

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená ve smyslu ustanovení §2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Článek 1 Strany smlouvy

město Orlová

Osvobození 796, PSČ 735 14, Orlová-Lutyně
zastoupeno: Lenkou Brzyszkowskou, starostkou
IČO: 00297577
DIČ: CZ00297577
bankovní spojení: ČSOB a.s., Praha, pobočka Orlová
číslo účtu: 107 216 397 / 0300
osoba oprávněná jednat ve věcech smluvních: Lenka Brzyszkowská, starostka
osoby oprávněné jednat ve věcech technických: Ing. Milan Bill, p. Martina Giecková

(dále jen "**Pronajímatel**")
na straně jedné

a

Santino 2011 s.r.o.

U Cementárny 1337/3, Vítkovice, 703 00 Ostrava
zastoupeno: Janem André, jednatelem
IČO: 02502801
DIČ: CZ02502801
bankovní spojení: Fio banka, a. s.
číslo účtu: 55555544/2010
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C číslo vložky 6670, osoba oprávněna jednat ve věcech smluvních i technických: Jan André

(dále jen "**Nájemce**")
na straně druhé

(společně dále též označovány jako „**Smluvní strany**“)

takto:

Článek 2 Úvodní ustanovení

2.1. Vlastníkem nemovitostí, a to pozemku parc. číslo 353/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 324 m², jehož součástí je budova č.p. 793 sloužící jako ubytovací zařízení, hotelová restaurace, vinárna vč. obslužných prostor, v katastrálním území Horní Lutyně, obec Orlová, zapsané na LV č. 10001, je město Orlová, tedy Pronajímatel.

2.2 Nájemce má zájem o pronájem pozemku parc. č. 353/1, jehož součástí je budova č.p. 793. Vymezení předmětu nájmu je znázorněno ve snímku katastrální mapy v **Příloze č. 1**.

2.3. Záměr pronájmu byl pronajímatelem vyvěšen na úřední desce města Orlová od 3. 11. 2023 do 4. 12. 2023.

2.3. Pronajímatel a Nájemce se na základě úplného a vzájemného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodli na této smlouvě o nájmu (dále jen Smlouva).

Článek 3 Předmět nájmu a převzetí

3.1 Předmětem nájmu podle této Smlouvy je nemovitá věc:

- pozemek parc. č. 353/1 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře cca 324 m², jehož součástí je budova č.p. 793

3.2. Nájemce převezme Předmět nájmu nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy. Podpis předávacího protokolu Nájemcem bude konečným potvrzením toho, že se Nájemce seznámil s Předmětem nájmu a převzal je v jejich stávajícím stavu, není-li v předávacím protokolu uvedeno jinak. Předmět nájmu je ve stavu, který je Nájemci znám z osobní prohlídky, přičemž Pronajímatel nebude mít žádnou další povinnost provést jakékoliv práce nebo jakékoliv instalace za účelem předání Předmětu nájmu pro užívání Nájemci. Součástí předávacího protokolu bude pořízená fotodokumentace.

3.3. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájemního vztahu zajistit provoz restaurace a kuchyně a současně tím zajistí poskytování restaurační a pohostinské činnosti zejména v době pořádání sportovních akcí konaných v rámci sportovního areálu.

Článek 4 Doba trvání

4.1. Pronajímatel tímto předává Nájemci Předmět nájmu a Nájemce si od Pronajímatele přebírá Předmět nájmu do pronájmu **na dobu určitou 10-ti let**, přičemž v případě, že nebude tato smlouva o nájmu ukončena kteroukoliv ze smluvních stran do konce měsíce září běžného roku, doba trvání smlouvy o nájmu se automaticky prodlužuje o další **dva** kalendářní roky.

Článek 5 Účel nájmu

5.1. Nájemce bude užívat Předmět nájmu pouze pro účely provozování ubytovacích, restauračních služeb, pořádání vzdělávacích a kulturních akcí a lektorské činnosti formou krátkodobých podnájmu. Nájemce není oprávněn účel a způsob užití Předmětu nájmu změnit bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který může být odepřen dle výlučného uvážení Pronajímatele.

5.2. Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu pro žádný jiný účel než účel výslovně uvedený v odstavci 5.1. této Smlouvy.

5.3. Nájemce se zavazuje dodržovat příslušné právní předpisy, zvláště pak ty, které se vztahují k užívání Předmětu nájmu nebo výkonu jakékoliv obchodní činnosti prováděné v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, zdrží se všeho, co by představovalo nebo způsobovalo obtěžování třetích subjektů, jako jsou hluk, vibrace či zápach s výjimkou toho, co má původ ve standardní a obvyklé činnosti související s účelem nájmu.

