

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a o dodávkách služeb do prostor sloužících podnikání,

uzavřená dle § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi níže uvedenými smluvními stranami:

1. Město Moravské Budějovice, IČO : 00289931, DIČ : CZ00289931,
náměstí Míru 31, 676 02 Moravské Budějovice
zast. starostou Ing. Vlastimilem Bařinkou,
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Anna Kratochvilová, IČO : 45428981, DIČ : CZ5752070269,
bydliště : Šafaříkova 1317, Moravské Budějovice,
místo podnikání : 1. Máje 123, Moravské Budějovice,
(dále jen „nájemce“)

a

3. TSMB s.r.o., IČO : 28268105, DIČ : CZ28268105,
Dopravní 1334, 676 02 Moravské Budějovice,
zast. jednatelem Ing. Františkem Kuchtou,
(dále jen „správce“).

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel, výlučný vlastník pozemku p.č.st. 1698, jehož součástí je budova – stavba občanského vybavení bez čp/če (dále jen *obřadní síň*), v obci a katastrálním území Moravské Budějovice, se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání (nájmu) prostory sloužící podnikání ve výše označené *obřadní síni*, blíže vymezené šrafováním v příloze č. 1 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy, a to tyto prostory :

- prostor č. 1.05 chladicí box o podlahové ploše 13,91 m²
- prostor č. 1.19 sklad o podlahové ploše 37,37 m²

Nájemce je dále oprávněn spoluzívat (s ostatními uživateli obřadní síně) prostor č. 1.04 chodba za účelem přístupu do prostoru č. 1.05.

2. Účelem nájmu výše uvedených prostor je provozování pohřební služby, k čemuž má nájemce dle svého prohlášení příslušné oprávnění a zavazuje se jej mít po celou dobu nájmu.

3. Nájemce nemá právo v pronajatých prostorách provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného a nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo příp. ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

II.

Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.12.2015.

Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 1.12.2015 a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu, tj. klíče od venkovního přístupu do výše spec. prostor č. 1.04 a 1.19. O předání a převzetí předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol, zejména s uvedením stavu spotřeby na příslušných měřidlech.

III.

Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Výše nájemného za výše v čl. I.1. specifikované prostory sloužící podnikání byla sjednána v pevné částce Kč 11.000,- (slovy : Jedenáctisíkorunčeských) bez DPH za kalendářní rok. Tato cena bude dále navýšena o daň z přidané hodnoty ve výši platné sazby. Pronajímatel tímto jako plátcе daně z přidané hodnoty deklaruje své rozhodnutí, že u nájmu nebytových prostor výše v čl. I.1. specifikovaných bude nájemci jako jinému plátcі pro účely uskutečňování jeho ekonomických činností uplatňovat daň. Pronajímatel je povinen oznámit správci daně nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy uplatňování daně u tohoto nájmu.

2. Nájemné za nájem výše v čl. I.1. specifikovaných prostor sloužících podnikání je splatné bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele č. [REDACTED] základě faktury – daňového dokladu – vystavené pronajímatelem pro nájemce vždy k poslednímu dni daného kalendářního roku. V případě ukončení nájmu je pronajímatel oprávněn vyúčtovat poměrnou část nájemného do 14 dnů od ukončení nájmu.

IV.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

1. Nájemce uzavřením této smlouvy bere na vědomí skutečnost, že pronajímatel pověřil správou předmětu nájmu dle této smlouvy společnost TSMB s.r.o., IČO : 28268105, Dopravní 1334, 676 02 Moravské Budějovice, přičemž tento správce je oprávněn a zároveň povinen vstupovat s nájemcem do jednání ve věcech technických, organizačních a provozních tak, jak se tyto týkají předmětu nájmu dle této smlouvy.

