

Smlouva o nájmu

I.

Smluvní strany

Pronajímatel

Ústav analytické chemie AV ČR, v. v. i.

se sídlem: 602 00 Brno, Veveří 967/97

IČ: 68081715

DIČ: CZ68081715

zapsaný v rejstříku v. v. i. vedeném MŠMT

jednající ředitelkou prof. RNDr. Ludmilou Křivánkovou, CSc.

bankovní spojení: ČSOB Brno-město, č.ú.: 372708843/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

nájemce

[redacted]

rodné číslo: [redacted]

bytem: [redacted]

živnostenský list č. 381101-8773, vydaný dne 27.12.2007 odborem obecního živnostenského úřadu v Jeseníku

[redacted]

(dále jen „nájemce“)

v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, uzavírají následující nájemní smlouvu:

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti - budovy č.p. 43 v Rejvízu (stavební parcela č.28, zastavěná plocha a nádvoří 1 128m², způsob využití bydlení) a pozemku parc. číslo 232/2 (1667m² ostatní plocha, způsob využití zeleň) zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník na listě vlastnictví číslo 45 pro obec Zlaté Hory a katastrální území Rejvív. Své vlastnické právo dokládá výpisem z příslušného listu vlastnictví, vyhotoveným katastrálním úřadem dne 26. 11. 2009.
2. Pronajímatel přenechává, a je oprávněn přenechat, nájemci za nájemné do užívání uvedený předmět nájmu včetně veškerého inventáře, vybavení a zařízení, které se nachází ve výše uvedené budově č.p.43 a nájemce předmět nájmu za podmínek této smlouvy přijímá do užívání.
3. Výše uvedený výpis z katastru nemovitostí tvoří **Přílohu č.1** a soupis veškerého inventáře, vybavení a zařízení, které se nachází ve výše uvedené budově č.p.43 ke dni uzavření této smlouvy, tvoří **Přílohu č.2** této smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět smlouvy užívat v souladu se svým podnikatelským oprávněním výlučně za účelem poskytování ubytování pro rekreační účely a služby s tím související zaměstnancům pronajímatele a všem případným dalším zájemcům.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo využívat objekt ve vybraných termínech jako své školicí zařízení pro pořádání odborných seminářů, konferencí apod.

IV. Výše nájemného

1. Nájemné je sjednáno dohodou stran v souladu s cenou v místě obvyklou s přihlédnutím ke stáří, stavu objektu a jeho vybavení. Nájemné za pozemky a budovu č.p. 43 je sjednáno ve výši 40 000,- Kč za rok. Toto plnění je osvobozeno dle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, od DPH. Nájemné za inventář vnitřního vybavení je sjednáno ve výši 4 500,- Kč plus DPH v aktuální zákonem stanovené výši za rok.
2. Nájemné je splatné ve dvou splátkách splatných každý kalendářní rok vždy k 1.dubnu a k 1. říjnu bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci. Případnou změnu výše uvedeného účtu musí pronajímatel oznámit nájemci písemně 15 dní před uplynutím splatnosti nájemného, nejpozději však zároveň s doručením daňového dokladu. Každé oznámení změny musí být podepsané pronajímatelem. Při úhradě nájmu za období kratší než 6 měsíců, tj. při zahájení a ukončení pronájmu, hradí nájemce odpovídající poměrnou část nájemného.
3. Pronajímatel je oprávněn každoročně upravit výši nájemného o oficiální míru inflace za předchozí kalendářní rok (k 31.12.) vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, jak je uveřejňováno Českým statistickým úřadem s tím, že takto přepočtené nájemné bude platit od 1. ledna běžného roku. Novou výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně před termínem úhrady nájemného.
4. V případě prodloužení s platbou nájemného je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení. Dobu prodloužení lze započítat až od okamžiku doručení daňového dokladu plus 20 dnů.

