

SMLOUVA O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR RZ JIZERKY

1. Pronajímatel: Obec Bílý Potok
Bílý Potok 337
463 62 Hejnice
IČ: 00831417

a

2. Nájemce: Vratislav Jedlička
Hejnice 664
463 62 Hejnice
IČ: 07289383

uzavřeli tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

Pronajímatel jako výlučný vlastník rekreačního zařízení Jizerky v Bílém Potoce. Pronajímatel je dále vlastníkem hmotného a drobného hmotného investičního majetku dle inventárního seznamu, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy – příloha č. 1. Pronajímatel přenechává Nájemci dále do užívání *2 budovy s příslušenstvím, které slouží jako ubytovací zařízení s recepcí a 14 chat* vč. Pozemků v areálu, které se nachází na parcelách č. 1418/1, 1422, 1454 a 1457/1 v k.ú. Bílého Potoka.

Pronajímatel přenechává nebytové prostory v nemovitosti uvedené v předchozím odstavci Nájemci touto smlouvou k užívání za účelem naplnění jeho podnikatelského záměru v souladu s vydaným živnostenským oprávněním v oblasti ubytovacích služeb.

II.

Nájemce je oprávněn shora vymezené prostory užívat pouze k provozu rekreačního zařízení.

III.

Nájem se uzavírá na dobu 5 let, tedy od 01.11.2018 do 30.10.2023.

IV.

Nájemce byl seznámen se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá.

V.

Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za nájem nebytových prostor vymezených ad I. shora nájemné ve výši 30 000,- Kč (slovy třicettisíc korun českých) měsíčně, celkem 360 000,- Kč (slovy třistašedesáttisíc korun českých) ročně, a to ve splátkách 30 000,- Kč splatných vždy do patnáctého každého kalendářního měsíce na účet Pronajímatele č.ú. 0984939319/0800, variabilní symbol 34294. Pronajímatel má právo takto stanovenou výši nájemného měnit při výrazném zvýšení oficiálně udané míry inflace a při výrazném zhodnocení nebytových prostor promítnout tuto sazbu ve zvýšení nájmu. Za zhodnocení nelze považovat běžnou údržbu a výměny opotřebovaného či nefunkčního zařízení vzniklé standardním užíváním. O tomto zvýšení bude sepsána samostatná dohoda, která není součástí této smlouvy o nájmu nebytových prostor. Nedojde-li k dohodě o zvýšení nájemného mezi Pronajímatelem a Nájemcem a budou vyčerpány veškeré vyjednávací prostředky, Pronajímatel je oprávněn dát z nájemní smlouvy výpověď od 1. dne následného měsíce, kdy k dohodě nedošlo. Pronajímatel vyhotoví výpověď z nájemní smlouvy s termínem ukončení ½ roku od oficiálního doručení.

Pronajímatel zpětně ročně investuje minimálně 25% z ročního nájemného. Vzhledem k stávajícímu značnému fyzickému a morálnímu opotřebování se bude Pronajímatel snažit investice maximalizovat a to i nad rámec dohodnutých investic. Tyto investice na zkvalitnění bude konzultovat s Nájemcem dle potřeb zařízení. Nájemce předloží každý rok v termínu do 30.10. Pronajímateli návrhy na realizaci oprav či investic pronajímaného majetku v následujícím roce s vyjádřením objemu finančních prostředků na tyto akce. Tyto opravy či investice vzájemně dohodnuté pro následující rok budou hrazeny Pronajímatelem. Pronajímatel se zavazuje, že se bude aktivně podílet na získání dotačního programu, z kterého by byla hrazena větší část nebo úplná rekonstrukce areálu. V této činnosti bude Nájemce v součinnosti a bude spolupracovat s Pronajímatelem.

Drobné úpravy si Nájemce bude hradit sám a to do výše 30 000,- CZK / rok. Nájemce bude vždy o opravách informovat starostu.

Úpravu zeleně si bude Nájemce zařizovat sám.

VI.

