

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 034 / OŽP / 2024

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

I.

Smluvní strany

Pronajímatel: Statutární město Teplice
se sídlem: náměstí Svobody 2, 415 95 Teplice
IČ: 00266621
DIČ: CZ00266621
bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Teplice
č. účtu: 19-226501/0100

zastoupený: Ing. Dagmar Teuschelovou, vedoucí odboru životního prostředí
Magistrátu města Teplice

Nájemce: Nostromo CZ s.r.o.
se sídlem: Duchcovská 2602, 415 01 Teplice
IČ: 28709853
DIČ: CZ28709853
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Ústí nad Labem
č. účtu: 43-5675210287/0100

zastoupený: [REDACTED]

II.

Předmět smlouvy a místo plnění

Pronajímatel je dle výpisu z katastru nemovitostí jediným a výlučným vlastníkem pozemku p.č. 3972 o výměře 221 m², jehož součástí je stavba – budova bez č.p./č.e., jiná stavba, obojí v k.ú. Teplice – v areálu Městského hřbitova Teplice, Křižíkova 942 (dále jen „Objekt“).

Pronajímatel touto smlouvou o nájmu přenechává nájemci do nájmu v Objektu níže uvedené prostory o **ploše celkem 97,5 m²**, a to na dobu určitou **od 1.2.2024 do 31.12.2025**.

Vymezení předmětu nájmu, dále pro účely této smlouvy označovaného jako „nebytové prostory“, je zakresleno v přílohách č. 1 a 2 této smlouvy a tvoří jej:

chladicí boxy, přípravná zesnulých a technické zázemí – vstupní místnost, chladicí a mrazicí box, přípravná, manipulační prostor, šatna, sociální zázemí (umývárna, WC), technické zázemí (kotelna, chladicí technika), vstupní místnost z parkoviště – přízemí 97,5 m²

Obě strany se výslovně dohodly, že takto vymezený předmět nájmu je dostatečně určitý a srozumitelný.

III.

Účel nájmu

Nebytové prostory mohou být používány pouze k činnostem dle zákona 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, v platném znění, resp. dle koncese s předmětem podnikání „Provozování pohřební služby“.

Nájemce je oprávněn pronajímané nebytové prostory užívat pouze v souladu s jejich stavebně technickým určením.

Nebytový prostor je přístupný z Křížíkovy ulice, nájemce jej proto může využívat bez omezení.

IV.

Nájemné a způsob platby

Cena nájmu a úhrada za plnění spojená s užíváním pronajatých prostor je tvořena dohodou smluvních stran a zahrnuje následující položky:

výměra (m ²)	97,5 m ²
měsíční nájemné	6 500,- Kč bez DPH
vodné (teplá + studená voda) a stočné	600,- Kč/měsíc bez DPH
vytápění a elektřina dle skutečné spotřeby	
Celkem:	7 100,- Kč/bez DPH

Nájemné za dobu trvání nájemního vztahu (23 měsíců) je dle nabídkové ceny 149 500,- Kč bez DPH. Nájem nebytových prostor se pro plátce daně z přidané hodnoty dle § 56a odst. 3 zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, zvyšuje o DPH v platné výši. K částce za vodné a stočné bude rovněž připočtena DPH v platné výši. Nájemce obdrží daňové doklady podle platné právní úpravy.

Měsíční nájemné ve výši 6 500,- Kč a úhrada částky za vodné a stočné ve výši 600,- Kč/měsíc, spolu s příslušnou DPH, jsou splatné jednou měsíčně vždy nejpozději 25. den v měsíci na základě faktury. Nájemce provede úhradu bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

Ostatní služby:

- **Vytápění** – platby budou stanoveny dle skutečné spotřeby. Měření spotřeby bude realizováno měřiči na jednotlivých topných tělesech. Nájemce je povinen strpět umístění, servis a realizaci odečtu stavů specializovanou firmou. Nájemce umožní přístup do prostoru kotelny za účelem obsluhy plynové kotle, který je společný pro celý objekt, servis a provádění pravidelných revizí zařízení (dle platných právních předpisů). V zimním období nájemce zabezpečí temperování nebytových prostor proti zamrznutí vodovodu.

