 2.1. této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Podrobný popis předmětu nájmu je uveden na evidenčním a výpočtovém listu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

2.3. Touto smlouvou pronajímatel přenechává a nájemce přebírá do užívání předmět nájmu. Smluvní strany si nejsou vědomy vad, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol.

2.4. Účelem nájmu je využití uvedených nebytových prostor pro Hřbitovní správu. Jedná se o pohřební a související činnosti, zajištění správy, provozu a údržby hřbitovů města Karviné. Předmět podnikání nájemce, jenž bude v předmětu nájmu vykonáván, je výhradně spojen s pohřební a související činností a se správou, provozem a údržbou hřbitovů města Karviné.

2.5. Nájemce je povinen, je-li to dle právních předpisů potřeba, požádat nejpozději do 10 dnů ode dne převzetí předmětu nájmu o změnu účelu užívání předmětu nájmu příslušný správní orgán. V případě, že výše uvedené nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s pravomocným rozhodnutím o změně účelu užívání.

2.6. Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu. Podrobný popis nebytových prostor a jejich stav ke dni předání je uveden v předávacím protokolu, který bude sepsán po podepsání této smlouvy.

2.7. Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

Článek 3

Doba nájmu

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 02.01.2021.

Článek 4

Nájemné

4.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je smluvní a je v souladu se Zásadami pro nakládání s nemovitým majetkem. Výše nájemného včetně DPH je vypočtena na evidenčním a výpočtovém listu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen evidenční a výpočtový list).

4.2. Povinnost platit nájemné vzniká dnem 02.01.2021 Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné včetně DPH jednou měsíčně a to na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem, přímo na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy a vždy pod variabilním symbolem vystaveného daňového dokladu. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné včetně DPH vždy nejpozději ke dni splatnosti uvedenému na příslušném daňovém dokladu.

4.3. Nájemce je povinen hradit pronajímateli služby spojené s nájmem včetně DPH, tj. dodávka tepla do nebytových prostor Centrálního hřbitova na ulici Borovského č.p. 872/58b v Karviné-Ráji. Náklady za dodávku tepla včetně DPH hradí celé pronajímatel s tím, že nájemci bude pronajímatel služby poskytované s užíváním předmětu nájmu nájemci refakturovat 1 x měsíčně, vždy po obdržení faktury pronajímateli od dodavatele. Nájemce se zavazuje uhradit tyto služby včetně DPH vždy nejpozději ke dni splatnosti, uvedeném na příslušném daňovém dokladu přímo na účet uvedený v záhlaví této smlouvy a vždy pod variabilním symbolem vystaveného daňového dokladu.

4.4. Povinnost zaplatit je splněna dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Článek 5

Valorizace nájemného

5.1. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo upravovat výši nájemného jednou za kalendářní rok dle míry inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemné bude upraveno na základě rozhodnutí orgánu statutárního města Karviné a s účinností ode dne v tomto rozhodnutí stanoveném. Úprava nájemného bude nájemci písemně oznámena nejpozději k poslednímu dni měsíce předcházejícího měsíci, v němž bude požadováno zvýšené nájemné, a bude pronajímatelem provedena změnou na evidenčním a výpočtovém listu, který se okamžikem jeho doručení nájemci stane nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce s tímto postupem souhlasí a zavazuje se platit nájemné ve výši stanovené v písemném oznámení a v nově vyhotoveném evidenčním a výpočtovém listu.

Článek 6

Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatel má právo kontroly předmětu nájmu po předchozím upozornění nájemce ústně, telefonicky nebo písemně den před zamýšlenou kontrolou, a to i bez uvedení účelu kontroly.

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu vždy bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

6.2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn provést opravu nebo rekonstrukci budovy, v níž se předmět nájmu nachází. Nájemce se zavazuje provádění oprav nebo rekonstrukce strpět částečnou či úplnou uzavírkou objektu nebo jeho části a umožnit tak pronajímateli v požadovaném termínu jejich realizaci.

