



NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi:

statutárním městem Frýdek-Místek,

zastoupeným vedoucí odboru správy obecního majetku MMF-M Ing. Janou Masciuchovou
se sídlem: Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek

IČO: 00296643

DIČ: CZ00296643

(dále jen „pronajímatel“)

a

společností TS a.s.

zastoupenou předsedou představenstva Ing. Vladimírem Macurou
se sídlem: 17. listopadu 910, Místek, 73801 Frýdek-Místek

IČO: 60793716

DIČ: CZ60793716

(dále jen „nájemce“)

I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem

- pozemku p.č. 6736/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 757 m², jehož součástí je stavba č.p. 3515, obč. vyb. - smuteční síň (dále jen „budova č.p. 3515“),
- pozemku p.č. 6731/6 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 45 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná st. (stavba stojí na pozemku p.č. 6731/6 a p.č. 6733/9), (dále jen „sklad“),
- a pozemku p.č. 6733/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 95 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná st. (dále jen „správní objekt“),

vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, v katastru nemovitostí pro obec Frýdek-Místek, k.ú. Frýdek, na listu vlastnictví č. 1.

2. Pronajímatel je dále vlastníkem následujících movitých věcí umístěných v budově č.p. 3515 a ve správním objektu:

- 1 ks dálkového ovladače motorových žaluzií, inventární číslo 40620043 v pořizovací hodnotě 1.900 Kč,
- 2 ks zásobníku na mýdlo antivandal, inventární číslo 21008010228-10229 v celkové pořizovací hodnotě 7.109 Kč,
- 2 ks zásobníku na mýdlo, inventární číslo 21412-21413 v celkové pořizovací hodnotě 2.416 Kč,
- 4 ks odpadkových košů, inventární číslo 21414-21417 v celkové pořizovací hodnotě 4.124 Kč.

3. Pronajímatel pronajímá nájemci:

- a) - nebytové prostory v budově č.p. 3515 o celkové výměře 570,08 m² (do předmětu nájmu nejsou zahrnuty místnosti veřejných WC, která nájemce provozuje na základě smlouvy o provozování veřejných WC na území pronajímatele),
- nebytový prostor v budově skladu (místnost č. 01) o výměře 36 m²,
 - nebytové prostory v budově správního objektu (místnosti č. 101 – 107) o celkové výměře 56,04 m² (do předmětu nájmu nejsou zahrnuty místnosti veřejných WC – místnost č. 109 a 110, která nájemce provozuje na základě smlouvy o provozování veřejných WC na území pronajímatele), vše včetně vybavení, (všechny výše specifikované nebytové prostory dále jen „nebytové prostory“ nebo „prostory“),

b) movité věci uvedené v odst. 2 tohoto článku smlouvy.

Nebytové prostory a movité věci tvoří předmět nájmu dle této smlouvy a budou také jako „předmět nájmu“ dále v této smlouvě označovány.

4. Přesná specifikace nebytových prostor, jež jsou součástí předmětu nájmu, je uvedena v evidenčním listě č. 1, který tvoří přílohu č. 1 a vyznačena v zákresu půdorysu budovy č.p. 3515 a pasportech – půdorysech budovy skladu a budovy správního objektu, které jsou přílohou č. 2, přičemž obě přílohy jsou nedílné součástí této smlouvy. Vybavení nebytových prostor je uvedeno v Zápise o předání a převzetí prostor.

II. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem správy hřbitova a provozování pohřební služby ve smyslu zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a činností s tím souvisejících.

III. VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB ÚHRADY

1. Nájemné se sjednává ve výši **556,40 Kč/m2/rok + příslušná sazba DPH**. Celková roční výše nájemného činí **445 768 Kč vč. DPH**.

2. Nájemné je splatné čtvrtletně předem, dle splátkového kalendáře, ve výši čtvrtletního nájemného, tj. ve výši **111 442 Kč vč. DPH** čtvrtletně, na účet pronajímatele u Komerční banky a.s. ve Frýdku-Místku, č. účtu [REDACTED], **VS [REDACTED]**, a to převodním příkazem nebo na pokladně pronajímatele.

Doplatek na nájemném na období od 01.08. do 30.09.2023 ve výši 59.814 Kč vč. DPH, jež činí rozdíl mezi nájemným dle předchozí smlouvy o nájmu nemovitostí ze dne 27.06.2007 (variabilní symbol [REDACTED]), uhrazeným nájemcem pronajímateli dne 04.07.2023, a nájemné dle této smlouvy je splatné do 10 dnů ode dne podpisu této smlouvy převodem na účet pronajímatele č.ú. [REDACTED], **VS [REDACTED]**.

3. Splátkový kalendář je daňovým dokladem ve smyslu ustanovení § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“) a jako takový musí být vystaven v souladu s § 28 odst. 5 zákona o DPH, tj. do 15 dnů ode dne, kdy vznikla povinnost přiznat daň nebo přiznat plnění.

4. Pronajímatel je oprávněn upravit bez písemné dohody smluvních stran každoročně výši nájemného o kladnou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, což vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to za předpokladu, že nebude otázkou zvyšování nájemného jinak upravena právním předpisem nebo pokud nedojde k jiné dohodě smluvních stran. Nájemné lze zvýšit o tuto vypočtenou částku prvním dnem následujícího kalendářního roku.

5. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného, bude mu účtován zákonný úrok z prodlení dle § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

IV.**PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN****1. Nájemce je povinen:**

- řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné v dohodnutých termínech,
 - užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu užívání,
 - pečovat o nebytové prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění,
 - nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor (na vymezení pojmu drobných oprav a běžné údržby se přiměřeně použijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů),
 - movité věci chránit před poškozením, ztrátou či zničením a případnou vzniklou škodu pronajímateli uhradit,
 - v případě zničení či ztráty movitých věcí ihned informovat pronajímatele,
 - umožnit zaměstnancům pronajímatele přístup do nebytových prostor za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití předmětu nájmu,
 - v případě ukončení smlouvy nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu
 - nebytové prostory vyklidit a vrátit pronajímateli v řádném stavu – vyklizené, vybílené, nepoškozené,
 - pronajaté movité věci vrátit ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení,
 - příp. uhradit pronajímateli náklady spojené s uvedením movitých věcí do stavu způsobilého k řádnému užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení,
- pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
- **po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást prostor (tj. elektrického zařízení),**
 - **předávat kopie vyhotovených zpráv o kontrolách, revizích apod. pronajímateli (oddělení správy budov odboru správy obecního majetku),**
 - v případě provádění jakýchkoliv zásahů do nebytových prostor z titulu jejich údržby, oprav nebo změn tuto skutečnost projednat před započítáním prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě, v případě porušení výše uvedené povinnosti nebude pronajímatel považovat provedené zásahy do nebytových prostor za odsouhlasené a nebude hradit nájemci jakékoliv náklady vynaložené nájemcem, a to ani formou zápočtu na nájemném a bude je považovat za podstatné porušení této smlouvy,
 - předkládat pronajímateli řádnou inventuru movitých věcí vždy k 31.12. každého kalendářního roku po dobu trvání této smlouvy.

2. Nájemce zodpovídá za bezpečný provoz vlastních instalovaných zařízení.**3. Pronajímatel je povinen:**

- předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- provádět na svůj náklad údržbu a opravy nebytových prostor, vyjma běžné údržby a drobných oprav, které je povinen na své náklady zabezpečovat nájemce.

V.**DOBA NÁJMU**

1. Nájem počíná dne **01.08.2023** a sjednává se na dobu neurčitou.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodů **v roční** výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v těchto případech:

a) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu a nájemce neuposlechne v poskytnuté přiměřené lhůtě písemné výzvy pronajímatele, aby předmět nájmu užíval řádně,

b) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo, že hrozí zničení předmětu nájmu a hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení,

c) nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného a neuposlechne písemné výzvy pronajímatele, kterou jej pronajímatel vyzval k řádnému zaplacení dlužného nájemného, dal mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornil jej na možné následky neuposlechnutí výzvy v podobě výpovědi bez výpovědní doby,

d) nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí pronajímateli značnou újmu.

4. Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí nájemci značnou újmu.

VI.

DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu nebo provádět v něm stavební úpravy.

2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání účastníkům smlouvy, kterou vzniká společnost dle § 2716 a násl. zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník či jiné obdobné smlouvy. Uzavření takové smlouvy nájemcem a tím umožnění užívání předmětu nájmu třetím osobám považuje pronajímatel za porušení smlouvy nájemcem zvláště závažným způsobem.

3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět drobné opravy prostor nezbytné pro dohodnutý účel užívání.

4. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytové prostory proti vloupání a dodržovat v nich protipožární opatření (z.č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, apod.). Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v nebytových prostorách a na přístupových chodnících.

5. Nájemce se zavazuje, že nebude znečišťovat bezprostřední okolí nemovitostí, v níž se nachází pronajaté prostory a zaplňovat je různými materiály a předměty, zejména odpadem. Pokud se tak stane, bude zdroj znečištění odstraněn na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatele.

6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady vynaložené dle předchozího odstavce do 7 dnů od doručení jejich vyúčtování.

7. Nájemce je povinen zajistit si řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v pronajatých prostorách v souladu s právními předpisy.

8. V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000 Kč. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem - na účet uvedený v článku III. odst. 2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.

9. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do 14 dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v čl. III. odst. 2. smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.

10. Podmínky provozu veřejných WC včetně smluvené odměny za provozování jsou upraveny samostatnou smlouvou.

11. Nájemce může nemovitosti, kde se nachází pronajaté prostory, opatřit reklamním štítem, návěstím, poutačem, či jiným podobným znamením pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

12. Nájemce je povinen pronajímateli sdělit jakékoli změny týkající se jeho podnikatelské činnosti – tj. např. přerušeni živnosti, ukončení živnosti, změna v plátcovství DPH a jiné rozhodné skutečnosti, a to nejpozději do 8 dnů od okamžiku změny. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit náhradu škody, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikne na straně pronajímatele. Pro případ, že nájemce poruší dohodnutou oznamovací povinnost týkající se změny plátce DPH a povinnosti úhrady této daně z přidané hodnoty, je povinen pronajímateli zaplatit vzniklou škodu ve výši neodvedené daně z přidané hodnoty, doměření daňové povinnosti, vyúčtovaného penále ze strany finančního úřadu za pozdní platbu daňové povinnosti.

