

Smlouva
č. 0612-1217
o nájmu rekreačního areálu Nová Rabyně

uzavřená v souladu se zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
v platném znění

Smluvní strany:

Ing. Luděk Fabinger

bytem : 120 00 Praha 2 ,

Korespondenční adresa: Praha 5

Telefonní spojení :

Bankovní spojení : účet vedený u LBBW Bank CZ a.s., 110 00 Praha 1 pro společnost

Owesco spol. s r.o., číslo účtu :

na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

Nová Rabyně s.r.o

se sídlem: Sokolovská 84/366, Praha 8 Karlín, PSČ 186 00

IČ: 284 14 659

DIČ: CZ 28414659

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 139834

jednající jednatelemi společnosti Pavlem Vlasákem a Jovanem Rakičem

bankovní spojení: Oberbank AG, pobočka Česká republika, č. ú.: 2000003796/8040

na straně druhé (dále jen nájemce)

uzavírají nájemní smlouvu v tomto znění :

Článek I
Předmět nájmu

1. Pronajímatel, jakožto vlastník pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 962 pro katastrální území Rabyně pronajímá nájemci tyto nemovitosti v Rekreačním areálu v Rabyni (dále jen **předmět nájmu**):

pozemky:

pozemek parc. č. St. 62

pozemek parc. č. St. 159

pozemek parc. č. St. 160

pozemek parc. č. St. 161

pozemek parc. č. St. 172

pozemek parc. č. St. 173

pozemek parc. č. St. 174

pozemek parc. č. St. 175
pozemek parc. č. St. 181
pozemek parc. č. St. 186
pozemek parc. č. 126/3
pozemek parc. č. 126/4
pozemek parc. č. 126/5
pozemek parc. č. 163/1
pozemek parc. č. 163/8
pozemek parc. č. 179/4

stavby:

stavba č.p. 32 umístěná na pozemku parc. č. St. 170
stavba č.p. 33 umístěná na pozemku parc. č. St. 171
stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc. č. St. 178
stavba č.p. 26 umístěná na pozemku parc. č. St. 179
stavba č.p. 39 umístěná na pozemku parc. č. St. 180
stavba č.p. 41 umístěná na pozemku parc. č. St. 182
stavba č.p. 42 umístěná na pozemku parc. č. St. 183
stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc. č. St. 184
stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc. č. St. 185
stavba č.p. 44 umístěná na pozemku parc. č. St. 187
stavba č.p. 45 umístěná na pozemku parc. č. St. 188
stavba č.p. 28 umístěná na pozemku parc. č. St. 62
stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc. č. St. 159
stavba č.p. 29 umístěná na pozemku parc. č. St. 160
stavba č.p. 30 umístěná na pozemku parc. č. St. 161
stavba č.p. 34 umístěná na pozemku parc. č. St. 172
stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc. č. St. 173
stavba č.p. 35 umístěná na pozemku parc. č. St. 174
stavba č.p. 36 umístěná na pozemku parc. č. St. 175
stavba č.p. 40 umístěná na pozemku parc. č. St. 181
stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc. č. St. 186
stavba č.p. 37 umístěná na pozemku parc. č. St. 176
stavba č.p. 38 umístěná na pozemku parc. č. St. 176

vše zapsané na LV č. 962 pro k.ú Rabyně, obec Rabyně, okres Benešov, vlastnické právo na základě pravomocného usnesení o udělení příklepu soudního exekutora EX 298/03 ze dne 1.12.2005.

Výše uvedené pozemky a stavby jsou vyznačeny v půdorysném plánu (snímku z poz. mapy), který tvoří nedílnou součást této smlouvy a je oběma smluvními stranami podepsán (Příloha č. 1).

2. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu v souladu s oprávněním nájemce, tj.: poskytování ubytovacích služeb, pronájem a půjčování věcí movitých, provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí.
3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě v rámci své podnikatelské činnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Doba nájmu třetí osobě nesmí být delší, než je doba dohodnutá v této smlouvě. Případné změny budou upraveny po dohodě smluvních stran.