5.4. Pronajímatel není oprávněn, bez závažného důvodu, odmítnout oprávněný požadavek či návrh Nájemce.

Článek 6 Cena nájmu

6.1. Nájemce se dle této Smlouvy zavazuje hradit Pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu takto:

nájemné se hradí měsíčně ve výši **25.100,- Kč** + DPH v příslušné zákonné výši na základě daňového dokladu a bude splatné vždy do 25. dne daného měsíce na účet města Orlová vedeného u ČSOB a.s. Praha, pobočka Orlová, číslo účtu **107 216 397/0300**, var. symbol **1717000033**

Výše Nájemného bude každoročně upravována o inflaci popř. deflaci předcházejícího kalendářního roku, a to vždy k 01.05. příslušného roku, poprvé od 01.05.2025.

V případě, že míra inflace v běžném roce vyjádřená v % dle údajů Českého statistického úřadu dosáhne míry větší než 1%, bude se Nájemné upravovat podle vzorce:

$$N_n = N_s * (1 + I_t/100),$$

kde N_n je nově upravená výše nájemného, N_s je výše nájemného placená v předchozím období) a I_t je míra inflace, vyjádřena v % dle údajů ČSÚ úřadem.

6.2. Nájemce se zavazuje složit **na účet č. 224556227/0300**, peněžitou jistotu (kauci) ve výši třináásobku měsíčního nájmu, tj. ke dni uzavření smlouvy ve výši **91.113,- Kč** a to v den podpisu smlouvy, jinak k uzavření smlouvy nedojde. Režim kauce se bude řídit obdobně jako jistota dle § 2254 občanského zákoníku.

6.3. Nájemné či jakákoliv platba podle této Smlouvy, která nebude uhrazena během pěti (5) dnů po jejím dni splatnosti, ponese smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, počínaje prvním dnem po dni splatnosti takového Nájemného či jiné platby a konče dnem úplného zaplacení takového Nájemného či jiné platby. Tato smluvní pokuta nemá vliv na právo Pronajímatele na náhradu škody, vzniklé z porušení povinností, ke kterým se smluvní pokuta vztahuje.

6.4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné může být hrazeno formou zápočtu vůči realizovaným a dokončeným Investicím. Před realizací takové Investice je Nájemce povinen požádat Pronajímatele o souhlas, žádost musí obsahovat zdůvodnění dané Investice včetně položkového rozpočtu zpracovaného dle platného ceníku ÚRS nebo obdobné cenové soustavy např. RTS, fotodokumentace stávajícího stavu a doložení provedeného průzkum trhu (min. 3 nabídky). V případě realizace takové investice (vyžaduje-li to zákon, na základě stavebního povolení) je nájemce po jejím dokončení povinen vždy do 10. dne následujícího měsíce, na který je nájem hrazen, předložit Pronajímateli doklady o provedených Investicích včetně oboustranně podepsaného předávacího protokolu o převzetí dokončené investice mezi smluvními stranami. Tyto doklady musí mít veškeré náležitosti dané zákonem nebo dohodnuté touto smlouvou a jejich přílohou musí být položkový rozpočet provedených prací, resp. dokončené investice.

6.5. V případě, že částka za realizaci Investice, doložená dle odst. 6.4. je vyšší než nájemné za dané období, převádí se přebytek do následujícího období.

Článek 7

Závazek nájemce ke zhodnocení předmětu nájmu

7.1. Nájemce se zavazuje, že v průběhu trvání nájemního vztahu bude investovat do předmětu nájmu. Při realizaci každé investice bude postupováno ve smyslu čl. 6 odst. 6.4..

7.2. Celková investice do předmětu nájmu bude min. ve výši 3 mil. Kč přičemž v době trvání nájemního vztahu bude umožněno provádět její zápočet vůči nájmu v souladu s ustanovením čl. 6.4. této smlouvy.

7.3. Nájemce se zavazuje realizovat výše uvedené investice formou technického zhodnocení v průběhu trvání nájemního vztahu nejpozději však do 3 let od účinnosti nájemní smlouvy.

Článek 8

Provozní náklady

8.1. V souvislosti s nájmem předmětných prostor se Nájemce zavazuje dále hradit Pronajímateli náklady vodného a stočného ve výši dle daňového dokladu vystaveného společností Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava, a.s. nejpozději do 14 dnů od doručení faktury Pronajímatelem Nájemci.

