

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), mezi těmito smluvními stranami (dále jen „**smluvní strany**“):

OBEC MARKVARTICE

se sídlem Markvartice 67, 675 22 Stařeč

IČ: 00378143

zastoupena Ing. Vlastimilem Klusákem, starostou obce

tel.: 724 192 139 email: ou.markvartice@email.cz

a zastoupena Jiřím Musilem, místostarostou obce

tel.: 720 455 554 email: ou.markvartice@email.cz

(dále jen „**pronajímatel**“)

- na straně jedné -

a

LexFin s.r.o.

se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČ: 29361371

společnost zapsaná v rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod číslem C 259812

zastoupena Mgr. Radkou Kolouchovou, jednatelkou

tel.: 602 103 203 email: lexfin@seznam.cz

Pověřená osoba nájemce: Ing. Dušan Kolouch, tel.: 737 707 070 email:

dusankolouch@duko.eu

(dále jen „**nájemce**“)

- na straně druhé -

níže uvedeného dne, měsíce a roku

t a k t o :

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti - stavby občanské vybavenosti – „Motorest Markvartice“ č. p. 23, postavené na pozemku parc. č. st. 83/2 o výměře 376 m² v katastrálním území Markvartice u Třebíče, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001 vedeného u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč (dále jako „*penzion*“ nebo „*předmět nájmu*“).

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu nemovitost specifikovanou v ustanovení čl. I. této smlouvy za účelem jeho dočasného užívání nájemcem, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit

pronajímateli za užívání nemovitosti pravidelně každý měsíc nájemné za podmínek a ve výši dle ustanovení této smlouvy.

III. Doba nájmu

1. Nájem nemovitosti vzniká od okamžiku podpisu této smlouvy, nejpozději od **1. 5. 2022** a je uzavírán na dobu neurčitou.

IV. Účel nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že účelem nájmu nemovitosti je provozování podnikatelské činnosti, konkrétně **provoz stravovacích služeb – pohostinství/motorest v přízemí, kancelářských prostor a ubytování v prvním podlaží**, dle kolaudačního rozhodnutí, případně jiného rozhodnutí příslušného orgánu.
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn vykonávat činnost, která odpovídá sjednanému účelu a že si je vědom toho, že není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu.

V. Nájemné a jiné platby

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného v částce 10.000,- Kč měsíčně.
2. Nájemné je splatné vždy nejpozději do každého 10. dne měsíce, který následuje po měsíci, za který se nájemné platí. Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, účet č./kód banky: 1521997349/0800 vedený u Česká spořitelna pod variabilním symbolem platby: **23**. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Za den úhrady se považuje den odepsání splatné částky z účtu nájemce.
3. Nájemce je dále povinen neprodleně na svou osobu provést přepis plateb za energií a ostatní služby u příslušných dodavatelů. Následně je povinen pravidelně dle předpisu platit za odebrané energie a ostatní služby.
4. Smluvní strany sjednávají pro případ prodlení s placením nájemného zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý byt započatý den prodlení.
5. Snížení nebo zvýšení nájemného je možné pouze na základě dohody nájemce a pronajímatele, vyjma případu dle následujícího odstavce 6. tohoto čl. V.
6. Smluvní strany se dále dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. květnu příslušného roku, počínaje 1. květnem 2023, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci oznámit do 31.3. příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

7. Dále se smluvní strany dohodly, že od 01.01.2023 bude nájemné zvýšeno na částku 20.000,- Kč měsíčně, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.

VI.

Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu v den nabytí účinnosti této smlouvy, nesjednají-li si strany pozdější den předání, ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav předmět nájmu dobře znám, prostory předmětu nájmu si před podpisem smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal je zcela způsobilými ke sjednanému účelu ve stavu, jak stojí a leží.
3. O předání a převzetí prostoru sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav prostoru, jeho vybavení a příslušenství, stavy měřidel energií a počet předávaných klíčů.
4. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu do užívání nájemci po úpravách, které jsou blíže specifikované v příloze této smlouvy.

