**NÁJEMNÍ SMLOUVA (smlouva o podnájmu)**

**Pelhřimovská sportovní s.r.o.**, se sídlem Nádražní č. p. 1536, Pelhřimov, PSČ 393 01, IČO 14043220, zastoupená Martinem Marešem, jednatelem jako oprávněný držitel a provozovatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

**UNIMONT - MH s.r.o.,** se sídlemŘemenovská 1999, 393 01 Pelhřimov , IČO 08928606, zastoupená jednatelkou Zdenkou Matouškovou jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

**Článek 1 - Právní režim**

Strany této nájemní smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména § 2215 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, na této

**n****ájemní smlouvě (v režimu podnájmu):**

**Článek 2 - Prohlášení**

1. Smluvní strany prohlašuji, že předmětem této nájemní smlouvy je podnájemní vztah (podnájem) mezi stranami této nájemní smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněným držitelem (nájemcem) a provozovatelem majetku, který je specifikován jako pozemek p.č. 323/5 v obci a k.ú. Pelhřimov, jehož součástí je stavba čp. 2244 (Sporthotel) (dále jen „budova“), zkolaudovaná jako ubytovací zařízení s restaurací stavebně spojená se zimním stadionem.

**Článek 3 - Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel tímto předmětný majetek pronajímá, resp. dává do podnájmu nájemci a nájemce si tímto předmětný majetek od pronajímatele najímá na dobu a za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětného majetku a konstatuje, že tento je způsobilý ke sjednanému účelu nájmu. Dále nájemce prohlašuje, že je oprávněn provádět předmětné činnosti a veškeré povinnosti vyplývající z právních předpisů souvisejících s tímto oprávněním zabezpečí vlastními prostředky a na vlastní nebezpečí.
3. Případná změna charakteru činností provozovaných nájemcem na předmětném majetku (změna účelu nájmu) musí být předem projednána a písemně odsouhlasena pronajímatelem.

**Článek 4 - Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje předat a také již tímto předal předmětný majetek do užívání nájemci nejpozději ke dni uzavření smlouvy, a to ve stavu, v jakém se předmětný majetek nachází k tomuto datu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této nájemní smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této nájemní smlouvy.
3. Pronajímatel neodpovídá za bezpečnost či majetek nájemce ani osob, které se zdržují v předmětném majetku, či budově, kde se předmětný majetek nachází, v souvislosti s provozem a činností nájemce.

**Článek 5 - Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat budovu v rozsahu a k účelu dle této nájemní smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu (vymezení dotčené části budovy je stanovené v příloze č. 1 této smlouvy).
2. Nájemce je povinen zabránit vstupu osob, které se zdržují v budově do prostor zimního stadionu.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této nájemní smlouvy.
4. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem (včetně předepsaných revizí), jakož i veškeré služby spojené s nájmem uskutečněné pro nájemce, a to dle ustanovení této nájemní smlouvy.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v nebo na budově, a to bez ohledu na příčinu jejich vzniku.
6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v budově. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost pronajímatele nebo nájemce.
7. Nájemce se zavazuje užívat předmětný majetek jako řádný hospodář a zajistit úklid a údržbu předmětného majetku ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání na své náklady, nestanoví-li tato smlouva dále jinak. Povinností nájemce je zabezpečit a na své náklady udržovat čistotu a pořádek vstupu do objektu, sousedních prostranství, a přilehlých chodníků a zimní údržbu těchto chodníků. Čistota a pořádek musí být udržovány tak, aby nedošlo ke zhoršení stávajících poměrů v lokalitě, s ohledem na skutečnost, že předmět nájmu se nachází v areálu sportoviště, kam mají přístup i děti a mládež.
8. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu dodržovat zejména bezpečnostní a protipožární předpisy, provádět příslušné revize tak, jak vyžadují příslušné právní předpisy. Nájemce bere na vědomí obsah známých revizních zpráv. Ve společných prostorách budovy, kde se předmětný majetek nachází, je zakázáno umisťovat či skladovat jakákoli zařízení nebo předměty nájemce, mimo místa k tomu určená po dohodě s pronajímatelem.
9. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na odpovědnost za škody vzniklé na předmětném majetku v souvislosti s podnikáním. Pojištění vybavení, které není součástí předmětného majetku, zásob či věcí do objektu hotelu vnesených, pojištění proti úrazu, krádeži apod. si zajišťuje sám nájemce na své náklady.
10. Inventarizaci předmětného majetku se zavazuje zabezpečovat nájemce dle termínů a podmínek stanovených pronajímatelem, avšak minimálně vždy ke konci běžného roku.
11. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli provádění kontrolní činnosti související s předmětem této smlouvy a účinně pronajímateli pomáhat při výkonu tohoto kontrolního práva, včetně povinnosti umožnit vstup pracovníkům a orgánům pronajímatele do svěřených prostor.

