



# OBEC ČELADNÁ, č. p.1, 739 12 Čeladná

Čj. : 153/2021  
vyřizuje: rada obce  
tel. : 558 684 008  
fax : 558 684 054  
[celadna@iol.cz](mailto:celadna@iol.cz)  
[mistostarosta@celadna.cz](mailto:mistostarosta@celadna.cz)  
[www.celadna.cz](http://www.celadna.cz)

V Čeladné, dne 15.6.2021

## O b e c Č e l a d n á

na základě ustanovení § 39 odst. 1. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění,  
zveřejňuje níže uvedený záměr

### Záměr pronájmu budovy Hotelu Prosper

Obec Čeladná tímto v souladu s ustanovením §39 odst. 1 zákona o obcích č. 128/2000 Sb.  
v platném znění zveřejňuje záměr na pronájem následujících nemovitých věcí:

- **Pozemku st. p. č. 18/1**, o výměře 1903 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Čeladná, č.p. 246, občanská vybavenost, která stojí na pozemku p. č. st. 18/1;
- **pozemku p. č. 63/4**, o výměře 2094 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň;
- **pozemku p. č. 63/6**, o výměře 736 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob manipulační plocha;
- **pozemku p. č. 63/21**, o výměře 333 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost;
- **pozemku p. č. 63/22**, o výměře 14 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost;
- **pozemku p. č. 63/40**, o výměře 338 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost;

v katastrálním území Čeladná, obec Čeladná, a to včetně všech jejich součástí a příslušenství /dále jen „nemovité věci“/; a **souboru movitých věcí** tvořícího vybavení nemovitých věcí, především pak stavby Čeladná p. č. 246, kterážto je součástí pozemku p. č. st. 18/1 v k.ú. Čeladná, a která je v současné době využívána jako hotel nesoucí označení „Hotel Prosper.“

Podmínky nájmu:

Nájem bude sjednán na dobu určitou 3 roky s možností opce na další rok

Minimální cena nájmu je stanovena na částku ve výši 120.000,-Kč měsíčně bez DPH.  
Nájemné bude hrazeno měsíčně.

Služby si sjedná nájemce sám na své jméno přímo s dodavateli služeb

Nájemce bude povinen 6x ročně umožnit bezplatné užití prostor současné vinárny v 1NP pro konání zastupitelstva obce Čeladná nebo jinou obcí konanou aktivitu.

Nájemce bude povinen umožnit konání společenských akcí (koncerty, recitály, vystoupení) pro občany Čeladné, a to buď v prostoru restaurace, pivnice nebo zahrádky hotelu, a to vždy v sobotu. Bude se jednat o doprovodný program k činnosti nájemce, nikoliv o výlučné využití pronajímatelem.

Nájemce bude povinen do 15-ti kalendářních dnů od výzvy umožnit kontrolu pronajatých nemovitostí zástupci pronajímatele a umožnit min 1x měsíčně vstup a měření pronajatých prostor architektům a projektantům pověřeným obcí Čeladná ke zpracování projektů rekonstrukce nemovitých věcí

V pronajatých prostorách je zákaz provozu kasína či jiných hazardních her

Předpokládané zahájení nájmu a předání nemovitých věcí nájemci od 1.9.2021

Zájemce ve své nabídce uvede, v jakém rozsahu budou pronajaté nemovité věci otevřeny – provozovány pro veřejnost

Zájemce ve své nabídce uvede, v jakém rozsahu bude bazén nacházející se v nemovitých věcech otevřen pro veřejnost, tak aby bylo možno využití bazénu pro veřejnost min. v rozsahu 1 odpoledne týdně a pro děti ze základní školy min. 2 dopoledne týdně.

V případě zájmu je možno si nemovité věci prohlédnou na prohlídce konané dne 21.6.2021 v 10:00 hod

Nabídky podávejte ve lhůtě do **30.6.2021 13.00 hod**, a to písemně na adresu: Obec Čeladná, Čeladná 1, 73912, elektronicky se zaručeným elektronickým podpisem na adresu: celadna@iol.cz osobně na sekretariát obce Čeladná nebo do datové schránky ID2hmb3aw.



**Za radu obce:** Pavol Lukša, starosta

zveřejněno na úřední desce od: 15.6.2021, Č.j. 14/2021

sňato dne :

1.7.2021

**Obec Čeladná**  
739 12 Čeladná č.1  
IČO: 00296571 -3-  
DIČ: CZ00296571

# RICH MAX, s.r.o.

IČ:26807769, 712 00 Ostrava - Muglinov, Mojžíškové 738/4  
zapsaná v obchodním rejstříku u KS v Ostravě v oddíle C, vč. 27407  
Kontakty: email. max.fajtl@seznam.cz ,tel. +420 777 018 283, ID: 29rxngz

Obec ČELADNÁ  
č.p.1,  
739 12 Čeladná

Obec Čeladná	
Došlo: 30 -06- 2021	Vyřizuje:
Čl.: 1662/2021	Ukl. znak:
Poč. listů: 1	příl.: 1
101.1.8	

## Věc: Nabídka

V Ostravě, 30. června 2021

Tímto podáváme nabídku k záměru obce Čeladná na pronájem budovy Hotelu Prosper, zveřejněný  
obcí 15. 6. 2021.

### Nabídková cena:

- 200.000,- Kč, (slov. dvěstětisíckorunčeských)  
měsíční nájemné

Otevření – provozování pro veřejnost:  
Otevření bazénu pro veřejnost:

### Ostatní podmínky:

- V souladu s potřebami veřejnosti v místě obvyklé
- V souladu s potřebami veřejnosti v místě, obvyklé, minimálně v souladu se stanovenými podmínkami obcí Čeladná dle výše jmenovaného zveřejněného záměru.
- Akceptujeme podmínky stanovené obcí Čeladná, dle výše jmenovaného zveřejněného záměru.

### Zájemce:

RICH MAX, s.r.o., IČ:26807769,  
Sídlo: 712 00 Ostrava - Muglinov, Mojžíškové 738/4,  
zastoupená Ing. Maximilián Fajtl, jednatel společnosti

  
.....  
Ing. Maximilián Fajtl  
Jednatel společnosti  
RICH MAX, s.r.o.

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Ostravě  
oddíl C, vložka 27407

Datum vzniku a zápisu:	14. května 2003
Spisová značka:	C 27407 vedená u Krajského soudu v Ostravě
Obchodní firma:	RICH MAX, s.r.o.
Sídlo:	Ostrava - Muglinov, Mojžíškové 738/4, PSČ 71200
Identifikační číslo:	268 07 769
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	hostinská činnost specializovaný maloobchod zprostředkování služeb provozování výherních hracích přístrojů
Statutární orgán:	
jednatel:	[REDACTED]
Způsob jednání:	Den vzniku funkce: 14. května 2003 Způsob jednání jménem společnosti: Jednatel jedná samostatně.
Společníci:	[REDACTED]
Společník:	[REDACTED]
Podíl:	Vklad: 200 000,- Kč Splaceho: 100% Obchodní podíl: 100 %
Základní kapitál:	200 000,- Kč



Magistrát města Ostravy  
Živnostenský úřad  
729 30 OSTRAVA, Prokešovo náměstí 8

Č. j.: SMO/352867/21/ŽÚ/PRV  
Sp. značka: S-SMO/352847/21/ŽÚ

## Výpis z živnostenského rejstříku

---

Obchodní firma: RICH MAX, s.r.o.  
Adresa sídla: Mojžíškové 738/4, 712 00, Ostrava - Muglinov  
Identifikační číslo osoby: 26807769

---

### Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání: Hostinská činnost  
Vznik oprávnění: 14.05.2003  
Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

---

### Živnostenské oprávnění č. 2

Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona  
Obory činnosti: Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti  
Zprostředkování obchodu a služeb  
Velkoobchod a maloobchod  
Ubytovací služby  
Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí  
Pronájem a půjčování věcí movitých  
Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků  
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení  
Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy  
Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu  
Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejných a obdobných akcí  
Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti

Vznik oprávnění: 14.05.2003  
Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

---

### Živnostenské oprávnění č. 3

Předmět podnikání: Prodej kvasného líhu, konzumního líhu a líhovin  
Vznik oprávnění: 30.06.2021  
Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

---

Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: Magistrát města Ostravy

V Ostravě dne 30.06.2021

Počet listů dokumentu: 1

Vlasta Přibylová  
referent





30.06.2021

Signováno dne:

Magistrát města Ostravy,

TOTO ROZHODNUTÍ NABYLO  
PRÁVNÍ MOCI DNEM

10. června 2021

TOTO ROZHODNUTÍ SE STALO  
VÝKONATELNÝM DNEM

10. června 2021

OSTRAVA!!

