

Smlouva o nájmu

I. Smluvní strany

pronajímatel: město Orlová
Zastoupené: Lenka Brzyszkowská, starostka města
Se sídlem: Osvobození 796, 735 14 Orlová - Lutyně
IČO: 00297577
DIČ: CZ00297577
Bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Orlová
Číslo účtu: 107216397/0300
(dále jen „pronajímatel“)

a

nájemce: SMO, městská akciová společnost Orlová
Zastoupena: Ing. René Kolek, předseda představenstva
Ing. Martin Klosko, místopředseda představenstva
Se sídlem: Okružní 988, 735 14 Orlová - Lutyně
IČO: 60793163
DIČ: CZ60793163
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Orlová
Číslo účtu: 19-3554960277/0100
Registrace: obchodní rejstřík, Krajský soud v Ostravě, oddíl B, vložka 1017
(dále jen „nájemce“)

(společně dále též označovány jako „Smluvní strany“)

Výše uvedené smluvní strany sjednaly dnešního dne v souladu s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, jmenovitě v souladu s ustanovením § 2201 a násl., tuto smlouvu.

II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemků a budovy, které jsou zapsány na LV 10001, v katastrálním území Orlová. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu:
 - parc. č. **3281** k.ú. Orlová, na které se nachází budova smuteční obřadní síně č. p. 1186 o celkové výměře 510,59 m²;
 - parc. č. **3295, 3297** k.ú. Orlová, na které se nachází objekt bez č. p. o celkové výměře 51,21 m² (květinová síň, WC ženy a muži vč, zázemí);
2. Dle § 39, odst. 3., zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, nebyl záměr pronájmu zveřejněn na úřední desce, a to z důvodu, že se jedná o městskou akciovou společnost zřízenou obcí. Pronájem byl schválen Radou města Orlová dne 29. 01. 2025, usnesením č. xxxx/45.

III. Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou Prostory sloužící k podnikání **o celkové výměře 561,80 m²**, nacházejících se v budově č. p. 1186 a v objektu bez č. p. v Orlově-Městě. Prostory jsou blíže specifikovány na situačním snímku vč. výměr, který tvoří **přílohu** smlouvy a je její nedílnou součástí.

2. Prostory jsou pronajímány za účelem vykonávání činností spojených s provozováním smuteční obřadní síně a objektu bez č. p. a činností spojených se správou, provozem a údržbou hřbitova a zajišťování hřbitovních služeb na veřejném pohřebišti města Orlová.
3. Nájemce prohlašuje, že pronajaté prostory ve stavu, v jakém jsou ke dni podpisu této smlouvy, mu plně vyhovují ke sjednanému účelu nájmu.

IV. Předmět smlouvy

Pronajímatel touto smlouvou Nájemci Prostory pronajímá a Nájemce Prostory za níže uvedených sjednaných podmínek do nájmu přijímá a zavazuje se za užívání Prostoru hradit nájemné.

V. Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**, s účinností ode dne **01. 04. 2025**

VI. Výše nájmu a splatnost nájemného a platby za služby

1. Úhrada za nájem se určuje smluvně ve výši:

A. Roční úhrada za nájem:

a) 561,80 m² x 75,70 Kč/1m² pronajaté plochy Kč 42 528,26

B. Čtvrtletní úhrada za nájem:

a) 561,80 m² x 75,70 Kč/1m² pronajaté plochy Kč 10 632,10

Čtvrtletní úhrada za nájem s účinností od 01. 04. 2025 činí 10 632,10 Kč.

Uvedená cena je cena bez DPH. DPH bude účtováno dle platných předpisů.

2. Čtvrtletní úhrada je splatná vždy do 15. dne prvního měsíce v příslušném kalendářním čtvrtletí, a to na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem na účet města Orlová u ČSOB a.s., č. účtu **107216397/0300**, **variabilní symbol č. faktury**. V případě uzavření nájmu v průběhu kalendářního čtvrtletí bude výše nájemného snížena s ohledem na datum počátku nájmu.
3. Nájemce je oprávněn fakturu před uplynutím lhůty splatnosti vrátit druhé smluvní straně bez zaplacení k provedení opravy v případě, že faktura nebude obsahovat některou povinnou nebo dohodnutou náležitost nebo bude chybně vyúčtována cena.
4. Nájemci bylo Radou města Orlová dne 29. 01. 2025, usnesením č. xxxx/45., schváleno prominutí úhrady kauce ve výši 2 násobku měsíčního nájmu, a to z důvodu, že se jedná o městskou akciovou společnost zřízenou obcí.
5. Nájemce se zavazuje každoročně platit navýšení čistého nájmu v průměru odpovídajícímu výši inflace zveřejněné příslušným státním orgánem na základě písemného sdělení koeficientu inflace. **Pronajímatel písemně sdělí navýšení úhrady za nájemné dle výměry prostorů nejpozději 30 dnů před 01. 04. každého roku. Nová výše nájemného bude platná od 01. 04. 2026, a to podle míry roční inflace za rok 2025.**

