

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

I. Smluvní strany

1. město **Žďár nad Sázavou**, se sídlem Žižkova 227/1, Žďár nad Sázavou, IČO 295841, DIČ CZ00295841, zastoupené starostou Ing. Martinem Mrkosem, ACCA
adresa pro doručování písemností: Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

2. společností **SATT a.s.**, se sídlem Okružní 1889/11, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČO 60749105, DIČ CZ60749105, společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1592, zastoupená prokuristou Ing. Petrem Scheibem
adresa pro doručování písemností: Okružní 1889/11, 591 01 Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3
(dále jen nájemce) na straně druhé

II. Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem objektu č.p. 491, Sychrova ulice, č.or.18 ve Žďáře nad Sázavou 2, který je součástí pozemku parc.č. 583/13, v k.ú. Zámek Žďár. Část nebytových prostor, které jsou specifikovány v mapovém podkladu, který je součástí této smlouvy, pronajímatel dočasně pro svou činnost nepotřebuje a pronajímá je nájemci za účelem správy veřejných pohřebišť. Nájemce nemá bez souhlasu pronajímatele právo provozovat v pronajatých prostorách sloužících podnikání jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu.

Pronajímatel smlouvou pronajímá nájemci následující nebytové prostory:

č. 08 garáž	39,40 m ²
č. 21 sklad	35,52 m ²
č. 22 sklad	24,40 m ²
č. 23 sklad	12,41 m ²
č. 24 sklad nářadí	32,24 m ²
č. 25 šatna	8,51 m ²
č. 26 umývárna	4,41 m ²
č. 27 hygienické zařízení	4,09 m ²
č. 121, 122, 123, 124, 125, 126, 128 WC	26,49 m ² společné užívání 1/3 nájmu
č. 111 správa hřbitova 1	14,40 m ²
č. 112 správa hřbitova 2	38,76 m ²
č. 204 šatna	16,30 m ²

celkem nebytový prostor 256,93 m²

III. Doba nájmu

Tato smlouva je uzavřena s účinností od 01.04.2022 a je uzavřena na dobu neurčitou. Nájemce stav pronajímáných prostor dobře zná a v tomto stavu je také od pronajímatele přebírá. Nájemce se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem pronajatých prostor a potvrzuje, že jako předmět nájmu jsou způsobilé ke smluvenému užívání. Dále nájemce prohlašuje, že umístění

pronajatých prostor a jejich tvar se shodují s umístěním a tvarem prostor označených v příloze, takže případná odchylka jejich výměry od výměr shora uvedených nebude mít vliv na výši nájemného.

IV. Nájemné

Nájem nebytový prostor celkem za rok
Nájem nebytový prostor čtvrtletně

145 570 Kč bez DPH
36 393 Kč bez DPH

Roční nájemné bude každý kalendářní rok hrazeno nájemcem na účet pronajímatele [REDACTED], var. symbol [REDACTED] ve čtvrtletních splátkách, a to dle splátkového kalendáře do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí.

Užívání dámských, pánských WC v prvním patře tj. místností č. 121, 122, 123, 124, 125, 126, 128 je zajištěno společně s pohřebními službami působícími v objektu.

Nájemné za pronajaté prostory se stanovuje s platností od 1.4.2022. Pronajímatel může od 1.7. běžného roku zvýšit nájemné dle vzorce $N_{t+1} = N_t \times K_i$. (N_t = stávající nájemné, K_i = míra inflace). Koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace (K_i) (dále jen míra inflace), stanoví ČSÚ za uplynulý rok. Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného z pronajatých prostor do 30.6. běžného roku, jinak ztrácí na částku zvýšení nárok.

Nad rámec této úhrady se nájemce zavazuje hradit zejména:

60 % z celkových nákladů na zemní plyn dle plynoměru „B“

11,4 % z celkových nákladů na zemní plyn dle plynoměru „C“ po odečtení dvojnásobku náměru podružného plynoměru D tj. „C – 2D“

80 % z celkových nákladů na elektřinu dle podružného elektroměru „C“

5 % z celkových nákladů na elektřinu dle hlavního elektroměru po odečtení podružných elektroměrů „A, B, C“

40 % z celkových nákladů na vodné dle podružného vodoměru „B“

5% z celkových nákladů na vodné dle podružného vodoměru „C“

100 % z celkových nákladů na vodné dle podružného vodoměru „D“

Nájemce je povinen k datu 31. 12. (nebo v nejbližší pracovní den) každého roku udělat odečet všech pro něj relevantních měřicích zařízení formou fotografie, na které bude zřetelný stav ukazatele spotřeby a číslo měřidla. Tyto fotografie následně zaslat pronajímateli na adresu michal.bacovsky@zdarns.cz.

