Smlouva o nájmu (dále jen „**Smlouva**")

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**")

I.
Smluvní strany

Obchodní společnost: CENTER OST spol. s r.o.
sídlem: Praha 4, U Krčské vodárny 415/14, PSČ: 140 00
IČ: 00674613
DIČ: CZ00674613
č. ú.: 65824369/0800
zapsaná u Městského soudu v Praze, odd. C, vložka 878
jednající panem [redacted], jednatelem společnosti

dále jen *pronajímatel* na straně jedné

a

Česká republika-Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy

zastoupena plk.Ing. Pavlem Dombrovským, náměstkem ředitele krajského ředitelství pro ekonomiku
se sídlem Kongresová 1666/2, Praha 4, 140 00
IČO: 75151472
DIČ: CZ 75151472

dále jen *nájemce* na straně druhé

Pronajímatel a Nájemce dále společně označováni jen jako „**smluvní strany**"

II.
Předmět nájmu, účel užívání, ekonomická činnost

2. 1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem a je oprávněn pronajmout následující nemovitou věc: **budova č. p. 9**, která stojí na pozemku parc. č. st. 90, zp. využití: stavba ubytovacího zařízení, která je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, na LV č. 341 pro k.ú. Jetřichovice, obec Sedlec-Prčice, část obce Monínec.

2. 2. V případě budovy č. p. 9 se jedná o samostatné ubytovací a stravovací zařízení, které se nachází v „***Resortu Merán Monínec***", s celkovým počtem 20-ti

pokojů s vlastním sociálním zařízením a vybavením, vybavenou restaurací včetně vybavené kuchyně, dále venkovním přístřeškem pro hosty a dalším přístřeškem s grilem včetně lyžárny umístěné u příjezdu do areálu, sauny a whirpoolu (dále společně jen jako „**Předmět nájmu**"). Součástí nájmu dle této Smlouvy jsou rovněž movité věci, které se nachází v Předmětu nájmu, přičemž specifikace veškerého zařízení a vybavení Předmětu nájmu bude uvedena v předávacím protokolu, jehož součástí bude inventura a kolaudační protokol.

2. 3. Nájemce je oprávněn užívat z Předmětu nájmu 10 pokojů v 3. nadzemním podlažím a zbytek Předmětu nájmu společně s dalším jedním nájemcem výlučně v souladu s kolaudačním rozhodnutím, tj. k provozování krátkodobého/dlouhodobého ubytování, restaurace, penzionu a veškerým dalším činnostem s tímto podnikáním souvisejícím.

2.4. Pronajímatel je výslovně srozuměn a souhlasí, aby nájemce volnou kapacitu předmětu nájmu za úplatu využíval v přiměřeném rozsahu k ekonomické činnosti v oblasti organizování krátkodobých pobytů třetích osob. Povinnosti a odpovědnost nájemce za třetí osoby se tímto nemění a nekrátí.

2.5. Nájemce prohlašuje, že v souvislosti s pronájmem ubytovacího a stravovacího zařízení, které se nachází v „***Resortu Merán Monínec***" bude provádět ekonomickou činnost a to dle čl. II odst. 2.4.

2.5. Hodnota pronajaté nemovité věci činí 60.000.000,- Kč.

III.

Doba trvání nájmu

3. 1. Smluvní strany sjednávají nájem dle této Smlouvy na dobu určitou, a to od **15.2.2024 do 31.12.2024.**

IV.

Nájemné a platby

4. 1. Pronajímatel se dohodl s nájemcem na výši nájemného z plochy předmětu nájmu a ceně služeb (dále jen „Nájemné"), jejichž rozpis je součástí přílohy č. 1 této smlouvy.

4. 2. Nájemné je nájemce povinen hradit pronajímateli na základě této Smlouvy. Pronajímatel nejpozději do každého pátého dne v měsíci vystaví pro nájemce fakturu se splatností 21 dní. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele specifikovaný v záhlaví této Smlouvy, pokud pronajímatel nesdělí nájemci písemně jiný účet.

