

Smlouva o nájmu dle zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění

Fakultní nemocnice Hradec Králové, se sídlem Hradec Králové – Nový Hradec Králové, Sokolská 581, PSČ 500 05,

IČ: 00179906, DIČ: CZ00179906, zastoupená prof. MUDr. Romanem Prymulou, CSc., Ph.D., ředitelem

na straně jedné jako pronajímatel

a

Karolína Stýblová, nar. [REDACTED], se sídlem Štefánikova 315/14, 500 11 Hradec Králové,
IČ: 03571823, DIČ: CZ03571823

na straně druhé jako nájemce

sjednali níže uvedeného dne tuto

nájemní smlouvu

I.

Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření s majetkem státu, zapsaném v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 349 pro obec Zdobnice a katastrální území Velká Zdobnice, a to:
 - pozemku označeného jako stavební parcela č. parc. 142/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba čp. 27 v části obce Zdobnice (ubytovací zařízení) stojící na pozemku č.parc. st. 142/1 a č.parc. st. 142/2,
 - pozemku označeného jako pozemková parcela č.parc. 1228/1 (trvalý travní porost),
 - pozemku označeného jako pozemková parcela č.parc. 1228/10 (ostatní plocha),
 - pozemku označeného jako pozemková parcela č.parc. 1254/7 (trvalý travní porost),
 - pozemku označeného jako pozemková parcela č.parc. 1254/8 (trvalý travní porost),
 - pozemku označeného jako pozemková parcela č.parc. 1254/9 (trvalý travní porost).Výpis z katastru nemovitostí a katastrální mapa shora uvedených pozemků je přílohou č. 1 a č. 2 této smlouvy.
- 1.2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je vlastníkem movitých věcí - seznam movitých věcí je přílohou č. 3 této smlouvy.
- 1.3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nemovité věci a movité věci uvedené v odst. 1.1 a 1.2 tohoto článku, včetně všech součástí a příslušenství.
- 1.4. Pronajímatel i nájemce se dohodli, že pro účel této smlouvy shora uvedené nemovité a movité věci, sloužící k podnikání, budou označovány a užívat dále jen předmět nájmu, event. pronajaté věci.

II.

Podmínky nájmu

- 2.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k provozování ubytovacího zařízení a je povinen dbát o to, aby pronajímateli na předmětu nájmu nevznikla užíváním škoda.

- 2.2. Nájemce se seznámil se stavem pronajatých věcí a zařízení a v tomto stavu je bez připomínek přebírá.
- 2.3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.
- 2.4. Nájemce může provést jakékoliv úpravy, případně technické zhodnocení předmětu nájmu, pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 2.5. Provede-li nájemce na předmětu nájmu změny bez písemného souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen vše uvést neprodleně na své náklady do původního stavu. Hrozila-li by v důsledku provedených změn na předmětu nájmu pronajímateli škoda, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a ze složené jistiny (kauce) uvést tyto věci do původního stavu.
- 2.6. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat stav předmětu nájmu. O zamýšlené kontrole je pronajímatel povinen informovat nájemce písemně alespoň jeden týden předem.
- 2.7. Nájemce je povinen, po předchozím oznámení, umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu předmětu nájmu.
- 2.8. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, k níž předmět nájmu slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.
- 2.9. Nájemce se tímto zavazuje předmět nájmu fakticky užívat k činnosti dle čl. 2.1. V případě porušení tohoto závazku obě smluvní strany dohodly smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (jednostatisíckorunčeských) ve prospěch pronajímatele. Tímto ustanovením o smluvní pokutě není dotčen případný nárok na náhradu škody.

