

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

GRAND HOTEL HRADEC s.r.o.

IČO: 07024223, DIČ: CZ07024223

se sídlem Bohdalecká 1490/25, Michle, 101 00 Praha 10,

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. C 293251

zastoupen xxx, jednatelem

dále jen „**nájemce**“

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je státním podnikem, který je na základě zákona č. 77/1997 Sb. oprávněn hospodařit s majetkem ve vlastnictví České republiky, a jehož hlavním předmětem činnosti je provozování lázeňského zařízení v Janských Lázních, tedy zejména poskytování zdravotních služeb lázeňské léčebně rehabilitační péče.
2. Nájemce je obchodní společností provozující hotelové zařízení Skiresort Hotel Omnia v Janských Lázních (dále jen „hotel“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s níže specifikovanou nemovitostí ve vlastnictví České republiky:
Budova čp. 100, Bellevue, která je součástí pozemku p. č. st. 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**“).
4. Součástí budovy jsou dvoulůžkové pokoje č. 1 a 2 v přízemí budovy, jejich společná předsíň, koupelna a WC, o celkové výměře 51,1 m² (dále jen „**předmět nájmu**“).

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu za účelem **ubytování zaměstnanců nájemce**.
2. Nájemce je oprávněn ubytovat v předmětu nájmu maximálně 4 osoby (vždy nejvýše 2 osoby na 1 pokoj).
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.
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 určitou, a to od 1.1.2022 do 31.12.2023.
2. Pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po uplynutí doby nájmu, a pronajímatel ho písemně nevyzve do 1 měsíce od uplynutí doby nájmu, aby mu předmět nájmu odevzdal, platí, že je nájem znovu ujednan 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 151,20,- Kč za m² měsíčně (dále jen „**Nájemné**“).
2. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli za služby spojené s nájmem následujícím způsobem:
 - a) elektřina bude hrazena dle skutečných měsíčních nákladů, přičemž předmět nájmu disponuje vlastním podružným elektroměrem;
 - b) studená voda bude hrazena dle skutečné spotřeby vody v budově přepočítané dle směrné hodnoty určené vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., na 35 m³ na osobu ročně;
 - c) teplo bude hrazeno dle skutečných měsíčních nákladů na vytápění budovy vynásobených koeficientem 0,12.
(dále jen „**Poplatek za služby**“).
3. 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.
4. 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.
5. 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 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. 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 tel.: 499 860 150, 739 439 871.
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. 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 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. 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 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;
 - e. výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby z důvodu zvláště závažného porušení smlouvy;
 - f. jinými způsoby dle této smlouvy a platných právních předpisů.
2. Za zvláště závažné porušení 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 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 přeúčtovat 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 věci, 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. Nepřevzme-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 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

.....
GRAND HOTEL HRADEC s.r.o.
xxx, jednatel