4. 3. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného za daný měsíc, sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 0, 05% z aktuálně dlužné částky za každý den prodlení. Nárok na zaplacení smluvní pokuty musí být uplatněn vystavením a doručením daňového dokladu/faktury s vyčíslenou smluvní pokutou nájemci. V

případě prodlení s platbou nájemného delším než 30 kalendářních dnů od splatnosti, je pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

4. 4. V dohodnutém nájemném nejsou zahrnuty platby za dodávky energií a služeb, jakož i ostatní poplatky, které souvisí s užíváním Předmětu nájmu. Tyto je nájemce povinen hradit pronajímateli formou záloh společně s nájmem z plochy předmětu nájmu, a to ve výši uvedené v příloze č. 1 této smlouvy. Ke dni ukončení nájmu bude ze strany pronajímatele provedeno samostatné vyúčtování skutečné spotřeby v cenách, za které jsou tyto dodávky a služby účtovány pronajímateli. Za tímto účelem smluvní strany ke dni počátku doby nájmu protokolárně ověří stavy a funkčnost měřidel. Celková spotřeba za veškeré dodávky bude podělena rovným dílem mezi oba nájemníky.

V.

Povinnosti nájemce

5. 1. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat šetrně, pouze k účelu uvedenému v kolaudačním rozhodnutí a stanovenému touto Smlouvou a provádět drobné opravy a běžnou údržbu v rozsahu anal. Nařízení vlády č. 308/2015, chránit jej před poškozením, zničením a zneužíváním.

5. 2. Nájemce prohlašuje, že měl možnost se seznámit se stavem Předmětu nájmu a v tomto stavu ho do nájmu přebírá.

5. 3. Nájemce je zodpovědný za poškození Předmětu nájmu, pokud toto bylo způsobeno porušením povinností ze strany nájemce.

5. 4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do Předmětu nájmu za účelem provedení kontroly stavu užívání. Takovou kontrolu pronajímatel nájemci vždy předem oznámí minimálně jeden pracovní den předem a bude provedena za přítomnosti zástupce nájemce. Kontrola ze strany pronajímatele však nesmí omezit řádný chod hotelu.

5. 5. Nájemce se zavazuje zajišťovat bezpečnost práce v souladu s obecně závaznými právními předpisy, hygienické předpisy, požární bezpečnost, požární zabezpečení budov a technologií.

5. 6. Nájemce je povinen nerušit provozem a svou činností okolí a zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv pronajímatele, případně dalších nájemců v resortu nad rámec dohodnutý v této smlouvě.

5. 7. Nájemce se zavazuje hradit vzniklé škody, které by pronajímateli vznikly v důsledku jeho provozní činnosti, což platí i ve vztahu k třetím osobám, ke kterým bude nájemce v přímém odpovědnostním vztahu.

5.8. Škody a vady na Předmětu nájmu způsobené nedbalostním nebo úmyslným jednáním nájemce, budou odstraněny/opraveny na náklady nájemce, a to bez ohledu na jejich výši.

5.9. Poškození jakékoliv části Předmětu nájmu vzniklé porušením povinností zákazníků nájemce (například škody způsobené hosty hotelu porušením povinností spojených s ubytováním) odstraní nájemce na své náklady vždy v plné výši.

5.10.Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu veškerých oprav, které má provést pronajímatel. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání Předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení jeho oprav a udržování.

5. 11. Po skončení platnosti této Smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli ke dni skončení doby užívání Předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném provádění údržby a současně zohlednění doby trvání nájmu.

5.12. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem seznámen s kapacitou vodních zdrojů a rezerv vody. V případě, že tyto nebudou pro provoz dostačovat, bude si je nájemce zajišťovat sám a na své náklady.

5.13. Kontaktní osobou za nájemce je: plk. Ing. Pavel Dombrovský +420731111888

VI.