Článek II Předání předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, který je mu dostatečně znám vzhledem k tomu, že jej již dlouhodobě užívání/ provozuje (měl jej v podnájmu od roku 2008). Celý areál je v provozuschopném stavu po dlouhodobém užívání bez dostatečné pravidelné údržby a prováděných oprav. Požární vybavení je neúplné bez revizní zprávy. Stávající has. přístroje jsou na hranici použitelnosti. Dílčí popis technického stavu, příslušenství, zabudovaných součástí je uveden v dílčích předávacích protokolech č. 1 až 31, které tvoří Přílohu č. 2 smlouvy. Nájemce bere tento stav bez výhrad na vědomí.
2. Závady, které mohou být považovány za nepodstatné a neomezují tedy účel budoucího užívání předmětu nájmu, neopravňují nájemce k odepření převzetí předmětu nájmu. Případné závady zjištěné u předávacího řízení budou bez zbytečného prodlení po vzájemné dohodě odstraněny.

Článek III Doba trvání nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou **od 15. června 2012 do 31. prosince 2022.**
2. Neoznámí-li nájemce pronajímateli písemně alespoň šest (6) měsíců před uplynutím doby nájmu dle předchozího odstavce, že trvá na ukončení nájmu, prodlužuje se bez dalšího doba nájmu **o další 5 leté období**, a to za stejných podmínek, sjednaných v této smlouvě (automatické prodloužení smlouvy).
3. Před uplynutím výše uvedené lhůty může být nájem ukončen :
 - a) dohodou smluvních stran
 - b) výpovědí.
4. Pronajímatel může nájemní vztah založený touto smlouvou vypovědět z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem dohodnutým v této smlouvě
 - b) nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda značného rozsahu,
 - c) nájemce je v prodlení s placením nájemného více než 30 dní,
 - d) nájemce provede stavební změny na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - e) nájemce podstatným způsobem poruší povinnosti zakotvené v této smlouvě a ani po výzvě pronajímatele nezjednaná nápravu,
 - f) pokud byl na nájemce prohlášen konkurz,
 - g) nájemce ztratil oprávnění ke své činnosti, která souvisí s užíváním předmětu nájmu,
 - h) v případě vydání územního rozhodnutí umožňujícího development, tj. realizaci stavitelského projektu na předmětu nájmu.
5. Nájemce je oprávněn nájemní vztah založený touto smlouvou vypovědět, pokud pronajímatel opakovaně nebo podstatným způsobem poruší povinnosti zakotvené v této smlouvě.

6. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce, ledaže se jedná o výpovědní důvod podle odstavce 4. písm. b), c), d), f) či g), kdy výpovědní lhůta činí 7 dní, a počíná běžet od měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
7. V případě, že nájemce předmět nájmu nevyklidí do konce výpovědní lhůty, souhlasí s tím, že pronajímatel nemovitosti vyklidí na jeho náklady ke dni skončení nájmu. Zároveň se strany smlouvy dohodly na smluvní pokutě ve výši 30 000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu. Tím není dotčeno právo na náhradu škody, a to v plné výši.

