

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 473 / OŽP / 2021

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, oddíl 3

I.

Smluvní strany

Pronajímatel: Statutární město Teplice
se sídlem: náměstí Svobody 2, 415 95 Teplice
IČ: 00266621
DIČ: CZ00266621
bankovní spojení: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]
zastoupený: Bc. Hynkem Hanzou, primátorem Statutárního města Teplice

Nájemce: Pohřební služba ASTRA
[REDACTED]
Malé Březno 86
400 02 Ústí nad Labem
IČ: 74846604
bankovní spojení: [REDACTED]
[REDACTED]
zastoupený: [REDACTED]

II.

Předmět smlouvy a místo plnění

Pronajímatel je na základě platného výpisu z katastru nemovitostí jediným a výlučným vlastníkem pozemku p.č. 3972 o výměře 221 m², jehož součástí je stavba – budova bez č.p./č.e., jiná stavba, obojí v k.ú. Teplice – v areálu Městského hřbitova Teplice, Křížíkova 942.

Pronajímatel touto smlouvou o nájmu přenechává nájemci do nájmu níže uvedené prostory o **ploše celkem 97,5 m²**, a to na dobu určitou **od 1.1.2022 do 31.12.2023**.

Vymezení předmětu nájmu je zakresleno v příloze č. 2 této smlouvy a tvoří jej:

chladicí boxy, přípravná zesnulých a technické zázemí – vstupní místnost, chladicí a mrazicí box, přípravná, manipulační prostor, šatna, sociální zázemí (umývárna, WC), technické zázemí (kotelna, chladicí technika), vstupní místnost z parkoviště – přízemí 97,5 m²

Obě strany se výslovně dohodly, že takto vymezený předmět nájmu je dostatečně určitý a srozumitelný.

III.

Účel nájmu

Nebytové prostory smějí být používány pouze k činnostem dle zákona 256/2001 Sb., o pohřebnictví, resp. dle koncese s předmětem podnikání „Provozování pohřební služby“.

Nájemce smí pronajímané nebytové prostory užívat pouze v souladu s jejich stavebně technickým určením.

Nebytový prostor je přístupný z Křižíkovy ulice, nájemce jej může využívat bez omezení.

IV.

Nájemné a způsob platby

Cena nájmu a úhrada za plnění spojená s užíváním pronajatých prostor je tvořena dohodou smluvních stran a zahrnuje následující položky:

výměra (m²)	97,5 m²
měsíční nájemné	3 000,- Kč bez DPH
vodné (teplá + studená voda) a stočné – paušál	500,- Kč
vytápění a elektřina dle skutečné spotřeby	
Celkem:	3 500,- Kč bez DPH

Nájemné za dobu trvání nájemního vztahu (24 měsíců) je dle nabídkové ceny 72000,- Kč bez DPH. Nájem nebytových prostor je dle § 56a odst. 3, zákona 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od DPH osvobozen. Daň z přidané hodnoty nebude tedy účtována.

Měsíční nájemné ve výši 3 000,- Kč a paušální úhrada za vodné a stočné ve výši 500,- Kč jsou splatné jednou měsíčně vždy nejpozději v termínu uvedeném v platebním kalendáři na rok 2022 – 2023, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1. Nájemce provede úhradu bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

Ostatní služby:

- **Vytápění** – platby budou stanoveny dle skutečné spotřeby. Měření spotřeby bude realizováno měřiči na jednotlivých topných tělesech. Nájemce je povinen strpět umístění, servis a realizaci odečtu stavů specializovanou firmou. Nájemce umožní přístup do prostoru kotelny za účelem obsluhy plynového kotle, který je společný pro celý objekt, servis a provádění pravidelných revizí zařízení (dle platných právních předpisů). V zimním období nájemce zabezpečí temperování nebytových prostor proti zamrznutí vodovodu.

Vzhledem k nutnosti zachovat funkčnost otopného systému budovy bude pronajatý prostor trvale temperován na 15 °C.

- **El. energie** – měření je realizováno podružným elektroměrem. Nájemce je povinen strpět umístění, servis a realizaci odečtu stavů podružného elektroměru zaměstnanci správy

Městského hřbitova Teplice. Nájemce umožní provádění pravidelných revizí zařízení (dle platných právních předpisů).

Nájemce je povinen uhradit spotřebu plynu na vytápění a spotřebu elektrické energie do 14 dnů od předání vyúčtování.

Výše úhrady za služby zahrnuté v měsíční platbě nájemného (vodné a stočné) nebude předmětem vyúčtování dle skutečných nákladů pronajímatele.

