



S004P01N1PYV

7

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTÍ

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

1. **Město Hodonín, Masarykovo nám. 1, 695 35 Hodonín**
zastoupené starostou [REDACTED]
bankovní spojení: Komerční banka, a. s. – pobočka Hodonín
[REDACTED]
IČ 284891
(dále jen pronajímatel)

a

2. [REDACTED]
[REDACTED]
(dále jen nájemci)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 2490 na pozemku st. p. č. 2433 a pozemku st. p. č. 2433 (chata u Cigánky) v k. ú. Hodonín. Tyto nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu v Hodoníně pro k. ú. Hodonín.
2. Záměr města pronajmout objekt č. p. 2490 na pozemku st. p. č. 2433 v k. ú. Hodonín byl v souladu se zákonem o obcích zveřejněn na úřední desce městského úřadu ve dnech 14. 3. 2003 – 31. 3. 2003.
3. O pronájmu objektu rozhodla rada města na svém zasedání dne 8. 7. 2003 usnesením č. 1389.
4. Pronajímatel pronajímá nájemcům budovu č.p. 2490 na pozemku st. parc. č. 2433 v k.ú. Hodonín (dále jen "předmět nájmu") a tito ji do nájmu přijímají.
5. Předmět nájmu bude užíván za účelem provozování restaurační a hostinské činnosti.
6. Předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu.

II.

Výše nájemného

1. Smluvní strany sjednaly nájemné ve výši I. NP 1.111,- Kč/m2/rok, suterén 333,- Kč/m2/rok, tj. celkem za celý předmět nájmu 156.604,- Kč ročně.
2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit každý rok nájemné o roční míru inflace, a to vždy od měsíce následujícího po vyhlášení inflace Českým statistickým úřadem.

III.

Stavební úpravy a splatnost nájemného

1. Pronajímatel uděluje nájemcům souhlas k provedení stavebních úprav a oprav pronajaté budovy dle projektové dokumentace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Nájemci jsou povinni si na vlastní náklady zajistit v případě potřeby rekolaudaci prostor, přičemž jedno vyhotovení kolaudačního rozhodnutí předají pronajímateli.
2. Po dobu provádění rekonstrukce, maximálně však do 6 měsíců od podpisu této smlouvy, nemají nájemci povinnost platit sjednané nájemné.
3. Nájemné uvedené v odst. 1 čl. II. této smlouvy bude hrazeno dopředu nepeněžním plněním-provedenými opravami a úpravami pronajaté budovy.
4. Další stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace, stavební adaptace a jiné úpravy (dále jen stavební úpravy) mohou nájemci provádět pouze na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude přesná specifikace úprav a ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními či terénními úpravami.předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

IV.

Služby spojené s užíváním pronajaté věci

1. Nájemci si budou sami vlastním nákladem i úsilím a svým jménem zajišťovat služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen služby), zejména dodávky el. energie, ohřev vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby. Pronajímatel jim k tomu poskytne jen nutnou součinnost.
2. Nájemci budou ukládat odpad výhradně do nádob k tomu určených
3. Dodávku studené vody zajišťuje pronajímatel s tím, že místem pro zasílání faktur na toto odběrné místo je sídlo nájemců, kteří provádí jejich úhradu na účet dodavatele této služby.

V.

Další podmínky nájmu

1. Nájemci prohlašují, že je jim stav pronajaté nemovitosti dobře znám, neboť si ji prohlédli před uzavřením této smlouvy a potvrzují, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy. O faktickém předání a převzetí pronajaté nemovitosti bude smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém bude zaznamenán stav měřidel vody, el. energie, aj., stav pronajaté nemovitosti, seznam a stav vybavení předmětu nájmu a popsány předávané klíče. Tento protokol (zápis) se po podpisu smluvních stran stane přílohou č. 2 této smlouvy.
2. Nájemci budou užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře k dohodnutému účelu a v této smlouvě dohodnutým způsobem, nebudou jej zejména užívat v rozporu s bezpečnostními, protipožárními a hygienickými předpisy. Nájemci se zavazují na vlastní náklad odstranit škody, které na předmětu nájmu jejich činnostmi vzniknou. Škodou není běžné opotřebení předmětu nájmu. Předmět nájmu budou nájemci udržovat v čistotě. Nájemci jsou oprávněni umístit na budově venkovní označení firmy. Při ukončení nájmu nájemci označení firmy odstraní a uvedou objekt do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodnou jinak.
3. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídají v předmětu nájmu

nájemci. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajaté budově a na pronajatých pozemcích.

4. Nájemci jsou oprávněni přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím souhlasem pronajímatele.
5. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemci, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, kontroly stavu předmětu nájmu, jakož i provádění oprav.
6. Nájemci jsou povinni oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídají nájemci za škodu tím způsobenou.
7. Nájemci jsou povinni hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, a to drobné opravy, náklady spojené s běžnou údržbou a opravy a výměny technologického zařízení kuchyně, vybavení interiéru a terasy. Specifikace drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou je uvedena v příloze č. 3, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

VI.