Článek IV

Nájemné a platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. **Nájemné:** základní roční nájemné za předmět nájmu za rok 2012 činí celkem 300 000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých). Splatnost nájemného za rok 2012 je sjednána ke dni 31.12.2012.
2. Nájemné je splatné na bankovní účet správcovské společnosti Owesco spol. s r.o., IČ: 005 69 470, se sídlem Na Bělidle 10/976, 150 00 Praha 5, kterou pronajímatel pověřil k inkasu nájemného ve prospěch pronajímatele, vedený u LBBW Bank CZ a.s., 110 00 Praha 1, číslo účtu: [REDACTED]
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši a splatnosti nájemného v dalších letech vždy dle splátkového kalendáře vystaveného pronajímatelem nájemci, a to v návaznosti na provoz/obsazenost předmětu nájmu, o níž se nájemce zavazuje pravidelně a pravdivě informovat pronajímatele.
4. Pokud by byly zvýšeny jakékoliv poplatky orgánů místní a státní správy (daně, poplatky a příspěvky) nebo pojistné, vztahující se k předmětu nájmu, nebo pokud byly po datu uzavření této smlouvy zavedeny nové poplatky z majetku, bude mít nájemce právo s účinností od data jejich zavedení o takové zvýšení nebo nově zavedené poplatky navýšit formou dodatku ke splátkovému kalendáři celkovou měsíční platbu nájemného.
5. Ocitne-li se nájemce v prodlení s placením nájemného, má pronajímatel nárok účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z dlužné částky. Rozsah případného nároku na náhradu škody tímto zůstává nedotčen.
6. Veškeré služby spojené s výkonem hostinské činnosti a samotného provozu nemovitostí, které jsou předmětem nájmu, v podnikání budou zajišťovány nájemcem k jeho tíži.
7. Cena dodávek služeb spojené s provozem předmětu nájmu, zejména odvoz a likvidace odpadu, vodné/ stočné, dodávky plynu a elektřiny, údržba) není v nájemném zahrnuta.
8. Veškeré smlouvy na dodávky služeb spojených s provozem předmětu nájmu podle této smlouvy (odvoz a likvidace odpadu, vodné/ stočné, dodávky plynu a elektřiny, údržba) si převede nájemce na sebe, popř. uzavře nové, ledaže se smluvní strany po podpisu této smlouvy dohodnou jinak. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Po skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje převést veškeré dodavatelské smlouvy vč. měřidel (el., plyn, vody atd.) zpět na pronajímatele. Budou-li prostory předány bez měřidel a k jejich zpětné instalaci dodavateli služeb bude zapotřebí např. revizní zpráva, jdou tyto náklady včetně nutných k tomu potřebných prací, k tíži nájemce. Tímto není dotčena možnost vymáhání náhrady škody za dobu, kdy prostory budou z těchto důvodů mimo provoz.
9. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškeré pokuty, penalizace nebo sankce, které jakýkoliv orgán státní správy nebo orgán k tomu právním předpisem oprávněný vyměří pronajímateli v souvislosti s činností nájemce po nabytí účinnosti této nájemní smlouvy v souvislosti s nájmem.

Článek V

Stavební úpravy

1. Jakékoliv stavební úpravy předmětu nájmu provedené nájemcem vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Nájemce ponese veškeré náklady a uhradí veškeré případné škody, k nimž dojde v důsledku toho, že uskuteční jakýkoliv pronajímatelem předem neodsouhlasené změny, jakož i uhradí z těchto změn vyplývající veškeré poplatky vyměřené místními orgány. V případě, že v důsledku plánované stavební úpravy má dojít ke zhodnocení předmětu nájmu, mohou se smluvní strany předem dohodnout, že náklady nájemce na provedení stavební úpravy se započítají proti pohledávce pronajímatele na nájemné.
2. Nájemce bude provádět veškeré stavební úpravy pouze na základě odsouhlasené projektové dokumentace a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Pronajímatel poskytne nájemci nezbytnou součinnost k získání příslušných souhlasů se stavebními úpravami od vlastníků předmětu nájmu. Pronajímatel se dále zavazuje, že předá projektantům nájemce veškerou dostupnou projektovou dokumentaci a poskytne součinnost při stavebním řízení. Projektový záměr bude předběžně odsouhlasen pronajímatelem.
3. Pronajímatel může zajistit uskutečnění opravných prací nebo stavebních úprav předmětu nájmu bez souhlasu nájemce, pokud takové úpravy budou nezbytné pro řádnou údržbu předmětu nájmu nebo aby se zabránilo nebezpečí nebo aby se napravily škody. Pronajímatel bude nájemce o provedení takových prací písemně informovat s dostatečným časovým předstihem. Nájemce (po doručení takového oznámení) umožní přístup do prostor a nebude zpožďovat nebo znesnadňovat provádění prací. Pronajímatel vynaloží přiměřené úsilí, aby minimalizoval trvání prací a jejich negativní dopad na činnost nájemce.

