

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

č. SLLS/...../2022

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

HADUZA s.r.o.

IČO: 28848403, DIČ: CZ28848403

se sídlem Obchodní 275, 542 25 Janské Lázně

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové sp.zn. C 30784

zastoupena paní xxx, jednatelkou

dále jen „**nájemce**“

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s níže specifikovanou nemovitostí ve vlastnictví České republiky:

Budova čp. 100, stojící na pozemku st.p.č. 145 v katastrálním území a obci Janské Lázně, zapsaná na LV č. 3 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Trutnov (dále jen „budova“). Součástí budovy je i prostor sloužící podnikání, dříve užívaný jako restaurace a kavárna, umístěný v 1.NP o celkové výměře 351,89 m² (dále jen „předmět nájmu“). Součástí předmětu nájmu je prostor restaurace, kavárny, výčepu, kuchyně, umývárny nádobí, skladu, skladu nápojů, chladírny, manipulační a technické místnosti, kanceláře vedoucího, výtahu na pivo, chodby, skladů, toalet. K předmětu nájmu patří též prostor terasy o velikosti 65 m². Situační náčrtek předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu za účelem **provozování restaurace / kavárny**.
2. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu důkladně prohlédl, seznámil se s jeho stavem a shledal jej ve stavu způsobilém pro smlouvené užívání. Nájemce výslovně uvádí, že je seznámen s nutností rozsáhlé modernizace z důvodu dlouhodobého neužívání prostor a z důvodu poškození části předmětu nájmu z důvodu zatékání. Nájemce v tomto stavu předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se za jeho užívání platit sjednané nájemné a s nájmem související služby.
3. Předmět nájmu je pronajímán nezařízený.
4. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pro nájemce dodávku elektrické energie, dodávku tepla a TUV, dodávku vody a odvádění odpadních vod (dále jen „služby spojené s nájmem“).

III. Doba trvání nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se sjednává na dobu určitou, a to od 1.4.2022 do 31.3.2025.

2. Pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po uplynutí nájemní doby, a pronajímatel ho písemně nevyzve do 1 měsíce, aby mu předmět nájmu odevzdal, platí, že je nájem znovu ujednán za stejných podmínek na dobu 1 roku ode dne, kdy měl nájem skončit.

IV. Nájemné, platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje za umožnění užívání předmětu nájmu hradit pronajímateli pravidelné měsíční nájemné ve výši 12.256,- Kč měsíčně. K částce dle předchozí věty bude připočteno DPH v zákonné výši. Nájemné je sjednáno na základě znaleckého posudku č. 2064/94/2021 ze dne 9.12.2021 vypracovaného znalcem Ing. Michalem Danielisem, a to zejména s přihlédnutím ke stavu předmětu nájmu a nutnosti rozsáhlé rekonstrukce prováděné na náklady nájemce.
2. Součástí nájemného není nájem za užívání terasy. Za umožnění užívání terasy je nájemce povinen hradit pronajímateli vždy v období od 1.5. do 30.9. měsíční nájemné ve výši 1.000,- Kč. K částce dle předchozí věty bude připočteno DPH v zákonné výši.
3. Součástí nájemného nejsou úhrady za služby spojené s nájmem předmětu nájmu.
4. Smluvní strany se dohodly, že ostatní služby spojené s nájmem (dodávka elektrické energie, tepla a TUV, vodné a stočné) budou hrazeny následovně:
 - a. dodávku elektrické energie v předmětu nájmu na základě skutečné spotřeby dle podružného měřidla a ceny účtované pronajímateli dodavatelem elektrické energie. K ceně dodávky bude připočtena DPH v zákonné výši;
 - b. dodávka tepla bude hrazena formou měsíčních záloh, které budou následně vyúčtovány na základě skutečné spotřeby dle podružného měřidla a nákladů pronajímatele na dodávku tepla (cena od dodavatele, náklady na provoz atd.). K ceně dodávky tepla bude připočtena DPH v zákonné výši;
 - c. dodávka TUV bude hrazena paušálně a nebude vyúčtována. Nájemce se zavazuje za dodávku TUV hradit pronajímateli měsíčně předem pravidelnou měsíční paušální částku ve výši 2.500,- Kč plus DPH v zákonné výši;
 - d. dodávka studené pitné vody a stočné bude hrazena paušálně a nebude vyúčtována. Nájemce se zavazuje za dodávku studené vody a stočné hradit pronajímateli měsíčně předem pravidelnou měsíční paušální částku ve výši 1.500,- Kč plus DPH v zákonné výši.
5. Nájemce se zavazuje hradit měsíčně předem pronajímateli měsíční paušální zálohu na dodávku tepla v celkové výši 5.750,- Kč měsíčně. Pronajímatel je oprávněn změnit výši zálohy na služby spojené s nájmem v závislosti na skutečné spotřebě tepla a aktuální výši nákladů pronajímatele na dodávku tepla. Novou výši zálohy je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci nejméně 30 dnů před prvním dnem měsíce, za který se má hradit záloha v nové výši; smluvní strany výslovně sjednávají, že ke změně výše záloh není nutné uzavírat dodatek k této smlouvě. Vyúčtování záloh na dodávku tepla se provádí podle stavu měřidel jednou ročně, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí příslušného kalendářního roku, za který se zálohy platí. Případný rozdíl (přeplatek či nedoplatek) bude uhrazen bankovním převodem na bankovní účet příslušné smluvní strany. Tento případný přeplatek či nedoplatek je splatný do 2 měsíců od předání vyúčtování nájemci.
6. Nájemné a paušální částky za dodávku TUV, studené pitné vody a stočné 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 a dále dle aktuálních cen TUV, vodného a stočného od jejich dodavatelů; první zvýšení bude provedeno v roce 2023.
7. Nájemné, paušální částky za dodávku TUV, studené pitné vody a stočné a zálohy na dodávku tepla jsou splatné měsíčně předem na základě faktury-daňového dokladu vystavené pronajímatelem nejdříve v první den měsíce, na který se nájemné hradí, se splatností 14 dnů od doručení faktury.
8. Náklady na spotřebovanou elektrickou energii bude nájemce hradit na základě faktury-daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 10. dne měsíce následujícího po měsíci, za který se náklady hradí, se splatností 14 dnů.