VII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pokud nájemce nebude využívat předmět nájmu po dobu delší než dva měsíce, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit včas pronajímateli. Nájemce zároveň sdělí pronajímateli jméno, příjmení a kontakt na pověřenou osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí možnost vstupu do prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do prostor, požádá-li jej o to prokazatelně pronajímatel, (telefonicky, per email) a to nejméně tři dny předem, za účelem zjištění stavu prostor předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly prostoru pouze z důvodů, kdy lze důvodně umožnění vstupu do prostoru žádat a v pouze v tom rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován.
3. Nájemce je povinen užívat prostor jako řádný hospodář pouze ke sjednanému účelu. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu a veškeré opravy. Běžnou údržbou a opravami se rozumí udržovací práce a opravy, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě souvisejícím s provozem nemovitosti a jejího řádného užívání částku **20.000 Kč** (výše částky je bez DPH). V ostatních případech, kdy bude mít nájemce záměr provést jiné opravy nebo úpravy předmětu nájmu, je nájemce povinen získat písemný souhlas pronajímatele, případně uzavřít s pronajímatelem dodatek k této smlouvě.
4. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad částku 20.000,- Kč, které se musí provést, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce rovněž odpovídá za škody způsobené třetími osobami v souvislosti s jeho činností (např. poškození vstupních dveří a výloh vloupáním do pronajatých prostor). Nájemce je pro tento případ povinen sjednat pojištění pronajatých prostor (čl. IX. této

smlouvy). O nutnosti všech oprav je povinen sdělit pronajímateli všechny podstatné skutečnosti, které se týkají předmětu nájmu.

5. Pokud nebude dohodnuto jinak, má nájemce právo na úhradu účelně vynaložených nákladů či zhodnocení v souvislosti se stavebními nebo technickými úpravami předmětu nájmu, pokud je pronajímatel předem odsouhlasil za předpokladu, že dojde k ukončení této smlouvy ze strany pronajímatele do 10 let od provedení každé jednotlivé stavební nebo technické úpravy předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen předat předmět nájmu ve stavu odpovídajícím jeho převzetí, vyjma pronajímatelem odsouhlasených úprav, oprav, či zvelebení nemovitosti. Pokud dojde k ukončení této smlouvy ze strany nájemce, nemá nájemce nárok na úhradu nákladů za provedení odsouhlasených úprav, oprav, či zvelebení nemovitosti.
7. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně v souladu s touto smlouvou a tak, aby užíváním nevznikla pronajímateli škoda.
8. Nájemce je povinen v prostory předmětu nájmu dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, revizí zařízení, bezpečnosti apod.). Nájemce zejména zajistí na vlastní náklady prostor předmětu nájmu z hlediska požární bezpečnosti, revize elektrorozvodů apod.
9. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do prostoru předmětu nájmu.
10. Nájemce je povinen odstranit a uhradit na své náklady jakékoliv škody na předmětu nájmu, které způsobil sám, či případně jiné osoby vstupující do prostoru předmětu nájmu se souhlasem nebo vědomím nájemce. V případě, že nájemce neodstraní výše uvedené škody do 30 dnů od písemného upozornění pronajímatele, škody odstraní pronajímatel na náklady nájemce. Nájemce je pak povinen tyto náklady uhradit pronajímateli do 30-ti dnů po předložení příslušných dokladů prokazujících důvod a výši těchto výdajů.
11. Umístit jakékoli reklamní poutače, firemní označení apod. v prostorách předmětu nájmu či na fasádě penzionu může nájemce provést i bez souhlasu pronajímatele. Pokud vzniká povinnost na tyto reklamní poutače, firemní označení apod. zajistit příslušná povolení, obstará si je sám nájemce.

VIII.

Podnájem

1. Nájemce je oprávněn dát třetí osobě do podnájmu prostor nebo jeho část pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Povinnost dle odst. 1 tohoto článku nájemce nemá, pokud by podnájemcem byla osoba, u níž bude funkci statutárního orgánu nebo zmocněnce vykonávat fyzická osoba, která zároveň vykonává funkci statutárního orgánu nájemce nebo je zmocněncem nájemce. Ke dni podpisu této smlouvy se výjimka dle tohoto odstavce týká společností:

- **DUKO s.r.o., IČ: 48169978**
- **PRECIS OFFICE s.r.o., IČ: 07675577**
- **Ing. Dušan Kolouch, IČ: 11105623**

Pro případ, že do uvedeného seznamu bude nájemce požadovat připsat další subjekt, tak bude muset nájemce předložit k zapisovanému subjektu zákonem požadované náležitosti ve smyslu DP za minulé období, včetně účetní závěrky ke dni zápisu do seznamu. Schválení ze strany pronajímatele proběhne písemnou formou.

IX.

