

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním znění
(dále jen "občanský zákoník")

Město Beroun

IČO: 00233129

se sídlem: Husovo nám. 68, Beroun-Centrum, 266 01 Beroun

zastoupené: Mgr. Ivanem Kůsem, starostou města

„jako pronajímatel“

a

Pohřební služba Beran s.r.o.

IČO: 05606641

se sídlem: Okružní 963/42, Beroun-Město, 266 01 Beroun

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 267199

zastoupená: Danielem Beranem, jednatelem společnosti

„jako nájemce“

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel město Beroun je výlučným vlastníkem pozemku par.č. st. 885 o celkové výměře 315 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba (kaple). Uvedená nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Beroun.

II.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává k dočasnému užívání nájemci pozemek par.č. st. 885 v k.ú. Beroun, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba – kaple, včetně příslušenství, tj. chladicího zařízení – lednice, zařízení katafalku a vnitřního vybavení kaple (dále jen „předmět nájmu“).
2. Účelem nájmu je zabezpečení provádění smutečních obřadů a ostatních služeb v oblasti pohřebnictví a poskytovat tyto služby zákazníkům – soukromým osobám a jiným pohřebním službám pouze za podmínek daných platným řádem ČR. Podnájem třetím osobám je možný bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pouze v případě, že účel podnájmu bude souviset se službami v oblasti pohřebnictví.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu předmět nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu ke smluvenému účelu a pečovat o něj s péčí řádného hospodáře, přiměřeně povaze určení tak, aby nedocházelo k jeho

poškození, za jeho užívání se zavazuje pronajímateli platit nájemné ve sjednané výši a plnit povinnosti vyplývající mu z této smlouvy.

4. Nájemce potvrzuje, že splňuje podmínky stanovené pro provozování předmětu nájmu a výkonu činností s tím spojených a že k výkonu takových činností je v rámci svého předmětu podnikání oprávněn.
5. O předání předmětu nájmu se pronajímatel a nájemce zavazují sepsat a podepsat protokol.
6. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn v rámci pojištění dalšího majetku v jeho vlastnictví.

III.

Nájemné a další platby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli roční nájemné, které je složeno ze dvou částí:
 - a) roční nájemné **ve výši 228.000,- Kč** (slovy: dvě stě dvacet osm tisíc korun českých), které se nájemce zavazuje hradit pronajímateli v pravidelných **čtvrtletních splátkách v částce 57.000,- Kč**, splatných vždy do 15. dne třetího měsíce daného čtvrtletí a to na účet pronajímatele **č. 19-326131/0100**, vedený u Komerční banky a.s., pobočka Beroun, pod variabilním symbolem **9166000491**.
 - b) měsíční nájemné **ve výši 200,- Kč** za každý vykonaný smuteční obřad, kterou se nájemce zavazuje hradit pronajímateli v pravidelných zpětných měsíčních splátkách, na základě faktury vystavené pronajímatelem. Nájemce se zavazuje písemně oznámit počet uskutečněných smutečních obřadů za předchozí měsíc a výši placené částky na kterou bude faktura vystavena, v termínu nejpozději do 10 dne následujícího měsíce.
2. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
3. Pro případ prodlení s finančním plněním ze strany nájemce je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Zpoždění platby o více jak dva kalendářní měsíce zakládá pronajímateli právo ukončit nájemní smlouvu odstoupením od této smlouvy.
5. Město Beroun je podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, plátcem DPH. Nájemné dle této smlouvy o nájmu je osvobozeným plněním podle § 51 odst. 1, písmeno f) a podle § 56a, odst. 1 zákona o DPH.
6. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“), které zajišťuje pronajímatel, tj. dodávky elektrické energie, vody a odvádění odpadních vod.
7. Nájemce se zavazuje hradit náklady za služby, které zajišťuje pronajímatel a které mu budou pronajímatelem vyúčtovány jednou ročně na základě přefakturace a to:
 - a) El. energii dle spotřeby – dle stavu podružného elektroměru č. Typ ET 414-2.
 - b) Vodu – procentuální podíl z celkových nákladů dle odběrového měřiče a to ve výši 20 % z celkových nákladů.

8. Pro případ prodlení s finančním plněním uhradit náklady za služby přefakturované pronajímatelem je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
9. Zpoždění platby za služby o více jak dva kalendářní měsíce zakládá pronajímateli právo ukončit nájemní smlouvu odstoupením od této smlouvy.
10. Nájemce je povinen vlastním jménem uzavřít smluvní vztah s dodavatelem plynu a hradit za dodávky plynu přímo tomuto dodavateli.

