

Nájemní smlouva č. 17/001/N

uzavřená mezi

Pronajímatel: **Správa pražských hřbitovů, p.o.**
se sídlem Vinohradská 2807, Praha 3, PSČ 130 00

IČ: 45245801, DIČ: CZ45245801

Plátce DPH

Nájemce: **Pohřební ústav hl.m.Prahy**
se sídlem Praha 1, Staroměstské nám. 10, PSČ 110 01
zastoupená

IČ: 45245819, DIČ: CZ45245819

Plátce DPH

I.

Oprávnění pronajímatele:

1. Pronajímatel prohlašuje, že je správcem majetku, který je ve vlastnictví Obce hl.m.Prahy, a to na základě Zřizovací listiny pronajímatele ve znění schváleném usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 8/10 ze dne 18.6.2015, která obsahuje předmět této smlouvy, který je svěřen pronajímateli. Citovaná Zřizovací listina nabyla účinnosti dne 1.8.2015. Od tohoto data je pronajímatel oprávněn podle čl. VI odst.5 Zřizovací listiny uzavírat nájemní smlouvy a smlouvy o výpůjčce majetku svěřeného mu Obcí hl. m. Prahy do správy.
2. Smluvní strany tímto uzavírají smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“).

II.

Předmět nájmu:

Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory části budovy Nové obřadní síně č.p. 949 včetně vybavení, postavené na parc.č.4304 k.ú. Žižkov o celkové výměře 323m² a oplocený manipulační dvůr na parc.č.4305 k.ú.Žižkov o celkové výměře 284m².

V uvedených výměrách není započtena výměra sklepních prostor.

1. Plocha obřadní síně a souvisejících prostor je 210 m².
2. Plocha ostatních prostor je 113 m².
3. Plocha oploceného manipulačního dvora je 284 m².
4. Nájem věcí movitých (komorová chladárna s třemi boxy) 33.334,- Kč/rok

III.

Účel nájmu:

Nájemce se zavazuje používat předmětnou nemovitost pouze ke sjednanému účelu, tj. provozování pohřebních služeb. Nájemce se zavazuje při své činnosti dodržovat veškeré hygienické, požární a ostatní obecně závazné právní předpisy související s obsahem pohřebních služeb, které provozuje.

IV.

Stav předmětu nájmu:

Nájemce deklaruje, že mu pronajímatel předává předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a nájemce předmět této smlouvy v tomto stavu, se kterým se seznámil, přijímá.

V.

Doba nájmu:

Touto smlouvou se sjednává nájem na dobu neurčitou. Nájem počíná běžet ode dne 1.1.2017.

VI.

Nájemné:

- 1.Plocha obřadní síně a souvisejících prostor je 210 m².
Cena nájmu za nebytové prostory činí 1.453,32 Kč za 1m² za jeden rok.
- 2.Plocha ostatních prostor je 113 m².
Cena nájmu za ostatní plochy činí 251,66 Kč za 1m² za jeden rok.
- 3.Plocha oploceného manipulačního dvora je 284 m².
Cena nájmu za dvůr činí 132,85 Kč za 1m² za jeden rok.
- 4.Nájem věcí movitých (komorová chladárna s třemi boxy) 33.334,- Kč/rok

Účastníci nájmu ujednali:

Nájem ad 1. (210 m² x 1.453,32 Kč) činí 305.197,20 Kč bez DPH

Nájem ad 2. (113 m² x 251,66 Kč) činí 28.437,58 Kč bez DPH

Nájem ad 3. (284 m² x 132,85 Kč) činí 37.729,40 Kč bez DPH

Nájem ad.4. činí 33.334,- Kč bez DPH

Celkový nájem ad. 1+ ad.2 + ad. 3+ ad. 4 činí 404.698,18 Kč bez DPH

Splátkový kalendář:

<u>Období</u>	<u>Cena bez DPH</u>
měsíc 01-11	33.725,00 Kč
měsíc 12	33.723,18 Kč

K výše uvedené ceně nájmu bez daně se připočítává DPH podle v té době platných zákonů.

Nájemné vztahující se k období leden a únor roku 2017 bude splatné v měsíci březen téhož roku na základě vystaveného daňového dokladu od pronajímatele.

VII. Inflační doložka:

Nájemné se automaticky zvyšuje každoročně o míru inflace za rok s účinností od 1.1. příslušného roku. Mírou inflace je index růstu spotřebitelských cen tak, jak je vyhlášován Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.

VIII. Splatnost nájemného:

Nájemné bude fakturováno měsíčně, variabilní symbol, pod kterým budou platby zasílány, bude uveden na konkrétních fakturách (variabilním symbolem nebude číslo smlouvy).

IX. Podnájem:

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

X. Náklady provozu:

Veškeré náklady, spojené s činností nájemce a s běžnou údržbou předmětu pronájmu, ponese nájemce ze svého.

XI.

Opravy, úpravy a změny:

1. Nájemce je oprávněn provádět opravy, úpravy nebo změny předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, případně vlastníka předmětu nájmu. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla. Nájemce je povinen strpět omezení, vyplývající z provádění takových oprav bez nároku na slevu z dohodnutého nájemného.
2. Nájemce se zavazuje pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.

XII.