8.2. Nájemce se zavazuje hradit Provozní náklady dodavatelům příslušných médií anebo poskytovatelům příslušných služeb (elektrická energie, teplo, odvoz odpadů, telekomunikační služby apod.) a bude výlučně odpovědný za placení Provozních nákladů dodavatelům příslušných médií anebo poskytovatelům příslušných služeb a bude u takovýchto dodavatelů či poskytovatelů veden jako fakturovaný spotřebitel. Pronajímatel uděluje touto Smlouvou Nájemci zmocnění, aby sám a na svůj účet uzavřel smlouvy s dodavateli příslušných médií o dodávkách služeb do Předmětu nájmu. Tyto smlouvy je Nájemce povinen uzavřít bez zbytečného odkladu. Nájemce se tímto zavazuje a souhlasí, že při skončení této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu podnikne bez zbytečného odkladu bez jakýchkoliv nákladů pro Pronajímatele veškeré kroky a podepíše veškeré dokumenty, nezbytné k ukončení vedení Nájemce jako fakturovaného spotřebitele médií anebo služeb, které byly podle této Smlouvy vedeny na jméno Nájemce. Závazky Nájemce z těchto smluv zůstanou v platnosti i po vypršení nebo předčasném ukončení této Smlouvy.

8.3. Jakékoliv přerušení nebo pozastavení dodávek médií a služeb ze strany jejich dodavatelů nebo poskytovatelů nebo výkon takového práva poskytovatelem pozastavit nebo přerušit také služby nebude znamenat skutečné nebo implicitní zbavení užívacího práva či rušení užívání Předmětu nájmu, ať zcela či z části Nájemcem, nebude opravňovat Nájemce k jakýmkoliv náhradám či jakékoliv slevě či snížení Nájemného, nebude zprošťovat Nájemce jakékoliv jeho povinnosti podle této Smlouvy ani nebude zakládat žádnou odpovědnost nebo závazek Pronajímatele z důvodu rušení či obtěžování Nájemce nebo způsobení škody či přerušení obchodní činnosti Nájemce či z jakéhokoliv jiného důvodu. Pronajímatel není odpovědný za zajišťování jakýchkoliv dalších médií anebo služeb pro Předmět nájmu.

8.4. Nájemce byl seznámen s tím, kdo je dodavatelem médií a služeb do Předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy.

Článek 9 Další povinnosti nájemce

9.1. Kromě ostatních povinností Nájemce uvedených v této Smlouvě, se Nájemce zavazuje k následujícím povinnostem:

a) Užívání: Užívat Předmět nájmu výhradně k povolenému účelu užívání.

b) Dodržování právních předpisů: Dodržovat předpisy a zákony upravující provozování jeho činnosti v Předmětu nájmu, včetně místních právních předpisů, tedy obecně závazných vyhlášek a nařízení obce.

c) Likvidace odpadů: Ukládat, skladovat a odvézt veškerý odpad způsobem uvedeným v příslušném právním předpisu, a to zákona o odpadech tak, aby Předmět nájmu byl vždy udržován v čistém a úhledném stavu.

d) Nekonstrukční opravy a údržba: Výlučně na své náklady a výdaje provádět běžnou údržbu interiéru a exteriéru Předmětu nájmu. Jakékoliv takové opravy provedené Nájemcem budou svou kvalitou a užitností přinejmenším na úrovni Předmětu nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebením (např. malování, výměna žárovek atd.)

e) Instalace zařízení: Neinstalovat v Předmětu nájmu nebo na nich žádná komerční zařízení (jako např. satelitní antény) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele

f) Instalace reklam a nápisů: Neinstalovat ani neumístit jakýkoliv vývěsní štít, nápis, reklamu nebo oznámení do oken či na dveře, na fasádu nebo na exteriér Předmětu nájmu, pokud není před instalací písemně schválen Pronajímatelem. Při či před vypršením nebo předčasným ukončením této Smlouvy odstraní Nájemce z Předmětu nájmu veškeré vývěsní štíty, nápisy, reklamy a oznámení. Pronajímatel však nemůže bez závažného důvodu (jako např. dotační podmínky, bezpečnostní opatření, záruční a pozáruční servisy apod.) odmítnout vyvěsit reklamu související s určitou konkrétní akcí, konající se v prostorách Nájmu (jako např. vyvěšení plakátů).

g) Obchodní jméno: Provozovat svou obchodní činnost v Předmětu nájmu pod obchodním jménem **Santino 2011 s.r.o.** nebo pod jiným jménem, které bude v budoucnu Nájemcem určeno ihned, jakmile to bude odůvodněně možné a za podmínky, že takové jiné jméno bude nejprve písemně odsouhlaseno Pronajímatelem a s tím, že takový souhlas nebude bezdůvodně odepřen.