Povinnosti pronajímatele

6. 1. Pronajímatel je povinen předat nájemci veškerou dokumentaci související s provozováním Předmětu nájmu, kterou má ve svém držení včetně platného kolaudačního rozhodnutí povolující provoz všech služeb, které se v Ubytovacím zařízení dle této Smlouvy nacházejí. Předat nájemci klíče či jiné technické či softwarové prostředky sloužící k tomu, aby mohl nájemce Předmět nájmu dle této Smlouvy užívat a aby měl Nájemce přístup do všech místností v Předmětu nájmu. O předání a převzetí Předmětu nájmu prostého všech případně existujících právních vad, bude ke dni předání sepsán protokol. Protokol bude obsahovat popis stavu Předmětu nájmu, stavy všech měřidel, fotodokumentaci apod. Pronajímatel zároveň stvrzuje, že Předmět nájmu není pronajat žádné jiné fyzické ani právnické osobě. Termín předání je sjednán do 7. dne od nabytí účinnosti této smlouvy.

6. 2. Předmět nájmu je pronajímatel povinen ke dni skončení nájmu převzít zpět pouze ve stavu, v jakém byl předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném provádění údržby. Protokol o předání a převzetí sepsaný při ukončení užívacího vztahu bude mít stejné náležitosti jako protokol při jeho počátku.

6. 3. Pronajímatel je povinen zajistit, aby Předmět nájmu byl po celou dobu užívání pojištěn proti poškození či zničení živelnými událostmi.

6. 4. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke stanovenému užívání.

6. 5. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.

6. 6. Pronajímatel umožní nájemci po dobu trvání nájemního vztahu umístění informací o jeho provozovateli.

6. 7. Pronajímatel umožní dle svých možností nájemci, resp. osobám jím řádně ubytovaným v ubytovacím zařízení, jež je předmětem tohoto nájmu, vjezd a parkování v areálu Resortu Merán Monínec. Nájemce se zavazuje zajistit, aby do

areálu vjížděly a parkovaly výhradně ubytované osoby či osoby pověřené k tomu nájemcem.

6. 8. Veškeré závady na Předmětu nájmu bránící jeho užívání nezpůsobené nájemcem (např. zatékání do objektu, statické a konstrukční vady na Předmětu nájmu, vadné inženýrské sítě apod.), rovněž příp. závady na budově zjištěné příslušnými orgány státu apod., je povinen na své náklady odstranit pronajímatel. Závady musí být odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytně nutné, k omezení výkonu práva nájmu vyplývajících z této Smlouvy.

6. 9. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou součinnost k získání všech příspěvků (kompenzací) pro případ, že dojde vzhledem k epidemiologické situaci ke znemožnění podnikání nájemce v Předmětu nájmu (výrazné omezení či uzavření provozu).

6.10. Kontaktní osobou za pronajímatele je: [redacted]

VII.

Ostatní ujednání

7. 1. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu, příp. jeho část do podnájmu třetí osobě, vyjma krátkodobého podnájmu za účelem zajištění činností přímo či nepřímo podporujících využití předmětu nájmu t.j.: za účelem konání školení, konferencí, kulturních akcí, nebo rekreací. Veškeré podnájmy uzavřené na dobu přesahující dvou týdnů, podléhají předchozímu souhlasu pronajímatele.

7. 2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby si nájemce na vlastní náklady prováděl bez omezení běžné vnitřní úpravy Předmětu nájmu, za což je považováno např. rozmístění mobilního nábytku, vybavení v rámci kuchyně, restaurace, letního přístřešku, pokojů apod. Ke dni ukončení nájmu je ale nájemce pronajímateli předat předmět nájmu včetně těchto úprav tak, jak mu byl předmět nájmu předán pronajímatelem.

VIII.

Skončení nájmu

8. 1. Nájem dle této Smlouvy skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

8. 2. Nájem dle této Smlouvy může dále skončit dohodou obou smluvních stran, a to ke dni v dohodě sjednaném, popřípadě výpovědí jedné ze smluvních stran ze zákonem stanoveného důvodu.