Další ujednání:

1. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s obvyklou údržbou a drobnými opravami, včetně okolí pronajímaných prostor. Jakékoli vnitřní či vnější stavebně instalační úpravy může provést nájemce až po předchozím souhlasu pronajímatele. Případné škody vzniklé nesplněním těchto povinností hradí nájemce.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a o požární ochraně.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn zasahovat resp. vstupovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozících škod, dále pokud to bude nutné pro provedení rekonstrukce, oprav nebo údržby ostatních částí domu objektu; nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. Pronajímatel je však povinen, je-li to možné, předem včas nájemce o takovém zásahu vyrozumět.
5. Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své technické vybavení i speciální kusy vybavení. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
6. Nájemce má nárok na zajištění řádného přístupu do předmětu nájmu a na obvyklé užívání společných přístupových cest.
7. Podle § 2305 a § 2306 občanského zákoníku může nájemce budovu opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, a to vždy po projednání s pronajímatelem. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
8. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli nutnost oprav přesahujících rozsah oprav běžných na najatém objektu (např. oprava střechy, fasády, výměna okapů atd.).
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do objektu na jeho žádost a současně respektuje přednostní právo užívání kaple pronajímatelem, a to po projednání s dispečinkem pro zadávání obřadů.
10. Nájemce je povinen zajistit si sám na vlastní náklady likvidaci jím vyprodukovaného odpadu.

11. Likvidaci a odvoz květinových darů z obřadů si zajišťuje nájemce na vlastní náklady.
12. Veškeré náklady spojené se spotřebou el. energie hradí nájemce. Pronajaté prostory mají nainstalován 1 samostatný obchodní elektroměr převedený na nájemce. V případě ukončení nájmu, nájemce převede elektroměr zpět na SPH.
13. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli poplatky za pravidelný servis elektrického kotle na vytápění na základě přefakturace.
14. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli dohodnutou paušální částku 1.550,-Kč včetně DPH na úhradu spotřeby vody a na úhradu stočného. Částka je splatná předem při první splátce nájemného v kalendářním roce.
15. Nájemce refunduje pronajímateli níže uvedené mzdové náklady, vynaložené na mzdu a povinné pojištění obsluhy otopného agregátu. Tuto refundaci provádí po dobu otopného období.

Vyčíslení mzdových nákladů:

- pracovní úvazek je 1 hodina denně = tj. 7hodin týdně po dobu otopného období
- předpokládaná hrubá mzda je 1.655,- Kč měsíčně
- předpokládané náklady na pojistné, hrazené zaměstnavatelem za zaměstnance, ve výši 580,- Kč měsíčně.

XIII.

Ukončení nájmu:

1. Smluvní strany mohou tuto smlouvu na dobu neurčitou kdykoliv vypovědět s šestiměsíční výpovědní dobou. Pokud má smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je oprávněna jej vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
 - nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného
 - nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - nájemce předmět nájmu užívá k jinému účelu než je účel nájmu uvedený v této smlouvě.
3. Smluvní strany mohou nájem ukončit též dohodou.
4. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu (nebyl-li mezi smluvními stranami písemně sjednán jiný termín) ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce ke stanovenému dni předmět nájmu nevyklidí, je povinen za užívání předmětu nájmu uhradit pronajímateli náhradu ve výši měsíčního nájemného, a to za každý byt i jen započatý měsíc užívání předmětu nájmu.
5. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu dobrovolně předmět nájmu nevyklidí, sjednávají smluvní strany dále následující postup při vyklizení předmětu nájmu:
 - a) pronajímatel oznámí nájemci písemně den, na který stanovil provedení vyklizení, a to tak, aby poskytl nájemci možnost dodatečného dobrovolného vyklizení nebo jeho asistence při vyklizení
 - b) v den vyklizení provede pronajímatel za asistence dvou dalších osob otevření předmětu nájmu; přitom volí takový postup, aby nedocházelo ke zbytečnému vzniku škod na předmětu nájmu ani na vnesených věcech nájemce

- c) pronajímatel provede vlastní soupis věcí nalezených v předmětu nájmu
- d) po provedení soupisu zajistí pronajímatel odvoz a uskladnění věcí nalezených v předmětu nájmu na vhodné místo.

Veškeré výše uvedené kroky činí pronajímatel na náklady a k riziku nájemce (zprístupnění předmětu nájmu, soupis a odvoz věcí, uskladnění a skladné apod.).

XIV.

Smluvní pokuty:

1. V případě prodlení s úhradou nájemného, podle této smlouvy, vzniká pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý byt i jen započatý den prodlení.
2. V případě prodlení nájemce s předáním a vyklizením předmětu nájmu po skončení nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.
3. Úhradou smluvní pokuty nezaniká právo pronajímatele na náhradu škody. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2050 občanského zákoníku.

XV.

Souhlas ke zveřejnění smluv uzavřených mezi SPH a jinými fyzickými či právnickými osobami

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv, která je veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.
2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

XVI.

Společná a závěrečná ustanovení:

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě neuvedená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Změna této smlouvy je možná pouze na základě dohody smluvních stran formou písemně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků.
3. Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, nebyla-li některou ze smluvních stran písemně sdělena jiná adresa k tomu určená. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručenou z důvodů, že adresát písemnost nevyzvedl v úložní době, nebo odmítl převzít nebo se na uvedené adrese již nezdržuje; za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy byla písemnost vrácena druhé smluvní straně.

4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Současně k tomuto datu se ruší po vzájemné dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem předešlá nájemní smlouva 16/001/N ze dne 9.12.2015 včetně Dodatku č.1.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem.

Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom výtisku.

V Praze dne 21-02-2017

Pronajímatel:
Správa pražských hřbitovů,
zastoupená
pověřeným řízením

Nájemce:
Pohřební ústav hl.m.Prahy
zastoupený .