


# S M L O U V A č. 243/2017/NP1

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění

**Pronajimatel: MĚSTO KRNOV**  
se sídlem Hlavní náměstí  
zastoupený starostkou PhDr. Mgr. Janou Koukolovou Petrovou  
IČ: 00296139  
DIČ: CZ 00296139  
Bankovní spojení: 

a  
**Nájemce: Pohřební služba Omega s.r.o.**  
Sídlo: Nábřežní 41/11, Pod Cvilínem 794 01 Krnov  
IČ: 293 90 303, DIČ: CZ29390303  
Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě,  
oddíl C, vložka 38360

u z a v í r a j í

po vzájemné dohodě a v souladu se Občanským zákoníkem v platném znění tuto smlouvu:

## I. Předmět nájmu

1. Pronajimatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parcelní číslo 2760 o výměře 281 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 915, část obce Pod Bezručovým vrchem, obec Krnov, zapsaném na listu vlastnictví č. 2088, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, pro katastrální území Krnov – Horní Předměstí. Nemovitá věc se nachází na adrese, Revoluční 915/12, Krnov.-----

2. Pronajimatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání soubor místností, které se nachází v 1. nadzemním podlaží uvedeného domu a které jsou pro potřeby vymezení předmětu nájmu graficky znázorněny v půdorysu 1. nultého podlaží, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.-----

3. Podlahová plocha prostor, které jsou předmětem nájmu je následující:

Kancelář.....	o podlahové ploše .....	42,50 m <sup>2</sup>
Kancelář.....	o podlahové ploše .....	37,20 m <sup>2</sup>
Předsíň.....	o podlahové ploše .....	2,80 m <sup>2</sup>
WC.....	o podlahové ploše.....	1,30 m <sup>2</sup>

**Celková plocha ..... 83,80 m<sup>2</sup>**

4. Nájemce touto smlouvou nebytové prostory popsané v bodě 1 a 3 článku I. této části smlouvy do nájmu přijímá a zavazuje se užívat pronajaté prostory pouze k účelu dohodnutému touto smlouvou.----

*provedla dne 17.5.2017*



5. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu). Pronajímatel plní zároveň funkci obstaravatele a zajistí pro nájemce dodávku, vody, a to dle samostatné smlouvy o zajištění nezbytných služeb spojených s užíváním prostoru určeného k podnikání, kterou nájemci přeloží nejpozději v den, který smluvní strany dohodnou.-----

7. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.-----

8. Nájemce prostor sloužících k podnikání se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné způsobem sjednaným v této smlouvě-----

## II.

### Účel nájmu

1. Nájemce je podle této smlouvy oprávněn užívat pronajaté prostory k účelu:

-----pohřební služba-----

2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství-----

3. V případě povoleného podnájmu se na podnájemce vztahují povinnosti nájemce a práva pronajímatele vyplývající z této smlouvy, a to bez ohledu na to, zda měl podnájemce o těchto ujednáních povědomost. Nájemce je povinen v podnájemní smlouvě uvést, že podnájemní smlouva se přiměřeně řídí smlouvou nájemní.-----

## III.

### Výše a způsob úhrady nájemného a služeb, splatnost

1. Výše nájmu byla stanovena dle Opatření obce č. 2/2014 pro pronajímání prostor sloužících k podnikání a jiných prostor ve vlastnictví města Krnova - Cenové pásmo 2/ skupina B. tj. 500 Kč/m2/rok + příslušná sazba DPH (v současné době DPH činí 21 %):

Plocha 83,80 m<sup>2</sup> x 500,- Kč/m2/rok 41.900,00 Kč  
Účetní zaokrouhlení 4,00 Kč  
**Celkem roční nájemné.....41.904,00 Kč/rok**  
(slovy: čtyřicetjedentisícdevětsetčtyřikorunyčeské)

a) Nájemné za pronajaté prostory sloužící k podnikání bude placeno nájemcem **měsíčně ve výši Kč 4.492,00 (bez DPH)**, je splatné pozadu, nejpozději však do posledního dne příslušného kalendářního měsíce sjednaného období nájmu, **počínaje měsícem květnem 2017 (od uvedení prostor do provozuschopného stavu)**, a to na bankovní účet pronajímatele, č.ú. [redacted] Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet.-----

b) Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit náklady na služby spojené s užíváním prostoru určeného k podnikání ve sjednané paušální výši dle samostatné smlouvy.-----