Vlasta Přibylová

## ROZHODNUTÍ

Magistrát města Ostravy, Živnostenský úřad, příslušný podle § 2 odst. 1 zákona č. 570/1991 Sb., o živnostenských úřadech, ve znění pozdějších předpisů, rozhodl o žádosti o koncesi níže uvedeného žadatele ze dne 30.06.2021

### t a k t o :

podle § 53 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů,

### s e u d ě l u j e k o n c e s e

právnické osobě

Obchodní firma: RICH MAX, s.r.o.

Identifikační číslo osoby: 26807769

Adresa sídla: Mojžíškové 738/4

712 00, Ostrava - Muglinov

Předmět podnikání: Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

Vznik práva provozovat živnost: dnem nabytí právní moci rozhodnutí o koncesi

Koncese se uděluje na dobu neurčitou.

### Odůvodnění:

Vyhovuje se v plném rozsahu

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí se lze podle § 81 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat podáním učiněným u Magistrátu města Ostravy, a to do 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí (§ 83 odst. 1 správního řádu). Odvolacím správním orgánem je Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor vnitra a krajský živnostenský úřad. Lhůta pro podání odvolání počíná běžet dnem následujícím po dni oznámení rozhodnutí.

V Ostravě dne 30.06.2021

Vlasta Přibylová, v. r.  
referent



Účastníci řízení:

RICH MAX, s.r.o., IČO 26807769

Za správnost vyhotovení: Vlasta Přibylová

Datum: 30.06.2021

Počet listů dokumentu: 1

Forinvest Plus s.r.o, IČ: 081 64 771, se sídlem Hozovo nábřeží č. 573/64,  
Opava - Kateřinky

Obec Čeladná	
Došlo: 30.06. 2021	Vyřizuje:
čj.: 10052021	Ukl. znak:
Poč. listů: 3	příl.: 3
PV. 1.8	

Obec Čeladná, č. p. 1.

39 12 Čeladná

**Věc: Záměr pronájmu Hotelu Prosper v obci Čeladná.**

Ve věci dne 15.6. 2021 zveřejněného uvedeného Záměru na pronájem Hotelu Prosper tímto podáváme ve stanoveném termínu **Nabídku na pronájem**.

S definovanými podmínkami v principu souhlasíme a současně upřesňujeme naší představu.

Naše společnost je jako rodinná firma součástí privátního holdingu. Máme bohaté dlouhodobé zkušenosti s obchodem, vedením velkých kolektivů, řízení hotelů a zdravotnických služeb tak, jak jsme Vás již osloвили v dopise ze dne 29.3. 2021 prostřednictvím naší sesterské společnosti - Hotel Odra. Náš záměr vychází z předpokladu, že společnost Hotel Odra ukončí nájemní vztah do konce roku 2021 s majitelem objektu v Ostravici a převede podstatnou část lidských zdrojů, speciálního vybavení, dodavatelů a know-how do nového působiště. Současně máme širokou zákaznickou základnu, kterou budeme informovat o možnostech využít Hotel Prosper. Podnikatelský záměr vychází z kombinace hotelového podnikání, zdravotních služeb a všech doplňujících služeb v maximálním přijatelném rozsahu. Chtěli bychom nabízet všechny služby nejen hotelovým hostům, ale rovněž hostům z okolí a občanům obce. Služby lázeňského typu, jako jsou lékařské prohlídky, fyzioterapie, elektroléčba, oxigenoterapie, masáže, a řada dalších, budeme nabízet jak samoplátcům, tak po dokončení legislativního procesu se zdravotními pojišťovnami pacientům - pojištěncům zdravotních pojišťoven přímo na místě. Předpokládáme rovněž i dále opakováný náš současný úspěch při výběrových řízeních rekondičních a ozdravných pobytů pracovníků různých oborů. Záměr bude rovněž s ohledem na vyhládnutý segment zákazníků jistě doplňovat sekundárně a terciálně již v okolí nabízené služby jako elektrokola, golf a řadu dalších a mohl by tak přispět k dalšímu rozvoji podnikatelské obce. Počítáme s realizací work shopů, rekondičních pobytů a také s možností střednědobých pronájmů apartmánu.

- Za optimální postup bychom považovali podpis smlouvy o nájmu v měsíci červenci 2021.
- Nájemní Smlouva by respektovala postupné otevírání provozu a tedy postupné placení nájmu. Jedná se o cukrárnu a postupně restauraci a letní zahradu v termínu cca 08 /2021, např. měsíčně 5.000,-Kč nájem cukrárny, 5.000,-Kč nájem letní restaurace a 4.000,-Kč nájem restaurace, ostatní skladby apod. 1.000,-Kč/ měsíc.
- Vlastní hotel bychom plánovali otevřít s ohledem na nutnou přípravu cca v termínu říjen – listopad /2021. S tím souvisí i placení nájmu za využití hotelového zařízení.
- Akceptujeme dobu nájmu tří let, ale preferovali bychom nájem pětiletý s ohledem na velké počáteční investice kapitálové i lidské a časové a postupný nárůst klientely.
- Akceptujeme výši nájmu pro rok 2024 na 120.000,-Kč/měsíc a dovolujeme si navrhnut progres 115.000,-Kč /měsíc pro rok 2023, 110.000,-Kč/měsíc pro rok 2022 a 100.000,-Kč/měsíc pro rok 2021 (cca 3 měsíce).
- Nad rámec uvedeného bychom měli zájem o vydání Vašeho souhlasu s umístěním sídla naší společnosti na adresu hotelu Prosper.
- Název hotelu, či jeho případnou změnu s ohledem na Vaše budoucí záměry a současný stav navrhujeme dodatečně projednat ke spokojenosti obou stran a s jasnou vizí.
- Rovněž předpokládáme do budoucna zdvojení funkce jednatele.
- Současně máme představu o provedení drobných investic před plným otevřením hotelu především v přízemí nemovitosti. Tyto povedou k optimálnímu zprovoznění zdravotní sekce z hlediska ergonomie a požadavku hygieny. Jedná se toliko o přípravu prostor pro fyzioterapeuty, lékaře, masáže apod., jejichž rozsah a hodnotu bychom si odsouhlasili, v rámci uzavřeného konaktu a započetli za nájem.
- Náš záměr předpokládá možnost podnájmu např. pro společnost Candy point s.r.o., specialistu na doplňkové služby, společnosti BONNE SANTE s.r.o. jako budoucího nositele zdravotní licence, společnosti Hotel Odra, jako současného držitele zdravotní licence, a některým dalším, například do současnosti fungující kosmetický salon apod. Z hlediska rozmanitosti služeb a daní považujeme tento záměr z optimální a osvědčený, přičemž jediná a odpovědná vůči pronajimateli bude v případě našeho úspěchu Vámi vyhlášeného záměru, naše společnost.
- V záměru jsme u vybraných parcel nenašli parcelu č. 63/10 a 63/43. Jde o záměr, nebo drobnou chybu?

- Náš záměr předpokládá přístup veřejnosti v plném rozsahu provozní doby pro všechny služby s výjimkou akcí pořádaných pro uzavřené společnosti. Jen orientačně bazén od 9.00 hod, wellness od 15.00 hod do 21.00 hod.
- Pro veřejnost předpokládáme rovněž pravidelné pořádání společenských akcí.
- Rádi bychom koordinovali své akce pro veřejnost s obcí a věříme, že by tomu tak mohlo být i opačně, v případě akcí pořádaných obcí.
- Ke dni podání tohoto Záměru není naše společnost plátce DPH, ale předpokládáme změnu. U ostatních našich společnosti se jedná většinou o plátce.
- V ostatních bodech Vašeho zadání bez připomínek a se souhlasem.
- V případě zájmu lze poskytnout i reference některých našich současných klientů, kteří obsazují Hotel Odra svými zaměstnanci např. Tempo Opava, COOP Beskydy, hasičské záchranné sbory Olomouc, Zlín a dalších.

V případě jakéhokoli dotazu, či upřesnění laskavě volejte na mob. 723 585 304, Jiří Koschány,  
nebo mail: [koschany.jiri@seznam.cz](mailto:koschany.jiri@seznam.cz)

V Opavě dne 29.6.2021

Zpracoval: Jiří Koschány



## Věra Golová

---

**Od:** Věra Golová <mistostarosta@celadna.cz>  
**Odesláno:** středa 14. července 2021 10:29  
**Komu:** [REDACTED]  
**Kopie:** starosta@celadna.cz  
**Předmět:** FW: pronájem hotelu v Čeladné - žádost o upřesnění informací

Dobrý den, ještě jednou si dovolím poprosit Vás o reakci na níže uvedený e-mail, děkuji a s pozdravem, Golová, obec Čeladná

---

**From:** Věra Golová [mailto:mistostarosta@celadna.cz]  
**Sent:** Thursday, July 8, 2021 11:51 AM  
**To:** [REDACTED]  
**Cc:** starosta@celadna.cz  
**Subject:** pronájem hotelu v Čeladné - žádost o upřesnění informací

Dobrý den, pane inženýre [REDACTED], dnešního dne rada obce na svém zasedání rozpečetila doručené nabídky zájemců o pronájem a další provozování hotelového komplexu v obci Čeladná. Součástí doručených nabídek byla i nabídka Vaší společnosti. Úvodem nám dovolte poděkovat za projevený zájem, nabídkovou cenu pronájmu a vyhovění podmínek ze strany obce.