Nájemce na dobu nájmu samostatně uzavře smlouvy o odběru elektrické energie, vody a v dostatečném rozsahu podle své činnosti smlouvu na odvoz pevných domovních odpadů. Nájemce je povinen do 14 pracovních dnů od uzavření smlouvy uzavřít smlouvy o odběru výše uvedených zdrojů, které se stanou nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce bude hradit spotřebu těchto energií ze svých podnikatelských prostředků přímo dodavatelům těchto energií. Při ukončení platnosti této smlouvy Nájemce z vlastní iniciativy odhlásí odběr a zruší vlastní smlouvy s těmito dodavateli.

VII.

Právní poměry smluvních stran

1. Nezbytným předpokladem pro uzavření této smlouvy je vydané a platné živnostenské oprávnění popř. Zápis v Obchodním rejstříku krajského soudu tak, jak stanovuje Obchodní zákoník. Vydané živnostenské oprávnění je nedílnou součástí této smlouvy – příloha č. 2.
2. Nebytové prostory podle této smlouvy mohou být Nájemcem užívány pouze k účelům a v rozsahu dohodnutém ad. I.
3. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory ani jejich části dále pronajmout třetí osobě, nedohodne-li se s Pronajímatelem jinak.
4. Pronajímátel je oprávněn provádět kontrolu objektu a vyžadovat k tomu přítomnost a součinnost Nájemce. O kontrole bude Nájemce informován předem s oznámením důvodu prohlídky.
5. Předmět nájmu je předáván podpisem smlouvy k smluvenému užívání.
6. Nájemce se zavazuje přenechaný majetek užívat s péčí řádného hospodáře, zejména tento chránit před poškozením, ztrátou nebo zničením či jiným zneužíváním, udržovat tento majetek v provozuschopném stavu.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímátele potřebu havarijních oprav nemovitosti, ve které jsou pronajaty nebytové prostory a umožnit Pronajímátele jejich provedení, jakož i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která vznikla neplněním této povinnosti.
8. Jestliže Pronajímátel zjistí, že Nájemce neplní povinnosti dle odstavce 6 a 7 tohoto článku, je oprávněn na náklady Nájemce provést potřebné opravy a udržovací práce a Nájemce je povinen poskytnout potřebnou součinnost. Nájemce hradí Pronajímátele veškeré škody, které v pronajatých prostorách způsobil po dobu jeho užívání.
9. Stavební úpravy vyžadující vydání stavebního povolení v pronajatých nebytových prostorách může Nájemce provádět jen s předchozím souhlasem Pronajímatele a to na svůj náklad. Tento náklad ve finančním vyjádření je potom součástí nájemného a je tudíž nevratný, pokud se strany nedohodnou jinak.
10. Nájemce je povinen snášet jistá omezení v užívání nebytových prostor v rozsahu nutném pro provádění oprav, rekonstrukce apod. vyvolaných Pronajímátele.
11. Nájemce má právo po předchozím souhlasu Pronajímatele z vlastních prostředků pořizovat další zařízení sloužící k obnově stávajícího stavu, rozšíření provozu a poskytování služeb, které zůstává jeho majetkem. Při tomto však musí být dodrženy platné právní a technické normy.
12. Rozhodnutí o neupotřebitelnosti nebo přebytečnosti a vyřazení pronajaté věci z provozu přísluší výhradně Pronajímátele.
13. Nájemce je povinen při své provozní činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy zejména pak protipožárními a bezpečnostními.

VIII.

