

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

## č. SLL JL/67/2021

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), mezi smluvními stranami, kterými jsou:

### **Státní léčebné lázně Janské Lázně, státní podnik**

IČO: 00024007, DIČ: CZ00024007

se sídlem náměstí Svobody 272, 542 25 Janské Lázně

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové sp.zn. AXII 253

zastoupen xxx, ředitelem

dále jen „**pronajímatel**“

**a**

### **MVO Paint s.r.o.**

se sídlem Evropská 1483/39, Dejvice, 160 00 Praha 6

IČO: 06132677, DIČ: CZ06132677

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, sp.zn.: C 276746

zastoupená paní xxx, jednatelkou

dále jen „**nájemce**“

## **I. Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel a nájemce spolu dne 16.11.2020 uzavřeli Smlouvu o poskytování služeb, jejímž předmětem je poskytování úklidových služeb (dále jen „Smlouva“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s níže specifikovanou nemovitostí ve vlastnictví České republiky:  
**Budova čp. 43**, Zlatá Hvězda, stojící na pozemku st.p.č. 65 v katastrálním území a obci Janské Lázně, zapsaná na LV č. 3 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Trutnov (dále jen „budova“). Budova je využívána pronajímatelem jako služební byty a dále jako ubytovna.
3. Součástí budovy je i dvoulůžkový pokoj č. 4 o výměře 17,3 m<sup>2</sup>, vybavený umyvadlem, lednicí, varnou konvicí, jednoplotýnkovým vařičem a připojením na internet, a dvoulůžkový pokoj č. 5 o výměře 21,6 m<sup>2</sup>, vybavený umyvadlem, lednicí, mikrovlnou troubou, varnou konvicí, jednoplotýnkovým vařičem a připojením na internet (dále jen „předmět nájmu“).

## **II. Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu za účelem **ubytování zaměstnanců nájemce po dobu, kdy bude nájemce poskytovat služby pronajímateli na základě Smlouvy**.
2. Nájemce je za účelem popsáním v předchozím odstavci oprávněn užívat též všechny společné prostory budovy, zejména společné sociální zařízení na chodbě. Tyto společné prostory užívají kromě nájemce též ostatní nájemníci pronajímatele a uživatelé ubytovny.
3. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu před uzavřením této smlouvy prohlédl a že jej shledává ve stavu způsobilém pro smlouvené užívání. Předmět nájmu je pronajímán nezařízený, s výjimkou vybavení uvedeného v čl. I. odst. 3 této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli sjednané nájemné a s nájmem související služby.
5. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pro nájemce dodávku elektrické energie, tepla a TUV, vody a odvádění odpadních vod a zajišťovat odvoz odpadu (dále jen „služby spojené s nájmem“).

### III. Doba trvání nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se sjednává na dobu poskytování služeb nájemcem pronajímateli na základě Smlouvy.

### IV. Nájemné, platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje za umožnění užívání předmětu nájmu hradit pronajímateli pravidelné **měsíční nájemné ve výši 6.240,- Kč**. K nájmu dle předchozí věty bude připočteno DPH ve výši 21%.
2. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli služby paušální měsíční poplatek za spojené s nájmem, a to ve výši **150,- Kč/měsíc**. K poplatku za služby spojené s nájmem dle předchozí věty bude připočteno DPH ve výši 21%.
3. Nájemce je oprávněn využívat pračku ve společných prostorech za poplatek 13,- Kč / spotřebovanou kWh. Úhradu tohoto poplatku provede nájemce, či jeho zaměstnanec, na oddělení bytového hospodářství pronajímatele v hotovosti za skutečně spotřebovanou kWh.
4. Nájemce je oprávněn využívat bezplatně wifi připojení v budově.
5. Nájemné a poplatek za služby spojené s nájmem budou každoročně vždy s účinností k 1. červenci zvyšovány o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vykázaným Českým statistickým úřadem.
6. Nájemné a poplatek za služby spojené s nájmem jsou splatné měsíčně zpětně na základě faktury-daňového dokladu vystavené pronajímatelem nejdříve v první den měsíce následujícího po uplynutí kalendářního měsíce, za které se nájemné hradí, se splatností 14 dnů od doručení faktury.
7. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou některé z plateb dle této smlouvy či její části, je povinen uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení, který smluvní strany tímto sjednávají ve výši 0,05% za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu případné škody tím není dotčeno.