Vzhledem k tomu, že Vaše nabídka byla velmi stručná, dovolili bychom si požádat Vás o upřesnění Vašich dalších záměrů na využití celého zařízení, zejména pak, jakou koncepci dalšího provozu plánujete v případě, že by Vaše nabídka byla vyhodnocena jako úspěšná, jako např. zda jste připraven ihned provozovat všechny části zařízení- restauraci, cukrárnu, venkovní terasu, hotelovou část apod. Také bychom uvítali informaci, zda již máte zkušenosti s provozováním obdobného zařízení, příp. zda v současné době nějaké zařízení hostinského typu aktuálně provozujete ?

Děkujeme, že nám pro možnost objektivního a správného rozhodnutí, které musí kompetentní orgán naší obce v této věci učinit, požadované informace poskytnete a naše žádost se u Vás setká s pochopením.

S úctou a ještě jednou poděkováním za projevený zájem – za radu obce Věra Golová, místostarosta obce

# RICH MAX, s.r.o.

IČ:26807769, 712 00 Ostrava - Muglinov, Mojžíškové 738/4  
zapsaná v obchodním rejstříku u KS v Ostravě v oddíle C, vl. 27407  
Kontakty: email. max.fajtl@seznam.cz ,tel. +420 777 018 283, ID: 29rxngz

Obecní úřad Čeladná  
Čeladná 1  
739 12 Čeladná

Obec Čeladná	
Došlo: 14-07-2021	Vyplzuje: 2474
čj.: 1474/2021	Úkl. znak:
Poč. lístů: 1	příl.: -
10.1.8	

V Ostravě 12. června, 2021

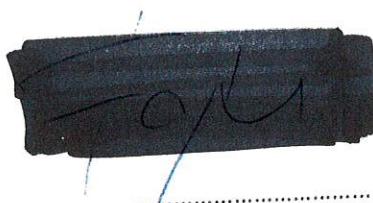
Věc: pronájem hotelu Prosper Čeldna

Dobrý den,  
na Vaši žádost ze dne 8. 7. 2021 týkající se upřesnění mého záměru pro využití celého zařízení  
hotelu Prosper, Vám sděluji:

Vaše žádost o informace rozšiřuje okruh zadávacích podmínek uvedené ve zveřejněném  
záměru obce ze dne 15. 6. 2021.  
Prosím zaslání všech platných zadávacích podmínek včetně hodnoticích kritérií zveřejněného  
záměru na pronájem hotelu Prosper.

Na základě Vašeho sdělení vám rád odpovím.

Děkuji a jsem s pozdravem



Ing. Maximilián Fajtl  
Jednatel společnosti  
RICH MAX, s.r.o.

**ZÁPIS A USNESENÍ**  
ze zasedání rady obce Čeladná č. 41 ze dne 3.8.2021

Zahájení: 9.00 hod.

Přítomni: Lukša, Golová, Kozel, Bajgar,

Omluveni: Otava

Hosté: JUDr. Radim Kubica

Program rady obce č. 41 je totožný s níže projednávanými body. Program rady byl schválen následovně:

Pro: 4

Proti: 0

Zdržel se: 0

1. Rada obce schvaluje jako nájemce nemovitostí a to: Pozemku st. p. č. 18/1, o výměře 1903 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Čeladná, č.p. 246, občanská vybavenost, která stojí na pozemku p. č. st. 18/1; pozemku p. č. 63/4, o výměře 2094 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň; pozemku p. č. 63/6, o výměře 736 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob manipulační plocha; pozemku p. č. 63/21, o výměře 333 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost; pozemku p. č. 63/22, o výměře 14 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost; pozemku p. č. 63/40, o výměře 338 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost; v katastrálním území Čeladná, obec Čeladná, a to včetně všech jejich součástí a příslušenství /dále jen „nemovité věci“/; a souboru movitých věcí tvořícího vybavení nemovitých věcí, především pak stavby Čeladná p. č. 246, kterážto je součástí pozemku p. č. st. 18/1 v k.ú. Čeladná, a která je v současné době využívána jako hotel nesoucí označení „Hotel Prosper zájemce FORINVEST PLUS s.r.o., IČ 08164771, sídlem Hozovo nábř. Č.573/64, Opava Kateřinky. Nájemní smlouva k výše uvedeným nemovitostem bude uzavřena se zájemcem FORINVEST PLUS s.r.o., IČ 08164771, sídlem Hozovo nábř. Č.573/64, Opava Kateřinky. Podpisem nájemní smlouvy za obec se pověruje starosta obce.

Odůvodnění tohoto usnesení rady obce je vyhotoveno samostatně a je přílohou k tomuto usnesení.

Pro: 4

Proti: 0

Zdržel se: 0

2. Rada uděluje souhlas příspěvkové organizaci Základní škola Čeladná, p.o., k přijetí účelově určeného finančního daru od společnosti WOMEN FOR WOMEN v rámci projektu obědy pro děti, kdy finanční dar bude poskytnut ve dvou etapách pro část roku 2021 ve výši 7.875,- Kč, a pro část roku 2022 ve výši 12.495,- Kč. Rada uděluje příspěvkové organizace Základní škola Čeladná, p.o. souhlas s uzavřením příslušných darovacích smluv.

Pro: 4

Proti: 0

Zdržel se: 0

**ZÁPIS A USNESENÍ**  
ze zasedání rady obce Čeladná č. 41 ze dne 3.8.2021

## **Odůvodnění:**

### **I.**

Obec Čeladná zveřejnila dne 15.6.2021 v souladu s ustanovením §39 odst. 1 zákona o obcích č. 128/2000 Sb. v platném znění záměr na pronájem výše uvedených nemovitých věcí. Na základě zveřejněného záměru obdržela Obec Čeladná dvě nabídky od zájemců, a to od společnosti:

**FORINVEST PLUS s.r.o., IČ 08164771, sídlem Hozovo nábř. č. 573/64, Opava Kateřinky a RICH MAX, s.r.o. IČ 26807769, sídlem Mojžíškové 738/4, Ostrava Muglinov**

1) Zájemce **FORINVEST PLUS** s.r.o., IČ 08164771, sídlem Hozovo nábř. č. 573/64, Opava Kateřinky sdělil, že se jedná o rodinnou firmu, která je součástí privátního holdingu, která má dlouhodobé a bohaté zkušenosti s vedením hotelu a poskytováním hotelových služeb. Je schopna obratem zajistit provoz Hotelu Prosper včetně rozsáhlých služeb lázeňského typu, fyzioterapie, elektroléčby, oxigenoterapie, kosmetika, masáže a plánuje v budoucnu rozšířit nabízené služby a dále plánuje pořádání workshopů, rekondičních pobytů atd. Zájemce akceptoval požadované nájemné v min. výši 120.000,-Kč měsíčně. Zájemce uvedl, že předpokládá přístup veřejnosti v plném rozsahu provozní doby pro všechny služby, tj. bazén od 9.00 hod, wellness od 15 hod do 21 hod. Zájemce nabídlo reference od současných klientů.

Nabízené nájemné je v místě a čase obvyklé.

Obec Čeladná ověřila správnost informací o zájemci uvedených v nabídce.

2) Zájemce **RICH MAX**, s.r.o. IČ 26807769, sídlem Mojžíškové 738/4, Ostrava Muglinov uvedl, že nabízí měsíční nájemné ve výši 200.000,-Kč. Dále uvedl, že otevření – provozování pro veřejnost předpokládá v souladu s potřebami veřejnosti a otevření bazénu také v souladu s potřebami veřejnosti, minimálně v rozsahu stanoveném podmínkami obcí Čeladná dle zveřejněného záměru. Obec Čeladná tohoto zájemce oslovovala, aby s ohledem na skutečnost, že jeho nabídka byla velmi stručná, upřesnil další záměry na využití celého zařízení, zejména pak, jaká je koncepce dalšího provozu, např. zda je zájemce připraven ihned provozovat všechny části zařízení- restauraci, cukrárnou, venkovní terasu, hotelovou část apod. A dále zda má zájemce zkušenosti s provozováním obdobného zařízení, příp. zda v současné době nějaké zařízení hostinského typu aktuálně provozuje.

Zájemce RICH MAX, s.r.o. na doplňující dotazy neodpověděl.

## **II.**

Obec Čeladná z veřejně dostupných zdrojů zjistila následující informace: Zájemce RICH MAX, s.r.o. je společnost, která vznikla v roce 2003 a po celou dobu své existence nijak nepodnikala, resp. nevyvíjela žádnou činnost. Společnost po celou dobu od svého vzniku neměla žádné zaměstnance a z účetních závěrek se podává, že nevlastní žádný nemovitý majetek, ani nemá žádný majetek v nájmu. V návaznosti na skutečnost, že i přes vzájemnou komunikaci daný zájemce odmítl odpovědět na doplňující dotazy, vznikla na straně Rady obce Čeladná pochybnost o schopnosti tohoto zájemce provozovat předmětný hotel a hradit nabídkou navržené nájemné. Současně se s ohledem na neochotu sdělit způsob a rozsah provozování hotelu jeví, že by se mohlo jednat o spekulativní a nedůvěryhodnou nabídku.