Ostatní ujednání

1. Nájemci se zavazují poskytnout za úhradu restaurační servis ke všem akcím pořádaným pronajímatelem v předmětu nájmu.
2. Nájemci se zavazují, že v předmětu nájmu nikdy neumístí a nebudou provozovat výherní automaty.
3. Nájemci odpovídají za škody na majetku, které vzniknou na předmětu nájmu jejich činnostmi – ať je způsobí nájemci nebo třetí osoby.
4. Nájemci se zavazují zahájit provoz restaurace nejpozději dne 15. září 2003.

VII.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to pěti let ode dne podpisu této smlouvy.
2. Pronajímatel může před skončením dohodnuté doby nájmu jednostranně ukončit nájemní vztah písemnou výpovědí, jestliže
 - a) nájemci užívají předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemci jsou o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) nájemci nebo osoby, které do objektu vstupují v souvislosti s předmětem činnosti nájemců, přes písemné upozornění porušují klid nebo pořádek,
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou,
 - e) nájemci přenechají předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
4. Nájemci mohou písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou byl nájem sjednán.
5. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
6. O faktickém předání a převzetí pronajatých nemovitostí sepiší smluvní strany zápis (protokol) ve stejném rozsahu jako při předání a převzetí na počátku nájemního vztahu.

7. Při ukončení nájmu jsou nájemci povinni vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzali, s ohledem na běžné opotřebení a úpravy provedené na základě dohody ve smyslu čl. IV. odst 4 této smlouvy.

VIII.

Sankce

1. Nepředají-li nájemci při skončení nájmu pronajaté nemovitosti včas a řádně vyklizené podle čl VI. odst. 6 a 7 této smlouvy, sjednaly smluvní strany pro ten případ smluvní pokutu, a to ve výši trojnásobku měsíčního nájmu za každý započatý měsíc užívání předmětu nájmu po ukončení nájemního vztahu.
2. Smluvní pokutu jsou nájemci povinni zaplatit do 15 dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení.

IX.

Závěrečná ustanovení

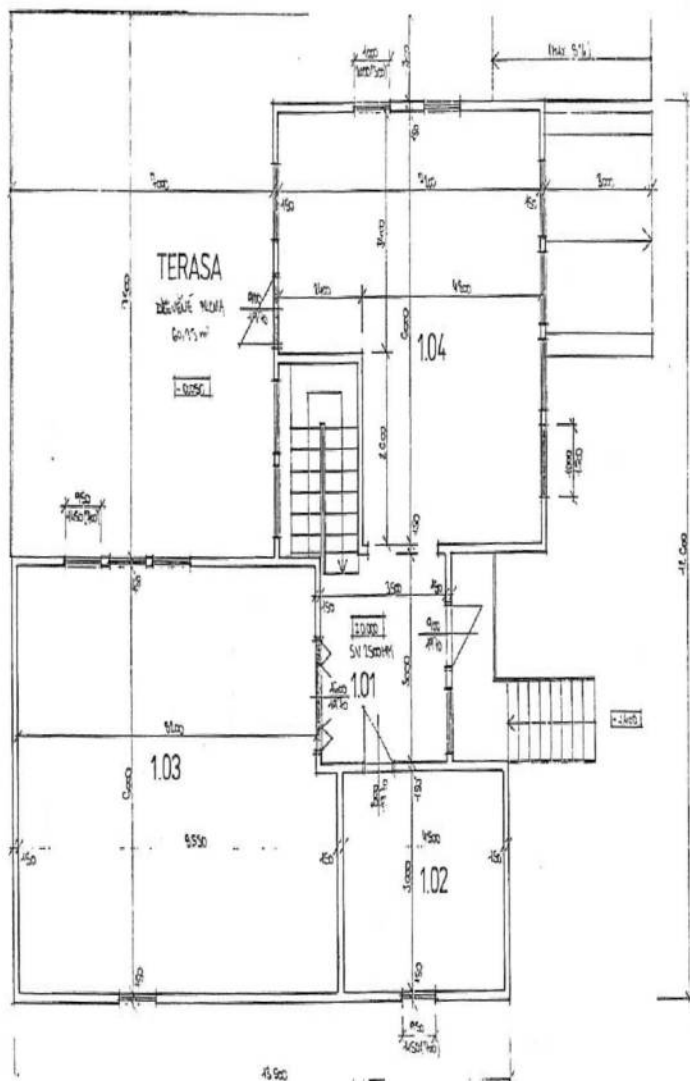
1. Vzniknou-li mezi pronajímatelem a nájemci vzájemné peněžité pohledávky, zaniknou započtením, jestliže některá ze smluvních stran učiní vůči druhé straně projev směřující k započtení. Zánik nastane okamžikem, kdy se setkají pohledávky způsobilé k započtení.
2. Započtení není přípustné proti pohledávce na náhradu škody způsobené na zdraví, ledaže by šlo o vzájemnou pohledávku na náhradu škody téhož druhu. Započtení není přípustné ani proti pohledávkám, které nelze postihnout výkonem rozhodnutí.
3. Započíst nelze pohledávky promlčené a pohledávky, kterých se nelze domáhat u soudu. Proti splatné pohledávce nelze započíst pohledávku, která ještě není splatná
4. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky, takto označenými, pořadově očíslovanými, podepsanými nájemcem a za pronajímatele starostou nebo místostarostou.
5. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž dva obdrží nájemci a zbývající tři pronajímatel. Všechny stejnopisy mají platnost originálu.
6. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Hodoníně dne 15. 7. 2003

