

# Smlouva o nájmu nemovité věci

**Město Bučovice**, se sídlem Jiráskova 502, 685 01 Bučovice, IČ: 00291676

Zastoupené starostou PhDr. Jiřím Horákem, Ph.D.

(dále jako pronajímatel)

a

**Jaroslav Pokorný**, IČ: 13057961, Legionářská 137, 685 01 Bučovice

(dále jako nájemce)

## Čl. I

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1534 o výměře 322 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova čp. 317, objekt občanské vybavenosti v k. ú. Bučovice, na adrese Vyškovská 317, Bučovice (dále jen Předmět nájmu).
2. Nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí na LV č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.
3. Předmět nájmu je stavebně a technicky určena k provozování pohřebních služeb.
4. Předmět nájmu se sestává z těchto místností:
  - smuteční síň..... 93,5 m<sup>2</sup>
  - předsálí..... 37,0 m<sup>2</sup>
  - sklad rakví..... 41,5 m<sup>2</sup>
  - chladírna..... 27,0 m<sup>2</sup>
  - vstupní chodba..... 10,7 m<sup>2</sup>
  - sociální zařízení ..... 10,0 m<sup>2</sup>
  - kancelář a místnost pro pozůstalé ..... 20,0 m<sup>2</sup>

k budově dále náleží rampa, vstupní schodiště hlavní a boční.

Seznam inventáře, který je ve vlastnictví pronajímatele a je součástí Předmětu nájmu, je přílohou č. 1 této smlouvy

5. Nájemce je osobou oprávněnou k provozování pohřební služby v provozovně identifikační číslo 1004109636 na adrese Vyškovská 317, 685 01 Bučovice.
6. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Nájemci Předmět nájmu za účelem provozování pohřební služby a Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu k tomuto účelu přebírá, jakož již na základě předchozího nájemního vztahu přebíral a užívá. Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu provozovat jinou činnost než zde uvedenou bez předchozího souhlasu Pronajímatele.

## Čl. II

### Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za Předmětu nájmu ve výši 100.200 Kč/rok, tj. 8.350 Kč měsíčně.
2. Pronajímatel rozhodl podle § 56a odst. 3 z. č. 235/2004 Sb. že u nájemného uplatňuje DPH. Nájemce potvrzuje, že je plátcem DPH a že toto rozhodnutí pronajímatele akceptuje a zavazuje se hradit nájemné včetně příslušného DPH.

3. Strany této smlouvy se dohodly, že nájemné je splatné měsíčně, vždy na základě faktury, vystavené Pronajímatelem na daný kalendářní měsíc, se splatností sedm dnů.
4. Nájemce dále hradí na základě smlouvy, kterou má uzavřenu s dodavatelem elektrickou energii pro Předmět nájmu.
5. Vodné, stočné a úhradu za odvod srážkových vod se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli ve skutečné výši dle daňového dokladu dodavatele na základě faktury Pronajímatele nejpozději do 14 dnů od jejího obdržení. Pronajímatel uplatňuje tyto náklady 2 x ročně v dle fakturačních období dodavatele samostatným daňovým dokladem.
6. Pro případ prodlení Nájemce s platbami nájemného či za služby je Pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši dvojnásobku diskontní sazby stanovené Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu.
7. Výši nájemného je Pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit vždy k 1. dubnu stávajícího kalendářního roku o hodnotu indexu růstu cen vyhlášeným Českým statistickým úřadem v porovnání s kalendářním rokem, kdy bylo nájemné stanoveno nebo naposledy zvýšeno. Toto zvýšení bude Nájemci oznámeno nejpozději jeden měsíc před vystavením faktury.

### **Čl. III**

#### **Prohlášení, práva a povinnosti Nájemce a Pronajímatele**

1. Nájemce tímto prohlašuje, že se se stavem Předmětu nájmu řádně seznámil, v tomto stavu ho na základě předchozího nájemního vztahu užívá a bude udržovat.
2. Nájemce je povinen:
  - a) umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a dodržování účelu jeho užívání a podmínek této smlouvy, zejména udržovat všechny prostory čisté a hygienicky nezávadné;
  - b) užívat předmět nájmu řádně tak, aby nedocházelo k jeho poškození a tím i snížení jeho hodnoty;
  - c) na své náklady provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu, včetně drobných úprav, údržby a úklidu;
  - d) neprodleně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které jsou nad rámec drobných oprav a běžné údržby. Náklady na drobné opravy a údržbu společného sociálního zařízení hradí Nájemce a Pronajímatel rovným dílem. Za obvyklou údržbu a drobné opravy strany považují opravy spojené s běžným udržováním a opravami prostor v analogii s Nařízením vlády č. 308/2015 (Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu), a to v rozsahu, který v jednotlivém případě nepřekročí částku 5 000 Kč;
  - e) neprodleně oznámit Pronajímateli vznik pojistné události;
  - f) dodržovat předpisy platné na úseku protipožární ochrany;
  - g) provádět stavební úpravy na Předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a to na vlastní náklady a bez nároku na náhradu, nedohodnou-li se strany jinak.
3. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které způsobí na Předmětu nájmu sám, osoby s ním spolupracující či jiné osoby, které se budou pohybovat na Předmětu nájmu s vědomím Nájemce.

4. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu třetím osobám ani provádět změny vnitřních dispozic Předmětu nájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany výslovně písemnou formou jinak.

#### **Čl. IV**

##### **Užívání předmětu nájmu**

1. Nájemce není oprávněn nechat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu do podnájmu nebo k jinému způsobu užívání třetí osobě vyjma níže uvedeného.
2. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce přenechal Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, která je podnikatelem – provozovatelem pohřební služby, a to krátkodobě, za účelem provedení smutečního obřadu či jiné pietní akce.
3. Na žádost osoby, která je podnikatelem – provozovatelem pohřební služby, je nájemce povinen Předmět nájmu nebo jeho část včetně vybavení, které je ve vlastnictví Pronajímatele přenechat do podnájmu nebo je jiným způsobem takové osobě zpřístupnit v době, kdy nebude jeho využití kolidovat s jiným smutečním obřadem, a to za maximální úhradu za podnájem ve výši 4.000 Kč/obřad. Úhradu lze zvýšit pouze způsobem uvedeným v čl. II odst. 6.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět na vlastní náklady v Předmětu nájmu výměnu mobiliáře a úpravy vnitřních prostor. Pronajímatel se zavazuje, že rozsah a způsob úprav bude předem konzultovat s Nájemcem a postup koordinovat tak, aby podnikatelská činnost Nájemce nebyla omezena nad míru přiměřenou a úpravy byly účelné vzhledem ke způsobu využití Předmětu nájmu.

#### **Čl. V**

##### **Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP) a požární ochrana (PO)**

1. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události.
2. Nájemce se zavazuje při nájmu a provozování podnikatelské činnosti dodržovat obecně závazné předpisy, předpisy a nařízení státních a správních orgánů týkající se bezpečnosti, hygieny a požární ochrany. Dále se zavazuje dodržovat vnitřní předpisy a nařízení pronajímatele v oblasti bezpečnosti a PO, s nimiž byl řádně seznámen.
3. Při práci je nájemce povinen dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými předpisy, vztahujícími se na jeho činnost. S těmito předpisy své zaměstnance seznamuje samostatně v rámci svých školení.
4. Nájemce je povinen mít v provozovně viditelně umístěn požární řád a pronajaté prostory vybavit předepsanými protipožárními prostředky.

#### **Čl. VI**

##### **Trvání nájmu, závěrečná ustanovení**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou a vzniká dnem 06.01.2021, což je den účinnosti smlouvy.
2. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně. Doručením se rozumí i uplynutí výpovědní doby při zaslání výpovědi doporučenou zásilkou na adresu uvedenou v této smlouvě (u nájemce na adresu provozovny) nebo adresu, kterou smluvní strany písemně oznámí jako doručovací.

3. Zrušení nájemní smlouvy a právní vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou, se řídí platnou právní úpravou, zejména pak ustanovením Občanského zákoníku.
4. Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnými, oboustranně odsouhlasenými a číslovanými dodatky.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, kdy každý stejnopis má právní sílu originálu. Každá ze Smluvních stran pak obdrží jeden stejnopis.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že tato byla uzavřena po vzájemném ujednání, na základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni, či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
7. Smluvní strany tímto potvrzují autentičnost této smlouvy a na důkaz souhlasu s jejím obsahem nájemní smlouvu podepisují.
8. Touto smlouvou se ruší Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 06.01.2005, uzavřená mezi výše uvedenými smluvními stranami ve znění změn a dodatků.
9. Pronajímatel prohlašuje, že Záměr nájmu byl schválen usnesením Rady č. 1063/55/RM/2020 OM 04 ze dne 18.11.2020 a zveřejněn na úřední desce města Bučovice a způsobem umožňujícím dálkový přístup od 26.11.2020 do 14.12.2020 a Rada města Bučovice schválila uzavření této nájemní smlouvy usnesením Rady č. 1111/59/RM/2020 OM 02 ze dne 21.12.2020 a jsou dodrženy a splněny veškeré zákonné podmínky podmiňující platnost této nájemní smlouvy, vyplývající z § 41, z. č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů, což osvědčuje touto potvrzující doložkou.

**Přílohy:** 1. Seznam inventáře

V Bučovicích, 30. prosince 2020

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....  
PhDr. Jiří Horák, Ph.D.  
starosta

.....  
Jaroslav Pokorný