# Nájemní smlouva č. 1/2015

Strany smlouvy:

**EKOLTES Hranice, a. s**., se sídlem v Hranicích Zborovská 606,

Zastoupena Bc. Milanem Vinklerem, MSc.,Ph.D. ředitelem společnosti

IČO 61974919, DIČ CZ 61974919

zapsaná Krajským soudem v Ostravě, oddíl B., vložka 1190

č.úč. XXX

( dále jen pronajímatel)

**na straně jedné**

**a**

**Fitness Hranice s.r.o.**

Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

Zastoupena p. Michalem Kročou a p. Davidem Kleislem – jednateli společnosti

IČO 036 78 083 DIČ CZ03678083

Neplátce DPH

(dále jen nájemce)

**na straně druhé**

uzavírají podle § 2201 zák.č.89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen zákon) tuto smlouvu:

### Článek 1

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti zapsané na L.V. č. 3736 pro k.ú.Hranice a to parcely p.č. st. 2755 zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavební objekt č.p. 2042, v němž se nachází nebytový prostor, který je předmětem pronájmu.

### Článek 2

### Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je nebytový prostor o celkové výměře 136,56 m2 a to:

- prostor klubové místnosti 2.26 52,10 m2

- sociální zázemí 2.29 4,25 m2

- vodní masáže s odpočívárnou 2.23, 2.24 30,66 m2

- sociální zázemí 2.25, 2.25a 10,75 m2

- šatna muži 2.20 7,72 m2

- WC a sprcha muži 2.19 5,25 m2

- šatna ženy 2.17 20,18 m2

- WC a sprcha ženy 2.52 5,65 m2

Viz. přiložený plánek, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

(dále jen předmět nájmu)

###  Článek 3

### Účel nájmu

Účelem nájmu je provozování zařízení sloužící k provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a zařízení sloužících k regeneraci a rekondici.

### Článek 4

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni předání, a to ve stavu

 způsobilém k smluvenému užívání, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat a

 zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru

 spojeno.

2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po

 celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této

 smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

3. Obsahem povinnosti dle ustanovení čl.5 odst. 2. této nájemní smlouvy je zejména zajištění

 dodávek elektrické energie, tepla a vody, odvodu použité vody. Součástí tohoto závazku je

 i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními

 předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné náklady budou

 odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této

 smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zprostí, jestliže

 prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než

 na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.

4. Pronajímatel si vyhrazuje právo na stanovení 10denní provozní odstávky 1x za kalendářní

 rok, kdy bude uzavřen krytý bazén a dle povětrnostních podmínek otevřeno letní

 koupaliště.

5. Pronajímatel se zavazuje neprovádět stavební úpravy nebytového prostoru, či jiné

 podstatné změny bez souhlasu nájemce, s výjimkou změn nařízených stavebním

 úřadem. V takovém případě se pronajímatel zavazuje nařízené změny provádět s

 maximálním ohledem na práva nájemce.

### Článek 5

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy a

 to po celou dobu nájemního vztahu.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i

 veškeré náklady a cenu dodávek (služeb) uskutečněných pro nájemce dle níže

 uvedených ustanovení této smlouvy.

4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny,

které nastaly v a na předmětném nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho

vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu

oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných

oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli

vznikla.

5. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil.

6. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v

nebytovém prostoru bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

7. Nájemce je povinen provádět a hradit drobné opravy nebytového prostoru související

s jeho užíváním, a to včetně malování.

8. Nájemce je povinen pojistit předmět nájmu z titulu odpovědnosti za škodu způsobenou

 jeho provozní činností a hradit veškeré pojistné. Nájemce je v případě pojistné události

 povinen použít odpovídající pojistné plnění na úhradu škody vzniklé pojistnou událostí,

 za kterou mu bylo pojistné plnění poskytnuto.

9. Nájemce je povinen na své náklady a nebezpečí zabezpečovat povinnosti na úseku požární

 ochrany podle zákona č.133/1985, ve znění pozdějších předpisů.

10. Nájemce je povinen při skončení nájmu odevzdat předmět nájmu pronajímateli v řádném

 stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádně prováděné údržbě.

11. Nájemce je povinen zajišťovat běžnou údržbu všech pronajatých prostor.

####  Článek 6

### Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, jakož i jeho část do podnájmu, bez písemného souhlasu pronajímatele.