Pokud budou pronajímatelem poskytovány služby, které nebudou zahrnuty do nájemného, budou tyto služby předmětem vyúčtování dle skutečných nákladů pronajímatele.

V případě prodlení nájemce s platbou nájemného nebo jakoukoliv jinou platbou, účtovanou dle této smlouvy, uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den zpoždění.

V.

Kauce

Nájemci je stanovena kauce ve výši 3 měsíčních nájmů, tj. 9 000,- Kč, která poslouží jako jistina. Splatnost kauce je stanovena na 25. den prvního měsíce platnosti smlouvy, bude vrácena po ukončení nájmu a konečném vyúčtování spotřeby el. energie a spotřeby plynu na vytápění, a to do 30 dnů.

V případě nevyrovnaných pohledávek, případně při poškození majetku pronajímatele ze strany nájemce, bude tato kauce použita k úhradě škod a navrácen pouze rozdíl po započtení vzájemných pohledávek a závazků ve lhůtě dle odstavce 2.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému - obvyklému užívání. Pronajímatel se zavazuje zajistit ty služby, které s předmětem nájmu souvisejí.

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k nebytovým prostorům za doprovodu nájemce za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem.

Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou nad rámec případů stanovených zákonem, pokud nájemce porušuje svou povinnost ze smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů a byl na to písemně upozorněn a neodstraní-li závadu ani ve lhůtě poskytnuté mu k tomu pronajímatelem.

Nájemce je povinen na vlastní náklad odstranit škody, které na předmětu nájmu jeho činností vzniknou, a provést opravy chladicího a mrazicího boxu v případě poruchy. Jakékoliv úpravy na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VII.

Platnost a účinnost smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2022 do 31.12.2023.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnost této smlouvy je od 1.1.2022 do 31.12.2023.

Tuto smlouvu lze měnit pouze po dohodě obou smluvních stran, a to pouze písemně ve formě číslovaných dodatků ke smlouvě podepsaných oběma smluvními stranami.

VIII.

Závěrečná ustanovení

V případě změny právních předpisů se oba účastníci zavazují změnit příslušnou část smlouvy tak, aby odpovídala platné právní úpravě. Změny nebo doplňky této smlouvy nabývají účinnosti jen v písemném vyhotovení a po oboustranném podpisu. V ostatním se řídí smlouva ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění.

Další ujednání výslovně neupravená se řídí obecně platnými právními předpisy.

Nebytové prostory je zakázáno dát dále do podnájmu nebo i jinak obdobným způsobem umožnit jejich užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je důvodem k odstoupení od smlouvy.

Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu každého z nich. Dva obdrží nájemce a tři pronajímatel.

Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva podléhá režimu zákona o svobodném přístupu k informacím.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Teplice č. 0778/21 ze dne 22.10.2021, přičemž byly splněny veškeré ostatní podmínky pro platné uzavření smlouvy stanovené zákonem o obcích.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a připojují své podpisy.

V Teplicích dne 22. 11. 2021

Za pronajímatele:

a nájemce

Bc. Hynek Hanza

primátor Statutárního města Teplice

jednatel společnosti

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 473 / OŽP / 2021

Platební kalendář pro rok 2022 – VS 5332014

Složení kauce leden 2022 Splatná dne 25.1.2022 9 000,- Kč

Úhrada za měsíc:	Splatná dne:	Kč
leden	25. 1.2022	3 500,-
únor	25. 2.2022	3 500,-
březen	25. 3.2022	3 500,-
duben	25. 4.2022	3 500,-
květen	25. 5.2022	3 500,-
červen	27. 6.2022	3 500,-
červenec	25. 7.2022	3 500,-
srpen	25. 8.2022	3 500,-
září	26. 9.2022	3 500,-
říjen	25.10.2022	3 500,-
listopad	25.11.2022	3 500,-
prosinec	27.12.2022	3 500,-
C E L K E M		42 000,-

Platební kalendář pro rok 2023 – VS 5332014

Úhrada za měsíc:	Splatná dne:	Kč
leden	25. 1.2023	3 500,-
únor	27. 2.2023	3 500,-
březen	27. 3.2023	3 500,-
duben	25. 4.2023	3 500,-
květen	25. 5.2023	3 500,-
červen	26. 6.2023	3 500,-
červenec	25. 7.2023	3 500,-
srpen	25. 8.2023	3 500,-
září	25. 9.2023	3 500,-
říjen	25.10.2023	3 500,-
listopad	27.11.2023	3 500,-
prosinec	27.12.2023	3 500,-
C E L K E M		42 000,-