### V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze v souladu s účelem nájmu, a je povinen předcházet vzniku škod na něm. Nájemce se zavazuje na svůj náklad dodržovat veškeré obecně závazné bezpečnostní a protipožární předpisy a hygienické normy. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v čistém a upraveném stavu.
2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmětu nájmu či jeho část do podnájmu třetím osobám (s výjimkou užívání pokojů vlastními zaměstnanci). V případě porušení tohoto ustanovení smlouvy je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby.
3. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy za přítomnosti nájemce nebo jím pověřených osob. Bez přítomnosti nájemce, resp. jím pověřených osob, je pronajímatel oprávněn do předmětu nájmu vstupovat pouze ve výjimečných případech, zejm. je-li to nutné k odvrácení bezprostředně hrozící škody.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat pronajímateli potřebu oprav. Pronajímatel je povinen tyto opravy provést bez zbytečného odkladu, není-li dále stanoveno jinak. Jedná-li se o opravy rozsáhlejšího charakteru vyžadující zvýšené náklady (nad 10.000,- Kč), pak je pronajímatel provede v termínu dle pronajímatelem schváleného plánu oprav; o plánovaném termínu oprav bude pronajímatel nájemce informovat alespoň 14 dní předem. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli provedení oprav dle tohoto odstavce smlouvy.
5. Jakékoli stavební úpravy, větší stavební zásahy či jiné významné úpravy předmětu nájmu podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Nebude-li dohodnuto jinak, je nájemce povinen ke dni ukončení nájmu uvést předmět nájmu na své náklady do stavu, jaký byl na počátku nájmu.

## VI. Skončení nájmu, vyklizení předmětu nájmu

1. Nájem předmětu nájmu zaniká:
  - a. písemnou dohodou smluvních stran, a to k okamžiku sjednanému v takové dohodě;
  - b. uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán;
  - c. dnem ukončení účinnosti Smlouvy;
  - d. výpovědí kterékoli ze smluvních stran s výpovědní dobou 3 měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně;
  - e. jinými způsoby dle této smlouvy a platných právních předpisů.
2. K okamžiku ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, provést jeho úklid, a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej nájemce přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. V případě, že nájemce tyto povinnosti nesplní, je pronajímatel oprávněn zajistit tyto činnosti prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené přeučtovat nájemci.
3. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu má pronajímatel nárok na smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
4. Nájemce uděluje podpisem této smlouvy pronajímateli výslovný souhlas a plnou moc k tomu, aby, pokud nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu ani do 15 dnů ode dne skončení nájmu, pronajímatel předmět nájmu převzal, provedl soupis věcí, které se zde nachází a předmět nájmu vyklidil. Náklady na vyklizení předmětu nájmu a uskladnění vystěhovaného majetku ponese nájemce a tyto je povinen zaplatit pronajímateli do 15 dnů od jejich vyúčtování. Nepřevezme-li nájemce uskladněný majetek do 15 dnů poté, co k tomu byl pronajímatelem vyzván, vzniká pronajímateli právo uskladněný majetek po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co mu poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu 15 dnů k převzetí. Nájemce se, v případě porušení svého závazku vyklidit řádně a včas předmět nájmu, zavazuje shora uvedený postup pronajímatele strpět.

## VII. Společná a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 16.11.2020.
2. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že si předmět nájmu před jeho převzetím řádně prohlédl a že jej přebírá čistý a ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
3. V případě zaslání písemnosti prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb se zásilka považuje za doručenou i v případě, že si smluvní strana zásilku nevyzvedne, a to 5. dnem poté, kdy byla připravena k vyzvednutí. V případě, že smluvní strana odmítne přijmout písemnost, považuje se okamžikem odmítnutím tato písemnost za doručenou.
4. Není-li uvedeno jinak, může být tato smlouva měněna pouze dodatky v písemné formě obsahující podpisy obou smluvních stran na téže listině; to platí i pro vzdání se písemné formy.
5. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

V Janských Lázních dne 19.11.2020

V Praze dne 18.11.2020

.....  
**SLL Janské Lázně, státní podnik**  
xxx, ředitel

.....  
**MVO Paint s.r.o.**  
xxx, jednatelka