Vzhledem k nutnosti zachovat funkčnost otopného systému budovy bude pronajatý prostor trvale temperován na 15 °C.

- **El. energie** – platby budou stanoveny dle skutečné spotřeby. Měření je realizováno podružným elektroměrem. Nájemce je povinen strpět umístění, servis a realizaci odečtu stavů podružného elektroměru zaměstnanci správy Městského hřbitova Teplice. Nájemce umožní provádění pravidelných revizí zařízení (dle platných právních předpisů).

Nájemce je povinen uhradit spotřebu plynu na vytápění a spotřebu elektrické energie do 14 dnů od předání vyúčtování. Vyúčtování bude prováděno 1x ročně dle odečtu naměřené spotřeby a vyúčtováno se splatností 14 dnů ode dne jeho doručení.

Pokud budou pronajímatelem poskytovány další služby, spojené s užíváním pronajatých prostor, budou tyto služby předmětem vyúčtování dle skutečných nákladů pronajímatele.

V případě prodlení nájemce s platbou jakékoliv peněžitě částky, účtovanou dle této smlouvy, uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

V.

Kauce

Nájemce je povinen složit kauci ve výši 3 měsíčních nájmu, tj. 19 500,- Kč, která poslouží jako jistina. Splatnost kauce je stanovena na 25. den prvního měsíce platnosti smlouvy, bude vrácena po ukončení nájmu a konečném vyúčtování spotřeby el. energie a spotřeby plynu na vytápění, a to do 30 dnů.

V případě nevyrovnaných pohledávek, případně při poškození majetku pronajímatele ze strany nájemce, bude tato kauce použita k úhradě škod nebo dluhů nájemce a navrácen pouze rozdíl po započtení vzájemných pohledávek a závazků ve lhůtě dle odstavce 1.

Nájemce nemá nárok na úhradu úroků, přirostlých ke kauci.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel je povinen nebytové prostory udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému – obvyklému užívání. Pronajímatel se zavazuje zajistit ty služby, které s předmětem nájmu souvisejí. Běžnou údržbu a drobné opravy a úpravy zajišťuje svým nákladem nájemce.

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k nebytovým prostorům za doprovodu nájemce za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem.

Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou nad rámec případů stanovených zákonem, pokud nájemce porušuje svou povinnost ze smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů a byl na to písemně upozorněn a neodstraní-li závadu ani ve lhůtě poskytnuté mu k tomu pronajímatelem.

Nájemce je povinen počínat si při plnění této smlouvy tak, aby nedošlo ke škodám na majetku pronajímatele. Dále je povinen neprodleně po zjištění jiné než drobné závady či nutnosti opravy nahlásit toto pronajímateli. Jakékoliv opravy nebo úpravy na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VII.

Platnost a účinnost smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.2.2024 do 31.12.2025.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti smlouva nabývá jejím zveřejněním v registru smluv, jež zajišťuje pronajímatel.

Tuto smlouvu lze měnit pouze po dohodě obou smluvních stran, a to pouze písemně ve formě číslovaných dodatků ke smlouvě podepsaných oběma smluvními stranami.

VIII.

Závěrečná ustanovení

V případě změny právních předpisů se oba účastníci zavazují změnit příslušnou část smlouvy tak, aby odpovídala platné právní úpravě. Změny nebo doplňky této smlouvy nabývají účinnosti jen v písemném vyhotovení a po oboustranném podpisu. V ostatním se řídí smlouva ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění.

Další ujednání výslovně neupravená se řídí obecně platnými právními předpisy.

Nebytové prostory je zakázáno dát dále do podnájmu nebo i jinak obdobným způsobem umožnit jejich užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je důvodem k odstoupení od smlouvy.

Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu každého z nich. Dva obdrží nájemce a tři pronajímatel.

Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva podléhá režimu zákona o svobodném přístupu k informacím.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Teplice č. 0025/24 ze dne 19.1.2024, přičemž byly splněny veškeré ostatní podmínky pro platné uzavření smlouvy stanovené zákonem o obcích.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a připojují své podpisy.