Článek VI

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen nakládat s předmětem nájmu pouze v souladu s účelem této smlouvy sjednaným v této smlouvě. Případná změna charakteru služeb poskytovaných nájemcem v předmětu nájmu, musí být předem projednána a písemně odsouhlasena pronajímatelem.
2. Nájemce je povinen na své náklady udržovat předmět nájmu v řádném stavu a provádět jeho běžnou údržbu a zajistit bezpečný a bezporuchový provoz předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen neprodleně a na své náklady odstranit drobné závady a poruchy, které se vyskytnou v souvislosti s běžným provozem předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen pronajímateli neprodleně oznamovat výskyt jakýchkoliv závad a poruch, které se na předmětu nájmu vyskytnou, zejména těch, jež omezují nebo znemožňují užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za veškerou škodu, která porušením této povinnosti pronajímateli vznikla.
5. V rámci protokolu o převzetí předmětu nájmu předá pronajímatel dohodnutý počet paré klíčů nájemci k jeho používání a jeden svazek klíčů si pronajímatel ponechá v zapečetěné obálce pro případy havárie vodovodního potrubí, kanalizace, plynu, elektrické sítě apod. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli případnou ztrátu klíčů k zajištění výměny zámků pronajímatelem na náklady nájemce. Provede-li nájemce výměnu zámků sám, neprodleně

- doručí proti potvrzení o převzetí aktuální klíče pronajímateli. Nebude-li mít pronajímatel zaviněním nájemce aktuální klíče od pronajatých prostor, zavazuje se nájemce tuto závadu obratem napravit a zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 5 000,- Kč.
6. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy dodržovat podmínky stanovené zákonem o živnostenském podnikání a dalšími obecně závaznými právními předpisy, zejména ale nejenom v oblasti protipožární ochrany, bezpečnosti práce, hygieny, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, půda, odpadové hospodářství) a relevantní rozhodnutí orgánů veřejné správy a vést příslušnou dokumentaci v těchto oblastech.
 7. Nájemce je povinen nést odpovědnost za škody, které způsobí svou činností nebo nečinností, včetně sankcí uložených příslušnými orgány nájemci z titulu činnosti nájemce.
 8. Nájemce je povinen dbát dobrého jména pronajímatele.
 9. Nájemce je povinen hradit na své náklady daně a poplatky, které se váží k činnostem provozovaným v předmětu nájmu.
 10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tím vznikla, a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu bez vady.
 11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozí dohodě přístup do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly plnění povinností nájemce, založených touto smlouvou.
 12. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání nebytových prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav.
 13. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení s výjimkou, kdy na základě písemné dohody smluvních stran bude na předmětu nájmu provedena změna. Pak předá nájemce předmět nájmu ve stavu po provedených změnách s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
 14. Nájemce se zavazuje na své náklady zajišťovat úklid předmětu nájmu. Dále se zavazuje udržovat přilehlé chodníky, a to v rozsahu povinností, které má vlastník nemovitosti. Nájemce je povinen se na tuto svoji povinnost pojistit v odpovídajícím rozsahu. V případě, že nedodržením této povinnosti ze strany nájemce pronajímateli škoda, nájemce se zavazuje tuto škodu v plném rozsahu pronajímateli uhradit (jako příklad je možné uvést vznik škody v důsledku neuklizeného chodníku přístupových cest aj.) Zároveň se zavazuje, že restaurační činnost nebude produkovat nadměrné emise, které by nad míru obvyklou obtěžovaly ostatní nájemce, a uživatele sousedních objektů.
 15. Nájemce se zavazuje, že odpad bude ukládat na své náklady do samostatné popelnice, která bude umístěna mimo prostory nemovitosti.
 16. Nájemce se zavazuje provozovat restaurace tak, aby nebyl rušen noční klid v areálu Nová Rabyně.
 17. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli v předmětu nájmu, včetně interiérů, poříditi záznamy ve fotografické, filmové či obdobné formě.

