

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

č. SLL JL/...../2022

(dále jen „Smlouva“)

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**

## **B+N Czech Republic Facility Services s.r.o.**

IČO: 60470291, DIČ: CZ60470291

se sídlem náměstí Antala Staška 2027/77, Krč, 140 00 Praha 4

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. C 25812

zastoupen xxx, jednatelem

dále jen „**nájemce**“

Pronajímatel a nájemce budou společně označovány též jako „**smluvní strany**“.

## **I. Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel a nájemce spolu dne 13.6.2022 uzavřeli Smlouvu o poskytování služeb, jejímž předmětem je poskytování úklidových služeb nájemcem pronajímateli (dále jen „**Smlouva o poskytování služeb**“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s níže specifikovanou nemovitostí ve vlastnictví České republiky:  
**Budova čp. 43**, Zlatá Hvězda, která je součástí pozemku p.č. st. 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 ubytovna.
3. Součástí budovy jsou i dvoulůžkové pokoj č. 3, 5, 16, 17 a 19, každý o výměře 21,6 m<sup>2</sup>, vybaveny každý umyvadlem, lednicí, mikrovlnou troubou, varnou konvicí, jedno plotýnkovým 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 o poskytování služeb**.
2. Nájemce je oprávněn ubytovat v předmětu nájmu maximálně 10 osob (vždy nejvýše 2 osoby na 1 pokoj).
3. 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 nájemci pronajímatele a uživatelé budovy.
4. 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.

5. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli sjednané nájemné a s nájmem související služby.
6. 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 o poskytování služeb.

### IV. Nájemné, platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje za umožnění užívání předmětu nájmu hradit pronajímateli pravidelné měsíční nájemné ve výši 60,- Kč za osobu denně (dále jen „**Nájemné**“).
2. Nájemce se dále zavazuje nad rámec Nájemného odvádět pronajímateli místní poplatek z pobytu dle aktuálně účinné obecně závazné vyhlášky města Jánské Lázně. K okamžiku podpisu této Smlouvy činí poplatek dle OZV č. 1/2021 částku ve výši 26,- Kč za osobu denně (dále jen „**Poplatek**“).
3. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli paušální měsíční poplatek za služby spojené s nájmem s výjimkou elektrické energie, a to ve výši 1000,- Kč/měsíc a dále cenu za skutečně spotřebovanou elektrickou energii (dále jen „**Poplatek za služby**“). Každý z pokojů, z nichž se stává předmět nájmu disponuje vlastním podružným elektroměrem.
4. 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.
5. Nájemce je oprávněn využívat bezplatně wifi připojení v budově.
6. Nájemné bude každoročně vždy s účinností k 1. červenci zvyšováno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vykázaným Českým statistickým úřadem.
7. Nájemné, Poplatek 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 30 dnů od doručení faktury.
8. 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 % z dlužné částky 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 dodržovat veškeré obecně závazné bezpečnostní a protipožární předpisy a hygienické normy, které na něj z pozice nájemce dopadají. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v čistém a upraveném stavu. Pronajímatel poskytne na žádost ubytované osoby nájemce k zapůjčení vysavač.
2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetím osobám (s výjimkou užívání pokojů vlastními zaměstnanci nájemce). V případě porušení tohoto ustanovení Smlouvy je pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby.
3. Nájemce v den podpisu této Smlouvy předal pronajímateli seznam ubytovaných zaměstnanců nájemce.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 3 pracovních dnů nahlásit jakoukoliv změnu v seznamu ubytovaných zaměstnanců nájemce, a to kontaktní osobě: xxx, referent bytového hospodářství, buď telefonicky na tel.: 739 439 871 či e-mailem na adresu: xxx.

5. Nájemce se zavazuje zajistit dodržování veškerých pracovněprávních předpisů ve vztahu ke svým zaměstnancům ubytovaným v předmětu nájmu, jakožto i veškerých předpisů týkajících se případného zaměstnávání a ubytování cizinců a s tím spojených záležitostí (např. hlásit zaměstnané cizince příslušnému odboru cizineckému Policie ČR apod.).
6. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy za přítomnosti nájemce nebo jím pověřených osob, a to vždy jen po předchozím upozornění nájemce. 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.
7. 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 písemně 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. 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. Nájemní vztah k předmětu nájmu zaniká:
  - a. písemnou dohodou smluvních stran, a to k okamžiku sjednanému v takové dohodě; uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán, tedy;
  - b. dnem ukončení účinnosti Smlouvy o poskytování služeb;
  - c. výpovědí kterékoli ze smluvních stran bez udání důvodů s výpovědní dobou 3 měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně;
  - d. výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby z důvodu zvlášť závažného porušení této Smlouvy;
  - e. jinými způsoby dle této Smlouvy a platných právních předpisů.
2. Za zvlášť závažné porušení této Smlouvy se pro účely této smlouvy považuje:
  - a. prodlení s hrazením jakékoliv platby dle této Smlouvy po dobu delší 15 dnů;
  - b. porušení jakékoliv povinnosti nájemce uvedené v čl. V této Smlouvy.
3. K okamžiku ukončení nájemního vztahu 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.
4. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu má pronajímatel nárok na smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
5. 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 písemně 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 a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
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 .....

V Praze dne .....

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

.....  
**B+N Czech Republic Facility Services s.r.o.**  
xxx, jednatel