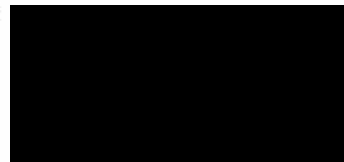
V Teplicích dne 23.1.2024

Za pronajímatele:



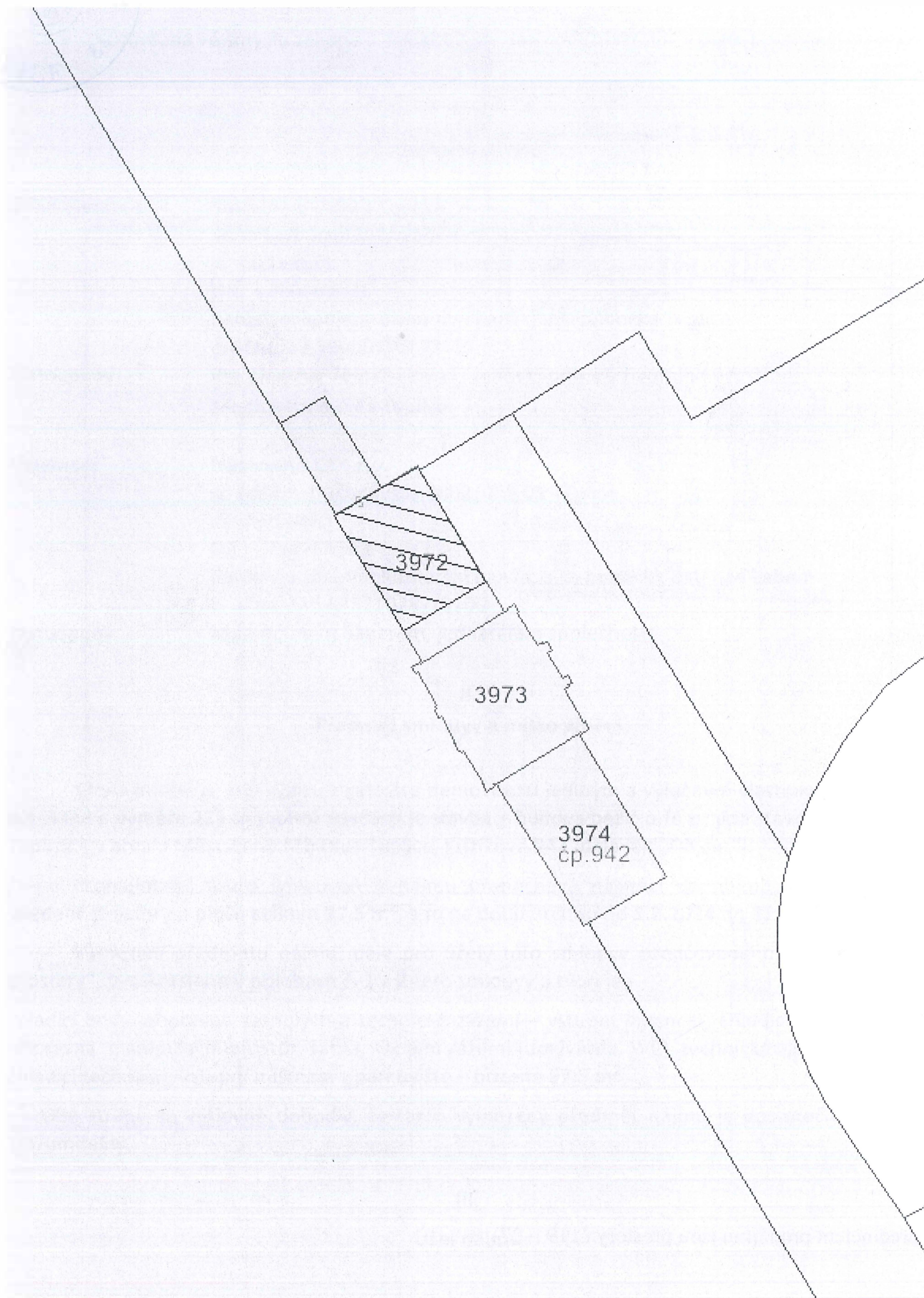
Ing. Dagmar Teuschelová
vedoucí odboru životního prostředí
Magistrátu města Teplice