9. 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 0,1% 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, včetně zajištění revizí elektro. Nájemce se zavazuje zajistit a po celou dobu nájmu udržovat veškerá povolení nezbytná k provozování předmětu nájmu. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v čistém a upraveném stavu.
2. Nájemce se dále zavazuje hradit veškeré případné poplatky plynoucí z provozování hudebních či obrazových děl a zákonné poplatky z provozování rozhlasu a televize.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmětu nájmu či jeho část do podnájmu třetím osobám. V případě porušení tohoto ustanovení smlouvy je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby.
4. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat výherní automaty.
5. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy kdykoli v provozní době a za přítomnosti nájemce nebo jím pověřených osob. Mimo provozní dobu nebo 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.
6. Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat údržbu a drobné opravy předmětu nájmu (např. úklid, čištění odpadu, desinfekce, deratizace, oprava či výměna vodovodní baterie a zařízení předmětů, sifonu, oprava, výměna a revize vypínačů, zásuvek, jističů, osvětlovacích těles, zámku, výměna žárovek apod.). Nájemce se zavazuje na svůj náklad zajistit též úklid a čistotu přilehlého chodníku, včetně úklidu sněhu a ledu a posypu. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady revize elektrických rozvodů jako celku v předmětu nájmu, a to 1x za 3 roky. První revizi nových či upravených rozvodů je nájemce povinen provést do 3 měsíců od uzavření této smlouvy. Originál revizní zprávy je nájemce povinen předat bez zbytečného odkladu pronajímateli.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat pronajímateli potřebu oprav, které není povinen provádět nájemce dle předchozího odstavce. 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.
8. Jakékoli stavební úpravy, větší stavební zásahy či jiné významné úpravy předmětu nájmu podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Stejná povinnost platí i při prováděných změnách vnějšího exteriéru provozovny (výlohy, vstup, apod.). Umístění reklamního štítu či jiného reklamního či informačního plakátu či zařízení podléhá rovněž předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Není-li dohodnuto jinak, nese veškeré náklady na tyto úpravy nájemce. Nebude-li dohodnuto jinak, je nájemce povinen ke dni ukončení nájmu ponechat provedené úpravy na místě a není povinen ani oprávněn uvádět předmět nájmu do stavu, jaký byl na počátku nájmu; nebude-li dohodnuto jinak, nenáleží vzhledem k výši nájemného nájemci za provedené úpravy a případné zhodnocení předmětu nájmu žádné finanční vyrovnání. Smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce je oprávněn provádět pronajímatelem schválené stavební a jiné významné úpravy předmětu nájmu i přede dnem zahájení nájmu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy; ustanovení čl. V. odst. 8 a 12 a čl. VI. odst. 2 smlouvy platí pro tyto úpravy obdobně.
9. Nájemce je povinen provozovnu, která je účelem nájmu, provozovat v době nejdříve od 7:00 a nejpozději do 22:00. Nájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní uživatele budovy (klienti zdravotnického zařízení), zejm. hlukem, prachem, vibracemi na míru přiměřenou poměrům nebo mimo provozní dobu. V pronajatých prostorách je zákaz kouření.

10. Pronajímatel prohlašuje, že je pojištěn pro případ škod na budově způsobených živelní pohromou pojišťnou smlouvou. Pojištění se však nevztahuje na zboží a ostatní věci nájemce odcizené, poškozené nebo zničené třetími osobami. Zajistit si pojištění na tato rizika je povinností nájemce a pronajímatel v tomto směru neodpovídá za jakékoliv škody nájemce.
11. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je 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 tohoto důvodu vznikla. V případě znemožnění užívání prostor předmětu nájmu pronajímatelem delším než 10 dnů, poskytne pronajímatel nájemci slevu z nájemného ve výši 1/30 měsíčního nájemného za jedenáctý a každý následující den znemožnění užívání předmětu nájmu; to vše za předpokladu, že důvod znemožnění užívání předmětu nájmu neleží ani zčásti na straně nájemce. Nájemce nemá nárok na náhradu škody, vč. ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor.
12. Veškeré stavební a provozní úpravy provedené nájemcem za účelem provozování předmětu nájmu dle této smlouvy provádí nájemce na vlastní náklady a v případě ukončení nájmu se stávají majetkem pronajímatele. Toto se netýká movitého majetku, který je majetkem nájemce.
13. Pro parkování vozidel nájemce či hostů restaurace může být využita zpevněná plocha za budovou, přístupná z ulice Dolní promenáda. Musí být ovšem vždy zajištěn průjezd vozidel k nemovitosti čp. 10.

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. výpovědí kterékoli ze smluvních stran s výpovědní dobou 1 rok, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně; pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět nejdříve 31.3.2025.
 - d. 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 a s ponecháním všech provedených úprav a zhodnocení, nebude-li dohodnuto jinak. 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 jejího zveřejnění v Registru smluv.

2. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že si předmět nájmu před jeho převzetím řádně prohlédl a že jej přebírá 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.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha č. 1 – Situační nákres předmětu nájmu.

V Janských Lázních dne ...

V Janských Lázních dne ...

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

.....
HADUZA s.r.o.
xxx, jednatelka