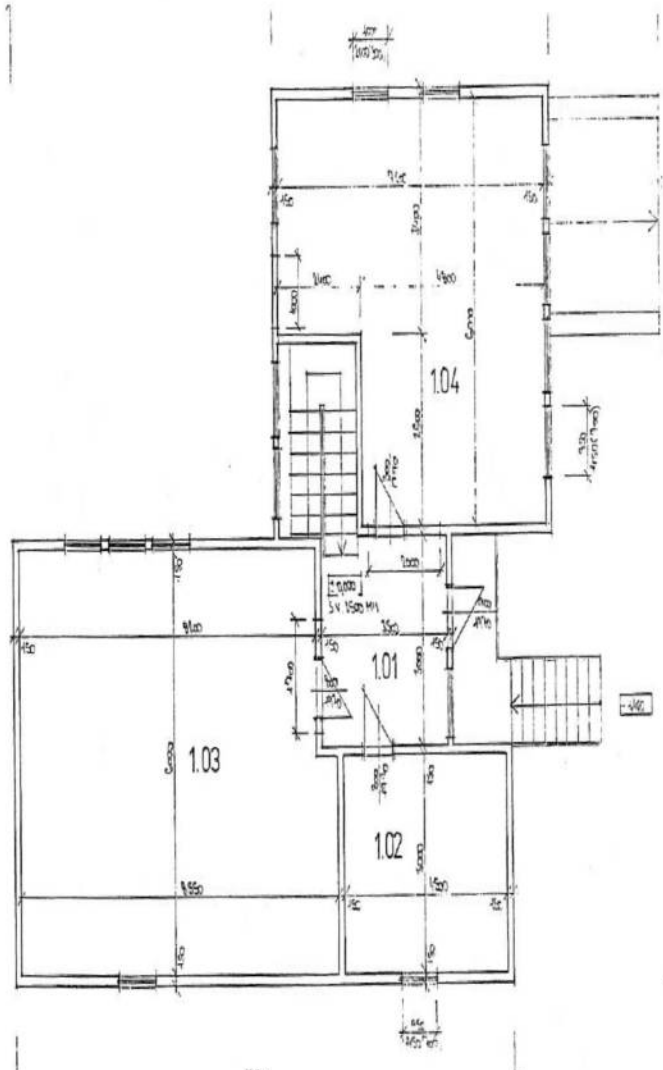
V Hodoníně dne 15. 7. 2003

pronajímatel

nájemci



PŮDORYS PRŮZEMÍ - NOVÝ STAV



PŮDORYS PŘÍZEMÍ - STÁVAJÍCÍ STAV

MĚSTO HODONÍN
PROTOKOL O PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

Nájemní smlouva uzavřená s



Předmět nájmu: budova č.p. 2490 na pozemku st. p. č. 2433 /chata u Cigánky/

Nájemce: osobně, zastoupen



Stav nemovitosti při předání: viz. Interní sdělení laD č.j. MHK/ITD/2002 z 10.9.2002

Vybavení:

viz. příloha protokolu

Vodoměr výr. č. 64 99612

stav m3 40

Plynoměr výr. č. není osazen

stav m3

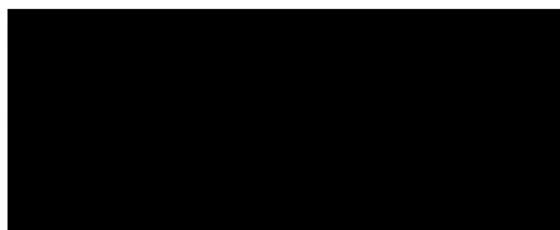
Elektroměr výr. č. 577 3320

stav Kwh I. 4723
II. 130 763

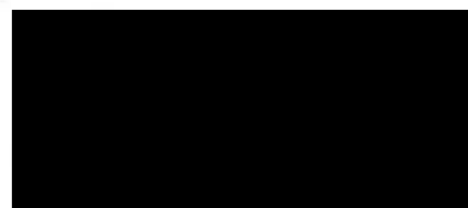
Předáno 3 ks klíčů a to od: 1x mřížka, 1x vchod, 1x garáž

Poznámka:

Datum: 18.7.2003



za pronajímatele



nájemce

Příloha č. 3 ke smlouvě o nájmu nemovitostí

Drobné opravy

1. Za drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
 - d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy měřičů tepla a teplé vody.
3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení, nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
5. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu

Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v této příloze v části "drobné opravy" odst. 3 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů a vnitřní nátěry.