Článek VII

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci trvalý přístup k předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit pojištění předmětu nájmu na své náklady pro případ rizik a škod, zejména proti rizikům způsobeným ohněm, větrem, živelnými pohromami.

3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci umístit v předmětu nájmu tabuli s označením jeho firmy a ostatními údaji požadovanými zákonem ve velikosti a v provedení schváleném vlastníky.
4. Pronajímatel je povinen při převodu veškerých smluvních vztahů vázících se k dodávkám služeb na nájemce poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

Článek VIII **Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce je povinen nejpozději do posledního dne nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně předat pronajímateli. V případě, že tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit sám, a to na náklady nájemce, s tím, že pronajímatel je oprávněn použít klíče, které má k dispozici tak, jak je dohodnuto ve smlouvě a v případě, že to bude nezbytně třeba, dává nájemce výslovný souhlas k tomu, aby si pronajímatel předmět nájmu zpřístupnil jiným způsobem. Pronajímatel je oprávněn náklady takto vzniklé vyfakturovat nájemci. Vyklizené předměty budou uloženy na náklady nájemce na adrese, kterou pronajímatel písemně sdělí nájemci. Nájemce prohlašuje, že s tímto ujednáním výslovně souhlasí a je srozuměn se všemi z toho vyplývajícími důsledky.
2. Do ukončení nájmu uvede nájemce předmět nájmu do stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, je povinen uhradit náklady, které vznikly pronajímateli v souvislosti s odstraněním změn a úprav předmětu nájmu, a to do 10 dnů od obdržení faktury ze strany pronajímatele. Pokud si pronajímatel nebude přát odstranit takovéto změny, vybavení nebo instalace, může je nájemce se souhlasem pronajímatele ponechat v prostorách, aniž by mu je pronajímatel měl povinnost nahradit.
3. Strany smlouvy se dohodly na tom, že v případě vzájemných pohledávek není nájemce oprávněn do pohledávky pronajímatele provést zápočet. Strany smlouvy se dohodly na tom, že jakékoliv částky uhrazené nájemcem ve prospěch pronajímatele podle této smlouvy se považují za uhrazené v tomto pořadí:
 - a. úrok z prodlení
 - b. smluvní pokuta
 - c. náhrada škody
 - d. nedoplatky za nájemné a přefakturace služeb, popř. záloh na služby
 - e. nájemné
4. Změny a doplňky této smlouvy musí být učiněny písemnou formou. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy, které jsou uvedeny v této smlouvě.
5. V záležitostech v této smlouvě přímo neuvedených se smluvní strany řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění a předpisy souvisejícími.
6. Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatnými, nebo pokud by některá ustanovení chyběla, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného ustanovení dohodnou nájemce s nájemcem takové platné ustanovení, které odpovídá smyslu a účelu neplatného nebo chybějícího ustanovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy seznámily, a že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle. Toto potvrzují svými podpisy.
8. Platnost této smlouvy je stanovena dnem podpisu, a její účinnost nastává od 15.6.2012.
9. Strany smlouvy se dohodly tak, že jakékoliv majetkové spory, jež vzniknou mezi smluvními stranami v souvislosti s touto smlouvou, včetně jejího uzavření, platnosti a práva s těmito právy související, budou řešeny u věcně příslušného soudu.

10. Tato smlouva je vyhotovena v českém jazyce ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení, je závazná jak pro smluvní strany, tak pro jejich právní nástupce.

11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy č. 1 a 2 níže uvedené.

V Praze dne 15.6.2012



Ing. Luděk Fabinger
pronajímatel



NOVÁ RABYNĚ s.r.o.
nájemce

Příloha č. 1 – plán pronajatých prostor vč. dohody o režimu užívání
Příloha č. 2 – předávací protokol