

Smlouva o nájmu

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi


Revírní bratrskou pokladnou, zdravotní pojišťovnou,

se sídlem Slezská Ostrava, Michálkovická 108,

IČ : 476 73 036, DIČ : CZ 47673036

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl AXIV,
vložka 554

jednající **Ing. Lubomírem Káňou**, ředitelem,

bankovní spojení : 

dále jen pronajímatel

a


Hotelem Odra s.r.o.

se sídlem Ostravice 327, PSČ 739 14

IČ : 253 54 043, DIČ : CZ25354043

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 14765

jednající **Eduardem Koplem**, jednatelem

bankovní spojení : 

dále jen nájemce

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě smlouvy V1 4435/1993 ze dne 27.12.1993 je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek – Místek v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1263 pro katastrální území Ostravice, obec Ostravice, okres Frýdek – Místek uvedených v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je výlučným vlastníkem movitých věcí uvedených v příloze č. 2 a 3 této smlouvy, které slouží k provozování „ Hotelu Odra “.
3. Uvedené nemovitosti v příloze č. 1 této smlouvy a movité věci uvedené v příloze č. 2 a 3 této smlouvy přenechává pronajímatel dočasně k užívání nájemci, který je do užívání přejímá, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.

II. Účel nájmu.

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude předmět nájmu podle této smlouvy využívat k provozování zařízení hotelového typu a nestátního zdravotního zařízení popř. k jiným

obdobným činnostem, jež bude mít nájemce za účelem podnikání v předmětu podnikání, se kterými vysloví pronajímatel souhlas.

III. Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájemní smlouva se uzavírá a nájem se sjednává na dobu určitou 10 let od nabytí účinnosti této smlouvy, tj. ode dne 1.10.2013 do 30.9.2023.
2. K ukončení nájmu dojde uplynutím sjednané doby, případně na základě dohody obou smluvních stran.
3. Před uplynutím doby nájmu může být smlouva o nájmu ukončena pronajímatelem na základě písemné výpovědi z následujících důvodů:
 - nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s uzavřenou smlouvou
 - nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s úhradou nájemného
 - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru
 - nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část k užívání podnájemci bez souhlasu pronajímatele,
 - nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele
 - dojde ke změně vlastnických vztahů v obchodní společnosti Hotel Odra s.r.o., bez toho aniž tato změna byla pro pokračování smlouvy o nájmu odsouhlasena pronajímatelem
4. Nájemce může písemně vypovědět nájemní smlouvu před uplynutím sjednané doby trvání bez udání důvodu.
5. Výpovědní doba činí 3 měsíce a začíná běžet vždy od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

IV. Nájemné, úhrada za služby

1. Roční nájemné za nájem předmětných nemovitostí a věcí movitých věcí se sjednává v následující výši:

za nemovitosti	2,200.000,- Kč + DPH
za movité věci uvedené v příloze č. 2 a 3 k této smlouvě	800.000,- Kč + DPH
celkem :	3,000.000,- Kč + DPH

Výše nájemného bude počínaje kalendářním rokem 2014 ročně valorizována minimálně koeficientem inflace za předchozí kalendářní rok zjištěným Českým statistickým úřadem v závislosti na koeficientu zvýšení cen poskytovaných služeb nájemcem.

