

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 01/2017

paní O. P. [redacted] IČ: 422 887 62, DIČ: CZ7353194332, plátce DPH,
trvale bytem: [redacted]

Telefon: [redacted]

č. účtu: [redacted]

(dále jen „pronajímatel“)

jako pronajímatel

a

Lázně Hodonín, s.r.o.

se sídlem Měšťanská 3559/140, 695 01 Hodonín

zastoupená jednatelem Ing. Milanem Sýkorou

IČ: 06458467

DIČ: CZ 06458467

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. C, vložka 101890

Telefon: 518395521, e-mail: info@laznehodonin.cz

jako nájemce č.1

Lázně Hodonín, příspěvková organizace

se sídlem Měšťanská 3559/140, 695 01 Hodonín

zastoupena Ing. Milanem Sýkorou, ředitelem

IČ: 47894733

jako nájemce č.2

t a k t o :

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel má ve vlastnictví nemovitosti:
 - parcela p.č. st. 5057 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Hodonín, č. p. 3278 – rodinný dům,
 - parcela p.č. 939/ 196 - zahrada,
 - parcela p.č. 939/ 234 – ostatní plocha,vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, na listu vlastnictví č. 865, pro obec Hodonín, katastrální území Hodonín (dále jen „Nemovitosti“).
2. Výše specifikované Nemovitosti se nachází na adrese Purkyňova 3278/38, 695 01 Hodonín. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou Nemovitosti spolu se všemi součástmi, příslušenstvím a zařízením, jak je specifikováno v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“).
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci č.1 a č.2 do nájmu Předmět nájmu, a to ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy, a nájemce touto smlouvou Předmět nájmu, a to ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy, do svého nájmu přijímá.
4. Nájem dle této smlouvy se nesjednává k zajištění bytových potřeb nájemce ani členů jeho domácnosti nebo jeho osob blízkých nebo jeho zaměstnanců či pracovníků.
5. Nájem se sjednává výhradně za účelem podnikání nájemce na/v Předmětu nájmu. Nájemci hodlají užívat Předmět nájmu k provozování administrativních činností nájemců a k poskytování krátkodobého, přechodného bydlení třetích osob za úplaty ve smyslu § 2326 a násl. zákona č.

80/2012 Sb. (dále jen „Občanský zákoník“) a k zajištění tohoto provozování (dále jen „Účel nájmu“).

6. Nájemci prohlašují, že se seznámili se stavem Předmětu nájmu. Nájemci prohlašují, že Předmět nájmu je vhodný pro účel nájmu dle odst. 5. tohoto článku I. smlouvy. Nájemci se zavazují splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Předmět nájmu mohou nájemci využívat pouze pro zákonné a smluvně přípustné účely.
7. S ohledem na aktuální stav budovy č.p. 3278 tvořící součást Předmětu nájmu, a s ohledem na sjednaný Účel nájmu, se smluvní strany dohodly, že pronajímatel se zavazuje provést rekolaudaci výše uvedené budovy č.p. 3278 (tvořící součást Předmětu nájmu) na provozování administrativních činností a „ubytovací zařízení“ tak, aby budova č.p. 3278 tvořící součást Předmětu nájmu vyhovovala svým stavebním určením Účelu nájmu dle této smlouvy, a to v nejbližším možném termínu, nejpozději však do 31. 12. 2019.

Trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to **od 1.11.2017 do 31.10.2027**. Pokud nebude pronajímateli nejpozději v prvním kalendářním měsíci posledního půlroku doby nájmu dle této smlouvy doručeno písemné oznámení nájemců, že nemá zájem na dalším prodloužení doby nájmu (dále jen „oznámení nájemce“), prodlužuje se doba nájmu o deset let, a to ode dne ukončení původní doby nájmu. Výše uvedené prodloužení doby nájmu se neuplatní, pokud bude nájemcům nejméně 6 měsíců před ukončením doby nájmu dle této smlouvy doručeno písemné oznámení pronajímatele, že prodloužení doby nájmu není možné (dále jen „oznámení pronajímatele“).
2. Při předčasném ukončení doby trvání nájmu kteroukoli smluvní stranou v rozporu s ujednáním v této smlouvě je tato smluvní strana povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 12, měsíčních nájemných, jak je měsíční nájemné i co do výše sjednáno v čl. III. této smlouvy, a to včetně platné DPH.
3. Nájem zaniká:
 - a) písemnou dohodou účastníků,
 - b) písemnou výpovědí,
 - c) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - d) právním zánikem nájemce bez právního nástupce.
4. Pronajímatel nebo nájemci mohou tuto smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v Občanském zákoníku, v platném znění i bez uvedení důvodu.
5. Výpovědní doba je 3 - měsíční a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně, kdy dnem doručení výpovědi se rozumí i třetí den uložení zásilky (výpovědi) na poště či okamžik odmítnutí jejího převzetí adresátem. Výpověď je možná jen v písemné listinné formě a doručuje se na adresu účastníka uvedenou v záhlaví smlouvy.
6. V případě odstoupení od smlouvy jsou nájemci povinni Předmět nájmu vyklidit do 2 týdnů a vyklizený jej předat pronajímateli.
7. Dojde-li k prodlení nájemců s vyklizením Předmětu nájmu trvajícím déle jak 2 týdny, je pronajímatel oprávněn zajistit vyklizení Předmětu nájmu sám a na náklady nájemce. Za tím účelem udělují tímto nájemci pronajímateli výslovný souhlas a plnou moc k tomu, aby pronajímatel za přítomnosti dvou dalších svědků (nezúčastněných osob):
 - a) vstoupil bez souhlasu nájemců na/do Předmětu nájmu (po předchozím otevření vstupních dveří za

- použití dostupných technických prostředků a pomůcek),
- b) provedl soupis věcí nacházejících se na/v Předmětu nájmu,
 - c) věci nacházející se na/v Předmětu nájmu vhodným způsobem uložil na jiném místě na náklady nájemců.

O vyklizení Předmětu nájmu následně uvědomí pronajímatel nájemce písemně s tím, že přílohu upozornění bude tvořit soupis vyklizených věcí a označení místa jejich uložení. Nevyzvednou-li si nájemci vyklizené věci proti úhradě svých dluhů ani do 30 kalendářních dnů ode dne vyklizení, zmocňují tímto nájemci pronajímatele současně s podpisem této smlouvy k neprodlenému prodeji vyklizených věcí. Na základě tohoto zmocnění je pronajímatel oprávněn podniknout všechny potřebné úkony k prodeji těchto věcí a tyto prodat. Nájemci současně výslovně souhlasí s tím, aby z výtěžku z prodeje byly přednostně uspokojeny pohledávky evidované pronajímatelem za nájemce (včetně nákladů na vyklizení a prodej vyklizených věcí), pokud vznikly na základě této smlouvy. O připravovaném prodeji uvědomí pronajímatel nájemce písemně předem.

Nepodaří-li se pronajímateli předmětné věci nebo jejich část ani do dvou kalendářních měsíců ode dne jejich vyklizení prodat, je pronajímatel oprávněn s nimi naložit dle vlastní úvahy, a to včetně jejich fyzické likvidace.

III.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu

1. Nájem Předmětu nájmu se sjednává za úplatu. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného 60.000,-Kč (slovy: šedesát tisíc korun českých) měsíčně bez DPH. K nájemnému bude připočítáno DPH dle platné legislativy (nyní 21 %). Sjednaná částka nájemného obsahuje měsíční úhradu za užívání Předmětu nájmu včetně zahrady. Ve sjednaném nájemném nejsou zahrnuty úhrady za spotřebované energie (elektřina, plyn) na/v Předmětu nájmu a za případná další plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, zejména vytápění, vodné stočné, WIFI připojení k internetu, koncesionářské a jiné poplatky k TV a rádiu, svoz odpadu apod. (dále jen „další úhrady“). Tyto další úhrady si hradí nájemce sám.
2. Částka nájemného se považuje za zaplacenou připsáním celé výše měsíčního nájemného (včetně platné DPH) na bankovní účet pronajímatele uvedený v odst. 3 tohoto čl. III. smlouvy.
3. Nájemce platí nájemné čtvrtletně (tedy ve výši tří měsíčních nájemných včetně platné DPH – dále jen „Platba“) na bankovní účet pronajímatele č. 2400490423/2010, vedený u Fio banky, a.s., a to vždy do 20. dne v kalendářním měsíci předcházejícím následnému kalendářnímu čtvrtletí. První Platba bude hrazena do 20. 10. 2017 na měsíce Listopad a Prosinec 2017, další Platba již bude 20. 12. 2017 na 1. čtvrtletí roku 2018, vše na základě vystavené faktury, kterou pronajímatel zašle nájemci na jeho e-mail. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hradit do 31.12.2017 nájemce č. 2. Ode den 1.1.2018 bude nájemné hradit nájemce č. 1.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Prodlení s úhradou Platby delší jak jeden měsíc je považováno za hrubé porušení této smlouvy a zakládá právo pronajímatele k okamžitému ukončení nájemního vztahu.
5. Pronajímatel je oprávněn vždy po uplynutí kalendářního roku zvýšit nájemci nájemné úměrně inflaci (indexu růstu spotřebitelských cen) stanovené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, a to až o 100% této míry inflace. Poprvé může být nájemné takto zvýšeno v roce 2018 úměrně inflaci v roce 2017. Takto zvýšené nájemné je povinen nájemce pronajímateli platit. Zvýšené nájemné bude placeno od prvního dne příslušného roku, pokud oznámení o zvýšení nájemného bude zasláno nájemci do 30. 04. příslušného roku. Případný nedoplatek je splatný spolu s Platbou za třetí čtvrtletí příslušného kalendářního roku. V ostatních případech je povinen