2. **Pronajímané prostory jsou v režimu DPH a roční nájemné se zvyšuje o příslušnou sazbu dle zákona o DPH v platném znění. Datum zdanitelného plnění je 15. den každého měsíce po celou dobu sjednaného nájmu ve výši 1/12 ročního nájmu.**-----

3. Nájemce bere na vědomí, že při změně vnitřního předpisu o cenách nájemného prostor ve vlastnictví Města Krnova, dojde ke změně sazby nájemného.-----

#### IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu **neurčitou, s účinností od 1. 5. 2017.**-----  
Prostory budou pronajímatelem předány nájemci nejpozději v den podpisu nájemní smlouvy.-----  
Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného prostoru.-----

#### V. Zánik nájmu

Nájemní vztah podle této smlouvy zaniká:

- a) výpovědí podle § 2312 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění-----
- b) písemnou dohodou smluvních stran-----
- c) výpovědní lhůta činí 6 měsíců-----

#### VI. Vznesení námitek

1. Při skončení nájemní smlouvy výpovědí má vypovídající strana právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, námitky vyžadují písemnou formu.-----

2. Nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.-----

3. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode, kdy jí byly námitky doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.-----

## VII. Jiná ujednání

### 1. Nájemce je povinen:

- řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a zálohy za služby,-----
- užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení,-----
- pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne,-----
- nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu. Rozsah povinností nájemce i pronajímatele při provádění běžné údržby stanoví Opatření obce č. 2/2014 pro pronajímání prostor sloužících k podnikání a jiných prostor,-----
- vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele hodlá-li provést úpravu pronajatých prostor dle vlastních potřeb. Úpravami nesmí nájemce snížit hodnotu pronajatých prostor a za provedené úpravy nebude po pronajímateli požadovat žádnou úhradu ani po ukončení nájmu, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak,-----
- provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických, předpisů o ochraně majetku a zdraví osob, po dobu trvání nájmu zajišťovat na své náklady periodické revize vybraných elektrických zařízení (plyn, elektřina) a dbát pokynů správce objektu,-----
- oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět podnikání a vyžádat si jeho souhlas,-----
- provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad,-----
- umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do prostoru určeného k podnikání za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost,-----
- v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu (včetně klíčů) formou písemného zápisu a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak, -----

### 1. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci prostor sloužící k podnikání ve stavu nájemci dobře známém a to na základě písemného předávacího protokolu,-----
- provést na svůj náklad předepsanou kontrolu a vstupní revizi prostoru, jeho součástí a příslušenství,
- provádět opravy prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.-----

### VIII. Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem.-----
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.-----
3. Smlouva byla vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží jeden exemplář.-----
4. Podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. pronajímatel uvádí, že záměr Města Krnova pronajmout prostor sloužící k podnikání popsany v čl. I. této smlouvy, byl dle § 39 zákona č. 128/2000 zveřejněn na úřední desce od 30. 4. 2015 – 19. 5. 2015. Souhlas s uzavřením této smlouvy byl dán rozhodnutím Rady města Krnova č.j. 490/12 ze dne 3. 6. 2015.-----
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření smluvními stranami a účinnosti dnem 15. 6. 2016. -----
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tisni za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.-----

V Krnově dne ..... 2. 5. 2017 .....

*Přílohy:*

- *List vlastnický*
- *Situační mapa*
- *Výpis z obchodního rejstříku*

PhDr. Mgr. Jana Koukolová Petrová  
starostka města Krnova

Pohřební služba Omega s.r.o.  
Michaela Němcová  
nájemce