h) Bezpečnost a požární ochrana: Vynaložit maximální úsilí na udržení bezpečnosti a požární ochrany Předmětu nájmu v souladu s platnou legislativou.

i) Ochrana před neoprávněným vstupem a zabezpečení: Hradí a zajišťuje Nájemce na své náklady a nebezpečí.

j) Zákaz poškozování: Nepoškozovat stěny, stropy nebo jakékoliv jiné části Předmětu nájmu.

k) Oznámení platební neschopnosti nebo sporů: Oznámit Pronajímateli zahájení a vedení řízení ohledně platební neschopnosti týkajících se Nájemce, anebo jakýchkoliv soudních či jiných právních postupů či řízení, které mohou být proti Nájemci zahájeny, zejména insolvenční a exekuční řízení, a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne, kdy Nájemci byla tato skutečnost prokazatelně sdělena či se o ní dozvěděl.

l) Věcná břemena: Nájemce bere na vědomí, že k Předmětu nájmu jsou uzavřeny smlouvy o zřízení služebností (inženýrské sítě), které bude povinen respektovat. Seznam těchto služebností tvoří **Přílohu č. 2**.

m) Pojištění: Nájemce poskytne na své náklady Pronajímateli kopie aktuálních pojistných smluv, které budou zahrnovat zejména pojištění odpovědnosti vůči třetím osobám a pojištění škody majetku.

n) Podnájem, zatížení: Nájemci se povoluje dlouhodobý podnájem části Předmětu nájmu, konkrétně **kuchyně, restaurace, vinárny a bufetu**, a to za dodržení podmínek stanovených touto Smlouvou o nájmu. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli smlouvu o dlouhodobém podnájmu uzavřenou s třetí stranou, jejichž doba trvání bude delší než sedm (7) dnů, a to nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření.

o) Vnitřní vybavení a zařízení: Nájemce zajistí na své náklady vnitřní vybavení a zařízení hotelu a ostatních prostor nutných k zajištění provozování Předmětu nájmu. V případě skončení této smlouvy je Nájemce povinen nabídnout Pronajímateli toto vnitřní vybavení a zařízení potřebné k provozování Předmětu nájmu k odkoupení, a to za zůstatkovou hodnotu (tržní hodnotu) stanovenou znaleckým posudkem, který zajistí na své náklady Nájemce.

p) Investice (technické zhodnocení): Znamená výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu 40 000,- Kč.

Článek 10 **Další povinnosti Pronajímatele**

10.1. Kromě ostatních povinností Pronajímatele uvedených v této Smlouvě, Pronajímatel se zavazuje k následujícím povinnostem:

a) Nerušené užívání: V souladu s podmínkami a ustanoveními této Smlouvy Pronajímatel Nájemci zajistí úplnou nerušenost a klidný výkon práv, která jsou mu poskytována touto Smlouvou, a to ve vztahu k třetím subjektům.

b) Vjezd a Parkování: Pronajímatel umožňuje vjezd a parkování osobních aut a nákladních vozidel – zásobování, a to na vyhrazených parkovacích místech a dále na parkovacích místech umístěných na parc. č. 353/7 v k.ú. Horní Lutyně (viz. znázornění v katastrální mapě v **Příloze č. 1**)

c) Konstrukční opravy a údržba: Aniž by tím byla dotčena ustanovení této Smlouvy, Pronajímatel bude zajišťovat konstrukční opravy a údržbu Předmětu nájmu, za předpokladu, že Nájemci poskytl nejméně pět pracovních dnů předem písemné oznámení o nezbytnosti takových úprav a údržby.

d) Konstrukční opravy a údržba: Aniž by tím byla dotčena ustanovení této Smlouvy, Pronajímatel bude bezodkladně opravovat a udržovat Rozvodné systémy Předmětu nájmu až k místu, v němž ústí do Předmětu nájmu (nebo případně k místu, kde se napojují na rozvody veřejných služeb), a společné prostory a konstrukční prvky (jak vnější, tak vnitřní, střechy, obslužný výtah) za předpokladu, že nezbytnost takových konstrukčních oprav nebo údržby není důsledkem jakéhokoliv úkonu, opomenutí, nedbalosti či nevhodného jednání nebo Úprav ze strany Nájemce nebo jeho zaměstnanců, návštěvníků, zákazníků či dodavatelů, nebo důsledkem nedodržení závazku Nájemcem splnit jakoukoliv z jeho povinností vyplývajících z této Smlouvy, a dále za předpokladu, že Nájemce poskytl Pronajímateli nejméně pět dnů předem písemné oznámení o nezbytnosti provedení jakýchkoliv takových konstrukčních úprav