Faktury za úhradu výše uvedených nákladů nad rámec nájemného – služby jsou splatné dle data uvedeného na daňovém dokladu – faktuře na účet pronajímatele.

Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

Nájemce se dále zavazuje hradit ze svých prostředků veškeré další náklady za služby, které jsou s užíváním prostor sloužících podnikání spojeny, a pronajímatel je nezajišťuje.

Nájemce bere na vědomí, že elektrická energie, voda, plyn, apod. jsou pro potřeby pronajatých prostor a celé budovy odebírány vždy jen z jednoho zdroje a pronajímatel nemá žádný jiný jejich zdroj a ani jej nebude zajišťovat při jejich výpadku, leda by takový výpadek či omezení plánoval (např. při opravách budovy). Proto se obě smluvní strany dohodly, že výpadky či omezení v možnosti nájemce odebírat z rozvodů instalovaných v pronajatých prostorách elektrickou energii, studenou vodu a teplou užitkovou vodu, užívat odpovídající osvětlení pronajatých prostor nebo

udržovat v pronajatých prostorách odpovídající teplotu, popřípadě další služby, se nepovažují za neplnění povinnosti pronajímatele z této smlouvy nebo jeho povinnosti stanovených právním předpisem ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smlouvenému užívání. Stejně tak se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smlouvenému užívání i delší takové výpadky či omezení, pokud je pronajímatel nezavinil.

V. Povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje zejména:

- a) užívat pronajaté prostory v souladu s účelem sjednaným ve smlouvě. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- b) udržovat pronajaté prostory v řádném a provozuschopném stavu, čistotě a pořádku; pro úklid výhradně i společně užívaných prostor je nájemce oprávněn užívat úklidové místnosti č. 02 a 03,
- c) hradit ve sjednané lhůtě nájemné a úhradu za služby či jinou platbu, která má původ v této smlouvě,
- d) stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení apod. (dále jen stavební úpravy) provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejména výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání pronajímateli a o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami,
- e) na své náklady je nájemce povinen zabezpečovat drobné opravy a obvyklé udržovací práce,
- f) nájemce, jeho zaměstnanci i zákazníci budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených takto pronajímatelem,
- g) třídit odpad pro jeho sběr a odvoz ve smyslu platných právních předpisů,
- h) nevyvěšovat bez písemného souhlasu pronajímatele na vnější plášť budovy, na okna, za okna ani před okna jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod.,
- i) dodržovat v pronajatých prostorách zásady požární ochrany a bezpečnosti práce uložené platnými, obecně závaznými právními předpisy. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatých prostorách odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách,
- j) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo koupi celé budovy. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli vstup a prohlídku ani do 3 dnů od doručení druhé žádosti pronajímatele o vstup a prohlídku, je pronajímatel oprávněn otevřít pronajaté prostory a provést prohlídku bez přítomnosti nájemce. Případné nedostatky budou uvedeny v zápise z kontroly včetně termínu jejich odstranění. V případě, že zjištěné závady a nedostatky nebudou v daném termínu odstraněny, bude tato skutečnost považována za porušení podmínek této smlouvy,
- k) umožnit provedení oprav, úprav a rekonstrukcí prostor (dále jen opravy), které bude provádět pronajímatel, jakož i provedení jiných nutných oprav. Tyto opravy budou ze strany pronajímatele provedeny v co nejkratší době a nájemce po tuto dobu nebude uplatňovat ušlý zisk,
- l) na své náklady udržovat v pořádku a čistotě prostor a komunikace pro pěší přílehlající k prostoru tak, aby na nich byla zajištěna bezpečná chůze,
- m) změnu adresy pro doručování, popřípadě i jiné údaje oznámit písemně pronajímateli nejpozději do 10 dnů ode dne změny,

n) nevyvolávat kolizní situace s jinými nájemci a uživateli v prostorách objektu smuteční obřadní síně na Zelené hoře a na okolním pohřebišti, a to především při společném nebo střídavém užívání příslušných prostor s jinými nájemci nebo uživateli,

o) v místnosti chladírny v případě náhlé poruchy chladicího agregátu neprodleně informovat dotčené nájemce, kteří v dané době chladírnu využívají, aby zajistili převozy lidských pozůstatků do odpovídajících náhradních prostor a neprodleně informovat i pronajímatele,

p) užívat prostory tak, aby nebyla narušována pieta přípravy a průběhu obřadů,

q) kontrolovat a koordinovat působení pohřebních služeb v prostorách městské obřadní smuteční síně a na pohřebišti podle platných předpisů včetně řádu pohřebišť, provozního řádu smuteční obřadní síně a nájemních smluv uzavřených pronajímatelem s pohřebními službami, tj. kromě jiného:

- užívat sklad označený pod č. 16 pro přístup do strojovny výtahu pro zajištění oprav, provozu a údržby a kontrolu pouze v nezbytně nutném rozsahu a po dohodě s jeho nájemcem,
- dostatečně podrobně stanovit konkrétní podmínky pravidelného úklidu jednotlivými uživateli/nájemci pro společně nebo střídavě užívané prostory v objektu a kontrolovat jejich dodržování,
- kontrolovat vedení evidence užívání chladírny města nájemci objektu,
- řešit případné spory nájemců ohledně užívání společně a střídavě užívaných nebo jinak sdílených prostor
- rozhodovat o využití střídavě využívaných prostor v objektu mimo hodin stanovených přímo pro užití konkrétním nájemcem.

VI.

Trvání smlouvy

1. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností vypovězení oběma stranami s tím, že výpovědní doba je šestiměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Právo užívání této smlouvy zřízené může zaniknout i dohodou smluvních stran. V případě vážného důvodu je výpovědní doba tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Za vážný důvod k výpovědi nájmu prostor sloužících podnikání se stanovuje zejména neplnění povinností vyplývajících ze smlouvy nebo neplnění povinností stanovených platnými právními předpisy.

2. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce ani po doručení dvou upozornění na porušování povinností ze smlouvy vyplývajících (nevpuštění jiné pohřební služby, neprovedení úklidu apod.), nezjedná nápravu. Pokud pronajímatel od smlouvy odstoupí, smlouva pozbývá platnosti dnem doručení odstoupení od smlouvy.

3. Písemná výpověď bude doručována vždy jako poštovní zásilka dodávaná do datové schránky popřípadě do vlastních rukou adresáta na doručovací adresu ve smlouvě nebo později uvedenou. Nepodaří-li se takovou zásilku doručit, např. proto, že oběsaná strana nebyla zastižena a oběsaná strana si zásilku nevyzvedne do 10 dnů od uložení zásilky, i když se oběsaná strana či oběsaný zástupce o uložení nedozvěděli, v případě výpovědi tak počne běžet výpovědní lhůta. Výpověď z nájmu lze též doručit osobně. Nájemní vztah založený smlouvou je možno ukončit i dohodou smluvních stran.

4. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat prostory sloužící podnikání ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předávaných prostor se sepiše zápis.

VII.

Sankce za porušení závazků nájemce

1. Neuhradí-li nájemce řádně a včas splatné nájemné, zálohy na služby, nedoplatek za vyúčtování služeb či jinou platbu, která má původ v této smlouvě, bude pronajímatel vymáhat poplatek nebo úrok z prodlení v souladu s platnými právními předpisy.

2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí nájemce pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení s předáním smluvní pokutu ve výši čtvrtletního nájemného, které je sjednáno touto smlouvou.
3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
4. Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 15 dnů od doručení výzvy k zaplacení na účet pronajímatele.
5. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobenou porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

VIII.

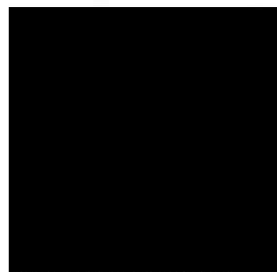
Závěrečná ustanovení

1. Veškerá podání se považují za doručená, byla-li zaslána na adresu místa smluvní strany uvedenou při uzavírání této smlouvy nebo na poslední známou adresu písemně ohlášenou. V případě, že adresát zásilku nepřevzme, má se za to, že poštovní zásilka byla adresátu doručena, a to třetí den po předání doporučené zásilky poště k doručení.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
3. Ostatní poměry, které nejsou touto smlouvou upraveny, se řídí zák. č. 89/2012 Sb. a ostatními platnými, obecně závaznými právními předpisy.
4. Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.
5. Tato smlouva je provedena ve dvou vyhotoveních. Každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise této smlouvy.
6. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru města nájemce výslovně prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že informace, které tato smlouva obsahuje, mohou být poskytnuty třetí osobě v souladu se zákonem č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv. Nájemce výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv zajistí pronajímatel.
8. Záměr byl zveřejněn na úřední desce v době od 15.2.2022 do 2.3.2022. Uzavření této smlouvy bylo schváleno radou města Žďár nad Sázavou dne 14.3.2022 usnesením č.j. 1034/2022/OP/RM.

