



Smlouva o nájmu objektu dle ustanovení § 663 a násl., z.č. 40/64 Sb.

Dále uvedeného dne, měsíce a roku

1) **Lesy České republiky s.p.**
se sídlem Hradec Králové,
Přemyslova 1106,
50168 Hradec Králové,
prostřednictvím
Lesní závod Kladská,
se sídlem v ulici **K pramenům 217**,
354 91 Lázně Kynžvart,
IČO : 42196451
v zastoupení

2) pan **Vlastimil Reitmajer**,
r.č. [redacted]
s trvalým pobytem [redacted]
353 00 Mariánské Lázně
IČO 64198383

jako nájemce,

[redacted]
jako pronajímatel,
a

uzavřeli

prostřednictvím **Heleny Berkové**,
jako **realitní kancelář ReSLA Cheb**, IČO 14738732,
se sídlem Svobody 49, 350 02 Cheb,

jako zprostředkovatel,

tuto smlouvu o nájmu objektu.

I. Předmět nájmu

① Pronajímatel prohlašuje, že má na základě **hospodářské smlouvy č. 5/91** ze dne 2.9.1991 a **rozhodnutí ministra zemědělství ČR** ze dne 28.12.1992 **právo hospodaření s objektem bydlení čp. 6 Kladská na stavební parcele č. 944** o celkové výměře 164 m² v k.ú. **Mariánské Lázně**, obec Mariánské Lázně, okres Cheb.

② Právo hospodaření vyplývá z **hospodářské smlouvy o převodu práva hospodaření s národním majetkem, čj. 5/91** ze dne 2.9.1991 a z **rozhodnutí Ministerstva zemědělství o sloučení státního podniku Lesy Kladská, Lázně Kynžvart** se státním podnikem Lesy České republiky s.p. se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106, Hradec Králové, **čj. 21/93-100** ze dne 28.12.1992.

③ Vlastnictví předmětu nájmu je **doloženo výpisem z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 73**, k.ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, okres Cheb **ze dne 4.3.1998**.

④ Předmět nájmu je objekt bydlení čp. 6, Kladská, na stavební parcele č. 944, který obsahuje :

- ♦ **sklep**
 - kotelna 27,50 m²
 - místnost č. 1 4,86 m²
 - místnost č. 2 15,00 m²
 - místnost č. 3 15,00 m²
 - chodba 11,34 m²
- ♦ **přízemí**
 - chodba 12,60 m²
 - pokoj č. 8 15,00 m²
 - pokoj č. 9 15,00 m²
 - společn. místnost 13,50 m²s kuchyňským koutem , sprchy a WC

- ♦ **I. patro**
 - chodba 12,60 m²
 - pokoj č. 10 15,00 m²
 - pokoj č. 11 15,00 m²
 - pokoj č. 12 13,00 m²
 - pokoj č. 13 21,50 m²
 - sprchy, WC
- ♦ **II. patro**
 - chodba 12,60 m²
 - pokoj č. 14 17,82 m²
 - pokoj č. 15 17,82 m²
 - pokoj č. 16 9,92 m²,1 x sklad, 2 x půdička

po dohodě s nájemcem bez movitého vybavení (postele, lůžkoviny, záclony, koberce atd.). V objektu je instalováno centrálně řízené elektrické vytápění.

⑤ Pronajímatel **přenechává** a nájemce **přejímá** do nájmu **objekt bydlení č. 6** (ubytovací srub číslo 6) v **Kladské u Mariánských Lázních** na stavební parcele číslo **944** o výměře **164 m²**, s celkovou vnitřní užitnou plochou cca 293 m² v k.ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, okres Cheb.



II. Doba a účel nájmu

① Nájem se sjednává na **dobu určitou**, počínaje dnem **1.10. 1998** do **30. 9. 2008**.

Tato doba je závazná a platná jen s podmínkou, že nájemce na své náklady a nebezpečí provede dohodnuté úpravy v předmětu nájmu - viz **příloha č. 1**, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Prodloužení smlouvy po výše uvedeném datu je možné písemnou d o h o d o u obou stran.

② Nájemce bude objekt užívat k **poskytování ubytovacích služeb** - přechodné ubytování (přenocování) se snídaní - dle svého živnostenského oprávnění, které je nedílnou součástí této smlouvy. Změna činnosti podnikání nájemce v předmětu nájmu je možná pouze s **písemným souhlasem** pronajímatele.

III.