Pojištění

Nájemce si je vědom skutečnosti, že pronajímatel má sjednáno pouze základní pojištění nemovitosti. Nájemce je povinen sjednat pojištění prostoru pro případ jeho poškození (zejména poškození výloh nebo dveří při vloupání, vandalismu, na živé apod.). Pojištění vnitřního vybavení a věcí ve vlastnictví nájemce prostoru si nájemce zajišťuje sám dle svého uvážení. Pokud nájemce nesjedná pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, bere na vědomí, že bude odpovídat za škodu vzniklou na majetku pronajímatele či dalších uživatelů domu. Nájemce se zavazuje k uzavření pojistné smlouvy nejpozději k datu 31.05.2022..

X.

Skončení nájmu

1. Pronajímatel a nájemce se mohou na skončení nájmu prostoru písemně dohodnout.
2. V průběhu sjednané doby nájmu jsou pronajímatel i nájemce oprávněni vypovědět tuto smlouvu nejen ze zákonných důvodů, ale také kdykoliv bez uvedení důvodu.
3. Výpovědní doba při výpovědi bez uvedení důvodu je šestiměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co bude výpověď prokazatelně doručena do dispozice druhé strany. Výpověď nájmu je nutno učinit vždy písemnou formou.
2. Dále je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemci tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době pouze z těchto důvodů:
 - a) opakované porušování povinností nájemce,
 - b) poškození prostoru či jeho užívání v rozporu s dohodnutým účelem,

V případě, že je nájemce v prodlení s placením nájemného přesáhne trojnásobek měsíční výše nájemného a záloh na služby s nájmem spojené, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostor odevzdal.

3. Nájemce je oprávněn vypovědět pronajímateli tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době pouze z těchto důvodů:
 - a) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, nebo
 - b) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci, ke kterým se zavázal v této smlouvě.

XI.

Úkony smluvních stran při ukončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostor s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do prostoru za trvání nájmu prostoru, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v prostoru změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežádá. Nájemce má v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, právo na vyrovnání za zhodnocení prostoru předmětu nájmu, pokud dojde k ukončení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. Cena za neodsouhlasené (drobné) změny, u kterých pronajímatel nežádá jejich odstranění, bude v takovém případě stanovena dohodou. Pokud dojde k ukončení této smlouvy ze strany nájemce, nemá nájemce nárok na úhradu nákladů za provedení neodsouhlasených úprav.
2. Pokud se po odevzdání zpět pronajímateli v prostoru nacházejí jakékoli věci, které do prostoru vnesl nájemce či jiné osoby, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na své náklady.
3. Ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu prostor včetně příslušenství vyklidit, vymalovat a řádně předat pronajímateli, a to ve stavu, v jakém se nacházel v době jeho převzetí nájemcem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství prostoru, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.
4. O předání prostoru zpět pronajímateli sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného prostoru, zejména pak závady a rozsah poškození prostoru, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů. Do doby předání prostoru nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu převést na pronajímatele, popř. po dohodě s pronajímatelem na třetí osobu, všechna měřidla energií v prostoru. Za splnění této povinnosti ručí osobně vedle nájemce také osoba, příp. osoby podepisující za nájemce tuto smlouvu.

XII.

Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.

3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dvě podepsaná vyhotovení.
5. Tato smlouva je uzavřena a účinnosti nabývá dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

XIII.

Doložka platnosti právního jednání obce ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 128/2000 Sb.)

1. Obec Markvartice ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb. potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této nájemní smlouvě (dále jen „smlouva“) byly ze strany pronajímatele splněny podmínky stanovené zákonem č. 128/2000 Sb., které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.
2. Záměr pronájmu k níže uvedené nemovité věci:
Stavba občanské vybavenosti – „Motocest Markvartice“ č. p. 23, postavené na pozemku parc. č. st. 83/2 o výměře 376 m² v katastrálním území Markvartice u Třebíče, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001 vedeného u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, byl zveřejněn na úřední desce obce Markvartice od 15.11.2021 do 17.03.2022.
3. Pronájem k výše uvedené nemovité věci za podmínek v této smlouvě uvedených byl schválen Zastupitelstvem obce Markvartice usnesením číslo 7/2ZO/22 na zasedání zastupitelstva dne 6.4.2022
4. Tato doložka platnosti právního jednání je nedílnou součástí výše uvedené smlouvy

V Markvarticích dne 7.4.2022

V Markvarticích dne 7.4.2022

nájemce

pronajímatel