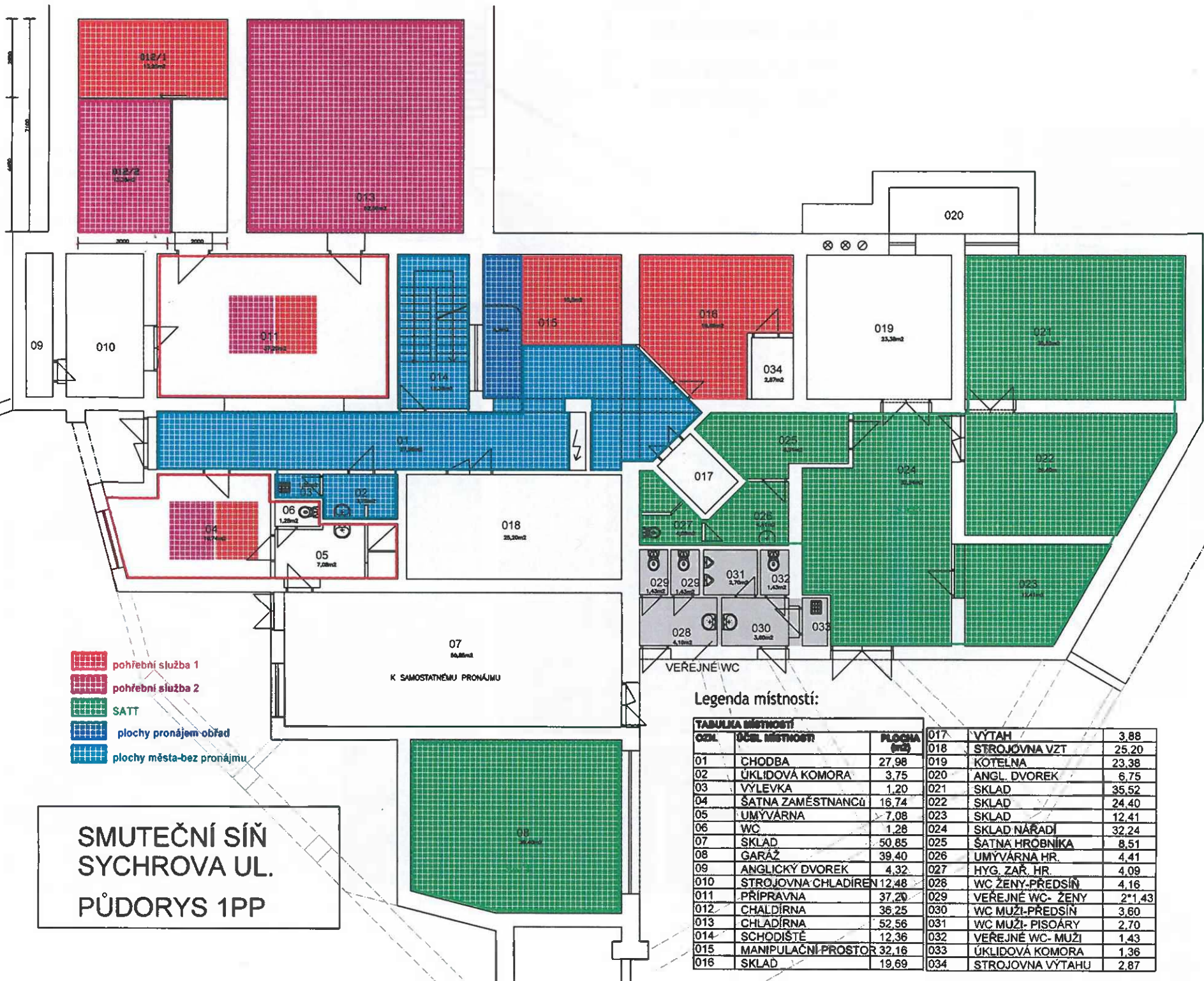
Ve Žďáře nad Sázavou dne 15.3.2022



Pronajímatel
město Žďár nad Sázavou
Ing. Martin Mrkos, ACCA



Ing. Petr Scheib



SMUTEČNÍ SÍŇ
SYCHROVA UL.
PŮDORYS 1PP



SMUTEČNÍ SÍŇ
SYCHROVA UL.
PŮDORYS 1NP