2. Nájemce se zavazuje hradit sjednané nájemné ve čtvrtletních splátkách na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu na shora uvedený účet pronajímatele. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje vždy první den třetího měsíce kalendářního čtvrtletí a v tento den bude i daňový doklad vystaven (tj. vždy 1.3., 1.6., 1.9. a 1.12 každého roku), jeho splatnost se sjednává 30 dnů ode dne doručení daňového dokladu nájemci. Nájemce se zavazuje hradit nájemné pod variabilním symbolem, kterým bude odpovídat číslu faktury – daňového dokladu.
3. Alikvotní část nájemného za období 1.10.2013 - 31.12.2013 ve výši 550.000,-Kč + DPH za pronájem nemovitostí a ve výši 200.000,- Kč + DPH za nájem movitých věcí uvedených v příloze č. 2 a 3 této smlouvy a ve výši 100.000,-Kč + DPH bude vyúčtováno daňovým dokladem dne 1.12.2013 a je splatné do 30-ti dnů od doručení daňového dokladu.
4. Smluvní strany se dohodly, že v ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za služby a dodávky energií, jakož i ostatní poplatky související s nájmem. Dodávky médií, tedy el. energie, plynu, tepla, vody a teplé vody, odvoz odpadků, telekomunikační poplatky, jakož i místní poplatky související s užíváním předmětu nájmu a jakož i všech ostatních služeb spojených s užíváním předmětu nájmu je povinen hradit nájemce. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce byl pro účely úhrady uvedených služeb registrován jako odběratel u příslušných dodavatelů služeb a Obecního úřadu v Ostravici.
5. Daně a poplatky plynoucí z vlastnictví budovy, zejména daň z nemovitostí je povinen hradit pronajímatel.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen řádně užívat předmět nájmu po celou dobu nájmu a způsobem stanoveným touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen platit řádně a včas po dobu této smlouvy na účet pronajímatele dohodnuté nájemné a úhrady za služby související s předmětem nájmu ve lhůtách a způsobem v této smlouvě uvedeným.
3. Nájemce je povinen provádět a hradit obvyklou údržbu a provoz předmětu nájmu a dále drobné opravy do výše 30.000,- Kč.
4. Nájemce je povinen plnit povinnosti související s provozem vodohospodářských zařízení podléhajících státnímu dohledu, zejména zajistit vedení provozního deníku ČOV a provádění čtvrtletních kontrol odpadních vod na odtoku z čistírny odpadních vod.
5. Nájemce je oprávněn provádět jakékoli stavební opravy na předmětu nájmu jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Tento souhlas vyžadují zejména veškeré změny

zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, či pevné instalace jakýchkoliv zařízení, veškeré zásahy do elektrického a vodovodního vedení, dalších rozvodů nebo odpadů. Úhradu nákladů s tím spojených je nájemce po pronajímateli oprávněn požadovat, pokud náklady na tyto opravy přesáhnou částku 30.000,- Kč.

6. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu (nebytové prostory) vyklizený a ve stavu, v jakém nebytové prostory převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným úpravám realizovaným s předchozím souhlasem pronajímatele (pokud podle podmínek takového souhlasu pronajímatel nepožadoval uvedení do stavu před úpravami). Provede-li nájemce na předmětu nájmu změny bez oznámení pronajímateli, je po skončení nájmu povinen uvést věc na své náklady do původního stavu.
7. Nájemce je povinen zabezpečit činnost metrologie a zavazuje se řídit zákonem č. 505/1990 Sb., o metrologii, navazující vyhláškou č. 262/2000 Sb., zákonem č. 20/1993 Sb., a výměrem č. M 104/1995 ÚNM u měřicích přístrojů, které jsou v jeho vlastnictví, případně si je zajistil sám na svůj náklad. Dále se zavazuje výše uvedené povinnosti v plném rozsahu zabezpečit, a to především ve stanovených lhůtách ověřovat správnost funkce u měřicích přístrojů (vah), které mu byly dány do nájmu.
8. Nájemce se zavazuje při nájmu dodržovat ustanovení zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách, zejména si vyžádat, je-li to zapotřebí, závazný posudek orgánu hygienické služby, včetně dodržování požadavků Hygienické služby na ochranu zdraví při práci a na ochranu životního prostředí při podnikání.
9. Nájemce se zavazuje zajišťovat bezpečnost práce v souladu s platnými ČSN, předpisy a vyhláškami, zejména v souladu s vyhláškou Českého úřadu bezpečnosti práce č. 48/1982 Sb., kterou se stanoví základní požadavky k zajištění bezpečnosti práce a technických zařízení a nařízením vlády č. 101/2005 Sb.
10. Za požární bezpečnost, požární zabezpečení budov, technologií a zařízení odpovídá nájemce, který je povinen zajistit dodržování ustanovení zákona ČNR č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů.
11. Nájemce je povinen nerušit provozem a svou činností obyvatele v okolních domech a zdržet a jakýchkoliv zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutých v této smlouvě.
12. V případě vzniku úrazu, za tento úraz v plném rozsahu odpovídá nájemce a provádí veškerá šetření a opatření v souladu s nařízením vlády č. 201/2005 Sb.
Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět namátkové kontroly dodržování předpisů o bezpečnosti a hygieně práce.
13. Nájemce se zavazuje hradit vzniklé škody, které by pronajímateli vznikly v důsledku provozní činnosti nájemcem, což platí i ve vztahu k třetím osobám, ke kterým bude nájemce v přímém odpovědnostním vztahu.
14. Nájemce se zavazuje na svůj náklad zajišťovat úklid předmětu nájmu.

15. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a schůdnost chodníků, přístupových cest včetně venkovních schodů, a to v každém ročním období v rozsahu stanoveném předpisy a nařízeními obecního úřadu.
16. Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN 33 15 00 tab. č. 1. a ČSN 33 16 00.
17. Nájemce se zavazuje na vyzvání zpřístupnit pronajímateli a dalším oprávněným osobám v nebytových prostorách přístup k stávajícím elektrickým rozvaděčům a na požádání předložit periodické revizní zprávy včetně technických protokolů o odstranění zjištěných závad.
18. Nájemce přebírá povinnosti a zodpovědnost původce odpadu, který vzniká z jeho činnosti a za likvidaci tohoto odpadu také zodpovídá ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a vydané vyhlášky orgánem obce.
19. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do pronájmu další osobě.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke stanovenému užívání ke dni podpisu této smlouvy včetně všech platných revizí, kterými se prokazuje způsobilost pronajatých prostor ke stanovenému užívání.
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. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení v nemovitosti tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy, aby jejich chod odpovídal stanoveným normám.
3. Pronajímatel umožní nájemci po dobu trvání nájemního vztahu umístění reklamních cedulí nájemce na budově, ve které se nachází předmět nájmu a rovněž i umístění reklamních tabulí o provozu „Hotelu“ a jeho provozovateli.
4. Pronajímatel je povinen provést a hradit veškeré opravy, úpravy a údržbu předmětu nájmu vyjma těch, které je dle povinen dle této smlouvy hradit nájemce.
5. Veškeré závady na předmětu nájmu a bránící jeho užívání nezpůsobené nájemcem (např. zatékání do objektu, statické a konstrukční vady na předmětu nájmu, vadné inženýrské sítě apod.), rovněž závady na budově zjištěné příslušnými orgány státu, je povinen na své náklady odstranit pronajímatel. Závady musí být odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytně nutné, k omezení výkonu práva nájmu, vyplývající z této smlouvy.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem oběma smluvními stranami. Nebude-li tato smlouva podepsána oběma smluvními stranami současně, pak k jejímu uzavření dojde doručením této oboustranně podepsané smlouvy smluvní straně tou smluvní stranou, která připojila svůj podpis jako druhá v pořadí.
2. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
3. Tato smlouva se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Tato smlouva může být měněna pouze číslovanými dodatky v písemné formě.
5. Nedílnou součástí nájemní smlouvy tvoří přílohy uvedené za podpisy obou smluvních stran, zkompletované a doplněné na základě dohody obou stran.
6. Obě smluvní strany tímto prohlašují a potvrzují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, že veškerá ustanovení a podmínky této smlouvy byly dohodnuty mezi smluvními stranami svobodně, vážně a určitě, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Ostravě dne 22.8.2013

V Ostravě dne 22.8.2013

REVÍRNÍ BRATRSKÁ POKLADNA



710 15 SLI

.....
pronajímatel

HOTEL ODRA s.r.o.
739 14 Ostravice 327
DIČ CZ253540

Seznam příloh:

- Příloha č.1 specifikace nebytových prostor – výpis z katastru nemovitostí
Příloha č.2 a 3 inventurní soupis movitých věcí