**Smlouva o nájmu nemovité věci**

uzavřená podle § 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění

**I. Smluvní strany**

1. Pronajímatel:

Sdružení ozdravoven a léčeben okresu Trutnov se sídlem Procházkova 818, 541 01 Trutnov, IČO: 00195201, DIČ: CZ00195201

Zastoupené: Ing Janou Totkovou, MBA, ředitelkou (dále jen „pronajímatel“)

1. Nájemce:

**II. Předmět nájmu**

1. Pronajímatel má právo hospodaření k pozemku st.p.č. 40/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 51, objekt k bydlení (dále jen „objekt Enzián“), v obci Špindlerův Mlýn, část obce Špindlerův Mlýn, katastrální území Špindlerův Mlýn, místní část Svatý Petr, okres Trutnov (dále jen „nemovitost“). Nemovitost je zapsána na LV č. 260 pro kat území Špindlerův Mlýn u Kat. úřadu v Trutnově.
2. Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy do nemovitost do užívání za podmínek dále uvedených.
3. V objektu Enzián jsou prostory sloužící podnikání o výměře celkem 327,3 m2 vymezeny takto:

 Přízemí (1.NP) -vstup 7,6 m2 2. NP – podesta 9,9 m2

 -šatna 7,3 m2 chodba 7,1 m2

 -WC 4,9 m2 WC 1,1 m2

 -WC 4,9 m2 WC 1,1 m2

 -umývárna 8,3 m2 umývárna 1,1 m2

 -umývárna 7,2 m2 umývárna 1,1 m2

 -sklad prádla 8,0 m2 kuchyně 11,8 m2

 -chodba 7,7 m2 pokoj č. 6 20,0 m2

 -hala 23,7 m2 pokoj č. 7 16,3 m2

 -spol. míst. 45,3 m2 pokoj č. 8 14,6 m2

 -kotelna 20,3 m2 pokoj nájemce 14,6 m2

 -pokoj č. 1 9,7 m2 podkroví-pokoj č.9 22,0 m2

 -pokoj č. 2 16,0 m2

 -pokoj č. 3 12,3 m2

 -pokoj č. 4 12,3 m2

 -pokoj č. 5 11,1 m2

1. Nájemce přejímá podpisem této smlouvy objekt Enzián a místnosti v tomto článku smlouvy uvedené od pronajímatele do nájmu a podpisem této smlouvy potvrzuje, že objekt Enzián je v řádném stavu, schopném užívání k účelu dohodnutému v této smlouvě.

**III. Účel nájmu**

 Účelem nájmu objektu je provozování ubytovacích služeb a hostinské činnosti.

**IV. Doba nájmu**

 Nájemní vztah založený touto smlouvou se uzavírá na dobu určitou **od 1. 9. 2022 do 31. 8. 2025**.

**V. Nájemné a úplata za služby**

1. Smluvní strany se dohodly, **že měsíční nájemné činí …………………. Kč (……………………………………..) + DPH v platné výši.**

Nájemné za každý kalendářní měsíc ve výši ………… Kč + DPH v platné výši je splatné do 15. dne následujícího měsíce.

Nájemné se bude zvyšovat o roční nárůst míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem pro uplynulý rok. Navýšení o míru inflace se uplatní ve fakturaci od měsíce února.

Nájemné se bude snižovat o výdaje vynaložené nájemcem na havarijní opravy objektu, které musí být pronajímatelem předem písemně odsouhlaseny a doloženy příslušnými účetními doklady. Konkrétní rozsah a druh oprav a předpokládané náklady je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem. Z projednání se pořizuje písemný protokol.

1. Veškeré služby spojené s užíváním pronajatého objektu, tj. dodávka el. energie, plynu, vody poplatky, odvoz odpadků, hradí nájemce na základě smluv uzavřených s příslušnými dodavateli.
2. Předepsané zákonné revize (plyn, elektřina, hromosvody, komín, hasící přístroje…) zajišťuje a hradí nájemce.

**VI. Ukončení nájmu**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možné ukončit písemnou dohodou nebo výpovědi jedné nebo druhé smluvní strany.
2. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvého dne následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Nájemce může nájem vypovědět z důvodů uvedených v § 2308 z.č. 89/2012 Sb., pronajímatel z důvodů uvedených v § 2309 z.č. 89/2012 Sb. v platném znění.

**VII. Ostatní smluvní ujednání**

1. Nájemce je povinen udržovat nemovitost v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. Za tímto účelem je povinen na vlastní náklady provádět údržbové a opravné práce. Těmito pracemi se rozumí zejména malování, oprava běžných poruch elektrické instalace, rozvodu vody a sociálního zařízení, oprava zámků ve dveřích, oprava rozbitých oken, údržba pozemku a další práce podobného charakteru.
2. Pokud se vyskytnou poruchy přesahující možnosti běžné údržby a oprav, je nájemce povinen tyto poruchy bez zbytečného odkladu prokazatelným způsobem oznámit pronajímateli. Pronajímatel pak provede nápravu zjištěných nedostatků na vlastní náklady.
3. Nedostatky ve stavu nemovitosti způsobené prokazatelně činností či pasivitou nájemce musí odstranit nájemce na své náklady nebo je nájemce povinen zaplatit pronajímateli, pokud je dá pronajímatel na své náklady odstranit.
4. Stavební zásahy, odpovídající z daňového hlediska technickému zhodnocení nemovitosti, mohou být provedeny pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tyto práce budou prováděny bez takového souhlasu, nepřísluší nájemci právo na vyrovnání za případné zhodnocení nemovitosti.
5. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do prostor užívaných nájemcem za trvání smluvního vztahu po předchozím včasném upozornění s tím, že musí maximálně šetřit provoz nájemce. Právo vstupu má však pronajímatel vždy, hrozí-li vážná škoda na majetku nebo zdraví osob, které se nacházejí v předmětných prostorách.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré předpisy protipožární, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, jakož i ostatní obecně závazné právní předpisy v souvislosti s výkonem svého práva.
7. Práva a závazky z této smlouvy nepřecházejí na právní nástupce účastníků.
8. Nájemce není oprávněn přenechat nemovitost nebo její část do podnájmu jiné fyzické osobě nebo právnické osobě.
9. Po skončení nájmu z jakéhokoli důvodu je nájemce povinen protokolárně nemovitost pronajímateli předat. Stav předané nemovitosti musí odpovídat obvyklému opotřebení provozem
10. V ostatním platí ustanovení § 2201 a následující z.č. 89/2012 Sb. obč. zák. v platném znění, jakož i další obecně závazné právní předpisy.
11. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.

V Trutnově dne: 31.8.2022

Pronajímatel:……………………………………. Nájemce:………………………………………..