III. Nájemné

- 3.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem pronajatých věcí vymezených v čl. I. této smlouvy sjednané nájemné.
- 3.2. Nájemce se zavazuje mimo sjednané nájemné na své náklady hradit služby spojené s užíváním předmětu nájmu, mimo služeb uvedených v čl. 5.6, přímo dodavatelům těchto služeb, a to vlastním jménem na svůj účet.
Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zálohu na elektrickou energii ve stanovené výši (včetně DPH), uvedené v příloze č. 4 této smlouvy, a to měsíčně spolu s běžným nájemným, tj. vždy nejpozději do 5. dne kalendářního měsíce. Obě smluvní strany se dohodly, že nejpozději ve lhůtě 1 měsíce po ukončení čtvrtletí, tj. nejpozději do 30.4., 31.7., 31.10. a 31.1. běžného roku, pronajímatel vystaví nájemci vyúčtování zálohových plateb a konečnou fakturu.
- 3.3. Nájemné za pronájem se stanovuje dohodou obou smluvních stran ve výši
7698,- Kč, (sedmtisícšestsetdeváťosm) za pronajaté prostory
802,- Kč, (osmsetdva) za pronajatý movitý majetek

K dohodnutému nájemnému bude připočtena příslušná platba DPH, platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

- 3.4. Měsíční nájemné od 1.12.2014 bude fakturováno nájemci společně se zálohami podle článku 3.2 vždy se splatností do 5. dne kalendářního měsíce.

- 3.5. Obě smluvní strany se dohodly pro případ, že nájemce bude v prodlení s platbou nájemného nebo s platbou záloh na elektrickou energii, delším než jeden měsíc, na výpovědi z této smlouvy, když výpovědní doba v tomto případě činí 1 měsíc.
- 3.6. Nájemce je odpovědný za škody vzniklé na předmětu nájmu v přímé souvislosti s předmětem užívání a zařízeních umístěných v pronajatých prostorách, způsobených ať v úmyslu, či z nedbalosti v souvislosti s užíváním, jakož i za škody způsobené osobami, které se s vědomím nájemce v pronajatých prostorách zdržují. V tomto směru je nájemce povinen uzavřít odpovídající pojištění odpovědnosti za škodu ve výši plnění minimálně do výše 10.000.000,- Kč (desetmilionů korun českých) a kopii této smlouvy předat pronajímateli, a to do 15-ti dnů od podpisu této smlouvy a poté vždy každého 31. prosince běžného roku předloží doklad o zaplacení pojištění, či trvání pojistné smlouvy. V případě nesplnění podmínek, v tomto odstavci uvedených, ze strany nájemce, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.
- 3.7. Nájemce dále ke dni podpisu této smlouvy složil částku 100.000,- Kč, (jednostotisíc korun českých) do úschovy pronajímatele jako jistinu pro případ, že vzniknou pohledávky pronajímatele za nájemcem z titulu dluhu na nájemném, zálohách za služby, smluvních pokut, úroků, náhrady škody či jiných plateb vyplývajících z této smlouvy a nájemního vztahu. Pronajímatel podpisem této smlouvy převzetí výše uvedených částek stvrzuje. Ke dni 1. 4. 2015 bude jistina snížena na částku 50.000,-Kč. Pronajímatel z této úschovy může čerpat finanční prostředky ve shora uvedených případech, v případě čerpání musí ve lhůtě 14-ti dnů nájemci toto čerpání vyúčtovat. Nájemce je povinen ve lhůtě 14-ti dnů po obdržení vyúčtování čerpání finančních prostředků z jistiny pronajímatelem tuto jistinu doplnit o vyúčtované finanční čerpání. V případě, že tak neučiní, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit. V případě, že částka složená do úschovy nebude vyčerpána ke dni ukončení nájmu dle smlouvy, bude vyplacena nájemci zpět za předpokladu, že stav pronajatých prostor bude bez závad a poškození, pouze s přihlédnutím k běžnému opotřebení spojeném s užíváním předmětu smlouvy. V případě, že při ukončení této smlouvy, eventuálně při předání předmětu nájmu zpět pronajímateli, dojde ke zjištění poškození nebo zničení pronajatých prostor, slouží tato částka jako jistina k pokrytí byť jen části nákladů spojených s opravou předmětu nájmu.

IV.