Cena za nájem a způsob platby

① Za nájem se sjednává úplata dohodou v celkové výši **20.000,-Kč**, slovy: dvacet tisíc korun českých a 5% DPH **měsíčně**. Toto nájemné neza- hrnuje cenu energií, t.j. vody a elektřiny. Náklady na **světlo, teplo, vodné a stočné** bude hradit nájemce z vlastních prostředků, tyto náklady pronajímatel vyúčtuje pololetně.

② Nájemné za období od 1. 10. 1998 do 1.11.1998 ve výši 20.000,- Kč uhradí nájemce **do 10.10.1998**, nejpozději, na účet zprostředkovatele č.ú. **716257-338/0800**, 5 % DPH na dále uvedený účet pronajímatele ve stejném

termínu. Strany se dohodly, že nájemné za ostatní měsíce, tj. od 1.11.1998 bude hrazeno pravidelně měsíčně na účet pronajímatele č. ú. **9809-391/0100**, **variabilní symbol 64198383**, konstantní symbol 030,8 předem vždy k datu **10. dne** v příslušném měsíci.

③ Nájemné podléhá **valorizaci**. Roční nájemné bude zvyšováno o míru inflace, vykázanou za kalendářní rok Českým statistickým úřadem tak, že v každém dalším roce bude základ ročního nájemného z uplynulého roku o tuto částku zvýšen.

IV.

Vzájemná ujednání

① Nájemce se zavazuje, že do 15. 10. 1998 přehlásí odběr elektřiny a odvoz odpadků na své jméno.

② Pronajímatel prohlašuje, že objekt je způsobilý užívání ke smluvenému účelu a předává nájemci s nebytovým prostorem - objekt bydlení č. 6 Kladská 44 **ks klíčů**, z toho od vchodu 16 x, od pokojů 28 x - viz soupis, **příloha č. 2**

③ Nájemce zabezpečí provedení nezbytné běžné údržby objektu před zahájením provozu na své náklady a nebezpečí, včetně zřízení přípravný snídaň a jídelny s cca 16 místy u stolu a případně využije další prostory v suterénu k rozšíření o další doplňkové služby. Vybavení movitým zařízením je na úvaze nájemce a je jeho vlastnictvím. Věci, trvale spojené se stavbou se stávají vlastnictvím pronajímatele.

Pronajímatel výslovně souhlasí, aby nájemce provedl stavební úpravy, specifikované v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce se zavazuje uskutečnit **úpravy** dle přílohy č. 1 do 3 měsíců ode dne počátku nájmu tj. **do 31.12.1998**, nejpozději. Na základě vzájemné dohody nájemce vlastním nákladem zajistí samostatné měření elektrické energie pro předmět nájmu. Nájemce se zavazuje uhradit i vícenáklady, vzniklé v souvislosti

s prováděním dohodnutých úprav (tzv. vyvolané investice).

④ Náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu provádí nájemce na své vlastní náklady.

⑤ Nájemce nesmí provádět stavební úpravy objektu včetně zásahů, změn nebo úprav rozvodů elektřiny, tepla, studené a teplé vody, světelných zdrojů nebo zásahů do zdí, podlah, stropů apod. **bez písemného souhlasu pronajímatele**.

⑥ Nájemce je oprávněn umístit na vlastní náklady označení své firmy na vnější ploše objektu informačními tabulemi o rozměrech a v materiálovém provedení určeném pronajímatelem, včetně místa umístění.

⑦ Nájemce a ti, kteří se s jeho souhlasem v objektu zdržují, jsou povinni dodržovat klid v nočních hodinách a neobtěžovat nepřiměřenou činností a hlukem uživatele okolních objektů.

⑧ Nájemce se zavazuje respektovat všechna práva pronajímatele a odpovídá v plném rozsahu za škody vzniklé na majetku v pronájmu způsobené jeho činností, resp. nečinností, s výjimkou případů, kdy byla škoda způsobena pronajímatelem.

⑨ Nájemce je povinen na své náklady udržovat předmět nájmu a jeho zařízení ve způsobilém stavu k užívání, tj. provádět běžné opravy, údržbu zdrojů světla, vypínačů, zámků apod. alespoň 1 x ročně včetně malování místností 1x za 2 roky a zajistit dodržování nájemní smlouvy všemi, kteří se s jeho souhlasem v prostorách zdržují či služeb užívají. **Údržba a opravy rozvodů a zdrojů tepla a rozvodů elektrické energie přísluší pronajímateli včetně úhrady nákladů, kromě úprav, uvedených v příloze č. 1.**

Pokud vznikla potřeba opravy z důvodu jednání nájemce, je nájemce povinen tyto náklady pronajímateli uhradit.

