

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Státní léčebné lázně Janské Lázně, státní podnik

se sídlem: Náměstí Svobody 272, 542 25 Janské Lázně

IČ: 00024007

DIČ: CZ00024007

zastoupeny [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Meyra ČR, s.r.o.

se sídlem: Praha 4 – Spořilov, Hrusická 2538,

IČ: 41190327

DIČ: CZ41190327

zastoupeny [REDACTED]

[REDACTED] jednatelem společnosti

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

(společně dále též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

(dále jen „smlouva“)

Článek 1.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné vlastníkem budovy čp. 38, která je postavena na stavebním pozemku p.č. st 13 a je zapsána na listu vlastnictví č.3 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královehradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Trutnov, obec a katastrální území Janské Lázně (dále jen „budova“). V této budově se mimo jiné nachází i prostory užívané k provozování obchodní, servisní a poradenské činnosti nacházející se v přízemí Lázeňského domu.

Článek 2.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání nacházející se v budově specifikované v čl. 1. této smlouvy o výměře 84 m² (dále jako „prostory“) a dále též část pozemkové parcely č.72/1 ostatní plocha
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu prostory a nájemce tyto prostory se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přijímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a s nájmem související náklady.

Článek 3.

Účel smlouvy

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat k provozování obchodní, servisní a poradenské činnosti a část pozemku bude výlučně užíván k parkování jednoho motorového vozidla. Nájemce prohlašuje, že má k tomuto předmětu podnikání oprávnění.
2. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

Článek 4.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od **1.8.2014** na dobu 5 let.
2. Pokud trvají podmínky smlouvy i po pěti letech doby trvání nájmu, mohou účastníci smlouvu prodloužit, avšak pouze na dobu trvání 5 let a to písemným dodatkem k této smlouvě.
3. Nájemní vztah může být ukončen výpovědí v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě výpovědního důvodu ve smyslu hrubého porušení povinností nájemce vůči

pronajímateli si smluvní strany sjednávají výpovědní lhůtu jeden měsíc. Hrubým porušením povinností nájemce se rozumí zejména prodlení s úhradou nájemného či úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor ve výši odpovídající dvojnásobku tohoto plnění či poškození prostor v důsledku jednání nájemce či osob s ním žijících. V případě, že nájemce zmaří jakýmkoliv způsobem doručení výpovědi zaslané řádně poštou na adresu místa podnikání či sídla zapsaného v příslušném rejstříku, pokládá se výpověď za doručenou 3. dnem po odeslání doporučeného dopisu s výpovědí. Ve výpovědi musí být pod sankcí neplatnosti uveden její důvod.

4. Pronajímatel má dále právo odstoupit od smlouvy v souladu s ustanovením § 27, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. v případech, kdy nájemce neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo bude potřebovat pronajaté prostory k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti anebo stanoveného předmětu činnosti. Odstoupení musí být učiněno písemně, musí v něm být uveden důvod a doručeno druhé smluvní straně. Odstoupení od smlouvy nabývá účinnosti dnem doručení jejího písemného vyhotovení druhé smluvní straně.
5. Nájemní vztah může zaniknout také písemnou dohodou obou stran.

Článek 5.

Nájemné a úhrada nájemného

1. Nájemné za pronájem prostor a parkovacího místa a za služby s nájmem spojené (teplo, TUV a odvoz odpadků) bylo smluvními stranami dohodnuto ve výši stanovené v příloze č.1 této smlouvy.
2. Ceny za ostatní služby s nájmem spojené dodavatelům těchto služeb, tj. elektřina, vodné a stočné a telekomunikační poplatky, a to podle jejich skutečné spotřeby, si hradí nájemce sám.
3. Nájemné a služby s nájmem spojené bude nájemce hradit měsíčně na základě faktury pronajímatele. Pronajímatel předloží fakturu nájemci nejpozději do 15. dne příslušného měsíce, v němž trvá nájemní vztah a fakturovaná částka je splatná nejpozději do 14 dnů od doručení faktury. Veškeré platby se považují za zaplacené okamžikem připsání na účet pronajímatele uvedený na faktuře.
4. Výši nájemného podle článku V bod 1 této smlouvy je pronajímatel oprávněn každoročně jednostranně zvýšit o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní

rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem na jeho webových stránkách. Nájemce se zavazuje tuto změnu zcela akceptovat. Nerespektování tohoto ustanovení je vnímáno jako porušení této smlouvy zvlášť hrubým způsobem

5. Pokud bude nájemce s prodlením jakékoliv úhrady dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,3 % z aktuální dlužné částky za každý byt i započatý den prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná ke dni, kdy na ní vznikl pronajímateli nárok.

Článek 7.