Tedy

**Zájemce FORINVEST PLUS s.r.o., IČ 08164771, sídlem Hozovo nábř. č. 573/64, Opava Kateřinky splnil veškeré požadavky stanovené záměrem.** Zájemce Forinvest Plus s.r.o., nabídlo

nižší měsíční nájemné než zájemce RICH MAX, s.r.o., popsal však své záměry s pronájmem hotelu, kdy tyto záměry odpovídají požadavkům obce – tzn. daný záměr je přínosem pro obec a provozováním hotelu způsobem navrženým tímto zájemcem, dojde k plnění úkolů obce mimoekonomické povahy (všeobecný rozvoj území a plnění potřeb svých občanů či chránění veřejného zájmu) a dosahovaní zájmů obce.

**Zájemce RICH MAX, s.r.o., IČ 26807769, sídlem Mojžíškové 738/4, Ostrava Muglinov nesplnil veškeré požadavky uvedené v záměru, když nesplnil požadavek na řádné a konkrétní uvedení informací o tom:**

- v jakém rozsahu budou pronajaté nemovité věci otevřeny – provozovány pro veřejnost
- v jakém rozsahu bude bazén nacházející se v nemovitých věcech otevřen pro veřejnost, tak aby bylo možno využití bazénu pro veřejnost min. v rozsahu 1 odpoledne týdně a pro děti ze základní školy min. 2 dopoledne týdně.

Informace poskytnuté k těmto otázkám zájemcem RICH MAX, s.r.o. nebyly nijak konkrétní a nedávaly žádnou možnost porovnání s jinými nabídkami, a tedy v této části byla nabídka neurčitá. Současně v této části předložená nabídka neobsahuje žádné relevantní údaje pro její posouzení a vyhodnocení.

Zájemce RICH MAX, s.r.o. navrhl vyšší měsíční nájemné než zájemce Forinvest Plus s.r.o., nepopsal však své záměry s pronájmem hotelu, a z odmítavého postoje ke sdělení těchto informací vznikají pochybnosti o řádnosti a důvěryhodnosti takové nabídky. Na základě této nabídky, není možno zajistit, aby pronájem Hotelu Prosper tomuto zájemci byl přínosem pro obec a provozováním hotelu došlo k plnění úkolů obce mimoekonomické povahy a dosahovaní zájmů obce.

### **III.**

S ohledem na povinnosti stanovené zákonem a zejména s ohledem na ustanovení dle § 38 odst. 1 a § 39 zákona o obcích včetně jejich komentářů a související judikatury, tzn. na následující

Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. **Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.**

Z odstavce 1 vyplývá, že majetkovou dispozici je třeba hodnotit z hlediska její účelnosti, hospodárnosti a z hlediska souladu se zájmy a úkoly obce **plynoucími z její zákonem vymezené působnosti.** Pro vymezení prvních dvou uvedených pojmu lze využít FinKon, který v § 2 charakterizuje:

- hospodárnost jako použití veřejných prostředků k zajištění stanovených úkolů s co nejnižším vynaložením těchto prostředků, a to při dodržení odpovídající kvality plněných úkolů,
- účelnost jako použití veřejných prostředků, které zajistí optimální míru dosažení cílů při plnění stanovených úkolů,
- (zákon dále vymezuje efektivnost jako použití veřejných prostředků, kterým se dosáhne nejvíce možného rozsahu, kvality a přínosu plněných úkolů ve srovnání s objemem

prostředků vynaložených na jejich plnění).

Posledním kritériem pro hodnocení majetkové dispozice je hledisko zájmů a úkolů obce, které vyplývají z její zákonem stanovené působnosti. Úkoly a zájmy obce plynou zejména z vymezení samostatné působnosti v § 35, mohou ale plynout i z úkolů v působnosti přenesené, tedy jinak řečeno z povinnosti vykonávat svěřenou státní správu. Platí, že zájmy a konkrétní úkoly v samostatné působnosti si obec v rámci svého práva na samosprávu definuje **sama**. Tato zásada, požadavek respektovat zájmy a úkoly obce, je přitom nesprávně chápána v opozici k výše vymezeným požadavkům účelnosti a hospodárnosti. **Ve skutečnosti však v rozporu nejsou, neboť vždy je klíčový zájem obce (a jeho plnění), přičemž k jeho dosažení musí obec volit nejhospodárnější a nejúčelnější cestu.** Z komentovaného ustanovení nevyplývá povinnost disponovat majetkem vždy za ekonomicky nejvyšší nabízené protiplnění. Podstata tohoto ustanovení spočívá v tom, že obec nejdříve určí konkrétní zájem (cíl) a k jeho dosažení poté musí zvolit účelné a hospodárné řešení.

**Při majetkové dispozici ze strany obce je vždy nutno hodnotit:**

a) **Přínos pro obec.** V první fázi je majetková dispozice posuzována z hlediska jejího materiálního (ekonomického, hospodářského) přínosu, který obec z této dispozice získává, tedy zjednodušeně řečeno hodnotou získávaného protiplnění (výši kupní ceny, výši nájemného apod.). Důležité v této souvislosti je to, že dispozici je třeba hodnotit nikoli jen izolovaně z pohledu výše ekonomického plnění získaného obcí (kupní ceny, nájemného apod.), ale z hlediska celkové ekonomicke výhodnosti příslušné dispozice pro obec, tedy z hlediska všech podmínek, které pro obec vyplývají či mají vyplývat z uvažovaného právního jednání (srov. rozhodnutí NS ze dne 16. 4. 2014, sp. zn. 5 Tdo 273/2014).

b) **Plnění úkolů obce a dosahování jejích zájmů.** To, že je dispozice primárně hodnocena z hlediska ekonomickeho protiplnění, však samozřejmě neznamená, že by obec nemohla disponovat svým majetkem z ekonomickeho hlediska méně výhodně (typicky za nižší než obvyklé nájemné či pachtovné). Cena (či obecněji ekonomická hodnota obcí získaného protiplnění) je totiž pouze prvotním hlediskem pro posouzení dispozice. Neméně důležitým kritériem je zákonem předvídané plnění úkolů obce a dosahování jejích zájmů. **Jinak řečeno, obec může disponovat majetkem i ekonomicky méně výhodně, je-li taková dispozice obhajitelná „důvody hodnými zvláštního zřetele“, resp. povinnostmi obce mimoekonomicke povahy. To ostatně konstantně potvrzuje judikatura soudů, jak NS, tak správních soudů. Například NS v rozsudku ze dne 20. 1. 2016, sp. zn. 30 Cdo 3741/2015, uvedl: „Povinnost obce řádně hospodařit se svým majetkem nelze – v případě zamýšleného prodeje obecního majetku – kategoricky vázat tolíko na „nejvyšší cenovou nabídku“, a to již s ohledem na § 2 odst. 2, jenž stanoví, že obec pečeje o všeobecný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“** Podobně KS v Hradci Králové v rozsudku ze dne 20. 7. 2016, č. j. 52 A 32/2016-126 dovodil: „Obec není povinna při prodeji nemovitého majetku vždy upřednostnit ekonomicky nejvýhodnější nabídku a může v mezích § 38 a 39 rozhodnout, že určitou nemovitou věc prodá i za cenu nižší než obsaženou v nejvyšší nabídce reagující na zveřejněný záměr, pokud má za to, že to je v jejím zájmu, resp. v zájmu občanů obce. Takový postup je ovšem nutno odůvodnit, a to způsobem odpovídajícím okolnostem konkrétního případu...“

Příkladem dispozice obhajitelné z pohledu § 38 odst. 1 může být pronájem za nižší než v místě obvyklé nájemné, pokud se nájemce zaváže provozovat v pronajatém prostoru prodejnu potravin namísto herny, dále řešení či zabránění sousedským sporům (srov. přiměřeně rozhodnutí NS ze dne

20. 1. 2016, sp. zn. 30 Cdo 3741/2015). Z praxe jsou známy i případy, kdy obec koupí nemovitost za cenu vyšší než obvyklou, neboť je to jediný způsob dosažení zamýšleného cíle (například zabránění, aby na území obce byla ubytovna, nákup jediného vhodného pozemku pro zbudování sportoviště).