Článek 7

Práva a povinnosti nájemce

7.1. Nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu, se kterým byl seznámen při podpisu této smlouvy a zavazuje se, že jej bude používat výhradně za účelem uvedeným v čl. 2 bodě 2.4. této smlouvy. Nájemce je povinen dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy.

7.2. Drobné opravy a běžnou údržbou předmětu nájmu provádí a hradí nájemce. Smluvní strany se dohodly, že pojem drobných oprav a běžné údržby budou pro účely této smlouvy vykládat dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění účinném ke dni uzavření této smlouvy. Ostatní údržbu předmětu nájmu provádí a hradí pronajímatel. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu.

7.3. Změny v předmětu nájmu, včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

7.4. Nájemce odpovídá za instalaci, provoz, kontroly, údržbu a opravy požárně bezpečnostních zařízení a hasících přístrojů, provádění preventivních požárních prohlídek a školení zaměstnanců ve lhůtách stanovených platným právním předpisem a Požárním řádem statutárního města Karviné. Nájemce se zavazuje vést dokumentaci požární ochrany a do této dokumentace zpracovat požadavky, které vyplývají z dokumentace pronajatého objektu (př. požárně bezpečnostní řešení apod.) a současně je povinen vyhodnotit všechna kritéria vztahující se k provozované činnosti.

Nájemce je povinen zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného elektrického zařízení dle ČSN po celou dobu trvání nájemní smlouvy a je za plnění výše uvedených závazků odpovědný. Nájemce je dále povinen zajišťovat na své náklady pravidelné revize elektrické instalace a spotřebičů a taktéž revize hasících přístrojů. Kopie o provedených revizích předá nájemce neprodleně pronajímateli.

7.5. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady na fasádě domu, v němž se nachází předmět nájmu, štíty, návěstní či jiná podobná znamení, pouze po předchozím souhlasu pronajímatele. Pokud k tomuto umístění je potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej nájemce vyžádat.

7.6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné osobě.

7.7. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu umístit herny s výherními a hracími přístroji. V případě porušení tohoto zákazu si pronajímatel vyhrazuje právo od této smlouvy odstoupit.

7.8. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn změnit předmět podnikání, který bude v předmětu nájmu provozovat, pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.

7.9. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen při skončení nájmu předmět nájmu předat pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to v den skončení nájmu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, a které má dle smlouvy hradit nájemce, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí tyto opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce.

Předmět nájmu od nájemce převezme pronajímatel nebo jím pověřená osoba a sepíše o tom „Protokol o převzetí prostoru sloužícího podnikání“. V případě zjištění škod bude sepsán „Škodní protokol“. Případné náklady na odstranění škod nese nájemce. Pokud nájemce

odstranění škody neprovede ve lhůtě do 1 měsíce od sepsání „Škodního protokolu“, provede odstranění škod pronajímatel nebo správce na náklad nájemce. Nájemce se současně zavazuje, že tyto náklady uhradí v plné výši na základě faktury vystavené pronajímatelem a nejpozději ke dni splatnosti uvedenému na faktuře.

Článek 8 Skončení nájmu

8.1. Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran. Od této smlouvy lze odstoupit v případech sjednaných v této smlouvě nebo stanoví-li tak občanský zákoník.

8.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce za převzetí zákaznické základny.

Článek 9 Závěrečná ustanovení

9.1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou upraveny přímo v této smlouvě, se řídí obecně závaznými právními předpisy zejména občanským zákoníkem.

9.2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou jim budou doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li jedna smluvní strana druhé smluvní straně písemně jinou adresu pro doručování písemností. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud nájemce zmaří doručení písemností zasílaných mu pronajímatelem tím, že pronajímateli neoznámí změnu adresy pro doručování písemností, tyto písemnosti se budou považovat za doručené třetím pracovním dnem po odeslání.