nebo údržby v Předmětu nájmu či na nich. Veškerá poškození nebo porušení Předmětu nájmu, jejich instalací, příslušenství a vybavení, zapříčiněné nebo vzniklé v důsledku opomenutí, nedbalosti či nevhodného jednání nebo Úprav ze strany Nájemce nebo jeho zaměstnanců, návštěvníků, zákazníků či dodavatelů, nebo důsledkem nedodržení závazku Nájemce splnit jakoukoliv z jeho povinností vyplývajících z této Smlouvy, bude na náklady Nájemce opraveno Nájemcem ke spokojenosti Pronajímatele (pokud nezbytné opravy jsou nekonstrukční nebo neovlivňují jakékoliv Rozvodné systémy), anebo Pronajímatelem (pokud nezbytné opravy jsou konstrukční nebo ovlivňují Rozvodné systémy). Nájemce také opraví veškerá poškození Předmětu nájmu způsobená prováděním jakýchkoliv úprav Nájemcem nebo stěhování věcí Nájemce. Veškeré takové opravy budou v kvalitě nebo ve standardu stejných jako původní provedení nebo konstrukce. Pokud Nájemce po deseti (10) dnech od oznámení nezačne s náležitou péčí provádění oprav, které mají být provedeny Nájemcem, je-li to technicky možné, mohou být takové opravy provedeny Pronajímatelem na náklady Nájemce a náklady a výdaje vynaložené Pronajímatelem na takové opravy Nájemce Pronajímateli uhradí.

Článek 11

Závaznost, platnost a účinnost

11.1. Povinnosti, dohody, závazky a podmínky obsažené v této Smlouvě budou zavazovat a opravňovat Pronajímatele a Nájemce, a jejich příslušné oprávněné zástupce či právní nástupce, s výjimkou, kdy to ustanovení této Smlouvy vylučují.

11.2. Tato Smlouva je uzavírána na dobu určitou do **28. 02. 2034**, s účinností nejdříve od 1.3.2024, přičemž nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami.

11.3. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu obou stran a neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by upravovala předmět této smlouvy, nebo pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto Smlouvou. Jakákoliv změna či úprava této Smlouvy, anebo vyvázání z ní, celková či částečná, musejí mít písemnou podobu (formou dodatku) a být podepsány oběma stranami.

11.4. Platnost smlouvy lze ukončit rovněž písemnou dohodou smluvních stran.

11.5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv (§ 6 odst.1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv ve znění pozdějších předpisů), nejdříve však ke dni 01.03.2024. Město Orlová tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření.

11.6. Smluvní strany se zavazují v rámci uzavřeného smluvního vztahu dodržovat Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.04.2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), (dále jen „GDPR“) a s tímto související zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů (dále jen „Zákon“). V případě porušení povinností vyplývajících z GDPR nebo Zákona odpovídá za toto porušení ta ze smluvních stran, jejímž jednáním či opomenutím k porušení GDPR nebo Zákona došlo. Smluvní strany souhlasí s uvedením osobních údajů ve smlouvě tak, jak jsou tyto ve smlouvě uvedeny a prohlašují, že nakládání se smlouvou obsahující osobní údaje bude odpovídat povinnostem vyplývajícím z GDPR a Zákona.

11.7. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, platí, že se řídí platnou obecnou legislativou, zejména občanským zákoníkem.

11.8. Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Orlová usnesením č. 993/25 ze dne 12. 02. 2024.

11.9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Katastrální mapa

Příloha č. 2 – Seznam služebností

Orlové dne 21.02.2024

Za pronajímatele:

Za nájemce

Lenka Brzyszkowská
starostka města

Jan André
jednatel

Katastrální mapa



Seznam služebností

Údaje o umístění zařízení SMO v prostorách hotelu SIEM č.p. 793, Orlová –Lutyně

- Dodávka tepla
Teplovodní přípojka v suterénu budovy vč. zařízení DPS (zařízení domovní předávací stanice).
- Optické rozvody
Kabelové rozvody včetně rozvaděče v suterénu budovy pro optickou síť směřovanou do hotelu a na ZS.
- Rozvody pro kamerovou síť
Kabelová síť pro kamerový systém včetně umístění kamer v recepci a na budově.