nájemce platit pronajímateli zvýšené nájemné od měsíce následujícího po oznámení pronajímatele o zvýšení.

IV.

Práva a povinnosti spojené s nájmem Předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemcům dne 01. 11. 2017 Předmět nájmu ve stavu sjednaném dle této smlouvy a zavazuje se nájemcům zajistit nerušené užívání Předmětu nájmu po celou dobu, po kterou bude dle této smlouvy nájemní vztah řádně trvat (tj. nájem nebude ukončen a nájemce bude mít řádně uhrazeno nájemné). O předání Předmětu nájmu sepíše účastníci této smlouvy písemný protokol zahrnující stav Předmětu nájmu, vybavení a zařízení Předmětu nájmu a stav měřidel, který se tím stane nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „Předávací protokol“). Současně s Předáním předmětu nájmu budou nájemcům předány všechny klíče od Předmětu nájmu.
2. Nájemci si na své náklady a svůj účet zajišťují dodávky energií (elektřina, plyn) do Předmětu nájmu, jakož i dalších případných plnění jednotlivými dodavateli služeb do Předmětu nájmu, jako je vytápění, vodné stočné, WIFI připojení k internetu, zajištění signálu TV a rádia, svoz odpadu apod.
3. Nájemci jsou povinni na svůj náklad Předmět nájmu užívat s péčí řádného hospodáře, zejména chránit Předmět nájmu před poškozením a zničením nebo ztrátou a řádně Předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém a odpovídajícím stavu dle Předávacího protokolu, jakož i provádět úklid, péči a veškerou údržbu a opravy Předmětu nájmu na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na Předmětu nájmu. Nájemci odpovídají za dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů na/v Předmětu nájmu, jakož i za dodržování veškerých předpisů týkajících se podnikání nebo jiné činnosti nájemce na/v Předmětu nájmu.
4. Nájemci jsou povinni pronajímatele neprodleně upozornit na havárii ev. cizí poškození Předmětu nájmu a případně učinit nezbytná opatření, aby bylo zabráněno vzniku dalších škod, umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám provedení těchto a jiných oprav, jinak odpovídá nájemce za škody, které nesplněním těchto povinností nájemce na majetku pronajímatele a na Předmětu nájmu vznikly.
5. Nájemci odpovídají za škody, které na/v Předmětu nájmu vzniknou bez zavinění pronajímatele, zejména za ty škody, které způsobí na Předmětu nájmu nájemci, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
6. Nájemci jsou povinni na své náklady udržovat čistotu a pořádek na/v Předmětu nájmu, včetně zahrady, včetně udržování a obnovy travního porostu a trvalých a jiných porostů na pozemcích tvořících součást Předmětu nájmu.
7. Nájemci je povinni umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup na/do Předmětu nájmu za účelem nahodilé kontroly stavu Předmětu nájmu nebo obsluhy či kontrole/opravě/revizi technických zařízení nacházejících se na/v Předmětu nájmu, a to po předchozím oznámení termínu vstupu nebo kontroly pronajímatelem. Vstupu nebo kontroly se může účastnit osoba k tomu nájemcem pověřená.
8. Nájemci jsou oprávněni přenechat Předmět nájmu do podnájmu, výpůjčky nebo jiného obdobného, byť třeba bezúplatného, užívání další osobě, po předchozím souhlasu pronajímatele.
9. Bez předchozího a výslovného písemného souhlasu pronajímatele nejsou oprávněni nájemci provádět na/v Předmětu nájmu stavební nebo jiné závažné úpravy. V případě souhlasu

