

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „smlouva“), níže uvedeného roku, měsíce a dne mezi smluvními stranami:

Příspěvková organizace

Sdružení ozdravoven a léčeben okresu Trutnov (SOL)
se sídlem Procházkova 818, 541 01 Trutnov
zastoupená Ing. Janou Totkovou, MBA, ředitelkou organizace
IČ: 00195201 DIČ: CZ00195201

(dále jen „pronajímatel“)

a

(dále jen „nájemce“)

Yellow point, spol.s.r.o.

se sídlem Sluštická 1627/14, 100 00 Praha 10
IČ: 26133237
zastoupená Alešem Kočím – jednatelem společnosti

(pronajímatel a nájemce oba společně dále jako „smluvní strany“)

ČI. I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě platné zřizovací listiny svěřený k hospodaření objekt rekreační chaty č.p. 51 zapsaný v katastrálním území Špindlerův Mlýn, obec Špindlerův Mlýn, který se nachází na parcele č. 40/1 o celkové výměře 708 m². Nemovitost je zapsána na LV č. 260 v k.ú Špindlerův Mlýn, u Kat. úřadu Trutnov. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu uzavřít.
2. Pronajímatel dává na základě této smlouvy do užívání rekreační objekt s nebytovými prostory o celkové výměře 327,3 m² spolu s pozemkem uvedeným v odst. 1 tohoto článku.

Přízemí (1.NP)

2.NP

vstup	7,6 m ²		podesta	9,9 m ²
šatna	7,3 m ²		chodba	7,1 m ²
WC	4,9 m ²		WC	1,1 m ²
WC	4,9 m ²		WC	1,1 m ²
umyvárna	8,3 m ²		umyvárna	1,1 m ²
umyvárna	7,2 m ²		umyvárna	1,1 m ²
sklad prádla	8,0 m ²		kuchyně	11,8 m ²
chodba	7,7 m ²		pokoj č. 6	20,0 m ²

hala	23,7 m2		pokoj č. 7	16,3 m2
spol.míst.	45,3 m2		pokoj č. 8	14,6 m2
kotelna	20,3 m2		pokoj nájemce	14,6 m2
pokoj č.1	9,7 m2		podkroví - pokoj č.9	22,0 m2
pokoj č. 2	16,0 m2			
pokoj č. 3	12,3 m2			
pokoj č. 4	12,3 m2			
pokoj č. 5	11,1 m2			

- Nájemce přejímá podpisem této smlouvy objekt a místnosti v tomto článku smlouvy uvedené od pronajímatele do nájmu a podpisem této smlouvy potvrzuje, že objekt je v řádném stavu, schopném užívání k účelu dohodnutém v této smlouvě.
- Ohledně předání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Čl. II. Účel nájmu

- Účelem nájmu objektu je provozování ubytovacích služeb.

Čl. III. Doba nájmu

- Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou s účinností ode dne 1.11.2023 do 31.10.2028
- Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou pro případ, že bude předmět nájmu potřebovat pro svou činnost dle platné zřizovací listiny, případně též pro zájmy zřizovatele. Nájemci je tato skutečnost dobře známa a výslovně takové právo pronajímatele akceptuje. Smluvní strany pro vyloučení pochybností ve shodě uvádějí, že tento výpovědní důvod považují za závažný důvod pro vypovězení nájmu ve smyslu ustanovení § 2229 občanského zákoníku.

Čl. IV. Nájemné a úplata za služby

- Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné činí **150.000,- Kč bez DPH + DPH v platné výši**. Nájemné za měsíce listopad a prosinec ve výši 25.000 ,- bez DPH + DPH v platné výši je splatné do 12.12.2023, nájemné za leden až říjen 2024 ve výši 125.000,- bez DPH + DPH

v platné výši je splatné do 1.3.2024 a to bezhotovostní převodem na č. účtu:

████████████████████

2. Veškeré služby spojené s užíváním pronajatého objektu, tj. dodávka el. energie, plynu, vody, poplatky, odvoz odpadků hradí nájemce na základě smluv uzavřených s příslušnými dodavateli.
3. Předepsané revize plynu, elektřiny, hromosvodů zajišťuje a hradí nájemce.
4. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše nájemného v případě nárůstu inflace vyjádřené indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen vždy od 1. 11. příslušného kalendářního roku. První změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 31.8.2024.

Čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání předmětu nájmu k užívání dle čl. I. odst. 1. smlouvy nárok na úhradu nájemného.
2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen udržovat najaté prostory v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. Za tímto účelem je povinen na vlastní náklady provádět údržbové a opravné práce. Těmito pracemi se rozumí zejména malování, oprava běžných poruch elektrické instalace, rozvodu vody a sociálního zařízení, oprava zámků ve dveřích, oprava rozbitých oken, údržbu pozemku a další práce podobného charakteru.
2. Pokud se vyskytnou poruchy přesahující možnosti běžné údržby a oprav, je nájemce povinen tyto poruchy bez zbytečného odkladu prokazatelným způsobem oznámit pronajímateli. Pronajímatel pak provede nápravu zjištěných nedostatků na vlastní náklady.
3. Nedostatky ve stavu užívaných prostor způsobené prokazatelně činností či pasivitou nájemce musí odstranit nájemce na své náklady nebo je nájemce povinen zaplatit pronajímateli, pokud je dá pronajímatel na své náklady odstranit.
4. Stavební zásahy, odpovídající z daňového hlediska technickému zhodnocení nebytových prostor užívaných nájemce, mohou být provedeny pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tyto práce budou prováděny bez takového souhlasu, nepřísluší nájemci jejich náhrada.

5. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do prostor užívaných nájemcem za trvání smluvního vztahu jen po přechodím včasném upozornění s tím, že musí maximálně šetřit provoz nájemce. Tento vstup má pronajímatel vždy, hrozí-li vážná škoda na majetku nebo zdraví osob, které se nacházejí v předmětných prostorách.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré předpisy protipožární, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, jakož i ostatní obecně závazné právní předpisy v souvislosti s výkonem svého práva.
7. Práva a závazky z této smlouvy nepřecházejí na právní nástupce účastníků.
8. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý objekt nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické osobě nebo právnické osobě.
9. Po skončení nájmu z jakéhokoli důvodu je nájemce povinen protokolárně nebytové prostory pronajímateli předat. Předané prostory musí odpovídat obvyklému opotřebení provozem nájemce a musí být vyklizeny.
10. Nájemce nesmí provádět ve vztahu k předmětu nájmu stavební úpravy ani podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

Čl. VII. Zánik nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoliv písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku, zejména pak s výhradou dle čl. III. odst. 2. této smlouvy.
5. Ke dni zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu předat v obvyklém stavu zpět pronajímateli.

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.
3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.

4. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli,
že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě,
vážně
a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.


V Trutnově dne 23.10.2023

Ve Špindlerově Mlýně dne 30.10.2023

Za pronajímatele:


Ing. Janou Totkovou, MBA
Ředitelka SOL

Nájemce:

 **Yellow point**, spol. s r.o.
Služická 1627/14, Praha 10 - Strašnice, 100 00
IČO: 26133237 DIČ: CZ26133237
tel: +420 489 433 390
mail: info@ypoint.cz

Aleš Kočí - jednatel společnosti

Sdružení ozdravoven a léčeben
okresu Trutnov
Ředitelství, Procházkova 818
541 01 Trutnov
-1-

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the upper left quadrant of the page.