Zvláštní ujednání

1. Objekt čistička odpadních vod není předmětem nájmu. Nezbytné investiční činnosti a opravy budou provedeny po dohodě s Nájemcem.
2. Z důvodu časově náročných rekonstrukcí, zvelebujících pronajaté nebytové prostory, při kterých nebude možné řádně užívat předmět nájmu a pokud tato rekonstrukce či oprava bude prováděna v době hlavní sezóny, tedy duben – říjen a ovlivní ubytovací kapacitu nebo chod rekreačního zařízení, má Nájemce nárok na alikvotní slevu z nájmu, která bude uplatňována po celou dobu omezení.
3. Nájemce si zajistí pojištění vnitřního vybavení pronajatých nebytových prostor, pojištění nemovitosti hradí Pronajímatel.
4. Nájemce může na objektu, ve kterém má pronajaté nebytové prostory umístit označení firmy, reklamní a jiné zařízení pouze se souhlasem Pronajímatele. Tyto musí být po ukončení nájmu Nájemcem, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak, z objektu odstraněny.
5. Nájemci vzniká uzavřením této smlouvy přednostní právo pronájmu na dalších 5 let v případě, že budou z jeho strany plněny veškeré podmínky stanovené v této nájemní smlouvě. V případě zájmu Nájemce o prodloužení nájemní smlouvy předloží tetnto požadavek písemně Pronajímateli nejpozději půlroku před termínem ukončení platnosti stanovených touto smlouvou.
6. Nájemce je povinen vést evidenci ubytovaných a registrovat se u OÚ Bílý Potok k místnímu poplatku z ubytovací kapacity a poplatku za rekreační pobyt.
7. Nájemce umožní volný vstup občanům Bílého Potoka s dětmi na dětské hřiště. Na sportovní hřiště po dohodě s Nájemcem. Návštěvníci jsou povinni řídit se provozním řádem a pokyny Nájemce. Provozní řád si vyvěsí Nájemce na viditelné místo.
8. Celodenní akce pořádané OÚ Bílý Potok budou projednány s Nájemcem v předstihu 2 měsíců.
9. Práce prováděné zaměstnanci obce Bílý Potok na základě objednávky Nájemce budou fakturovány dle výkazu práce a platného ceníku služeb.
10. Práce zaměstnanců obce prováděné v souvislosti s akcemi pořádanými OÚ Bílý Potok budou od fakturace osvobozeny.
11. V případě ukončení spolupráce se současným provozovatelem stravovací části RZ Jizerky, bude Nájemci ubytovacího zařízení přednostně nabídnuta možnost pronájmu stravovací části.

Po skončení nájmu odevzdá Nájemce Pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

IX.

Závěrečná ustanovení

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01.11.2018 do 30.10.2023.

1. Tato smlouva může být ukončena:
 - dohodou stran
 - písemnou výpovědí Nájemce s tím, že výpovědní lhůta je 6ti měsíční
 - písemnou výpovědí Pronajímatele s dvou měsíční výpovědní lhůtou v případě, kdy Nájemce poruší své závazky ze zákona nebo z ustanovení této smlouvy.
 - Zánikem předmětu nájmu
2. Práva a povinnosti smluvních stran přecházejí na jejich právní nástupce, pokud to zákon nevyklučuje a to i v případě změny vlastníka nebytových prostor.
3. Tato smlouva se může po vzájemné dohodě Pronajímatele a Nájemce upravovat dodatky.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4ech stejnopisech, dvě vyhotovení pro Nájemce a dvě pro Pronajímatele.

Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Bílém Potoce dne *10.10.2018*.....

.....
starosta

OBEC BÍLÝ POTOK
Bílý Potok čp. 337
463 62 Hejnice
IČO: 00831417

3

.....
Vratislav Jedlička

Přílohy jako nedílné součásti nájemní smlouvy:

- příloha č. 1 – inventární seznam movitého majetku
- příloha č. 2 – živnostenské oprávnění

Zák. č. 116/1990 sb., o nájmu a pronájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, § 663 a násl. obč. Zák. § 720 obč. zák.

Nájemní smlouvou přenechává pronajímatel nájemci věc za úplatu, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral užitky. (§ 663 obč. zák.)

*Nájem a podnájem nebytových prostor je upraven zvláštním zákonem. (§ 720 obč. zák.)
Nájem vzniká na základě písemné nájemní smlouvy, kterou pronajímatel přenechá nájemci za nájemné nebytových prostor do užívání. Nájemní smlouva musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou, dobu na kterou nájem uzavírá. Jde-li o nájem sjednaný k účelu podnikání, musí nájemní smlouva obsahovat také údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru. (§3 zák. č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů).*