

SMLOUVA č. 102/2024-05M

# Nájemní smlouva

uzavřená v souladu s § 2302, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## I. Smluvní strany



### Smluvní strany:

#### Město Boskovice

Sídlo: Masarykovo nám. 4/2, 680 18 Boskovice  
IČO: 00279978  
DIČ: CZ00279978  
Zastoupené: Ing. arch. Janou Syrovátkovou, starostkou  
Bank.spojení: č.ú. 19-0000126631/0100  
ID dat. schránky: qmkbq7h

(dále jen „Pronajímatel“)

a

#### Pohřební ústav Holub s.r.o.

Sídlo: Pod Kostelem 72/5, 679 61 Letovice  
IČO: 26914565  
DIČ: CZ26914565  
Bank. spojení: č.ú. 19-4842230257/0100  
ID dat. schránky: 6bqtvxv

(dále jen „Nájemce“)

## II. Vlastnictví k nemovitosti

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí na ul. Sv. Čecha, a to budovy č.p. 2457 (smuteční obřadní síň) postavené na pozemku p.č. 4568/2 o výměře 754 m<sup>2</sup> a dále pozemků nebo jejich částí p.č. 4567/1, 4567/2, 4567/3, 4568/1 a 4568/3 o celkové výměře 570 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Boskovice, zapsáno na LV 10001 pro obec a k.ú. Boskovice.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat do nájmu uvedené nemovitosti včetně movitého majetku, který je uveden v příloze č. 1. této smlouvy.
3. Smluvní strany se na základě plné shody vůle o všech níže uvedených ustanoveních dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, na této nájemní smlouvě, jejímž předmětem je nájemní vztah mezi smluvními stranami a účelem této smlouvy je tento nájemní vztah upravit.

### III. Předmět nájmu a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu místnosti, o celkové výměře **619,69 m<sup>2</sup>** v budově uvedené v čl. II. této smlouvy, jejichž dispozice a umístění v budově jsou znázorněny v příloze č. 2 této smlouvy, a to:

| číslo místnosti | název místnosti           | výměra v m <sup>2</sup> |
|-----------------|---------------------------|-------------------------|
| 1               | prodejna                  | 46,41                   |
| 2               | kancelář                  | 20,53                   |
| 3               | šatna zaměstnanců         | 11,90                   |
| 4               | umývárna                  | 3,23                    |
| 5               | předsín WC                | 1,80                    |
| 6               | WC zaměstnanců            | 1,35                    |
| 7               | první chodba              | 5,34                    |
| 8               | druhá chodba              | 29,05                   |
| 9               | WC ženy                   | 9,00                    |
| 10              | WC muži                   | 11,30                   |
| 11              | sociální zařízení hřbitov | 9,35                    |
| 12              | čekárna pozůstalých       | 30,38                   |
| 13              | úklidová komora           | 2,47                    |
| 14              | manipulační prostor       | 62,04                   |
| 15              | temná komora              | 6,85                    |
| 16              | chladárna                 | 19,27                   |
| 17              | strojovna VZT             | 16,28                   |
| 18              | strojovna chlazení        | 4,73                    |
| 19              | kotelna                   | 16,00                   |
| 20              | WC                        | 1,33                    |
| 21              | předsín WC                | 1,33                    |
| 22              | chodba                    | 2,95                    |
| 23              | uhelna                    | 22,50                   |
| 24              | sklad hrobníka            | 22,50                   |
| 25              | obřadní síň               | 192,50                  |
| 26              | předsálí obřadní síně     | 69,30                   |

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu také pozemky uvedené v čl. II. této smlouvy o celkové výměře **570 m<sup>2</sup>**.

2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu **výhradně** za účelem zabezpečení správy, provozování a údržby veřejného pohřebiště.
3. Nájemce není oprávněn přenechat prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám.
4. Smluvní strany shodně uvádějí, že mezi sebou mají uzavřenou Smlouvu o správě, provozování a údržbě veřejného pohřebiště (dále jen „Smlouva“). Tato smlouva a Smlouva o správě, provozování a údržbě veřejného pohřebiště spolu funkčně souvisí, což se smluvní strany zavazují respektovat.

### IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s **účinností** ode dne **01.01.2025**.

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu za trvání smluvního vztahu vypovědět i bez uvedení důvodu, a to na podkladě písemné výpovědi doručené druhé ze smluvních stran.
3. Výpovědní doba je dvanáct měsíců, a počíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé smluvní straně.
4. Pro případ závažného porušení této smlouvy si smluvní strany ujednaly jednoměsíční výpovědní dobu, která počíná běžet den následující po dni, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena. Za závažné porušení smlouvy se považuje zejména užívání předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu, přenechání předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, neužívání předmětu nájmu bez přiměřeného důvodu po dobu delší než 3 měsíce, prodlení s platbou nájemného o alespoň 1 měsíc, porušení povinnosti dle čl. VI odst. 2.
5. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud bude ukončena Smlouva o správě, provozování a údržbě veřejného pohřebiště bez výpovědní doby, tak jak určuje Smlouva, nebo kterákoliv ze smluvních stran od Smlouvy odstoupí, bude stejným způsobem a ke stejnému dni ukončena i tato Nájemní smlouva. Povinnosti pro případ ukončení Nájemní smlouvy zejména dle odst. 6 – 8 tohoto článku zůstávají stejné.
6. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany pronajímatele, nevzniká nájemci právo na náhradu za převzetí zákaznické základny dle § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
7. Nájemce je povinen vyklidit předmětné prostory řádně a včas, nejpozději do 10 dnů po skončení nájmu a uvést je do stavu, v jakém byly při jejich převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud mezi stranami nebylo v průběhu trvání nájmu dohodnuto jinak. O stavu předaných a převzatých prostorů bude stranami sepsán protokol.
8. Pro případ, že by nájemce ve stanovené lhůtě po skončení nájmu prostory nevyklidil, je pronajímatel oprávněn předmětné prostory vyklidit a veškeré vyklizené věci uskladnit ve kterémkoliv pronajímatelem určeném skladu. O stavu takto vyklizených prostorů sepíše pronajímatel protokol za účasti dvou nestranných svědků. Veškeré náklady spojené s takovým postupem pronajímatele, a to ve výši obvyklé poměrům v daném místě a čase, se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit neprodleně na jeho výzvu.

## V.

### **Výše a splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytované v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího podnikání a způsob jejich úhrady**

1. Cena nájmu je stanovena dohodou obou smluvních stran a činí částku **300 000,00 Kč bez DPH/rok**.  
DPH bude připočteno v odpovídající sazbě platné a účinné ke dni zdanitelného plnění.
2. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12ročního nájmu. Jednotlivé splátky nájemného v částce **25 000,00 Kč bez DPH** jsou splatné vždy do **25. dne** příslušného měsíce, za něž nájemné náleží.  
K uvedené částce bude připočtena částka odpovídající DPH v sazbě platné a účinné ke dni zdanitelného plnění.

Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č.ú. **19-0000126631/0100**, VS 1144000021.

3. Nájemné bude zvyšováno každoročně o míru inflace tak, jak bude vyhlášena ČSÚ za předchozí kalendářní rok. První zvýšení proběhne v roce 2026. Nájemce se zavazuje platit takto zvýšené nájemné na základě platebního výměru vydaného pronajímatelem nejpozději 1 měsíc po vyhlášení míry inflace.
4. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení povinnosti nájemce hradit nájemné řádně a včas smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Veškeré platby z této smlouvy se považují za provedené v den, kdy bude sjednaná částka připsána na účet pronajímatele. Pokud nájemce neuhradí úhradu nájemného dle této smlouvy řádně a včas, bude tato skutečnost považována za závažné porušení této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce poskytne pronajímateli peněžitou jistotu ve výši měsíčního nájmu, tj. **25 000,00 Kč bez DPH**. Jistota je splatná na účet pronajímatele, č. ú. **6015-126631/0100**, VS 26914565, ke dni podpisu této smlouvy.
6. Účelem jistoty je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele za nájemcem, které vzniknou z titulu užívání předmětu nájmu na základě této nájemní smlouvy, zejména z titulu neuhrazení nájemného a služeb nebo škody způsobené na předmětu nájmu.
7. Pronajímatel vede přesnou evidenci o výši jistoty a jejím čerpání. Na žádost nájemce je povinen vystavit písemné potvrzení o čerpání jistoty včetně označení uhrazených pohledávek.
8. V případě oprávněného čerpání jistoty pronajímatelem se nájemce zavazuje neprodleně, nejpozději však do 15 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele, dorovnat jistotu do původní výše. Nebude-li jistota v dohodnuté lhůtě doplněna, považuje se toto za závažné porušení této smlouvy.
9. Poskytnutá jistota nebo její zůstatek bude pronajímatelem vrácena nájemci při skončení nájmu, a to nejpozději do 15 dnů ode dne ukončení nájemního vztahu na účet nájemce uvedený výše.
10. Nájemce si samostatně zajistí a bude na svůj účet hradit náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor, tj. dodávky el. energie, plynu, vody, tepla, odvoz a likvidace odpadu, aj.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu řádně a za níže stanovených podmínek.
2. Nájemce se zavazuje umožňovat poskytování pohřebních služeb osobám samostatně výdělečně činným podnikajícím v oboru pohřebnictví a pohřebních služeb, zabezpečovat služby hřbitovní a služby související s výkonem funkce správce pohřebiště.
3. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, jež by bránily nájemci řádně užívat předmětné prostory v souladu s předmětem této smlouvy a účelem tohoto nájmu.

