**Statutární město** **Jablonec nad Nisou**, se sídlem Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou, IČO 00262340, zastoupené **Ing. Milošem Velem,** primátorem města

jako*pronajímatel* na straně jedné

a

**Ladislav Kopal memoria s.r.o.**, se sídlem Saskova 2103/52, 466 01 Jablonec nad Nisou, IČO 10706488, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou C 46866 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem, zastoupená panem **Ladislavem Kopalem**, jednatelem,

jako *nájemce* na straně druhé

*uzavírají ve vzájemné shodě tuto*

**nájemní smlouvu**

**č. SO/2024/0448**

ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem mimo jiné st.p.č. 1376, jejíž součástí je budova bez č.p./č.e., v k.ú. Jablonec nad Nisou, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Jablonec nad Nisou a obec Jablonec nad Nisou.

II.

A) Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu místnost č. 116 o výměře 30,70 m2, místnost č. 114 o výměře 3,75 m2 a místnost č. 113 o výměře 18,75 m2 (celková výměra 53,20 m2) v objektu uvedeném v čl. I. této smlouvy. Uvedené místnosti č. 116, č. 114 a č. 113, které jsou předmětem nájmu, jsou vyznačeny v situačním nákresu, který je součástí této smlouvy.

B) Účelem nájmu je výkon pohřebnické činnosti.

C) Záměr obce pronajmout předmětné prostory byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zák. č. 128/200 Sb., o obcích, zveřejněn na úřední desce města od 9.9.2024 do 1.10.2024 a v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) téhož zákona schválen usnesením rady města na jejím 36. zasedání konaném dne 7.10.2024 pod číslem RM/494/2024.

III.

A) Výše nájemného byla stanovena dohodou ve výši 6.000 Kč za měsíc. S nájemným bude nájemce hradit energie (elektřina, voda a teplo) paušálně, a to ve výši 1.000 Kč měsíčně.

B) Nájemce je povinen platit nájemné a paušální platbu za služby, tj. 7.000 Kč celkem, a to pravidelně měsíčněvždy do 5. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. 19-121451/0100, VS 9317240110, u Komerční banky, a.s., pobočka Jablonec nad Nisou.

C) Pronajímatel a nájemce ujednali, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu (kauci) ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. 18.000 Kč. Úhradu jistoty provede nájemce složením příslušných finančních prostředků na bankovní účet č. 6015-121451/0100, VS 9317240110, a to před podpisem smlouvy.

Ze složených peněžních prostředků bude čerpáno v případě úhrady pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu. Čerpáno může být započato vždy, kdy pohledávka bude splatná, a následně nájemce, na výzvu pronajímatele, jistotu doplní do původní výše, a to do 30 dnů od výzvy pronajímatele.

Smluvní strany se dohodly, že nedoplnění jistoty dle výše uvedené věty ze strany nájemce je

považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu a je výpovědním důvodem dle čl. IV odst. C. písm. c).

D) V případě nezaplacení nájemného ze strany nájemce řádně a včas, se tento zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce však bere na vědomí, že mimo to, pokud nezaplatí nájemné řádně a včas, má pronajímatel právo požadovat od něho i úroky z prodlení vyplývající ze zákona (§ 1970 občanského zákoníku a nařízení vlády č. 351/2013 Sb.). Pokud nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatel postupem dle § 2228 obč. zák. právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

E) Pronajímatel se zavazuje, že nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne, kdy bude po skončení nájemní smlouvy předmět nájmu nájemcem vyklizen a předán, vrátí nezúročenou částku ve výši kauce nájemci s tím, že si pronajímatel na tuto částku započítá pohledávky, které bude vůči nájemci mít v okamžiku předání předmětu nájmu, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

F) Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem, a to s účinností od prvého dne měsíce, v němž bude míra inflace zveřejněna. O zvýšení nájemného a termínu placení zvýšeného nájemného bude nájemce ze strany pronajímatele písemně informován.

IV.

A) Nájemní poměr založený touto smlouvou vzniká dnem 15. 10. 2024, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

B) Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

C) Nájemní poměr založený touto smlouvou zaniká:

a) výpovědí smluvních stran dle § 2312 a násl. občanského zákoníku

b) odstoupením od smlouvy v souladu se zákonem a touto smlouvou

c) výpovědí bez výpovědní doby dle § 2228 a §2220 odst. 2 obč. zákoníku a důvodů dále uvedených ve smlouvě

d) dohodou smluvních stran.

D) Pronajímatel a nájemce ujednali, že ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., nebude použito.

V.

A) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a nájemce podpisem této smlouvy převzetí pronajatých prostorů ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání potvrzuje.

B) Nájemce se zavazuje hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého prostoru. Za drobné opravy se považují opravy pronajatého prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatého prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

1. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují (bez ohledu na výši nákladů):

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií

c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků

d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro pronajatý prostor

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku

f) opravy měřičů tepla a teplé vody dále opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

g) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. f)

1. Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy pronajatého prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích v bodě i., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 20.000 Kč bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
2. Náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého prostoru jsou náklady na udržování a čištění pronajatého prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání pronajatého prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě i. písm. f) (kupř. plynospotřebičů, apod.), malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

C) Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor pouze k účelu smluvenému v této smlouvě. V případě užívání pronajatého prostoru k jinému než dohodnutému účelu bez předchozího souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor tak, aby na něm nevznikla škoda. Užívá-li předmět nájmu sám nebo trpí-li jeho užívání třetí osobou takovým způsobem, že pronajímateli hrozí či přímo vzniká škoda, může pronajímatel, po předchozím písemném upozornění a nezjednání nápravy nájemcem v přiměřené lhůtě uvedené v upozornění, od smlouvy odstoupit.