c) **Proporcionalita mezi sledovaným zájmem a menší ekonomickou výhodností.** Tam, kde obec zvolí z možných řešení to, které je ekonomicky méně výhodné, musí hodnotit nejen existenci legitimního důvodu pro takový výběr, ale musí se zabývat i tím, zda obci sledovaný cíl je vybraným řešením splnitelný, resp. zda identického cíle nelze dosáhnout jiným, ekonomicky výrazně šetrnějším řešením (srov. vymezení pravidel hospodárnosti a účelnosti). To, že obec může volit nikoli ekonomicky nejvýhodnější řešení, podtrhla (nikoli však zavedla) doplněním zákona jedna z jeho posledních novelizací, provedená zákonem č. 257/2017 Sb. s účinností od 2. 9. 2017 (tzv. lex Polčák podle autora návrhu). Do § 38 odst. 1 byla doplněna věta, podle níž „porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je rádně odůvodněn“.

d) **Jiný důležitý zájem obce a rádné odůvodnění.** Pokud jde o pojem „jiný důležitý zájem“, zřejmě je jím nutné myslet jiný zájem než získání ekonomicky nejvýhodnějšího plnění, tedy jiný zájem než zájem na ekonomicky optimální dispozici. „Rádné odůvodnění“ musí spočívat v existenci legitimního důvodu, tedy objektivně akceptovatelného důvodu. O něm musí příslušný orgán rozhodnout. Samozřejmě nikoli výslovně, postačí, pokud se o takovém důvodu ví v době rozhodování a členové daného orgánu tento důvod vzali při svém rozhodování v potaz. Stejně tak není nezbytné, aby byl výslovně zaznamenán v písemné podobě. Zejména je podstatné, že judikatura nepožaduje výslovné zaznamenání důvodů pro odchylku, požaduje však, aby tyto důvody existovaly v době rozhodování a bylo možné jejich existenci prokázat (srov. rozsudek KS v Hradci Králové ze dne 20. 7. 2016, č. j. 52 A 32/2016-126, a rozsudek NSS ze dne 17. 1. 2018, č. j. 3 As 302/2016-43, bod 23).

#### IV.

Co se týče možnosti zohledňovat stanovené cíle obce v intencích zveřejněného záměru odkazujeme na ustanovení § 39 odst. 1, kdy toto neukládá obci povinnost uvádět ve zveřejněném záměru bližší podmínky zamýšlené dispozice (zamýšleného právního jednání), typicky minimální kupní cenu či nájemné, omezené budoucí užití věci apod., ani podmínky, za nichž lze podávat nabídky a vyjádření, například lhůtu pro podávání nabídek či povinnost složit určitou kauci k účasti ve výběru, a to i kdyby o nich předem rozhodla.

Obec v rámci zveřejněného záměru může stanovovat či hodnotit různé podmínky, a to zejména **Způsob využití**. Je samozřejmé, že obec stanoví podmínky s cílem předem omezit okruh potenciálních zájemců, resp. s cílem bud' preferovat určitý způsob využití disponované věci, nebo naopak některé způsoby vyloučit. To je zcela legitimní, neboť i obec má plnou smluvní volnost a navíc musí sledovat nejen ekonomické, ale i mimoekonomické zájmy obce (§ 38 odst. 1 a § 35).

Nicméně obec není povinna ve svém záměru uvést veškeré okolnosti, která bude následně hodnotit, či dle čeho se bude při výběru řídit. Dle rozhodnutí NS ČR 30 Cdo 1932/2008 není omezení výběru pouze dle podmínek stanovených v záměru žádoucí, neboť v nabídkách se mohou objevit (kromě finančních návrhů) i jiné nabídky pro obecní život prospěšné (např. zřízení provozů, které vytvoří pracovní příležitosti, nabídky služeb pro občany apod.), které nemohou obce dopředu předpokládat, a pro obec je významné, aby soutěž všech zájemců o prodej nemovitosti byla co nejrozmanitější a aby příslušný orgán obce mohl vybírat z co nejširší palety nabídek. Proto také z obecního hlediska

nemusí být nejlepším kritériem pro výběr kupce pouze kupní cena, či výše nájemného. Zveřejněný záměr zcizit majetek ve vlastnictví obce nemusí obsahovat taxativní výčet podmínek, za nichž bude majetkoprávní úkon o majetku obce s uchazečem uzavřen.

**Dle stejného rozhodnutí** - Je logické, že naprosto postačí, aby záměr obce obsahoval pouze základní informace, když jeho smyslem je pouze informovat o tom, že obec hodlá určitým způsobem s určitým majetkem obce naložit. Jak zcela správně uvedl v odůvodnění svého rozsudku již odvolací soud, omezení výběru nabídek stanovením kritérií výběru již v samotném záměru by bylo navíc nežádoucí, neboť nelze předem předvídat, jaké nabídky budou obci předloženy. Je nepochybné, že pro obec je nejvýhodnější moci si vybírat z co nejširšího okruhu nabídek, a bylo by tedy nesmyslné okruh možných zájemců o nabytí nemovitostí omezovat taxativním výčtem kritérií, podle nichž bude obec při výběru „vítězné nabídky“ postupovat. Tato kritéria navíc logicky ani nelze předem stanovit, když o výběru nejvýhodnější nabídky je rozhodováno kolektivním orgánem obce, jehož vůle se skládá z vůle jednotlivých zastupitelů projevené v rámci hlasování.

Na druhou stranu tam, kde podmínky stanoveny byly a podaná nabídka tyto podmínky nesplnila (zcela zjevně), **může být taková nabídka vyloučena**, aniž by byla předložena příslušnému orgánu (srov. rozhodnutí NS ze dne 5. 5. 2010, sp. zn. 28 Cdo 1383/2010). **Podobně pokud předložená nabídka neobsahuje žádné relevantní údaje pro její posouzení a vyhodnocení** (rozhodnutí NS ze dne 15. 11. 2017, sp. zn. 30 Cdo 5197/2017). V některých případech ovšem může být takový postup, tedy vyloučení nabídky bez dalšího, sporný z hlediska zásady hospodárnosti nakládání s obecním majetkem podle § 38 odst. 1. I z těchto důvodů je tedy vhodné předkládat příslušnému orgánu všechny nabídky s údajem, které z nich nesplňovaly předem stanovené podmínky. Zastupitelstvo tyto nabídky musí vyhodnotit podle § 38 odst. 1. **Může je odmítnout (například pro nedůvěryhodnost, spekulativnost), může ale celý postup zrušit a znova vyhlásit s tím, že všichni budou moci podat nové nabídky.**

Dále pak také Ústavní soud pak ve svém nálezu ze dne 20. června 2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11, připomenul, že obec požívá smluvní volnosti v tom ohledu, že se může svobodně rozhodnout, zda a za jakých podmínek uzavře kupní smlouvu ( případně nájemní smlouvu), přičemž je oprávněna stanovit další kritéria výběru zájemce o koupi ( či o nájem) včetně takových, která dovolují předpokládat, že nabyvatel ( nájemce) bude finančně zajištěný řádný hospodář schopný o nemovitost rádně pečovat.

Je tedy potřeba pečlivě zohlednit, že obci zůstává zachováno v rámci zásad soukromé autonomie oprávnění samostatně zvážit, zda vůbec, s kterým kotrakentem a za jakých podmínek k uzavření příslušného smluvního typu přistoupí. V rámci této úvahy obce nelze vyloučit ani hodnocení širších hledisek, které obec jako vlastník nemovitostí míní zohlednit (k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. března 2004, sp. zn. 28 Cdo 865/2003).

## V.

Na základě všech výše uvedených skutečností provedla rada obce test proporcionality. Kdy na jednu stranu zvažovala nabídku zájemce **FORINVEST PLUS s.r.o.**, který svým způsobem provozování umožní dosáhnout cílů obce, tzn. zajistit rozvoj služeb v obci pro občany obce a svými zkušenostmi (resp. zkušenostmi celého rodinného podniku) dává záruku, že bude schopna svým závazkům dostát, ovšem za nižší výtěžek z nájmu oproti zájemci RICH MAX, s.r.o., který nepodal bezvadnou nabídku, a zejména není zárukou, že svým provozováním dosáhne cílů obce a je zde

pochybnost, zda je schopen dané nemovitosti řádně provozovat. Nadto nabídka společnosti RICH MAX, s.r.o., měla znaky spekulativní a nedůvěryhodné nabídky.