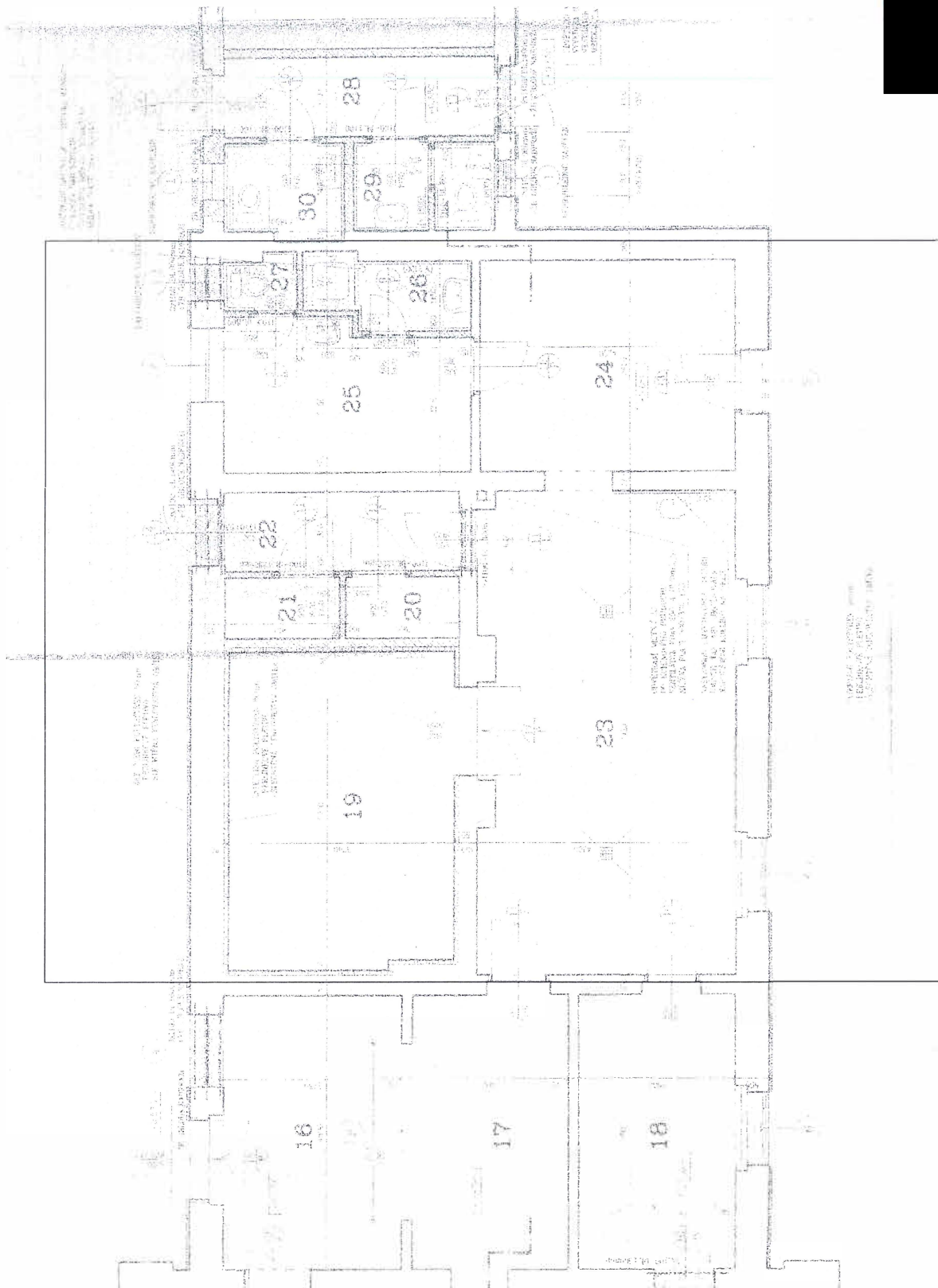
Za nájemce :



jednatel společnost

23.1.2024





(předmětem pronájmu jsou prostory č. 19 – 27)