s prováděním stavebních a jiných úprav jsou povinni nájemce provádět stavební nebo jiné úpravy na svůj náklad. Provedou-li nájemci se souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady úpravy a opravy Předmětu nájmu představující technické zhodnocení Předmětu nájmu dle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, je nájemce oprávněn tyto náklady v souladu s právní úpravou v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, odepisovat ve svém účetnictví. V případě, že bude nájemní vztah uzavřený dle této smlouvy ukončen dříve než k 31. 10. 2027, avšak nikoliv na základě výpovědi pronajímatele z důvodu porušení povinnosti nájemců zvláště závažným způsobem, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemcům cenu provedeného technického zhodnocení dle aktuální zůstatkové ceny předmětného zhodnocení určené dohodnutým způsobem, jinak pronajímatelem určeným soudním znalcem. Pronajímatel touto smlouvou souhlasí s umístěním klimatizačních jednotek a kamerového systému v předmětu nájmu.

10. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je pojištěn proti všem běžným rizikům (např. pro případ škody na majetku způsobené požárem, povodní a další živelnou nebo jinou katastrofou), s výjimkou pojištění majetku vneseného na/do Předmětu nájmu nájemci nebo s vědomím nájemců třetími osobami a s výjimkou pojištění proti všem rizikům způsobeným činnostmi nebo v důsledku činnosti nájemců, když takové pojištění jsou nájemci povinni si do 10 dnů od předání Předmětu nájmu nájemcům Předávacím protokolem zajistit sám svým nákladem a na svůj účet a v odpovídající výši pojistného plnění, a takové pojištění jsou nájemci rovněž povinni udržovat v aktuálně odpovídající výši pojistného plnění po celou dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou a na požádání pronajímatele mu existenci takového pojištění pojišťovnými smlouvami a dalšími listinami kdykoli předkládat. Pronajímatel a nájemci se zavazují udržovat předmětné pojištění po celou délku nájemního vztahu uzavřeného dle této smlouvy.
11. Nájemci jsou povinni zajišťovat odborné prohlídky hasicích přístrojů a případných požárních hydrantů v Předmětu nájmu v termínech odborných prohlídek určených právními předpisy.
12. Nájemci si na svůj účet a své náklady zabezpečí úklid sněhu a náledí na pozemcích tvořících součást Předmětu nájmu i v okolí Předmětu nájmu.
13. Při ukončení nájmu jsou nájemci povinni Předmět nájmu nejpozději v poslední den trvání nájmu dle této smlouvy předat pronajímateli vyklizený, uklizený, a ve stavu, v jakém jej převzali k užívání dle Předávacího protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání včetně dodatečných změn, které nájemci provedli se souhlasem pronajímatele. Nájemci odevzdají pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče od Předmětu nájmu.
14. Neodevzdají-li nájemci pronajímateli Předmět nájmu nejpozději v poslední den trvání nájmu, jsou povinni zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každý, i započatý den prodlení.
15. Neodevzdá-li pronajímatel nájemcům řádný Předmět nájmu nejpozději v první den zahájení trvání nájmu, je povinen zaplatit nájemcům smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každý, i započatý den prodlení.

V.

Závěrečná ujednání

1. Nestanoví-li tato smlouva jinak, případy touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí Občanským zákoníkem v platném znění a předpisy souvisejícími.
2. Označuje-li tato smlouva ve svém textu účastníky jako pronajímatele a nájemce, přecházejí všechna práva a povinnosti založená touto smlouvou na jejich právní nástupce, resp. osoby, na které tato práva a povinnosti přejdou za účastníky této smlouvy a tito jsou obsahem této smlouvy v plném rozsahu vázáni.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží každá ze zúčastněných stran, přičemž oba stejnopisy mají hodnotu originálu.
4. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma účastníky smlouvy.
5. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem. Zároveň smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že tato nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně všech dodatků bude nájemcem č.2 uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015Sb., v platném znění.

V Hodoníně dne 18.10. 2017