S ohledem na skutečnost, že je zde obava, zda je společnost RICH MAX, s.r.o., schopna řádně provozovat Hotel Prosper a tedy, že je vůbec schopna hradit případně sjednané nájemné a je zde možnost, že by v případě nesprávného a nezkušeného provozování hotelu nebylo hrazeno nájemné žádné, případně je zde obava, aby zde byl vůbec provozován hotel a nikoliv např. ubytovna bez jakýchkoliv služeb občanům, zvítězila v testu proporcionality nabídka společnosti **FORINVEST PLUS s.r.o.**

**V souladu s tímto výsledkem rozhodla po pečlivém uvážení rada obce na výběru nabídky společnosti FORINVEST PLUS s.r.o.**

Frolov Lubomír

Gru



# OBEC ČELADNÁ, č. p. 1, 739 12 Čeladná

Č.j.: 2036/2021

V Čeladné dne 17. 8. 2021

**RICH MAX, s.r.o.**  
sídlem Mojžíškové 738/4, Ostrava Muglinov  
IČ 26807769,

## Věc: Sdělení o výběru nájemce

Vážení,

obec Čeladná zveřejnila dne 15. 6. 2021 v souladu s ustanovením §39 odst. 1 zákona o obcích č. 128/2000 Sb. v platném znění záměr na pronájem výše uvedených nemovitých věcí. Na základě zveřejněného záměru obdržela obec Čeladná od Vás nabídku na uzavření nájemní smlouvy k nemovitostem, a to **pozemku st. p. č. 18/1**, o výměře 1903 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Čeladná, č.p. 246, občanská vybavenost, která stojí na pozemku p. č. st. 18/1; **pozemku p. č. 63/4**, o výměře 2094 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň; **pozemku p. č. 63/6**, o výměře 736 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob manipulační plocha; **pozemku p. č. 63/21**, o výměře 333 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost; **pozemku p. č. 63/22**, o výměře 14 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost; **pozemku p. č. 63/40**, o výměře 338 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost; **v katastrálním území Čeladná**, obec Čeladná, a to včetně všech jejich součástí a příslušenství /dále jen „nemovité věci“/; a **souboru movitých věcí** tvořícího vybavení nemovitých věcí, především pak stavby Čeladná p. č. 246, kterážto je součástí pozemku p. č. st. 18/1 v k.ú. Čeladná, a která je v současné době využívána jako hotel nesoucí označení „Hotel Prosper“:

S ohledem na skutečnost, že jste na základě zveřejněného záměru podali nabídku k uzavření nájemní smlouvy, sdělujeme, že jako nájemce shora uvedených nemovitých věcí a souboru věcí movitých **byl vybrán jiný subjekt, který svým záměrem** k využití výše uvedených nemovitých věcí a souboru movitých věcí více odpovídá požadavkům obce.

Děkujeme za projevený zájem

S pozdravem

Pavol Lukša  
starosta

**Obec Čeladná**  
739 12 Čeladná č.1  
IČO: 00296571 -3-  
DIČ: CZ00296571

# RICH MAX, s.r.o.

IČ:26807769, 712 00 Ostrava - Muglinov, Mojžíškové 738/4  
zapsaná v obchodním rejstříku u KS v Ostravě v oddíle C, vл. 27407  
Kontakty: email: max.fajtl@seznam.cz , tel. +420 777 018 283, ID: 29rxngz

Obecní úřad Čeladná  
Pavol Lukša  
Čeladná 1  
739 12 Čeladná

Ostrava 30. srpna 2021

Obec Čeladná	
Došlo: 01-09-2021	Vyřizuje: JUDr. Lucie Štěpánková
čj.: 818/2021	Úkl. znak:
Poč. listů: 1	příl.: —

## Sdělení o výběru nájemce

Vážený pane starosto,  
děkujeme, že jste nás informoval ve věci výběru nájemce hotelu Prosper. Rádi bychom Vás  
informovali, že náš vážný zájem o nájem hotelu Prosper i nadále trvá. Ve zveřejněném  
záměru obce ze dne 15. 6. 2021, ve věci pronájmu hotelu Prosper, vnímáme jako hlavní  
požadavek obce dosažení co nejvyšší ceny nájmu. Naše společnost je ochotna v tomto  
stanoveném kritériu i nadále jednat v zájmu obce Čeladná. Ostatní taxativní podmínky  
akceptujeme, jak bylo požadováno.

Na spolupráci se těší

Ing. Maximilián Fajtl

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tyto smluvní strany:

**Obec Čeladná**

IČO: 002 96 571

sídlem Čeladná č.p. 1, PSČ: 739 12

zastoupena panem Pavolem Lukšou, starostou obce Čeladná

- dále jen „**pronajímatele**“

a

**FORINVEST PLUS s.r.o.**

IČO: 08164771

sídlem Hozovo nábřeží 573/64, Kateřinky, 747 05 Opava

zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 78551

zastoupena panem Jiřím Koschaným, jednatelem

- dále jen „**nájemce**“
- nájemce a pronajímatel jsou dále označování společně také jen jako „**smluvní strany**“ či „**účastníci smlouvy**“

## I. Úvodní ujednání – prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:
  - pozemek st. p. č. 18/1, o výměře 1906 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Čeladná, č.p. 246, občanská vybavenost, která stojí na pozemku p. č. st. 18/1;
  - pozemek p. č. 63/4, o výměře 1832 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň;
  - pozemek p. č. 63/6, o výměře 1667 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha;  
v katastrálním území Čeladná, obci Čeladná, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katarálního pracoviště Frýdek-Místek, na LV 1, a to včetně všech jejich součástí a příslušenství (dále jen „**nemovité věci**“).
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy také výlučným vlastníkem **souboru movitých věcí**, které tvoří vybavení výše uvedených nemovitých věcí, především pak stavby Čeladná p. č. 246, kterážto je součástí pozemku p. č. st. 18/1 v k.ú. Čeladná, a která je v současné době využívána jako hotel nesoucí označení „**Hotel Prosper**“, kdy takto bude tato stavba v této smlouvě dále nazývána (dále také jen „soubor movitých věcí“ nebo „movité věci“); tento soubor movitých věcí je tvořen zejména, avšak nikoli výlučně, jednotlivými movitými věcmi, uvedenými v seznamu movitých věcí, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

## II. Předmět nájmu

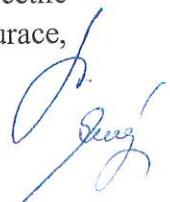
1. Smluvní strany se dohodly, že předmětem pronájmu dle této smlouvy jsou jak nemovité věci popsané výše v odst. 1 tohoto článku, tak soubor movitých věcí popsaný výše v odst. 2 tohoto článku (dále jen „**předmět nájmu**“).

## III. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání za níže uvedeným účelem a nájemce se zavazuje předmět pronájmu řádně užívat ke sjednanému účelu a platit za to pronajímateli nájemné.

## IV. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti spočívající v provozování hotelového zařízení nesoucího současně označení „**Hotel Prosper**“ včetně provozování doplňujících hotelových služeb, jako je bazén, wellness, restaurace,



cukrárna, vinárna apod. včetně provozování služeb lázeňského typu jako je fyzioterapie, masáže, oxygenoterapie, elektroléčba apod. Změnit název hotelového zařízení je nájemce oprávněn po dohodě, nebo předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

2. Nájemce prohlašuje, že předmětem jeho podnikatelské činnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a přímo či prostřednictvím třetího subjektu provoz zdravotnického zařízení a poskytování zdravotnických, rekondičních a lázeňských služeb a že má v úmyslu předmět pronájmu provozovat v souladu s jeho stavebně technickým uspořádáním za výše uvedeným účelem.

3. Nájemce může v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran pouze tehdy, pokud tato změna nezpůsobí zhoršení poměrů v předmětu nájmu nebo nebude nad přiměřenou míru poškozovat pronajímatele. V ostatních případech může nájemce provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

4. Nájemci se výslovně zakazuje provozovat v předmětu nájmu kasino či jakékoli jiné hazardní hry, dále je nájemci zakázáno provozovat v předmětu nájmu ubytovnu a erotické služby.

5. Nájemce je oprávněn část předmětu nájmu přenechat do dlouhodobého (max. tří letého) podnájmu – jedná se zejména o apartmány, a to za účelem rekreačního bydlení, či kanceláří. Nájemce je povinen zajistit, aby případný podnájemce v pronajatých prostorách neprovozoval kasino či jakékoli jiné hazardní hry, ubytovnu a erotické služby

## V. **Doba trvání nájmu**

1. Nájem je ujednán **na dobu určitou 3 let**, a to od 1.1.2022 do 31.1.2025.
2. Bude-li si nájemce po celou dobu nájmu řádně plnit své povinnosti a nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně nejpozději do 6 měsíců přede dnem, kdy má nájemní vztah skončit, že na dalším trvání nájemního vztahu nemá zájem, pak se nájem automaticky znova obnovuje na dobu jednoho roku, a to za stejných podmínek, jak byl ujednán dříve, ledaže nájemce pronajímateli ve stejně lhůtě písemně sdělí, že na dalším prodloužení nájemního vztahu nemá zájem. Totéž platí v případě, užívá-li nájemce předmět nájmu i poté, kdy měl nájem skončit, a pronajímatel jej ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy měl nájem skončit, nevyzve k tomu, aby předmětu nájmu odevzdat zpět pronajímateli.



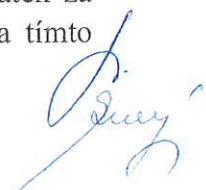
3. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu nejpozději k prvnímu dni trvání nájmu a nájemce se zavazuje předmět nájmu převzít. Předmět nájmu bude nájemci předán ve vším, co je k řádnému užívání předmětu nájmu nájemcem potřeba.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předávaného předmětu nájmu, tj. jak výše uvedených nemovitých věcí, tak výše uvedených movitých věcí tvořících jejich vybavení, včetně zachycení stavu měřidel dodávaných energií.