IV.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce se zavazuje finančně podílet na revitalizaci kaple a modernizaci jejího interiéru, které bude provádět pronajímatel v průběhu trvání tohoto smluvního vztahu, a to finanční částkou v celkové výši 200.000,-Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) včetně DPH.
2. Pronajímatel je oprávněn náklady na revitalizaci kaple a jejího interiéru vyfakturovat nebo přefakturovat nájemci. Úhrada bude provedena na základě faktury vystavené pronajímatelem, jejíž součástí bude soupis provedených plnění.
3. V případě prodlení nájemce se zaplacením této faktury je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Zpoždění platby o více jak dva kalendářní měsíce zakládá pronajímateli právo ukončit nájemní smlouvu odstoupením od této smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje při skončení nájmu ponechat pronajímateli bez náhrady vše, co do předmětu nájmu po dobu trvání smluvního vztahu vložil nebo do něj vlastním nákladem vnesl v souladu s jeho závazkem vyplývajícím z odst. 1. tohoto článku.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu, který smluvní strany sjednaly v čl. II. odst. 2. této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje převzatý předmět nájmu užívat s péčí řádného hospodáře, provádět jeho běžnou údržbu a pravidelné nezbytné a obvyklé opravy tak, aby byl udržován ve stavu přiměřeném obvyklému opotřebení. Je povinen majetek chránit a zabezpečit před jeho zcizením, ztrátou, nadměrným opotřebením či poškozením. Za obvyklou opravu se považují účelně vynaložené náklady do maximální částky 5.000,-Kč za jednu opravu. K opravám nad rámec obvyklé opravy tj. nad 5.000,-Kč je povinen pronajímatel. Opravy nad rámec obvyklé opravy tj. nad 5.000,-Kč je nájemce povinen oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu po zjištění jejich potřeby.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně,

je nájemce oprávněn je odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které účelně na jejich odstranění vynaložil. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by ztěžovaly užívání předmětu nájmu zásadním způsobem nebo by jeho užívání zcela znemožňovaly, má nájemce právo vůči pronajímateli uplatnit i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu pronájmu trvaly. V takovém případě vzniká nájemci i právo na vypovězení nájmu bez výpovědní doby.

4. Nájemce nesmí provádět na předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani podstatné změny bez souhlasu pronajímatele a to ani na svůj náklad.
5. Nájemce je povinen hradit náklady na veškeré opravy související s nesprávným užíváním předmětu nájmu, jeho zaměstnanci, dodavateli nebo návštěvníky.
6. Nájemce je povinen zabezpečovat na vlastní náklad veškeré potřebné a předepsané revize, zkoušky a kontroly stanovené zvláštními předpisy, a dodržování bezpečnostních, protipožárních, zdravotních, hygienických a ekologických předpisů a norem. Nájemce je povinen předávat kopie revizních zpráv pronajímateli.
7. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit úklid předmětu nájmu, včetně venkovních ploch před kaplí.
8. Nájemce je oprávněn zřídit užívací právo třetí osobě (dát jí část předmětu nájmu do podnájmu) pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vyjma podnájmu, které budou souviset se službami v oblasti pohřebnictví.
9. Nájemce je dále povinen umožnit pronajímateli na jeho vyžádání v provozní době kontrolu předmětu nájmu za účelem běžné kontroly stavu předmětu nájmu a kontroly protipožárního opatření.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání předmětu nájmu do užívání pro účel vymezený dle čl. II odst. 2. smlouvy právo na zaplacení nájemného.
2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. II., odst. 1. této smlouvy ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu.
3. Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození podstatného charakteru (nad rámec obvyklých oprav), které mu nájemce oznámí bez zbytečného odkladu a za které sám neodpovídá, bez zbytečného odkladu a na svůj náklad. V případě, že pronajímatel tyto včasné oznámené podstatné vady či poškození bez zbytečného odkladu neodstraní, je povinen nahradit nájemci odůvodněné náklady, které nájemce vynaložil sám na odstranění této vady či poškození.
4. Pronajímatel je povinen o plánované rekonstrukci a stavebních pracích většího rozsahu písemně informovat nájemce s dostatečným časovým předstihem, minimálně 15 kalendářních dní předem.
5. Pronajímatel neodpovídá za škodu/újmu způsobenou nájemcem při plnění závazků a povinností z této smlouvy jinému.

VII.