9.3. Tato smlouva může být měněna bez uzavření dodatku vyhotovením nového evidenčního a výpočtového listu a jeho doručením nájemci. Tato smlouva může být rovněž měněna bez uzavření dodatku formou oznámení dle článku 5 této smlouvy a doručením evidenčního a výpočtového listu nájemci. Jakékoliv jiné změny nebo doplnění této smlouvy je možné učinit pouze formou písemných dodatků, které budou za dodatek výslovně označeny, vzestupně číslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Písemná forma je nezbytná i pro právní jednání směřující ke zrušení smlouvy.

9.4. Statutární město Karviná je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že povinnosti dle tohoto zákona v souvislosti s uveřejněním smlouvy zajistí statutární město Karviná.

9.5. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

9.6. Smluvní strany souhlasí s tím, že v registru smluv bude zveřejněn celý rozsah smlouvy, a to na dobu neurčitou.

9.7. Strany smlouvy se dohodly na tom, že tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.

9.8. Smlouva nabývá účinnosti dnem 02.01.2021.

9.9. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, každý s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a dva vyhotovení obdrží pronajímatel.

9.10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, a že nebyla podepsána v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

Příloha:

č. 1 Evidenční a výpočtový list

V Karviné dne:

V Karviné dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....
vedoucí Odboru majetkového
Magistrátu města Karviné

.....

.....
jednatelka společnosti

Příloha č. 1**PŘÍLOHA č. 1****ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
(SML/1668/2020)****Evidenční a výpočtový list**

Nájemce: BYTservis-slужby, spol.s.r.o., IČ 47670860, Prameny 603/24,
734 01 Karviná-Ráj

Předmět nájmu: Nebytové prostory v objektu Centrálního hřbitova na ulici Borovského 872/58b v Karviné-Ráji, p.č. 524/9, k.ú. Ráj, v objektu Hřbitova v Karviné-Mizerově, p.č. 1784, k.ú. Karviná-město a v objektu Hřbitova v Karviné-Dolech, p.č. 1198/1, k.ú. Karviná-Doly

Cena nájmu mezi stranami je stanovena smluvně takto:

Místnost	Plocha (m²)	Sazba (Kč/m²/roč)	Celkem bez DPH
<u>Objekt A</u>			
dílna	55,99	507,--	28.386,93 Kč
sklad	15,30	507,--	7.757,10 Kč
sklad náh. dílů	21,60	507,--	10.951,20 Kč
garáž	76,93	517,--	39.772,81 Kč
<u>Objekt C</u>			
<u>INP</u>			
kancelář	21,75	579,--	12.593,25 Kč
kancelář	17,92	579,--	10.375,68 Kč
WC	3,15	290,--	913,50 Kč
<u>1PP</u>			
šatny muži	48,58	290,--	14.088,20 Kč
šatny ženy	47,07	290,--	13.650,30 Kč
šatna-umývárna	12,45	290,--	3.610,50 Kč
sklad	15,37	507,--	7.792,59 Kč
<u>Hřbitov Karviná-Mizerov</u>			
ostatní prostory	16,17	476,--	7.696,20 Kč
<u>Hřbitov Karviná-Doly</u>			
Ostatní prostory	10,00	135,--	1.350,00 Kč
Celkem			158.938,26 Kč

Roční nájemné bez DPH: 158.938,26 Kč
Měsíční nájemné bez DPH celkem: 13.244,85 Kč

K nájemnému bude připočteno DPH v platné sazbě na základě zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

Nájemné včetně DPH je nájemce povinen platit pronajímateli měsíčně, a to na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem, přímo na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., pobočka Karviná, číslo účtu 19-1721542349/0800. Daňový doklad bude vystavován měsíčně, variabilním symbolem bude číslo uvedené na daňovém dokladu. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné nejpozději ke dni splatnosti uvedenému na příslušném daňovém dokladu.

Tento evidenční a výpočtový list nabývá platnosti a účinnosti dnem 02.01.2021.

V Karviné dne

Pronajímatel:

.....
.....
vedoucí Odboru majetkového
Magistrátu města Karviné