Další práva a povinnosti

1. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné bezpečnostní předpisy, protipožární předpisy a hygienické normy i příslušných orgánů státní správy vydané v souladu se zákonem.
2. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce byl registrován u správce telekomunikačních služeb jako majitel telefonní stanice. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen zařídit převedení této telefonní stanice zpět na pronajímatele.
3. Pronajímatel je povinen předmět nájmu předat nájemci v provozuschopném stavu. Dále je pronajímatel povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemných práv po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu této smlouvy.
4. Nájemce je povinen užívat předmětné prostory řádně a pouze k účelu vymezenému smlouvou a v souladu se stavebním účelem a charakterem prostor.
5. Pronajímatel se zavazuje označit parkovací místo na pozemkové parcele č.72/1 v kat. území Janské Lázně informační značkou o rezervaci ve prospěch nájemce. Pronajímatel prohlašuje a nájemce to bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za škodu na dopravním prostředku umístěném na parkovacím místě a ani za škodu na zavazadlech či věcech v tomto dopravním prostředku umístěných.
6. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do prostor za účelem prohlídky kdykoliv během provozní doby za přítomnosti nájemce,

zaměstnanců nebo jím pověřených osob. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do prostor kdykoliv ve výjimečných případech, zejména v případě bezprostředně hrozící škody za účelem jejího odvracení.

7. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad provádět v nebytových prostorách rozsáhlejší údržbu a vynucené stavební úpravy. O těchto zásazích je povinen nájemce včas informovat.
8. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jen v rozsahu a k účelu stanoveným touto smlouvou, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat pronajímateli potřebu těch oprav, které nehodlá anebo nemůže provádět sám. Takové opravy, vynucené stavebně-technickým stavem pronajatých prostor, které v jednotlivých případech budou spojeny se zásahy do přívodu energií, do rozvodů nebo se stavebními zásahy do stavebních konstrukcí a jejichž náklad nepřesáhne Kč 5 000,- Kč, se zavazuje pronajímatel provádět na své náklady. Nájemce je povinen provedení takových oprav umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímatele vznikne. Současně je nájemce povinen oznamovat pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu nebo na předmětu nájmu, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem nebytových prostor včetně nákladů na deratizaci, dezinfekci, revize elektrické instalace a další poplatky uplatňované orgány státní správy či samosprávy v souvislosti s užíváním nebytových prostor a parkovacího místa. Nájemce se dále zavazuje na svůj náklad zajistit úklid a čistotu nebytových prostor včetně schodiště k pronajatému prostoru a přilehlého chodníku. Do rámce běžné údržby náleží rovněž úklid sněhu a ledu z tohoto schodiště a chodníku včetně posypu. .
11. Nájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní uživatele budovy a nebytových prostor v budově v jejich právech. Zejména nesmí rušit ostatní uživatele v domě hlukem, vibracemi, prachem, jakož i jinými činnostmi, které vykonával nad míru přiměřenou poměrům, nebo mimo provozní dobu.
12. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na vlastní náklady v předmětu nájmu zejména tyto drobné opravy:

- sanitární zařízení – výměna těsnění, oprava baterie, oprava a výměna sifonu, čištění odpadních rour
- elektrické zařízení – oprava a výměna vypínačů, zásuvek, jističů, oprava osvětlovacích těles včetně výměny žárovek
- ostatní: oprav zámků, výměna vložek, olivy, kliky

13. Pronajímatel prohlašuje, že je pojištěn pro případ škod na budově způsobených živelní pohromou pojistnou smlouvou. Pojištění se nevztahuje na zboží a ostatní věci nájemce odcizené, poškozené nebo zničené třetími osobami. Zajistit si pojištění na tato rizika je plnou povinností nájemce a pronajímatel v tomto směru neodpovídá za jakékoliv škody nájemce.
14. Souhlasu pronajímatele je rovněž zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení.
15. Jakékoliv úpravy prováděné nájemcem na předmětu nájmu vyžadují předchozí souhlas pronajímatele. Součástí tohoto souhlasu je také přesná specifikace takových oprav a úprav podle písemné žádosti nájemce. Obdobně bude postupováno i v případě jiných úprav a změn předmětných prostor, které mohou být provedeny pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.
16. V případě, že nebude dohodnuto jinak, platí, že veškeré náklady na tyto úpravy nese nájemce. Pokud úpravy po skončení nájmu zůstanou v předmětném prostoru a představují technické zhodnocení budovy (prostor), uhradí pronajímatel nájemci náklady vynaložené na toto zhodnocení, vycházející z účetní hodnoty nebo znaleckého posudku. To neplatí v případě, že ke skončení nájmu dojde z důvodu na straně nájemce (např. při porušování povinností nájemce).
17. Nájemce je povinen uvést prostory ke dni skončení nájmu do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak.
18. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je, po předchozím písemném oznámení z technických nebo mimořádných provozních důvodů, oprávněn na dobu nezbytně nutnou omezit užívání prostor předmětu nájmu, případně je úplně uzavřít. Za takovéto technické nebo mimořádné provozní důvody lze považovat pouze situace, kdy je zřejmé, že není možné řádně užívat předmět nájmu k jeho účelu. V tomto případě nájemce nemá nárok na slevu z nájemného po takto stanovenou dobu, ani na náhradu jakékoliv škody, která by mu z toho důvodu vznikla. V případě znemožnění užívání prostor předmětu nájmu pronajímatelem delším než 10 dnů, poskytne

pronajímatel nájemci slevu z nájemného spočívající v neúčtování nájemného za dny přesahující desetidenní interval a to za předpokladu, že důvod uzavření neleží na straně nájemce. Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor.