Doba nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou pěti let, s účinností od 1. 1. 2018**, tj. od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2022.
2. Nájem skončí zejména uplynutím doby, výpovědí nájmu, odstoupením od smlouvy nebo písemnou dohodou uzavřenou mezi smluvními stranami, ve které bude sjednán den skončení nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit písemným prohlášením adresovaným nájemci s tím, že odstoupení je účinné datem převzetí předmětného prohlášení nájemcem. Důvodem odstoupení je podstatné porušení této smlouvy nájemcem. Za podstatné porušení této smlouvy nájemcem se považuje zpoždění plateb, ke kterým je nájemce dle této smlouvy povinen o více jak dva kalendářní měsíce.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem z důvodů, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli. Za hrubé porušení povinností nájemce se považuje porušení těchto povinností:
 - a) nájemce nedodržuje účel nájmu
 - b) nájemce zřídí užívací právo třetí osobě k předmětu nájmu nebo jeho části bez souhlasu pronajímatele v rozporu s ujednáním této smlouvy
 - c) nájemce poruší svoji povinnost uvedenou v čl. V. odst. 4
5. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby z důvodu uvedeného v § 2226 občanského zákoníku a dále z důvodů, že pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci. Za hrubé porušení povinností pronajímatele se považuje porušení povinností uvedených v článku VI. odst. 2. a 4. této smlouvy.
6. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
7. Smlouva zanikne i v případě, že nájemce z jakékoliv úmyslného důvodu doručované písemné odstoupení či výpověď nepřevezme.
8. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí, a to ve stavu v jakém jej převzal při uzavření této smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení, včetně toho co do předmětu nájmu po dobu trvání smluvního vztahu vložil nebo do něj vlastním nákladem vnesl v souladu s ujednáním v článku IV.
9. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady odstranit veškeré škody způsobené jeho činnostmi. Pokud nájemce předmět nájmu nepředá v řádném stavu do data ukončení nájmu, pronajímatel si vyhrazuje právo vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli náklady, které mu na základě dané skutečnosti vzniknou, a to do 30 dnů ode dne, kdy jej pronajímatel k úhradě daných nákladů vyzve.
10. Pokud bude nájemce v prodlení s odevzdáním předmětu nájmu podle odst. 7 tohoto článku, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení.
11. O vrácení předmětu nájmu se pronajímatel a nájemce zavazují sepsat a podepsat protokol.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva o povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanovením občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se zavazují řešit jakékoliv spory plynoucí ze smlouvy či v souvislosti s ní smírnou cestou.
3. Změny a dodatky smlouvy mohou být prováděny pouze po dohodě smluvních stran ve formě písemného číslovaného dodatku řádně podepsaného smluvními stranami, který bude tvořit nedílnou součást smlouvy.
4. Pokud některé ustanovení smlouvy je nebo se stane neúčinné nebo neplatné, zůstávají tím zbývající ustanovení smlouvy nedotčena. Neúčinné ustanovení bude nahrazeno jinou účinnou úpravou, která se bude shodovat s účelem původního ustanovení nebo se mu co nejvíce přiblíží. Toto platí i pro mezery ve smlouvě.
5. Záměr města pronajmout stavbu bez čp/če – obřadní kaple, která je součástí pozemku st. 885 v k.ú. Beroun, na hřbitově v Berouně byl zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu města vyvěšením na úřední desce městského úřadu od 20. 10. 2017 do 4. 11. 2017 před projednáním pronájmu radou města v souladu s § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
6. Město Beroun ve smyslu ust. § 41 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů potvrzuje, že tato smlouva splňuje jako právní jednání města Beroun, schválený Radou města Beroun usnesením č. 547/87/RM/2017 dne 6. 12. 2017, podmínky stanovené zákonem č. 128/2000 Sb.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva vyžaduje ke své účinnosti uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, a prohlašují, že s tímto uveřejněním souhlasí. Za účelem splnění povinnosti uveřejnění této smlouvy se smluvní strany dohodly, že ji do registru smluv zašle město Beroun neprodleně, nejdéle však do 15 dnů, po jejím podpisu všemi smluvními stranami.
8. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna také na oficiálních webových stránkách města Beroun (www.mesto-beroun.cz), a to včetně všech případných příloh a dodatků a bez časového omezení, s výjimkou informací, které nelze poskytnout při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím.
9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství podle § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
10. Tato smlouva je vypracována ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dva výtisky a nájemce jeden výtisk této smlouvy.

11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, ne však dříve než 1. 1. 2018.
12. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Berouně dne: 19. 12. 2017

V Berouně dne: 18. 12. 2017

.....
město Beroun
zastoupené starostou města
Mgr. Ivanem Kůsem

.....
Pohřební služba Beran s.r.o.
zastoupená jednatelem společnosti
Danielem Beranem