**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**Město Jaroměř**, IČ: 00272728, DIČ: 00272728, sídlem nám. Československé armády 16, 551 01 Jaroměř, zastoupené starostou Bc. Janem Borůvkou, číslo účtu: 4626131369/0800, datová schránka: sbwbzd5, telefonxxxxxx

(dále též jen jako „pronajímatel“)

a

**Viktor Jungkind**, nar. xxxxxx, IČ 72926104, DIČ – není plátce, sídlem 54452 Bílé Poličany 92, právní forma 101 – Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona, telefon xxxxx

(dále též jen jako „nájemce“)

společně dále též jako „smluvní strany“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen *„obč. zák.“*) tuto nájemní smlouvu (dále jen *„smlouva“*):

**Za prvé:**

(1)

Pronajímatel je vlastníkem pozemkové parcely č. 3252 v k. ú. a v obci Jaroměř a na ní stojící stavby - budovy občanské vybavenosti (obřadní síně) bez č.p./ č.e., o výměře 200 m2 (zastavěná plocha a nádvoří) v areálu veřejného pohřebiště.

(2)

Vlastnictví pronajímatele je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Náchod, na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. a v obec Jaroměř.

**Za druhé:**

(1)

Nájemce je podnikatelem v oboru provozování pohřební služby.

**Za třetí:**

(1)

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci dočasně do užívání část – 172 m2 budovy občanské vybavenosti (obřadní síně) bez č.p./ č.e., která je součástí pozemkové parcely č. 3252 v k. ú. a v obci Jaroměř, se všemi součástmi a příslušenstvím. Přesné vymezení předmětu nájmu je vyznačeno v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen jako „předmět nájmu“).

(2)

Nájemní smlouva a nájemní vztah se uzavírají na dobu určitou 25 let (slovy: dvacet pět let).

Rovněž se sjednává, že po případné smrti nájemce, přechází nájem na jeho právního nástupce, avšak pouze v případě, že tento právní nástupce podniká ke dni přechodu nájmu, jako provozovatel pohřební služby.

(3)

Úplatná doba nájmu započne plynout po ukončení rekonstrukce, a to od 7 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, nejdéle však do 2 let od účinnosti této smlouvy. Do té doby není nájemce povinen platit sjednané nájemné. Nájemce však nesmí předmět nájmu do doby ukončení rekonstrukce provozovat k pohřebním obřadům.

(4)

Smluvní strany se dohodly, že uvedení předmětu nájmu do stavu způsobilého užívání bude investičním nákladem nájemce. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí.

**Za čtvrté:**

(1)

Nájemce provede se souhlasem pronajímatele, který se uděluje touto smlouvou, v předpokládané lhůtě sedmi měsíců od právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o povolení (nejdéle však do 2 let od účinnosti této smlouvy), opravy a úpravy předmětu nájmu včetně přivedení vodovodu do předmětu nájmu do výše investice 1 500 000,00 Kč (jeden milion pět set tisíc korun českých). Výši investice je nájemce povinen průkazně doložit.

(2)

V případě, že nájemce nesplní v předchozím odstavci popsané závazky je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupením se ruší tato smlouva ke dni doručení písemného odstoupení s tím, že nájemce nemá právo na zaplacení zhodnocení na předmětu nájmu (prokazatelně vynaložené investiční náklady). S tímto nájemce výslovně souhlasí.

(3)

Rozsah a způsob investice - úprav předmětu nájmu, vyplývá z přílohy č. 2 této smlouvy -harmonogramu prací + rozpočet, přílohy č. 3 této smlouvy – vizualizace (čtyři grafické nákresy).

(4)

Nájemce se zavazuje provádět stavební úpravy důsledně podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem či jednoduchého technického popisu odsouhlaseného pronajímatelem, stačí-li tento podle stavebního zákona.

(5)

Po skončení investice nájemce do předmětu nájmu předá nájemce předávacím protokolem své dílo - investici pronajímateli; v protokolu bude přehledně uvedeno vše podstatné pro popis oprav, úprav a technického zhodnocení předmětu nájmu a bude také stanovená konečná částka investice, která bude promítnuta do ročních zápočtů s nájemným, popsaných v článku pátém.

(6)

V případě dřívějšího skončení nájmu se investice nájemce do úprav budovy (předmětu nájmu) v majetku pronajímatele (na parcele č. 3252 v k. ú. a v obci Jaroměř) automaticky stane majetkem pronajímatele.

**Za páté:**

(1)

Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude platit nájemné klasickým způsobem, ale za provedenou investici provede zápočet odpovídající části konečné částky investice proti hodnotě nájmu vždy ke dni 31. 12. příslušného kalendářního roku, a to až do vyčerpání konečné částky investice, poté bude nájemce již platit nájemné v zákonných penězích. Roční nájemné činí 60.000 Kč bez příslušné sazby DPH. Nájemné je osvobozeno od DPH v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.

(2)

Nájemné bude každoročně fakturováno až do celkové proinvestované hodnoty (dle článku za čtvrté odst. 1 a 5 této smlouvy) na základě vystaveného daňového dokladu, faktury pronajímatelem (dále jen „faktura“), s DUZP k 1. 12. příslušného kalendářního roku, se splatností 14 dní od vystavení faktury.

