

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kteřou uzavřely, v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., dále jen občanský zákoník níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

1. **Město Hlinsko**

sídlem Poděbradovo nám. 1, 539 23 Hlinsko
IČ 00270059
DIČ CZ00270059
zastoupenou Miroslavem Krčilem, DiS., starostou města
(dále také jen „pronajímatel“)

a

2. **Josef Kremina**

sídlem Filipov 51, 539 41 Kameničky
IČ 88868532
DIČ Cz7507233151
(dále také jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy – stavba občanského vybavení, ulice Faráře Toufara č. p. 104, Hlinsko, která se nachází na stavební parcele číslo st. 2113, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Hlinsko a katastrální území Hlinsko v Č.
2. V budově specifikované v předchozím odstavci se nachází soubor místností o celkové výměře 283,97 m², který je určený k provozování pohřební služby a zajišťování smutečních rozlučkových obřadů a je popsán v příloze č. 1 (dále jen „prostor sloužící k podnikání“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu prostor sloužící k podnikání, a to se všemi součástmi a příslušenstvím a za podmínek specifikovaných v této smlouvě (dále také jen „předmět nájmu“).

2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k prostoru sloužícímu k podnikání a práva přístupu k nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce prostor sloužící k podnikání se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavebně technickým stavem pronajímaného prostoru a s přístupovými komunikacemi k němu a že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany protokol.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat prostor sloužící k podnikání pro výkon jeho podnikání, jehož předmětem je **provozování pohřební služby**. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce nemá právo, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje, že v průběhu trvání smluvního vztahu nedojde z jeho strany k bezdůvodnému přerušení provozu obřadní síně na dobu delší než 2 pracovní dny. O důvodu přerušení provozu (údržba, technické závady atd.) musí nájemce předem, příp. bez zbytečného odkladu, informovat pronajímatele, a to písemně (např. e-mailem) prostřednictvím odboru investic a městského majetku.

IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Výše nájemného se sjednává dohodou smluvních stran celkovou částkou **780.000,00 Kč ročně** zvýšenou o DPH ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

Nájemce se zavazuje uhradit nájemné v měsíčních splátkách ve výši 65.000,00 Kč zvýšených o DPH ve výši sazby daně plané ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

2. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku je splatné vždy **do 15. dne příslušného kalendářního měsíce**, a to převodem na bankovní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s.,

exp. Hlinsko, č. [REDACTED] variabilní symbol 311 81 276. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet pronajímatele.

3. Nezaplatí-li nájemce nájemné do 5 dnů od jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši určené dle platných právních předpisů.
4. Smluvní strany nesjednávají v souvislosti s nájmem žádné vzájemné služby ani dodávky. Služby nezbytné pro provozování podnikatelské činnosti v pronajatých objektech, tj. zejména dodávky elektrické energie, paliv, vody z veřejného vodovodu, odvádění vod do veřejné kanalizace, služby telekomunikací, čištění komínů, odvoz odpadků a úklid, si nájemce zabezpečuje sám na vlastní náklady.
5. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájmného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje **1. březnem 2024**, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájmného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - b) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné;
 - c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností);
 - e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku Kč 10.000,-; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
 - f) zajišťovat na své náklady revize a kontroly vlastních technických zařízení používaných v předmětu nájmu (spotřebiče), oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět podnikání a vyžádat si jeho souhlas;
 - g) sjednat příslušný druh pojištění na zařízení a vybavení umístěné v předmětu nájmu;
 - h) provádět změnu předmětu nájmu (stavební úpravy) pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
 - i) zajistit komplexní úklid budovy a přístupových komunikací k předmětu nájmu, včetně úklidu sněhu a posypu;
 - j) v souladu s ust. § 2305 občanského zákoníku si vyžádat souhlas pronajímatele k umístění reklamy či informační cedule na budově. Součástí žádosti musí být grafický návrh

a nákras umístění na budově. Při skončení nájmu nájemce reklamu odstraní a uvede dotčenou část budovy do původního stavu.

- k) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do prostoru sloužícímu k podnikání za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- l) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob. Nájemce je rovněž povinen informovat ihned pronajímatele o všech změnách vztahujících se k bezpečnosti práce či k požární ochraně v pronajatém prostoru.
- m) plně odpovídá za vnitřní vybavení – zařízení v pronajatých prostorách, dále uvedeném v inventurním soupise, který je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy,
- n) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci prostor sloužící k podnikání ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu a v tomto stavu ho udržovat;
- b) vyznačit nájemci pronajatý prostor, určit přístupové cesty a pořídit seznam věcných prostředků požární ochrany, jimiž je prostor vybaven;
- c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětu nájmu i ostatních částí a zařízení budovy;
- d) pojistit budovu proti živelním škodám;
- e) provádět opravy prostoru sloužícího k podnikání nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

4. Nájemce umožní i ostatním provozovatelům pohřebních služeb provádění smutečních rozlučkových obřadů v pronajatých prostorách.

VI. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou**, a to od **1. ledna 2023 do 31. prosince 2027**.

2. Nájem končí:

- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
- b) písemnou dohodou,

c) písemnou výpovědí.

Nájemce může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo

Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného.

Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.

3. Porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí značnou újmu druhé straně, přičemž na porušování byl nájemce pronajímatelem písemně upozorněn a nápravu nesjednal ani v přiměřené náhradní lhůtě ne kratší než patnáct (15) dnů od obdržení výzvy, může pronajímatel vypovědět nájem i bez výpovědní doby. Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu nad míru přiměřenou okolnostem, přerušení provozu na dobu delší než 2 pracovní dny bez závažného důvodu, přenechání prostor nebo jejich části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele či vyhlášení insolvenčního řízení na nájemce.
4. Při skončení nájmu odevzdá nájemce prostory sloužící k podnikání v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Náklady na opravy nad obvyklé opotřebení uhradí nájemce pronajímateli do 15 dnů po ukončení nájmu.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti výslovně touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných očíslovaných dodatků.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy pronajímatel bezodkladně informuje nájemce, nebyl-li kontaktní údaj nájemce uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.

4. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani devadesátý (90) den od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.
5. Pro případ, kdy je v uzavřené smlouvě uvedeno rodné číslo, e-mailová adresa, telefonní číslo, číslo účtu fyzické osoby, bydliště/sídlo fyzické osoby, se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez těchto údajů. Dále se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
7. Smlouva byla vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží pronajímatel a jedno nájemce. Součástí smlouvy je příloha č. 1 a příloha č. 2.
8. 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.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích:
Schváleno usnesením Rady města Hlinska
č. 366-2022 ze dne 28. 12. 2022
vyvěšeno dne: 13. 12. 2022
sejmuto dne: 28. 12. 2022

Hlinsko dne 29. prosince 2022