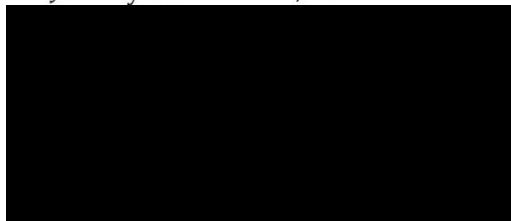
Článek 8. Závěrečná ustanovení

1. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky číslovanými vzestupně a podepsanými oběma smluvními stranami.
2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.

Přílohy:

1. Výpočet nájemného a služeb
2. Živnostenský list nájemce

V Janských Lázních, dne 31.7.2014



ředitel státního podniku



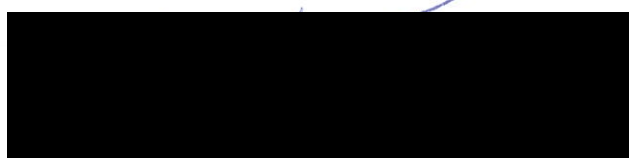
jednatel společnosti



Příloha č.1 Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

MEYRA CR, spol. s.r.o. – Janský Dvůr

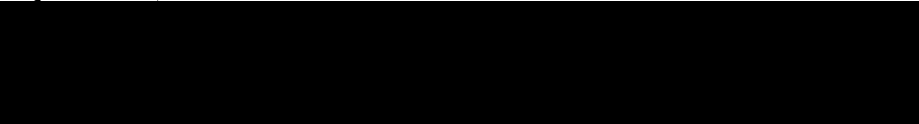
- | | |
|--|--|
| a) nájemné za pronájem nebytových prostor ([redacted] - Kč/m2/rok) | [redacted] Kč /rok [redacted] Kč/ měsíc |
| b) nájemné parkovací plochy č.72/1 + DPH | [redacted] Kč/měsíc |
| c) elektrické energie – vlastní měření – přímá fakturace od dodavatele + DPH | měsíčně |
| d) SV – vodné, stočné – vlastní měření – přímá fakturace od dodavatele + DPH | měsíčně |
| e) TUV- teplá voda dle skutečného odběru a měření + DPH | měsíčně |
| f) teplo spotřeba dle hlavního měřidla pro topení ve výměňkové stanici v Janském Dvoře a to v poměrném množství vytápěné podlahové plochy provozovny k celkové vytápěné ploše objektu Janský Dvůr. + DPH | měsíčně |
| g) odvoz odpadků (komunální + zdravotní) + DPH | 300,-Kč /měsíc |



10/10/10

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 3423

| | |
|-----------------------------|--|
| Datum zápisu: | 13. srpna 1991 |
| Spisová značka: | C 3423 vedená u Městského soudu v Praze |
| Obchodní firma: | MEYRA ČR s.r.o. |
| Sídlo: | Praha 4 - Spořilov, Hrusická 2538, PSČ 141 00 |
| Identifikační číslo: | 411 90 327 |
| Právní forma: | Společnost s ručením omezeným |
| Předmět podnikání: | výroba a opravy lék. nástrojů a přístrojů a zdravot. potřeb. koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej |
| Statutární orgán: | jednatel:  |
| Způsob jednání: | Způsob zastupování a podepisování za společnost: Za společnost jednájí buď dva jednatelé nebo jednatel spolu s prokuristou, není-li ustanoven prokurista nebo druhý jednatel, jedná jednatel samostatně. |
| Společníci: | MEDORT SPÓŁKA AKCYJNA 90-513 Lodž, okres Lodž, kraj Lodžský, Andrzeja Struga 20 Polská republika Registrační číslo: 471684025 Vklad: 1 800 000,- Kč Splaceno: 100 % Druh podílu: základní Kmenový list: ne Obchodní podíl: 100% |
| Základní kapitál: | 1 800 000,- Kč |
| Ostatní skutečnosti: | Datum uzavření společenské smlouvy : 10.7.1991 |

Správnost tohoto výpisu se potvrzuje

Městský soud v Praze

Veřejný rejstřík

Ověřuji pod pořadovým číslem 104416_010577/3 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu platných údajů z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 1 listu, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Praha 41

dne 17.07.2014 v 16:50

Podpis
[Redacted Signature]

Razítko:

Kettnerová Jana