## VI. Nájemné a služby

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné za pronájem předmětu nájmu uvedený v článku I bodu 1 této smlouvy **ve výši 120.000,- Kč** (slovy: sto dvacet tisíc korun českých) **měsíčně bez DPH**, a to vždy nejpozději **do 15.** dne daného kalendářního měsíce, na který se nájemné platí. K nájemnému bude připočteno DPH dle aktuálně platné sazby daně.
2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné za pronájem předmětu nájmu uvedený v článku I bodu 2 této smlouvy **ve výši 1,- Kč** (slovy: jednu korunu českou) **měsíčně bez DPH**, a to vždy nejpozději **do 15.** dne daného kalendářního měsíce, na který se nájemné platí. K nájemnému bude připočteno DPH dle aktuálně platné sazby daně. (Nájemné dle článku VI bodu 1 a bodu 2 této smlouvy dále v této smlouvě společně takto jen jako „nájemné“).

První nájemné v plné výši je s ohledem na ujednání uvedené v článku XI bod 2 splatné **15.2.2022.**

3. Daňovým dokladem bude splátkový kalendář.
4. Nájemné se nájemce zavazuje hradit na účet pronajímatele č. účtu **3029781/0100** vedený u KB, a.s. pod variabilním symbolem **3614000026**. Nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání platby na účet pronajímatele.
5. Smluvní strany shledávají sjednanou výši nájemného jako přiměřenou, kdy takto stanovené nájemné zohledňuje především stav předávaného předmětu nájmu, s nímž byl nájemce před podpisem této smlouvy detailně seznámen.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel není povinen zajistit nájemci žádné dodávky energií či služeb spojených s užíváním předmětu nájmu. Veškeré energie a služby jako jsou dodávky vody, odvod a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, dodávky elektrické energie, odvoz komunálního odpadu nebo zajištění příjmů rozhlasového a televizního vysílání se zavazuje zajistit si nájemce sám vlastním jménem na základě smluv uzavíraných s některým z distributorů těchto služeb dle vlastního uvážení nájemce (resp. na základě právních předpisů – např. poplatek za svoz komunálního odpadu určený vyhláškou). Pronajímatel a nájemce se za tímto



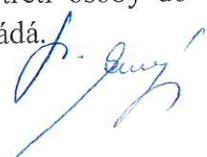
účelem zavazují poskytnout si navzájem potřebnou součinnost k evidenčnímu převedení uvedených měřidel dodávek energií z pronajímatele na nájemce, a to se stavý zjištěnými ke dni 1.1.2022. Přeplatky či nedoplatky vyplývající z vyúčtování cen energií souvisejících s užíváním předmětu nájmu za dobu **do 31.12.2021** jdou k tíži či prospěchu pronajímatele. Od 1.1.2022 hradí energie nájemce na základě samostatně sjednaných smluv.

7. Nájemce je povinen složit pronajímateli na výše uvedený účet pronajímatele pod variabilním symbolem **3614000026 jistotu** odpovídající jednomu měsíčnímu nájemnému, tj. ve výši **120.001,- Kč** (slovy sto dvacet tisíc jedna korun českých), a to nejpozději společně s platbou nájemného za nejbližší měsíc, tj. nejpozději do 15.2.2022. Pronajímatel je oprávněn započít jistotu oproti dlužnému nájemnému či jinému peněžitému dluhu nájemce. V takovém případě je nájemce povinen doplnit jistotu do původní výše, a to do 1 měsíce ode dne, kdy se prokazatelně dozvěděl o oprávněném čerpání jistoty pronajímatelem. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit jistotu poskytnutou nájemcem, a to do 1 měsíce ode dne skončení nájmu.
8. S ohledem na možný pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dohodly na sjednání inflační doložky, na jejímž základě je pronajímatel každoročně vždy k 1. únoru příslušného roku (počínaje 1. únorem 2023) oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyjadřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
9. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy, že tuto smlouvu uzavírají ať už v době trvání či netrvání účinných opatření orgánů veřejné moci za účelem omezení šíření tzv. koronavirové epidemie, a zároveň že jsou smluvní strany srozuměny s účinky, dopady a možnými opatřeními na provoz služeb v předmětu nájmu ze strany nájemce. Za tímto účelem si smluvní strany sjednávají doložku vyšší moci, kdy v případě, že na základě účinných opatření orgánů veřejné moci v souvislosti s omezením šíření koronaviru, dojde k omezení provozu služeb, které bude nájemce vykonávat v předmětu nájmu, tak má nájemce právo na slevu z nájemného odpovídající míře omezení provozu dané podnikatelské činnosti.

## VII.

### Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k užívání za výše uvedeným účelem a udržovat jej nejméně ve stavu, v jakém byl nájemci předáván.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené využívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci ochranu před zásahem třetí osoby do práva nájemce nerušeně užívat předmět nájmu, pokud o to nájemce požádá.



3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou a platit nájemné řádně a včas.
4. Nájemce je povinen dodržovat veškeré povinnosti stanovené zákonem nebo touto smlouvou a dodržovat také veškerá hygienická, požární, bezpečnostní a jiná pravidla.
5. Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své sídlo nebo sídlo společnosti, která bude podnájemcem předmětu nájmu nebo jeho části. Po skončení nájmu však musí nájemce své sídlo přemístit, a to nejpozději do 1 měsíce ode dne skončení nájmu. Za tímto účelem tímto pronajímatel výslově uděluje nájemci souhlas s umístěním svého sídla na adresu Čeladná 246, 739 12 Čeladná.
6. Nájemce může předmět nájmu opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, avšak při skončení nájmu je povinen odstranit všechna znamení, kterými předmět nájmu opatřil. Architektonické řešení štítů, návěstí a podobných znamení musí předem schválit pronajímatel. Za splnění požadavků veřejnoprávních předpisů týkajících se štítů, návěstí a podobných znamení odpovídá nájemce.
7. Pronajímatel má právo vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu. Za tímto účelem je nájemce povinen nejpozději do 15 dnů od obdržení výzvy ze pronajímatele zpřístupnit v nezbytném rozsahu předmět nájmu a umožnit kontrolu jeho stavu pronajímateli a osobám, které k tomu pronajímatel pověří. Kontrola musí být provedena způsobem a v době, aby pro nájemce znamenala co nejmenší zátěž.
8. Nájemce je také povinen umožnit vstup do předmětu nájmu architektům a projektantům pověřených pronajímatelem ke zpracování projektů plánované rekonstrukce předmětu nájmu, a to v rozsahu nejméně 1x měsíčně.
9. Nájemce je také povinen umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám přístup k předmětu nájmu nebo do něj za účelem provedení potřebné opravy, k níž je pronajímatel povinen.
10. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, a to i bez písemného souhlasu pronajímatele, a to za účelem výkonu některé z podnikatelských činností za jejichž účelem je předmět nájmu pronajímán. Nájemce není oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu na celý předmět nájmu, ale pouze na jeho část. Nájemce je oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu zejména k témtoto částem předmětu nájmu kotelně, kadeřnictví, restauračního zařízení, pivnice, cukrárny a zdravotnického zařízení, když důvodem je účelnější a širší využití předmětu nájmu pro veřejnost, což pronajímatel bere na vědomí již při podpisu smlouvy.

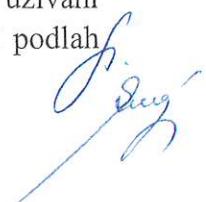
**VIII.**  
**Zpřístupnění předmětu nájmu veřejnosti**



1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen umožnit pronajímateli bezplatné užití prostor aktuálně užívaných jako vinárna nacházejících se v 1 NP stavby Hotelu Prosper, a to v rozsahu nejméně 6x ročně za účelem konání zasedání zastupitelstva obce Čeladná nebo pro jinou pronajímatelem konanou aktivitu. O termínu konání zastupitelstva nebo jiné pronajímatele konané aktivity je pronajímatel povinen nájemce s dostatečným předstihem informovat.
2. Nájemce je povinen umožnit konání společenských akcí (jako jsou koncerty, recitály, přednášky či vystoupení) pro občany obce Čeladná, a to dle dohody smluvních stran nebo dle charakteru a očekávané návštěvnosti konané společenské akce buď v prostoru restaurace, vinárny, pivnice nebo zahrádky stavby Hotelu Prosper. Konání těchto společenských akcí představuje doprovodný program k činnosti nájemce, nejedná se rušení činnosti nájemce ani o výlučné užívání předmětu pronájmu pronajímatelem, a za umožnění konání těchto společenských akcí nájemci nenáleží žádná finanční kompenzace ani sleva z nájmu. Pronajímatel záměr takového využití oznámí nájemci minimálně 14 kalendářních dnů dopředu včetně označení místa.
3. Nájemce se zavazuje stanovit předem provozní dobu hotelu a v plném rozsahu této provozní doby zpřístupnit široké veřejnosti všechny hotelové služby, jako je přístup do wellness, bazénu, cukrárny, restaurace aj, s výjimkou doby pořádání akcí pro uzavřenou společnost. Konkrétně bazén se nájemce zavazuje zpřístupnit veřejnosti v rozsahu minimálně tři odpoledne týdně, pro organizované školní aktivity žáků základní školy pak nejméně v rozsahu dvě dopoledne týdně.