2. Náklady za spotřebovanou el. energii v místnosti č. 1.05 přeúčtuje pronajímatel nájemci na základě skutečně spotřebovaného stavu dle odpočtového elektroměru vždy do 20 dnů po uplynutí kalendářního čtvrtletí (tj. např. do 20.1. za IV. čtvrtletí atd.), a to fakturou se splatností 10 dnů. Odečet takto spotřebované el. energie provede správce a zajistí nahlášení této spotřeby pronajímateli do 5 dnů po ukončení každého kalendářního čtvrtletí.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat

- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět nezbytné opravy předmětu nájmu
- provádět revize vyhrazených technických zařízení

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Pronajímatel také neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseném do pronajatých prostor nájemcem, jeho pracovníky, dodavateli a zákazníky, či za škody vzniklé v souvislosti s provozem nájemce, pokud takovou ztrátu či vznik škody pronajímatel sám nezavinil.

Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce předmět nájmu užívá řádným způsobem

Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy,
- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu,
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci,
- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné úpravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného,
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování své podnikatelské činnosti v předmětu nájmu,
- zajišťovat na svůj náklad úklid v a před pronajatými prostorami včetně chodby č. 1.04 a venkovní přístupové cesty k místnostem č. 1.04 a 1.19, odstraňování odpadků v těchto místech,
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu dle této smlouvy,
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel měl k dispozici klíče od pronajatých prostor pro případ nezbytné potřeby vstupu do těchto prostor, o čemž musí v takovém případě pronajímatel sepsat písemný zápis,
- využívat předmět nájmu ke svým podnikatelským aktivitám
- zajistit, aby veškerá činnost provozovaná v předmětu nájmu byla v souladu s platnými právními předpisy (podnikatelské, hygienické, požární atd.) a s touto smlouvou.

Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech této smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba určená pronajímatelem : Ing. František Kuchta tel. [REDACTED]

kontaktní osoba nájemce: Anna Kratochvílová, tel. [REDACTED]

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám,
- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

VI.

Podnájem

1. Nájemce může zříditi třetí osobě k předmětu nájmu či jeho části užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zříditi třetí osobě jen na dobu nájmu věci.

2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VII.

Skončení nájmu

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Nájem zaniká písemnou dohodou stran nebo písemnou výpovědí kterékoli smluvní strany (a to bez udání důvodu). Výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

Pokud bude nájemce ve více než 30 denním prodlení s úhradami vyplývajícími z této smlouvy, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém případě je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Dále je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v případě nevyklizení pronajatých prostor smluvní sankci ve výši Kč 500,- za každý započatý den takto neoprávněného užívání. Dále je pronajímatel oprávněn do pronajatých prostor vstoupit a vyklidit věci nájemce na jeho náklady a nebezpečí v případě, že nájemce ke dni skončení nájmu pronajaté prostory nevyklidí.

Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

VIII.

Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

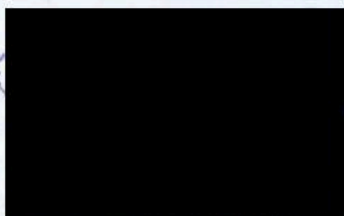
IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 12. 2015.
2. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva je vystavena ve třech vyhotoveních, pro každého z účastníků po jednom.
3. Rada Města Moravské Budějovice schválila pronájem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. I.1. této smlouvy, svým usnesením č. RM-26/2015/19 ze dne 16.11.2015. Záměr města pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn od 21. 10. 2015 do 6. 11. 2015.

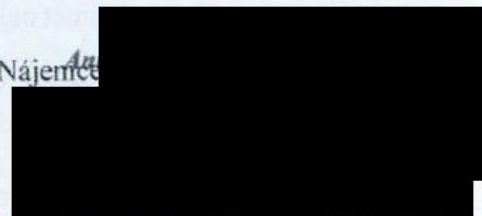
V Moravských Budějovicích dne 30. 11. 2015

Pronajímatel:



Město Moravské Budějovice
zast. starostou Ing. Vlastimilem Bařinkou

Nájemce:



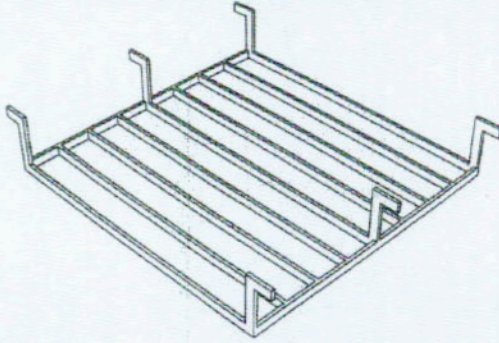
Anna Kratochvílová

Správce:

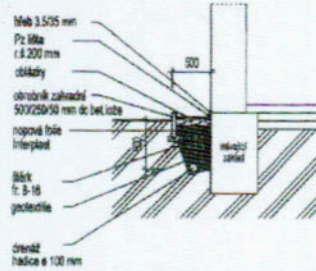


TSMB s.r.o.
zast. jednatelem Ing. Františkem Kuchtou

AXONOMETRIE KCE ZASTÍNĚNÍ



OKAPOVÝ CHODNÍK



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA	PODLAHA	POZNÁMKA
1.01	VSTUPNÍ PROSTOR	39,16m ²	ker. dlažba	01
1.02	SCHOD. PROSTOR	4,47m ²	ker. dlažba	01
1.03	OBŘADNÍ SMUTEČNÍ SÍŇ	105,47m ²	ker. dlažba	01
1.04	CHODBA	15,99m ²	ker. dlažba	01
1.05	CHLADÍČÍ BOX	13,91m ²	ker. dlažba	02
1.06	POSLEDNÍ ROZLOUČENÍ	3,87m ²	ker. dlažba	01
1.07	CHODBA	22,82m ²	ker. dlažba	01
1.08	ČEKÁRNA POZŮSTALÝCH	18,86m ²	ker. dlažba	01
1.09	KANCELÁŘ OBŘADNÍKA	10,05m ²	ker. dlažba	01
1.10	ŽENY-PŘEDSÍŇ	3,58m ²	ker. dlažba	01
1.11	PŘEDSÍŇ	1,92m ²	ker. dlažba	01
1.12	WC	0,81m ²	ker. dlažba	01
1.13	WC	0,81m ²	ker. dlažba	01
1.14	MUŽI-PŘEDSÍŇ	3,22m ²	ker. dlažba	01
1.15	WC	3,04m ²	ker. dlažba	01
1.16	WC	0,81m ²	ker. dlažba	01
1.17	WC	0,81m ²	ker. dlažba	01
1.18	ÚKLIDOVÁ KOMORA	1,57m ²	ker. dlažba	01
1.19	SKLAD	37,37m ²	ker. dlažba	01

LEGENDA MATERIÁLU



vybourané zdivo



stávající zdivo



dozdivky z cihel plných CP 65/140/290 mm, P15 na MVC

pozn.1 - stávající vnitřní provlněné stěny celkové délky 27,3 m budou opatřeny sanační omítkou do výšky 1 metru, jedná se částečně o prostor chodby, sociálního zařízení žen a mužů, smuteční obřadní síně. stěny, kde budou provedeny sanační omítky budou opatřeny novou malbou

pozn.2 - stávající mramorový soklík bude odsekán v celkové délce 40,0 m

Okolo celého objektu v délce 98,35 m bude proveden odkop v šíři 500 mm, do hloubky 800 mm. Kolem stávajícího základu bude vložena nová fólie. Do spodní části štěrkového lože vložít drenážní hadici D=100 mm (napojena se spádem 0,5 % do stávajících kanalizačních odpadů). Mezi okapový chodník a stávající terén bočně vložít geotextílii.

ZODP. PROJEKTANT:	KREJČIL:	KONTROLOVAL:	STABO MB s.r.o. Jechova 1576, 676 00 Mor. Budějovice tel./fax: 566 422 142, 566 422 145 IČO: 26245906
Ing. Procházka	Ing. Havelková		
INVESTOR:	Město Mor. Budějovice, nám. Míru 21, Moravské Budějovice		
PARÉ:	STAVBA:	STAVEBNÍ ÚPRAVY SMUTEČNÍ OBŘADNÍ SÍŇ k.ú. Mor. Budějovice, parc.č. 1998	DATAJE: 2008-05
			FORMÁT: 1204
			STUPEŇ: PS