⑩⑩ Nájemce je povinen včas oznámit pronajímateli potřebu oprav předmětu nájmu nebo zařízení v něm zabudovaných, které je povinen provést pronajímatel.

⑪⑪ Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou způsobil v předmětu nájmu sám nebo ti, kdo s ním tento prostor užívají a je povinen závadu nebo poškození neprodleně na své náklady odstranit. Totéž je nájemce povinen i v případě, kdy závadu nebo poškození způsobil osoba, která se v domě zdržovala z důvodů vztahu k nájemci nebo jí byla

umožněna přítomnost v předmětu nájmu porušením povinností nájemcem. Pokud nájemce závadu nebo poškození neodstraní ani po předchozím upozornění pronajímatelem, závady a poškození odstraní pronajímatel a nájemce je povinen tyto náklady pronajímateli uhradit.

⑫⑫ Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatého objektu za účelem kontroly stavu prostorů objektu v případě havárie v odůvodněných případech vstup v rámci výkonu vlastnického práva. O své návštěvě bude pronajímatel nájemce prokazatelně alespoň 3 dny předem informovat.

⑬⑬ Předmět nájmu se předává bez vybavení.

⑭⑭ Při ukončení nájmu je nájemce povinen:

a) odevzdat vyklizený předmět nájmu nejpozději poslední den nájmu,

b) odevzdat předmět nájmu se zařízením, s jakým prostor převzal a to v provozuschopném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádné údržbě,

d) odevzdat klíče v plném počtu s funkčním zámkem.

e) Zařízení předmětu nájmu dodané nájemcem zůstává po ukončení nájmu v majetku nájemce.

V.

Porušení závazků a sankce

① Neplnění nebo soustavné a závažné porušování této smlouvy může být důvodem jejího jednostranného vypovězení, a to v **jednoměsíční lhůtě**. Nájemce má právo od smlouvy o nájmu odstoupit, pokud mu pronajímatel neumožní provedení úprav, na kterých se strany dohodly při jednání dne 21. 8. 1998 a které jsou uvedeny v příloze č. 1. Odstoupí-li nájemce od smlouvy z tohoto důvodu, uhradí pronajímatel jako **smluvní pokutu** nájemci **tříměsíční nájemné a veškeré účelně vynaložené náklady** s předmětem smlouvy související, do 10 dnů ode dne uplatnění nároku nájemcem.

② Pronajímatel s nájemcem sjednávají pro případ nepřevzetí předmětu nájmu při ukončení nájmu ve smyslu ustanovení čl. IV. odst. 13) této smlouvy **smluvní pokutu** ve výši 1/10

z měsíčního nájemného za každý den nepředání nebytového prostoru po dni ukončení nájmu.

③ V případě prodlení s platbou nájemného nebo úhrad za poskytované služby s nájmem spojenými je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu **500,-Kč** za každý den prodlení.

④ Platbu náhrad za odstranění závad, smluvních pokut, úroků z prodlení apod. je nájemce povinen uhradit **do 15-ti dnů** ode dne jejich vyúčtování pronajímatelem.

⑤ Výpovědní lhůta mimo jiné pro neplacení nájemného nebo služeb se sjednává **jednoměsíční** a počítá se od prvního dne nezaplaceného měsíce. Bude-li nájemce v **prodlení** se zaplacením nájemného a služeb s nájmem spojených, může pronajímatel od smlouvy **jednostranně odstoupit**.

VI.
Závěrečná ustanovení

① Smlouva byla pořízena ve **třech** stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Smluvní strany, včetně zprostředkovatele, obdrží po jednom výtisku. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma stranami.

② Smluvní strany si vzájemně prohlašují, že text této smlouvy vzájemně projednaly a dosáhly shody o celém jejím obsahu a potvrzují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

③ Nedílnou součástí této smlouvy je specifikace úprav prováděných nájemcem se souhlasem pronajímatele, kopie živnostenského listu nájemce, list vlastnictví k předmětu nájmu a seznam vybavení k datu 16.4.1998 a vyjádření Městského úřadu Mariánské Lázně.

④ Ostatní práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem číslo **40/1964 Sb.**

V Chebu dne 18.9.1998

.....
pronajímatel

.....
nájemce
Vlastimil Reitmajer

- Příloha :**
1. specifikace úprav, provedených nájemcem
 2. soupis klíčů
 3. list vlastnictví č. 73 pro k.ú. Mariánské Lázně
 4. živnostenský list nájemce,
 5. vyjádření MěÚ Mariánské Lázně
 - (6. movité vybavení předmětu nájmu - bude-li přebíráno)