D) Všechny úpravy pronajatého prostoru může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj vlastní náklad. Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad, nájemce nemá právo na náhradu nákladů za provedené práce.

E) Nájemce a pronajímatel se vzájemně dohodli, že nájemce umožní přenechat bezplatně tři místa pro dočasné uložení těl zemřelých pro účely pohřebního obřadu v pronajatých prostorech, a to konkrétně v místnostech č. 114 a č. 116, a to pro potřeby jiných pohřebních služeb či agentur.

F) Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména bezpečnostními a protipožárními, tj. dbát mimo jiné ust. zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a na vlastní náklady odstraňuje případné zjištěné závady a škody, které vzniknou nedodržením těchto povinností.

G) Nájemce se zavazuje na svou odpovědnost a na své náklady provádět revize všech zařízení, které jsou součástí nebo příslušenstvím předmětu nájmu – výhradně majetek nájemce (např. elektrozařízení, ruční hasicí přístroje apod.), a odstraňovat zjištěné závady na vlastní náklady bez zbytečného odkladu od jejich zjištění, jinak odpovídá za škodu, která nedodržením této povinnosti vznikla. Povinné revize takového majetku nájemce předloží ke kontrole pronajímateli vždy, když o to pronajímatel požádá.

H) Pronajímatel se zavazuje na svou odpovědnost a na své náklady provádět revize všech zařízení, které jsou součástí nebo příslušenstvím předmětu nájmu – výhradně majetek pronajímatele (např. elektroinstalace, hasicí přístroje apod.) a odstraňovat zjištěné závady na vlastní náklady bez zbytečného odkladu od jejich zjištění, jinak odpovídá za škodu, která nedodržením této povinnosti vznikla.

CH) Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatého prostoru za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem a k výše uvedenému účelu. V případě užívání pronajatého prostoru k jinému než dohodnutému účelu, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

Nájemce je dále povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatého prostoru z důvodů dle § 2219 a § 2233 obč. zák. (zejména za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby, teplé vody a energie, zákonných revizí, za účelem prohlídky pronajatého prostoru v době tří měsíců před skončením nájmu.)

I) Za úrazy, k nimž dojde v pronajatém prostoru, odpovídá nájemce.

J) Nájemce je povinen zajistit využití nebo odstraňování odpadů vzniklých při jeho činnosti v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech. V případě, že pronajímatel zjistí, že ze strany nájemce došlo k porušení povinností uložených zákonem č. 541/2020 Sb., je nájemci oprávněn uložit smluvní pokutu až do výše 1 % ročního nájemného, anebo je oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě, že pronajímatel zjistí, že nájemce využívá systému zavedeného městem Jabloncem nad Nisou pro nakládání s komunálním odpadem (tzv. tříděný odpad) a to bez řádné smlouvy se statutárním městem Jabloncem nad Nisou, je oprávněn uložit smluvní pokutu až do výše 1 % ročního nájemného anebo je oprávněn od této smlouvy odstoupit.

VI.

Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor ani jeho části (vyjma čl. V., odst. E této smlouvy) do podnájmu třetí osobě. Pokud tak učiní bez souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

VII.

Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory pronajímateli ve stavu odpovídajícím smluvenému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k pronajímatelem povoleným úpravám do 15 dnů ode dne skončení nájmu. Nepředá-li nájemce v této lhůtě pronajatý prostor, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ročního nájemného a dále škodu, která tímto pronajímateli vznikla.

VIII.

A) Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ust. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

B) Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva a její případné dodatky město zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (o registru smluv).

Smluvní strany jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony a nemohou být poskytnuty, a to žlutou barvou zvýraznění textu či přímo ve zvláštním ustanovení smlouvy je označit např. jako obchodní, bankovní tajemství nebo jinou utajovanou skutečnost podle zvláštního zákona.

Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

C) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

D) Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze formou písemných očíslovaných dodatků odsouhlasených oběma účastníky smlouvy. Případné dodatky tvoří nedílnou součást této smlouvy.

E) Účastníci se zavazují, že případné spory vzniklé z této smlouvy, jakožto i spory související s její platností či neplatností anebo výkonem práv a povinností z této smlouvy vyplývající a s ní související, se pokusí řešit zprvu smírnou cestou a vzájemnou dohodou. Pro řešení sporů smírnou cestou si sjednávají za závaznou písemnou formu, kdy bude učiněno za dosti, když úkon ke smíru směřující bude učiněn elektronicky.

F) Účastníci shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána svobodně a vážně, nebyla ujednána v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek a souhlasí s jejím zněním bez výhrad.

Na důkaz toho připojují své podpisy

Jablonec nad Nisou, dne

…………………………..……………………….. ………...……………..…………………

Ladislav Kopal memoria s.r.o. statutární město Jablonec nad Nisou

Ladislav Kopal Ing. Miloš Vele

jednatel primátor města

*Za věcnou správnost:*

*Ing. Alena Horáková*

*referent majetkoprávního odboru*

č. 116 chladící místnost-márnice

č. 114 mrazák

č. 113 přípravna nebožtíků nenenebožtnebožtíků