Doba nájmu

- 4.1. Nájem se uzavírá od 1.12.2014 na dobu neurčitou, s výpovědní dobou v délce 6 měsíců.
- 4.2. Nájem může skončit z těchto důvodů:
- písemnou dohodou pronajímatele a nájemce,
 - výpovědí kterékoliv ze smluvních stran,
 - odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele v případě porušení ujednání uvedených v odst. 2.3., 2.5., 3.6. a 3.7. této smlouvy,
 - výpovědí sjednanou touto smlouvou v článku 3.5. této smlouvy.
- Výpověď či odstoupení od této smlouvy musí být učiněno písemnou formou a obě smluvní strany se dohodly, že tato výpověď či odstoupení od smlouvy bude doručeno do sídla některé ze smluvních stran a tuto výpověď nebo odstoupení považují za doručené 5. (pátý) kalendářní den ode dne odeslání.
- 4.3. Pokud bude smlouva ukončena z důvodu neplnění závazků nájemcem, zavazuje se nájemce pronajaté věci uvést zpět do původního stavu tak, jak je převzal.

- 4.4. Ke dni ukončení nájmu nájemce předá předmět nájmu ve stavu běžného opotřebení a vyklizené od všech předmětů v jeho vlastnictví.
- 4.5. Obě smluvní strany se dohodly, že pronajímatel předá předmět nájmu nájemci nejpozději 30.11.2014 a nájemce bude hradit nájemné ode dne účinnosti této smlouvy.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel prohlašuje a svým podpisem stvrzuje, že stav předmětu nájmu odpovídá stáří pronajatých věcí.
- 5.2. Nájemce se podpisem této smlouvy vzdává případné náhrady za převzetí zákaznické základny vůči pronajímateli i případnému následujícímu budoucímu nájemci.
- 5.3. Obě smluvní strany se dohodly pro případ, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného na smluvní pokutě ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení ve prospěch pronajímatele. Tímto ustanovením o smluvní pokutě není dotčen případný nárok na náhradu škody.
- 5.4. V případě skončení nájmu se nájemce zavazuje k poslednímu dni nájmu odstranit veškeré technické zhodnocení na své náklady pokud ze smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu tak, jak mu byly předány ke dni vzniku nájmu.
- 5.5. Nájemce se zavazuje pronajaté věci užívat s péčí řádného hospodáře **a na svůj náklad zajišťovat:**
 - provádění úklidu předmětu nájmu,
 - požární ochranu pronajatých prostor,
 - dodržování vodohospodářských předpisů a zákonů o životním prostředí
 - likvidaci odpadu
 - údržbu a opravy pronajatých věcí v rozsahu dle Nařízení vlády č. 285/1995 Sb., v platném znění
- 5.6. Pronajímatel se zavazuje v předepsaných lhůtách zajišťovat:
 - pravidelné revize pevných elektrických rozvodů a revize hromosvodu,
 - pravidelné revize hasicích přístrojů a ostatních zařízení
 - kontrolu kvality vody vlastního vodního zdroje,
 - kontrolu činnosti ČOV

VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy vyžadují písemnou dohodu obou smluvních stran. Od písemné formy možno ustoupit pouze písemnou dohodou.
- 6.2. Jestliže jedna ze smluvních stran nedodrží závazky uvedené v této smlouvě, je povinna uhradit vzniklé škody druhé smluvní straně v plně doložené výši.
- 6.3. Otázky, které nejsou výslovně upravené touto smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů platných v době podpisu této smlouvy.
- 6.4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran a

- účinnosti dnem 1.12.2014.
- 6.5. Obě smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
 - 6.6. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 349, kat. území Velká Zdobnice
2. Katastrální mapa dle LV č. 349, kat. území Velká Zdobnice
3. HRADEČANKA - seznam movitých věcí
4. HRADEČANKA - rozpis zálohových plateb elektrické energie

V Hradci Králové, dne 1. 12. 2014

.....
pronajímatel

.....
nájemce