8. 3. Mimo výše uvedené je dále pronajímatel oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, jestliže bude Předmět nájmu užíván v rozporu s touto Smlouvou k jiným, než touto Smlouvou sjednaným účelům, případně pronajímatel zjistí, že nájemce provádí úpravy Předmětu nájmu bez jeho předchozího souhlasu.

8. 4. Pronajímatel je dále oprávněn od Smlouvy odstoupit, bude-li nájemce v prodlení s platbou nájemného po dobu delší než 30 kalendářních dnů.

8. 5. Nájemce je dále oprávněn od Smlouvy odstoupit v případě naplnění důvodu dle čl. 6. 4. Smlouvy, popřípadě z důvodů uvedených v OZ.

IX.

Platnost a účinnost smlouvy

9. 1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv, které zajistí nájemce. Veškerá práva a povinnosti smluvních stran se uzavřením této Smlouvy řídí toliko pravidly v této Smlouvě obsaženými.

9. 2. Tuto Smlouvu lze platně měnit písemnými a očíslovanými dodatky, vzešlými ze shodné vůle obou smluvních stran. Veškerá jiná ujednání jsou neplatná a neúčinná.

9. 3. Veškerá smluvní ujednání byla učiněna svobodně, určitě a vážně. Na důkaz své vůle být Smlouvou vázány ji obě strany po pečlivém prostudování níže uvedeného dne, měsíce a roku podepisují.

X.

Závěrečná ujednání

10. 1. Tato smlouva byla vyhotovena ve 2 výtiscích s platností originálu, přičemž 1 výtisk obdrží pronajímatel a 1 výtisk nájemce.

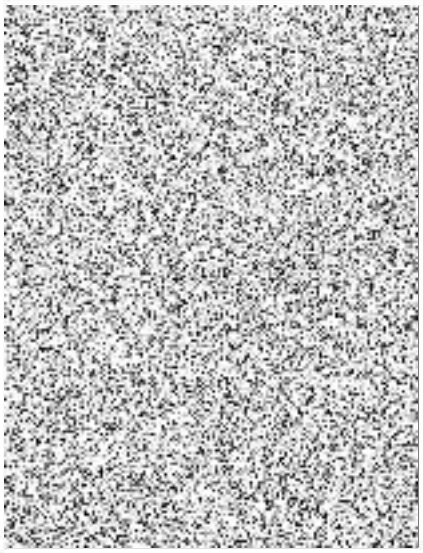
10. 2. Smluvní vztahy touto Smlouvou jinak neupravené se řídí příslušnými ustanoveními OZ.

10.3. Nedílnou součástí této Smlouvy je příloha č. 1 – Rozpis Nájemného

V Praze: 14 -02- 2024

14 -02- 2024

Jednatel



Příloha č. 1

ROZPIS PLATEB

Položka	Popis	Cena za 1 měsíc bez DPH	Cena za 1 měsíc s DPH
1.	Nájemné z plochy předmětu nájmu, DPH 21%	75 000,00 Kč	90 750,00 Kč
2.	El. energie, dle skutečného odběru, záloha, DPH 21%	12 500,00 Kč	15 125,00 Kč
3.	Odvoz komunálního odpadu (ve výši poplatku obce Sedlec-Prčice), DPH 21%	896,00 Kč	1 084,16 Kč
4.	Vodné, stočné – dle skutečného odběru, záloha, DPH 12%	3 500,00 Kč	3 920,00 Kč
5.	Telekomunikační služby pro el. zabezpečení objektu, datové připojení, paušál, DPH 21%	185,95 Kč	225,00 Kč
6.	Další podpůrné služby (schůdnost chodníků a venkovních schodů v zimních měsících, obsluha tepelných čerpadel, vzduchotechniky, EPS), paušál 21%	1 500,00 Kč	1 815,00 Kč
CELKEM		**93 581,95 Kč**	**112 919,16 Kč**