(3)

Nájemce ponese a bude hradit ze svých prostředků náklady spojené s užíváním předmětu nájmu:

* poměrnou část nákladů na srážkovou vodu dle Vyhlášky č. 428/2001 Sb., popř. dle tuto vyhlášku nahrazujícího ustanovení právního řádu,
* vodné a stočné na základě skutečné spotřeby, dle podružného vodoměru,
* elektrickou energii na základě skutečné spotřeby, dle poměrového elektroměru.

(4)

Výše uvedené náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, bude fakturovat nájemci po obdržení dokladů hřbitovní správa (Příspěvková organizace města Technické služby města Jaroměře, IČ 70154449).

(5)

Nájemce je povinen smluvně ošetřit úhradu nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu se hřbitovní správou (Technické služby města Jaroměře), nejpozději do jednoho měsíce od účinnosti této smlouvy.

**Za šesté:**

(1)

Pronajímatel se zavazuje uzavřít pojištění předmětu nájmu jako jeho vlastník vůči poškození zejména živly a jevy nezávislými najednání nebo činnosti smluvních stran, zejména přírodními vlivy.

(2)

Nájemce se zavazuje uzavřít pojištění své činnosti v předmětu nájmu z titulu odpovědnosti za škody, které by byly pro futuro způsobeny jednáním nájemce či jeho zaměstnanců nebo v důsledku provozování činnosti nájemcem.

(3)

Nájemce se zavazuje ve své činnosti v předmětu nájmu dodržovat všechny zákonné povinnosti a vést zákonem předepsané evidence o tom.

(4)

Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, přičemž nemá nárok na jakoukoli náhradu za provedené zhodnocení předmětu nájmu. O navrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, jehož správnost stvrdí svými podpisy smluvní strany, popř. jejich zástupci.

**Za sedmé:**

(1)

Nájemce bude v předmětu nájmu provozovat činnost provozovatele pohřební služby, zejména provádění smutečních obřadů pro své klienty i pro jiné subjekty. Nájemce může provádět svoji činnost v režimu 365/24 - tedy po celý rok bez omezení. Stanoví se, že provádění obřadů bude konáno v pořadí, jak si klienti termíny objednají; neurčí-li nájemce jinak.

(2)

Provádění smutečních obřadů svépomocí kýmkoliv v předmětu nájmu se nepovoluje, vždy musí být konáno jen prostřednictvím nájemce a podle jeho pokynů vyplývajících ze schváleného řádu provozování pohřební služby podle zák. č. 256/2001 Sb. a řádu provozování obřadní síně, jakož i z jeho ceníku služeb, tedy předmětu nájmu; každý je povinen dodržovat platné řády.

**Za osmé:**

(1)

Všechny osoby jsou povinny dodržovat pokyny a omezení, která jsou ukládána zákony nebo jinak na základě zákonů (právního a Ústavního pořádku ČR).

**Za deváté:**

(1)

Strany smlouvy prohlašují, že se na obsahu této smlouvy shodly jako na projevech svých svobodných, vážných a pravých vůlí, nikoliv ve stavu tísně či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho tuto smlouvu podepisují.

Smluvní stravy sjednávají, že přílohy podle této smlouvy se považují za upřesnění a doplnění smlouvy.

(2)

Pronajímatel prohlašuje, že tuto smlouvu před jejím uzavřením projednala a schválila rada města na svém zasedání dne 14. 2. 2024 usnesením č. 0221-04-2024-OMM-RM nadpoloviční většinou všech členů rady města.

(3)

Není-li ujednáno něco jinak, řídí se vztahy stran smlouvy příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

**Za desáté:**

(1)

Tato smlouva se uzavírá ve čtyřech shodných vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží dvě vyhotovení.

(2)

Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

(3)

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti 15. 2. 2024, nejdříve však dnem zveřejněním v registru smluv.

(4)

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 této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.

(5)

Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani 3 měsíce od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku.

(6)

Smluvní strany se dohodly, že povinnost uveřejnit prostřednictvím registru smluv úplný obsah smlouvy se nevztahuje na technickou předlohu, návod, výkres, projektovou dokumentaci, model, způsob výpočtu jednotkových cen, vzor a výpočet.

(7)

Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez osobních údajů a dalších chráněných informací (včetně podpisů a razítek), které nepodléhají uveřejnění v registru smluv.

(8)

Nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru provede výhradně pronajímatel.

(9)

Záměr města pronajmout nemovitou věc byl zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v radě města vyvěšením na úřední desce. Záměr byl zveřejněn od 25. 1. 2024 do 12. 2. 2024.

Přílohy smlouvy:

1. Situační plánek – vyznačení předmětu nájmu
2. Harmonogram prací + rozpočet
3. Vizualizace (čtyři grafické nákresy)

|  |  |
| --- | --- |
| V Jaroměři dne 16. 2. 2024  ……………………………………….  Nájemce:  Viktor Jungkind | V Jaroměři dne 15. 2. 2024  …………………………………….  Pronajímatel:  Bc. Jan Borůvka, starosta |