VII. SLUŽBY, PŘEDMĚT, PODMÍNKY

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nebude nájemci zajišťovat poskytování služeb souvisejících s užíváním nebytových prostor. Nájemce si zajistí poskytování služeb souvisejících s užíváním nebytových prostor (dodávky tepla, vody a odvádění odpadních vod, elektrické energie, svoz komunálního odpadu atd.) přímo s jejich poskytovateli.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné dohodou smluvních stran pouze v písemné formě.

3. Osobní údaje uvedené v této smlouvě jsou zpracovávány v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v účinném znění. Informace o zpracování osobních údajů a právech subjektu údajů jsou zveřejněny na stránkách www.frydek-mistek.cz.

4. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 a § 3 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Pronajímatel je jako osoba uvedená v ustanovení § 2

odst. 1 tohoto zákona povinen zaslat tuto smlouvu nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření Ministerstvu vnitra jako správci registru smluv k uveřejnění.

5. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že mu byla předána **kopie energetických průkazů náročnosti budov**, jejichž součástí jsou nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu.

6. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel, 1 vyhotovení nájemce.

7. Záměr obce pronajmout předmět nájmu nebylo dle ustanovení § 39 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, nutné zveřejnit vyvěšením na úřední desce.

8. Touto smlouvou se ke dni její účinnosti ruší Smlouva o nájmu nemovitostí uzavřená dne 27.06.2007 mezi smluvními stranami, ve znění všech jejích dodatků.

9. Tato smlouva je uzavřena okamžikem jejího podpisu smluvními stranami, přičemž rozhodující je den posledního podpisu, a nabyvá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.

Ve Frýdku-Místku dne:

Pronajímatel:

Ve Frýdku-Místku dne:

Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek

Ing. Jana Masciuchová

TS a.s.

Ing. Vladimír Macura

Příloha č. 1

EVIDENČNÍ LIST Č.: 1

pro výpočet úhrady za užívání nebytových prostor

Nájemce: TS a.s.

Místo: Centrální hřbitov ve Frýdku

Poř.č.	Druh místnosti	m ²	Kč/m2/rok
	Budova č.p. 3515, objekt smuteční síně – I.NP		
001	ZÁZEMÍ SMUTEČNÍ SÍNĚ	42.04	
002	CHODBA K BOXŮM	23.55	
003	PROSTOR PRO ÚPRAVA ZESNULÝCH	8.38	
004	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	2.15	
005	CHLADÍČÍ BOX Č.1 0 až + 5 °C	11.12	
006	CHLADÍČÍ BOX Č.2 0 až + 5 °C	11.16	
007	MRAZ. BOX -10 °C	11.92	
008	SKLAD RAKVÍ	12.31	
009	SKLAD	7.69	
011	CHODBA	2.1	
012	WC	1.35	
013	SPRCHA	1.28	
014	ŠATNA	10.57	
015	KANCELÁŘ ŘEČNÍKA	9.22	
016	CHODBA	2.21	
017	VÝSTAVKA	6.12	
018	VÝSTAVNÍ MÍSTNOST	25	
019	KANCELÁŘ SPRÁVCE	12.7	
020	PŘEDSÍŇ WC	1.53	
021	WC	1.17	
022	VSTUP	16.57	

023	VSTUP SMUTEČNÍ SÍŇ	48.06	
024	SMUTEČNÍ SÍŇ	175.23	
025	SKLAD UREN	8.86	
026	SKLAD RAKVÍ Č.2	2.91	
027	SCHODIŠTĚ	4.55	
	Budova č.p. 3515, objekt smuteční síně – II.NP		
201	SCHODIŠTĚ	4.55	
202	CHODBA	22.79	
203	GALERIE	23	
204	OZVUČENÍ	8.69	
205	VZT	14.56	
	Budova č.p. 3515, objekt vazárny květin		
012	VÁZÁRNA KVĚTIN	25.23	
013	KANCELÁŘ	7.37	
014	SPRCHA	2.56	
015	WC	1.57	
01	Objekt skladu	36	
	Správní objekt		
101	ZÁDVEŘÍ	4,4	
102	DENNÍ MÍSTNOST	12,7	
103	VNITŘNÍ SKLAD	19,4	
104	ŠATNA	9,32	
105	SPRCHA	4,25	
106	WC	1,99	
107	TECHNICKÁ MÍSTNOST	3,98	
	celkem	662,12	556,40
N Á J E M N Ě			
Roční nájemné bez DPH			368 404,00
Čtvrtletní nájemné bez DPH			92 101,00
Roční nájemné s DPH			445 768,00
Čtvrtletní nájemné s DPH			111 442,00

Ve Frýdku-Místku dne:
Pronajímatel:

Ve Frýdku-Místku dne:
Nájemce:

statutární město Frýdek-Místek
Ing. Jana Masciuchová

TS a.s.
Ing. Vladimír Macura