6. V případě, že nájemce nedodrží termín splatnosti sjednaný touto smlouvou, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta nemá vliv na právo pronajímatele domáhat se v plné výši náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.
7. Pronajímatel bude nájemci refakturovat spotřebu **za elektrickou energii**, tzn. na základě vystavené faktury – daňového dokladu ze strany pronajímatele, a to **dle skutečně odebraných kWh elektroměru** a doručených faktur od města Orlová, přičemž cenu za elektrickou energii stanoví dodavatel.
8. Pronajímatel bude nájemci refakturovat spotřebu **za vodné, stočné a srážkovou vodu**, tzn. na základě vystavené faktury – daňového dokladu ze strany pronajímatele, a to **dle skutečně odebraných m³ vodoměrů** a doručených faktur od města Orlová, přičemž cenu za vodné a stočné stanoví dodavatel SmVaK Ostrava a.s.

VII. Další ujednání

1. Pronajímatel je povinen Nájemce s dostatečným předstihem informovat o plánovaných investicích či jiných pracích nebo změnách prováděných pronajímatelem v obřadní smuteční obřadní síni a objektu bez č. p..
2. Pronajímatel předá ke dni účinnosti této smlouvy předmět nájmu, místo plnění a dokumentaci k němu náležející. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav smuteční obřadní síně a objektu bez č. p., zejména případné závady, jež bude třeba opravit, stavy měřidel energií (médii) a movité věci, které budou správci v souvislosti s plněním smlouvy svěřeny. Obdobně budou smluvní strany postupovat při skončení smlouvy.
3. Nájemce je povinen užívat Prostory tak, aby nad míru přiměřenou poměrům neobtěžoval jiného při výkonu práv.
4. Nájemce je povinen užívat Prostory k účelu stanovenému v této smlouvě.
5. Nájemce se zavazuje na svůj náklad zajistit drobné opravy a běžnou údržbu Prostorů do výše **20.000,- Kč bez DPH v jednotlivém případě**. Seznam drobných oprav bude průběžně zasílán elektronicky Provozovateli. Ostatní opravy Prostorů budou řešeny individuálními písemnými objednávkami.
6. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné změny zasahující do pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele s výjimkou havarijních stavů.
7. Nájemce je povinen dodržovat platné technické, bezpečnostní a požární předpisy v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) a navazujících předpisů, dále obecně závazné právní a bezpečnostní předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, současně se zavazuje umožnit pověřeným zaměstnancům města Orlová provádění kontrol o dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů v prostorech, které užívá v souladu s uzavřenou smlouvou.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostorů předmětu nájmu za účelem provádění kontrol o dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů prostorů, které užívá v souladu s uzavřenou smlouvou, dále

za účelem zjištění stavu a řádného užívání a za účelem odečtů stavů případně instalovaných měřidel.

9. Nájemce je povinen v případě ukončení nájmu vrátit prostory ve stavu v jakém je převzal, případně po stavebních úpravách povolených pronajímatelem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
10. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit revize a prohlídky dle platných předpisů a norem, včetně odstranění vzniklých závad.
11. Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat revize vlastních elektrospotřebičů, hasicích přístrojů a elektro zařízení umístěných v prostoru.
12. Nájemce je povinen v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.
13. Nájemce je povinen zajišťovat řádnou ochranu pronajatého majetku před odcizením a poškozením a nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobené škody na majetku města Orlová způsobené vlastním zaviněním.
14. Nájemce je povinen nakládat s odpady, které nájemci vzniknou při provozování činnosti ve smlouvou pronajatých nebytových prostorech, v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění.
15. Nájemce je povinen zajišťovat úklid pronajatých prostorů vlastním nákladem.
16. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nutnost oprav, které má pronajímatel provést. Umožnit pronajímateli provedení těchto oprav v co nejkratším termínu po nahlášení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.
17. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící k podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li proto vážný důvod. Požádá-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
19. Majetek pronajímatele je pojištěn pronajímatelem.
20. Smluvní strany se dále zavazují vzájemně se průběžně informovat o všech důležitých skutečnostech souvisejících s plněním této smlouvy.

VIII. Výpovědní lhůty

1. V souladu s ustanovením § 2312 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, je výpovědní lhůta 6 měsíců. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. V případě prodloužení s placením nájemného a služeb spojených s užíváním nebytových prostorů delšího než jeden měsíc nebo v případě porušení této smlouvy zvláště závažným způsobem, má pronajímatel ve smyslu ustanovení § 2001 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, právo od smlouvy odstoupit. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného vyhotovení oznámení odstoupení od smlouvy nájemci.

3. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran.
4. Pronajímatel případný přeplatek nájemného vrátí do 15 dnů ode dne skončení nájmu na účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

IX. Sankční ujednání

1. Poruší-li Nájemce ujednání v této smlouvě, bude Pronajímatel účtovat smluvní pokutu ve výši 5.000,00 Kč za každé porušení.
2. Smluvní pokuta je splatná na základě Pronajímatelem vystavené faktury, doba splatnosti se ujednává v délce 15 dnů ode dne vystavení.
3. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuty sjednané touto smlouvou zaplatí povinná strana nezávisle na zavinění a na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé straně škoda, kterou lze vymáhat samostatně v plném rozsahu. Smluvní pokuty se nezapočítávají na náhradu případně vzniklé škody.

X. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany jsou v ostatním vázány příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Doložka platnosti právního jednání dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: k uzavření smlouvy má pronajímatel udělen souhlas Radou města Orlová, usnesením č. 1659/45, ze dne 29. 01. 2025.
3. Smlouva vstupuje v platnost podpisem smluvních stran.
4. Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, každá strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv (§ 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“), není-li stanovena účinnost pozdější, odvíjející se od lhůty stanovené v ust. § 5 odst. 2 zákona o registru smluv. Město Orlová tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření (§ 5 odst. 2 zákona o registru smluv).
6. Smluvní strany se zavazují v rámci uzavřeného smluvního vztahu dodržovat Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.04.2016 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), (dále jen „GDPR“) a s tímto související zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů (dále jen „Zákon“). V případě porušení povinností vyplývajících z GDPR nebo Zákona odpovídá za tato porušení ta ze smluvních stran, jejímž jednáním či opomenutím k porušení GDPR nebo Zákona došlo. Smluvní strany souhlasí s uvedením osobních údajů ve smlouvě tak, jak jsou tyto ve smlouvě uvedeny a prohlašují, že nakládání se smlouvou obsahující osobní údaje bude odpovídat povinnostem vyplývajícím z GDPR a Zákona.
7. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.

Příloha:

Situační snímek smuteční obřadní síně a objektu bez č. p. včetně výměr

V Orlové dne:

21.02.2025

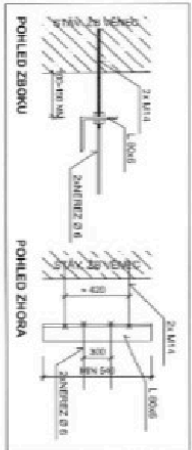
Za pronajímatele:

Za nájemce:

Lenka Brzyszkowská
starostka

Ing. René Kolek
předseda představenstva

Ing. Martin Klosko
místopředseda představenstva



KOTY JSOU ORIENTACNI, NUTNO UPLIVAJI NA STAVBE

BRUNDOVE PASTY BUČOU OKLEPANY A NAHAZENY NOVÝMI

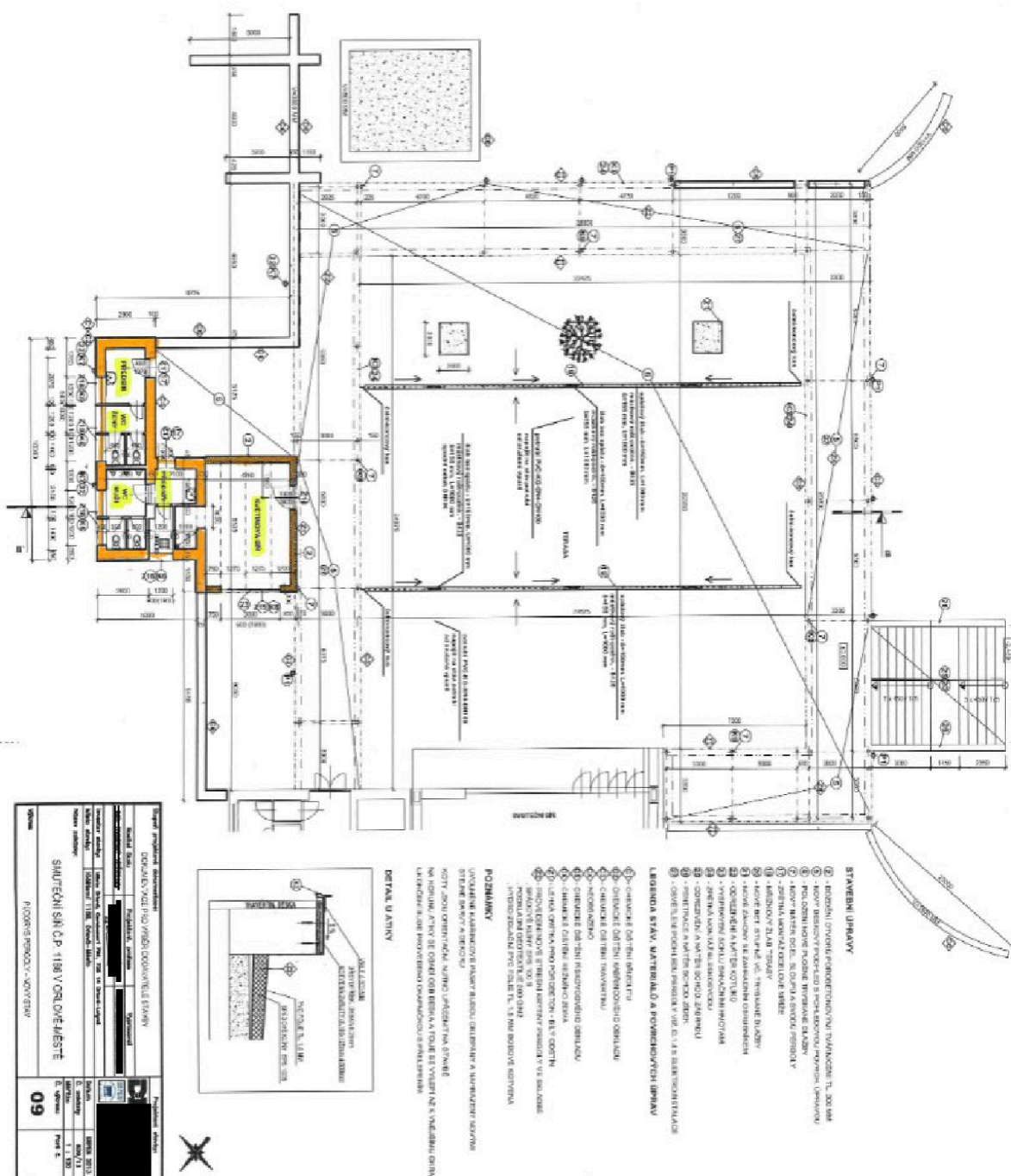
- 42- CHEMICKÉ ČISTENÍ KAPALINOVÉ OHLADOU
- 43- CHEMICKÉ ČISTENÍ TVARIVITOU
- 44- CHEMICKÉ ČISTENÍ KERAMICKÉ MOZAIKY
- 45- CHEMICKÉ ČISTENÍ PLYNOVÝCH OHLADOU
- 46- CHEMICKÉ ČISTENÍ REZÉNOVÁ ZONA
- 47- LEHKA ORIGINÁLNÍ PROPOJENÍ - BILY ČOSŤ

19 - DOZDNI OTVORU PROSETOCHVYMI TVARNICEMI TL. 375 MM

- 2) - PŘÍRODNÍ KAPALINY: KEMAL, OBLAKY A PLÁZŽE
- 3) - NOVÝ EDA POKUD
- 4) - OBE MOCÍ: ČISTĚNÍ MAMINKOVÉ, DLAŽBY V INTERIERU
- 5) - NOVÉ MĚŘENÍ: ZAJÍMAJÍ SOCIÁLNÍ ZÁKLADY
- 6) - KAMEROVÝ SYSTÉM VIZ. A Z. 1.0 ELEKTRONICKÝ ZÁKLAD
- 7) - OBLAKY TULÍ: PRO ZÁVĚŠENÍ TONIC PANELO
- 8) - ZPĚTNÝ MONTÁŽ: OBLIVY A MIZE
- 9) - MONTÁŽ: MĚŘENÍ VÝŠKOVÉ
- 10) - KODOVÝ SYSTÉM: POKROČILÝ SYSTÉM VYKRESLOVÁNÍ, 373 KOD

[illegible]

Situační snímek objektu bez č. p. (květinová síň, WC ženy a muži vč. zázemí)



Budova smuteční síně

Název místnosti	m ²
Smuteční síň	204,41
Předsíň	67,35
Hudebníci	17,16
Řečník	4,8
Chodba	23,16
WC ženy	6,4
WC muži	6,4
Kancelář	16
Kancelář	8,96
Režie, pozůstalí, výstav, manipulace	91,17
Přípravná	9,12
Sklad	5,88
Obsluha	11,16
Chladicí boxy, mrazicí box + strojovna	19,18
Chodba	19,44
Celková výměra	510,59

Objekt bez č. p. (květinová síň, WC ženy a muži vč. zázemí)

Název místnosti	m ²
Květinová síň	28,35
WC ženy, předsíň	10,06
WC muži, předsíň	10,46
úklid	2,34
Celková výměra	51,21