### Článek 7

**Stavební a jiné úpravy**

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy

 trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl.7 odst.2. této smlouvy a násl.

2. Veškeré úpravy trvalého charakteru prováděné nájemcem v prostorách předmětu této

 smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí

 souhlasu je i výslovné specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je

 předložená v žádosti nájemce.

3. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního

 vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění

 běžného opotřebení.

### Nájemné a cena služeb související s užíváním

### Článek 8

**Nájemné**

1. Na výši nájemného se účastníci dohodli takto:

 Výše nájmu činí měsíčně **4 200,- Kč**

2. Výše nájemného je závislá na míře roční inflace zveřejňované Českým statistickým

 úřadem za uplynulý rok.

 Nájemné se počítá z pevné částky, kterou představuje částka placená za uplynulý rok

 (účetní období), navýšené o částku, která odpovídá inflačnímu znehodnocení výše

 nájemného za uplynulý rok.

 Změna výše nájemného je vždy k 1. 7. každého roku.

 Pronajímatel se zavazuje doručit oznámení o výši nájemného obsahující jeho výpočet

 nejpozději do 30. 6. každého roku.

### Článek 9

**Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem**

 Spotřeba elektrické energie, studené a teplé užitkové vody, stočného a tepelné energie

 budou fakturovány měsíčně takto :

1. Cena k fakturaci elektrické energie bude odpovídat sazbě vysokého tarifu včetně stálých

 plateb a bude odpovídat skutečné spotřebě dle faktury dodavatele.

2. Spotřeba studené vody a TUV bude fakturována dle skutečných odběrů za daný

 měsíc. Cena studené vody, TUV a stočného bude odpovídat cenám od dodavatele.

3. Spotřeba tepelné energie pro ohřev teplé užitkové vody bude fakturována podle skutečné

 spotřeby.

4. Spotřeba tepelné energie pro topení

 Tato částka bude vycházet z 50% vytápěné plochy (tj. pronajaté plochy) a paušál je

 stanoven jako 1/12 ročních nákladů.

 Cena 1 GJ tepelné energie bude fakturována dle platné kalkulované ceny za fakturované

 období.

 K výše uvedeným službám bude připočtena DPH podle zákona č. 235/2004 Sb. O dani

 z přidané hodnoty v platném znění.

###  Článek 10

###  Placení

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájem ve výši 4 200,-Kč, slovy:

*Čtyřitisícedvěstěkorunčeských* na základě faktury vystavené pronajímatelem první pracovní den v měsíci a to na jeho účet vedený u XXX, č. úč. XXX variabilní symbol č. faktury, a to se 14 denní splatností.

2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli služby uvedené v článku 9, na základě faktury

 vystavené pronajímatelem po přijetí faktur od dodavatelů služeb se 14 denní splatností

 ode dne vystavení.

3. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné

 částky za každý den prodlení s placením.

###  Článek 11

### Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 3. 2015 - 31. 12. 2020.

2. Tuto nájemní smlouvu lze ukončit písemnou výpovědí kteréhokoli z účastníků, přičemž

 výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvého dne následujícího měsíce po

 doručení výpovědi, pokud se účastníci nedohodnou jinak.

3. V posledním týdnu výpovědní lhůty je nájemce povinen předat pronajatý prostor a o

 předání a převzetí bude pořízen písemný záznam.

4. Nedílnou součástí nájemní smlouvy je protokol o předání nebytového prostoru.

###  Článek 12

**Výpověď smlouvy bez výpovědní doby**

Účastníci se dohodli, že pokud nájemce bude v prodlení s placením nájmu a za služby za dobu delší než tři měsíce, je to zvlášť závažným porušením smlouvy. V takovém případě má pronajímatel právo smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Nájem končí dnem doručení projevu vůle o výpovědi.

###  Článek 13

### Ustanovení přechodná závěrečná

1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je možné činit pouze písemnou dohodou.

2. Salvatorní ustanovení:

 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní

 ustanovení této smlouvy účinná.

 Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným,

 účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení

 původního, neúčinného

3. Nájemní smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po

 jednom z nich.

V Hranicích dne:

…………………………. …………………………………

Bc.Vinkler Milan, MSc., Ph.D. Michal Kroča, David Kleisl

ředitel společnosti jednatelé společnosti