4. Pronajímatel je oprávněn prostřednictvím jím pověřené osoby vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, a to v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, pakliže toto nebude neúměrně narušovat činnost, pro kterou jsou prostory pronajaty, což se nájemce zavazuje strpět.
5. Nájemce se zavazuje hradit náklady na drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého prostoru. Smluvní strany se dohodly, že při posouzení drobné opravy a údržby budou vycházet z platného nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.
6. Nájemce bude na svůj náklad provádět úklid a zabezpečovat schůdnost chodníků souvisejících s budovou smuteční obřadní síně a areálem hřbitova.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu poté, co zjistí potřebu provedení oprav většího rozsahu, které nemají povahu běžné údržby a drobných oprav a jejich provedení je povinností pronajímatele, oznámit toto pronajímateli. Po jejich oznámení, nejpozději do 3 dnů, bude mezi stranami dohodnut způsob a termín jejich provedení. Nesplní-li nájemce včas tuto svoji oznamovací povinnost nebo neumožní-li pronajímateli provedení těchto oprav, nese odpovědnost za škodu vzniklou v důsledku porušení této povinnosti. Provedení nutných stavebních a jiných úprav pronajatých prostor, příp. jejich údržbu většího rozsahu oznámí pronajímatel nájemci nejméně 3 dny předem a zavazuje se je provádět tak, aby nájemce co nejméně omezovaly při jeho činnosti a užívání prostor.
8. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby se předcházelo vzniku škod, zejména zajišťuje plnění úkolů požární ochrany ve všech svých činnostech a všech pronajatých prostorách ve smyslu obecně závazných předpisů.
9. Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize přenosného el. zařízení a el. spotřebičů, které jsou majetkem nájemce.
10. Nájemce se zavazuje instalovat v pronajatých nemovitostech pouze taková technická zařízení, která odpovídají platným normám a předpisům a nezpůsobí škodu třetím osobám ani neohrozí majetek pronajímatele.
11. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou porušením jednotlivých ustanovení této nájemní smlouvy, vůči pronajímateli a třetím osobám.

## **VII. Závěrečná ujednání.**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá strana obdrží jeden.
2. Vzájemné vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Změny v obsahu smlouvy mohou být prováděny pouze formou písemných číslovaných dodatků.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

5. Smluvní strany vzájemně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že tato nebyla ujednána v tísni ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Obě strany potvrzují autentičnost této smlouvy svými podpisy.
6. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 340/2015 Sb., zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
7. Uzavření smlouvy včetně jejího znění bylo schváleno na 56. schůzi Rady města Boskovic konané dne 11.11.2024, usnesení č. 30.4.

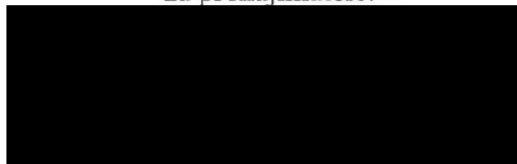
**Přílohy:**

Příloha č. 1 - Soupis movitého majetku

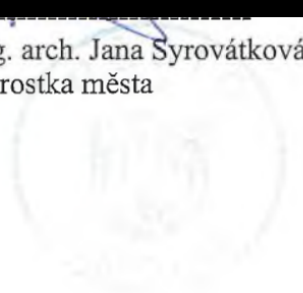
Příloha č. 2 - Plán pronajatých nebytových prostor

V Boskovicích dne 04. 12. 2024

za pronajímatele:



Ing. arch. Jana Syrovátková  
starostka města



V Letovicích dne 3. 12. 24

za nájemce:



...s.r.o.  
...ovice  
...65

Pavel Holub  
jednatel

Příloha č. 1 - Soupis movitého majetku

**Soupis movitého majetku**

| Inventární číslo | Název                                                                | Množství | Pořizovací<br>cena v Kč | Datum<br>pořízení |
|------------------|----------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-------------------|
| 0000019162       | Kontejner typ LIAZ 11m3<br>zesílený                                  | 1        | 106 910,00              | 18.12.2023        |
| 0000005283       | Lavice 8 ks                                                          | 1        | 0                       | 01.08.1985        |
| 0000005285       | Lavice 6 ks                                                          | 1        | 80 520,00               | 01.09.2001        |
| 0000005286       | Vysílač TSM 460 s TK                                                 | 1        | 15 006,00               | 01.12.2001        |
| 0000005361       | Hasící přístroje 2 ks                                                | 1        | 1 559,00                | 12.05.2006        |
| 0000016280       | Nádoby 240 l – 4ks                                                   | 1        | 3 823,00                | 05.02.2016        |
| 0000017519       | Odkapová nerezová vana pro<br>svíčky (vsypová loučka na<br>hřbitově) | 1        | 2 178,00                | 12.11.2018        |
| 0000018824       | Nádoba 240 l – 4 ks                                                  | 1        | 6 776,00                | 28.02.2023        |