V. Výše úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen vedle nájemného placeného podle článku IV. této smlouvy platit úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s nájemním vztahem, a to za dodávky elektrické energie, vodného a stočného a svozu odpadu dle skutečné spotřeby. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli na základě předloženého vyúčtování náklady na uhrazení daně z nemovitosti a na pojištění předmětu této smlouvy.
2. Vyúčtování mezi smluvními stranami bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování dodavateli výše uvedeného plnění. Nájemce uhradí cenu poskytnutých plnění do pěti pracovních dnů poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

3. Nájemce se zavazuje objednávat a hradit veškeré náklady na pevná paliva a hradit rekreační poplatky za lůžka.
4. Smluvní strany si dohodly pro případ prodlení nájmu s platbami za plnění související s nájmem, že nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Touto smluvní pokutou není dotčen nárok na náhradu škody.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu a předmětu podnikání, pokud není dále dohodnuto jinak. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit opravy spojené s běžnou údržbou a drobné opravy předmětu nájmu. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při stanovení rozsahu prací, které jsou pokládány za běžnou údržbu a drobné opravy, budou vycházet z nařízení vlády č. 258/1995 Sb. §§ 5 a 6 (úprava dané problematiky pro nájem bytů podle občanského zákoníku). Výčet prací zde uvedený se přejímá v plném rozsahu.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jen pro účel nájmu a předmět podnikání, pro které byl předmět nájmu pronajat. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě. Ke změně smlouveného účelu nájmu, předmětu podnikání a rozsahu užívání může dojít pouze dohodou smluvních stran.
4. Nájemce je povinen dbát, aby nedocházelo k poškození nebo nepřiměřenému opotřebení předmětu nájmu. Škody nad rámec běžného opotřebení způsobené z viny nájemce odstraní nájemce na vlastní náklady, nebude-li to možné, uhradí nájemce pronajímateli způsobenou škodu v penězích.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav, kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i kontroly dodržování platných předpisů na úseku hygieny, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí.
Termín prohlídky pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu, nejpozději však 3 dny před jejím zahájením.
6. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy pronajatých prostor pouze na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude také ujednání o vypořádání jím vynaložených nákladů.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav předmětu nájmu, které má pronajímatel provést, umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
8. Pronajímatel je povinen zajistit opravy předmětu nájmu, které přesahují rámec běžné údržby a drobných oprav a jejichž neprovedení znemožňuje jeho řádné užívání, kromě škod způsobených nájemcem. Pronajímatel je povinen informovat nájemce včas o případných opravách, úpravách či jiných pracích stavebního charakteru a projednat s ním harmonogram těchto prací tak, aby v případě narušení provozu nájemce bylo toto narušení co nejmenší.
9. Nájemce je oprávněn na svůj náklad instalovat v předmětu nájmu své přiměřené firemní označení, aniž by tím nepřiměřeně zasahoval do práv pronajímatele, a to jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a s případným souhlasem příslušných orgánů a úřadů stavební správy, pokud to právní předpisy vyžadují. Nájemce je oprávněn označit předmět nájmu tak, jak mu

ukládá živnostenský zákon; a to po odsouhlasení způsobu provedení a umístění tohoto označení pronajímatelem. Tato firemní označení je povinen na své náklady udržovat, opravovat a ke dni skončení nájmu odstranit.

10. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě pouze na dobu určitou nepřesahující dobu nájmu a jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí být písemná. Absence souhlasu pronajímatele je výpovědním důvodem ze strany pronajímatele.
11. Nájemce je povinen při ukončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak nebo to nebude možné pro provedené úpravy realizované se souhlasem pronajímatele. Ani v případě, že nebude možné vrátit předmět nájmu do původního stavu a provedené úpravy budou zachovány, nemá nájemce nárok na úhradu nákladů. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen předat pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklizený. O předání a převzetí sepíše strany předávací protokol.
12. Za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu podle předchozího ujednání se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: pět set korun českých)
Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody ani na domáhání se vyklizení soudní cestou.
13. Nájemce je povinen dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy v oblasti požární prevence. V případě porušení povinností nájemce odpovídá za případné škody, které tím vzniknou. Nájemce se zavazuje provádět pravidelnou kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska požární prevence.
14. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené klienty nájemce na pronajatém majetku.
15. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o pojištění svého majetku a pojištění odpovědnosti za způsobené škody.
16. Nájemce je povinen na vlastní náklady a v předepsaných termínech zajišťovat veškeré bezpečnostní revize objektu (revize hromosvodů, el. instalace, hasících přístrojů, revize a čištění komínů apod.). O provedených revizích je povinen vést evidenci.
17. Nájemce je povinen dodržovat veškeré požadavky příslušných úřadů, které tyto budou vyžadovat jako podmínku provozování podnikatelské činnosti nájemce související s účelem nájmu uvedeným v části III této smlouvy. Při skončení nájmu končí i platnost souhlasu pronajímatele s umístěním místa podnikatelské činnosti nájemce v místě předmětu nájmu uvedeného v části II této smlouvy.
18. Nájemce se zavazuje, že vlastní podnikatelskou činnost bude provozovat v souladu s příslušnými hygienickými a ekologickými zákony a předpisy. Zejména bude dbát na dodržování zákona o nakládání s odpady a svou podnikatelskou činností nebude způsobovat nadměrný hluk a znečišťování ovzduší.
19. Nájemce se zavazuje poskytovat 40% slevu z ceny za ubytování pro zaměstnance pronajímatele a jejich rodinné příslušníky. Rodinnými příslušníky se rozumí manželé zaměstnanců a jejich nezaopatřené děti. Seznam zaměstnanců bude pronajímatelem aktualizován vždy k 1. dni každého kalendářního čtvrtletí.
20. Termíny vybrané pronajímatelem pro pořádání odborných seminářů, konferencí apod. oznámí pronajímatel nájemci vždy písemně nejpozději však 4 týdny před termínem konání těchto akcí.

21. Smluvní strany se zavazují vypořádat svá vzájemná práva a závazky vyplývající z této smlouvy nejpozději do 30 dnů ode dne skončení platnosti této smlouvy.

VII.

Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1. března 2010.

VIII.

Skončení nájmu

Nájem může skončit:

- a) písemnou dohodou smluvních stran,
- b) písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce bez udání důvodu.

Výpovědní lhůta činí 4 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

- c) odstoupením od smlouvy.

Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy, stane-li se předmět nájmu, aniž by nájemce porušil svoji povinnost, nezpůsobilým ke smluvenému účelu a předmětu podnikání. Nájemní smlouva zaniká uplynutím 30 dnů od doručení písemného oznámení o odstoupení od nájemní smlouvy na adresu druhé smluvní strany, která je uvedena v záhlaví tohoto dodatku.

Pronajímatel může odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu předmět nájmu nebo trpí-li užívání předmětu nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda. Nájemní smlouva zaniká doručením písemného oznámení o odstoupení od nájemní smlouvy na adresu druhé smluvní strany, která je uvedena v záhlaví tohoto dodatku.

- d) zánikem nájmu,
 - smrtí nájemce,
- e) z důvodů zániku nájemního vztahu upravených v rámci obecných ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě, resp. z obecných důvodů zániku závazků.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 2. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na eventuální právní nástupce obou účastníků.

3. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a že je seznámen s jeho skutečným stavem. Shora uvedený předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a předmětu podnikání, jeho stav umožňuje jeho řádné užívání podle této smlouvy.
4. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených budou smluvní strany postupovat podle zákona č. 116/1990 Sb., podle občanského zákoníku (především § 663 a násl.) a dalších obecně závazných právních předpisů.
5. Smlouvu lze měnit jen na základě dohody obou smluvních stran písemně, a to formou postupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
6. Tato smlouva je provedena ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží pronajímatel a nájemce každý jedno vyhotovení.
7. Účastníci smlouvy prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle. S obsahem smlouvy se seznámili, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.
8. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří následující přílohy:
 - a) Příloha č.1 – kopie výpisu z katastru nemovitostí
 - b) Příloha č.2 – soupis inventáře, vybavení a zařízení předmětu nájmu
 - c) Příloha č. 3 – kopie živnostenského listu nájemce

V Brně dne 11.2.2010
Za pronajímatele: prof. RNDr. Ludmila Křivánková, CSc.
IC: 68081715, DIČ: CZ68081715

prof. RNDr. Ludmila Křivánková, CSc.
ředitelka ústavu

V Brně dne 4.2.2010
Za nájemce:

[redacted]