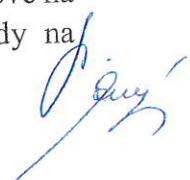
## IX. Stav předmětu nájmu a jeho údržba

1. Předmět nájmu je nájemci předán ve stavu, tak jak stojí a leží. Smluvní strany si před podpisem této smlouvy společně předmět nájmu prohlédly a jakékoli závady zapsaly do protokolu o předání předmětu nájmu.
2. Nájemce je oprávněn provést a následně odepisovat pronajímatelem písemně schválené technické zhodnocení (změny či jiné úpravy) předmětu nájmu. Při skončení nájmu není nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak. Technické zhodnocení musí být prováděno na základě jednoduché technické dokumentace, jehož jedno vyhotovení se před započetím prací předává pronajímateli.
3. **Po dobu nájmu provádí nájemce běžnou, drobnou i ostatní údržbu předmětu nájmu.** Nájemce je povinen provádět na svůj náklad revize veškerých elektronických či jiných zařízení, pevně spojených s předmětem nájmu.
4. Běžnou údržbou předmětu nájmu dle této smlouvy se rozumí udržování a čištění prostor včetně zařízení a vybavení prostoru, které se provádí obvykle při užívání prostoru. Jde tedy zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah.



včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení v předmětu nájmu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevk, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní kontrola funkčnosti termostatických hlavic s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

5. Za drobné opravy předmětu nájmu dle této smlouvy se považují opravy prostor a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.
6. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišť, b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevřání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru předmětu nájmu, c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodních zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevření vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu, d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro dům, e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro dům, výměny sifonů a lapačů tuku, f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápení a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápení umožňujících individuální regulaci teploty, g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevk, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení, i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).
7. Za drobné opravy podle výše nákladů se považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v čl. IX. bodě 6 této smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 20.000,- 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 na

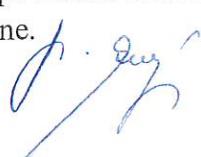


dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

8. Nájemce je povinen strpět veškeré případné nezbytné či havarijní opravy a rekonstrukce, které neovlivní činnost nájemce prováděné na předmětu nájmu pronajímatelem. O plánovaných opravách a rekonstrukcích je pronajímatel povinen nájemce informovat, a to nejméně 15 pracovních dnů předem.
9. Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu škodu, je povinen ji odstranit. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatelé.

## X. Skončení nájmu

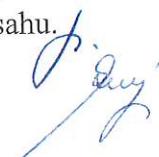
1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby, písemnou dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí kterékoliv ze stran nebo jiným způsobem, který stanoví zákon.
2. Výpověď musí být písemná a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém výpověď došla druhé straně.
3. Výpovědní doba činí 3 měsíce a ve výpovědi musí být uveden její důvod.
4. Nájem může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby:
  - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
  - b) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen,
  - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby:
  - a) mají-li být nemovité věci, které jsou předmětem nájmu, odstraněny nebo přestavovány tak, že to brání dalšímu užívání, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
  - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
6. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.
7. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.



8. Pronajímatel prohlašuje, že po ukončení této nájemní smlouvy plánuje rozsáhlou rekonstrukci předmětu nájmu a následnou změnu využití nemovitostí, které jsou předmětem nájmu a z toho důvodu nemá pronajímatel zájem na provádění investic do předmětu nájmu. V případě, že nájemce bude provádět jakékoli úpravy či zhodnocení předmětu nájmu bude tak činit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady. Při ukončení nájmu nemá nájemce nárok na uhranění vynaložených investic ani na vydání zhodnocení.
9. Nájemce může provést stavební změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Stavební změnu provádí nájemce na svůj náklad. Pokud dojde stavební změnou vči k zhodnocení předmětu nájmu, tak má nájemce právo, aby se se ním pronajímatel při skončení nájmu vyrovnal podle míry zhodnocení.
9. Při skončení nájmu nájemce vyklidí předmět nájmu a odevzdá jej pronajímateli. Při odevzdání předmětu nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vložil nebo vnesl vlastním nákladem, a to pouze je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata vči nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

## XI. Zvláštní ujednání

1. Nájemce má v úmyslu podnajmout část předmětu nájmu třetím osobám. V případě, kdy bude mít podnájemce zájem o podnájem části předmětu nájmu třetí osobě, tak o tomto informuje pronajímatele.
2. Smluvní strany se s ohledem na nutnost přípravných prací, které je nájemce povinen provést, než bude schopen řádně provozovat předmět nájmu, dohodly na přechodném období, a to na období od 1.1.2022 do 31.1.2022. Za toto období, tzn. za leden 2022 bude nájemce bude hradit pronajímateli poměrnou část nájmu za reálně provozované prostory, a to takto:
  - a) za kadeřnictví, cukrárnu a 3 kanceláře částku 20.000,-Kč plus DPH
  - b) za prostory provozované části předmětu nájmu (nad rámec prostorů: kadeřnictví, cukrárny a 3 kanceláří) částku odpovídající násobku metrů čtverečních provozované části předmětu nájmu (mimo prostor kadeřnictví, cukrárny a 3 kanceláří) a částky 94,- Kč/m<sup>2</sup>.
3. Ke dni podpisu této smlouvy budou ukončeny přetravující nájemní vztahy. Podnájemní smlouvy nově uzavře nájemce.
4. Od 1.1.2022 do 31.1.2022 bude tato smlouva účinná pouze co do části předmětu nájmu za které bude hrazeno nájemné v souladu s tímto článkem bodem 2. Bez ohledu na toto ujednání je nájemce povinen sjednat dodavatelské smlouvy na dodávku energií od 1.1.2022 pro předmět nájmu jako celek a tyto služby hradit v plném rozsahu.



5. Nájemce je v období od podpisu této smlouvy do 31.12.2021 oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem umístění vybavovacích předmětů nezbytných pro následný provoz hotelu.

## XII. Ostatní ujednání

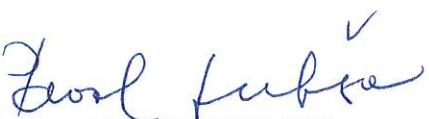
1. Práva a povinnosti smluvních stran smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisů souvisejícími.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemně, a to dodatkem odsouhlaseným a podepsaným oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany se zavazují vykonat veškerá jednání, jichž je podle této smlouvy, právních předpisů či z jiného důvodu zapotřebí k tomu, aby došlo k plné realizaci transakcí předvídaných touto smlouvou, a to i v případech, kdy to tato smlouva výslově nezmiňuje.
4. Je-li některé ustanovení této smlouvy neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti a vynutitelnosti ustanoveních ostatních. Smluvní strany se zavazují vadné ustanovení bezodkladně nahradit ustanovením bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat obsahu a účelu vadného ustanovení.
5. Písemnosti se doručují na adresu, kterou smluvní strany uvedly v záhlaví této smlouvy. Za doručení se považuje den převzetí zásilky, den odmítnutí přijetí zásilky, den uložení zásilky na poště. Písemnosti se zasílají doporučeně s dodejkou.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, kdy každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení. Součástí této smlouvy je příloha č. 1 – seznam movitých věcí.
7. Tato smlouva je platná v celém rozsahu ode dne podpisu smlouvy obou smluvních stran.
8. Smluvní strany prohlašují, že si před podpisem tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí, že tato smlouva je projevem jejich vážné a svobodné vůle a že smlouva není uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek.
9. Smluvní strany prohlašují, že k tomuto právnímu jednání nebyly přinuceny hrozbou tělesného nebo duševního násilí a zároveň vylučují, že by byla tato smlouva uzavřena za použití lsti a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

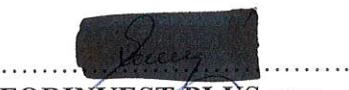


10. Pronajímatel prohlašuje a nájemce bere na vědomí, že záměr uzavřít tuto smlouvu byl v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, ve lhůtě nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce zveřejněn na úřední desce obce Čeladná a že v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, bylo uzavření této smlouvy projednáno a schváleno usnesením Rady obce Čeladná č.41 přijatým dne 3.8.2021 , přičemž tato smlouva je uzavírána za obec Čeladná starostou, a to v souladu s ustanovením § 103 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.

10 -11- 2021

Ve ..... dne .....

  
.....  
**Obec Čeladná**  
zastoupena Pavolem Lukšou, starostou  
pronajímatel

  
.....  
**FORINVEST PLUS s.r.o.**  
zastoupena Jiřím Koschaným, jednatelem  
nájemce