**Článek 6 - Opravy a údržba předmětného nájmu**

1. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit běžnou údržbu předmětného majetku a dále opravy do výše 2.500,- Kč v jednotlivých případech.
2. Pronajímatel tímto upozorňuje nájemce, že vzhledem ke stavu objektu a plánované celkové rekonstrukci nebude provádět investiční opravy nad rámec běžné údržby a oprav uvedených v odstavci 1.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a oprav uvedených v odstavci 1. Pokud tak nájemce neučiní, odpovídá za škody vzniklé na předmětném majetku v souvislosti s nesplněním této své povinnosti. Neprovede-li pronajímatel bez vážných důvodů nutnou opravu a hrozí-li nebezpečí z prodlení a následné škody, může provést opravu nájemce s tím, že náklady účelně vynaložené na tuto opravu budou započteny na úhradu nájemného. Potřeba oprav nad rámec běžné údržby může být vzhledem ke stavu objektu důvodem k jednání o ukončení nájemního vztahu.
4. Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy na předmětném majetku (nad rámec případů dle odstavce 1.) jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

**Článek 7 - Výše nájemného**

1. V souladu s ustanoveními výše uvedených článků této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné ve výši 6.405,- Kč měsíčně. K nájemnému může být připočtena příslušná DPH.
2. Nájemné je splatné na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.
3. V případě prodlení nájemce s placením nájmu či ceny služeb dle článku 8 sjednali účastníci, že pronajímatel je oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 0,5% za každý den prodlení z dlužné částky až do doby připsání dlužné částky na účet pronajímatele.
4. Pronajímatel je oprávněn výši nájemného jednostranně upravovat v závislosti na míře inflace, když navýšení bude vždy odpovídat navýšení míry inflace oproti roku předchozímu. Při stanovení míry inflace bude vycházeno z oficiálních statistických údajů.

**Článek 8 - Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem**

1. Pronajímatel nezajišťuje nájemci služby související s užíváním budovy, pokud tato smlouva nestanoví jinak.
2. Dodávka elektrické energie, vodného a stočného je v době uzavření této smlouvy realizována prostřednictvím pronajímatele formou přefakturace dle skutečně spotřebovaných a naměřených hodnot.

**Článek 9 - Trvání smlouvy**

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou – 1.1. – 31.12.2025. Obě smluvní strany mohou smlouvu bez udání důvodů vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíců, počínaje prvním dnem následujícího měsíce ode dne písemného dojití této výpovědi druhé smluvní straně.
2. Nájemce se zavazuje vyklidit předmětný majetek a vyklizený je předat pronajímateli posledního dne výpovědní doby s tím, že pro případ prodlení s vyklizením a předáním sjednávají smluvní strany právo pronajímatele účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý den prodlení
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli budovu ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k povoleným úpravám tohoto majetku, a to prostý jakýchkoli povinností vůči třetím osobám, Opotřebení nad rámec běžného opotřebení uhradí nájemce ze svého proti předloženému vyúčtování.

**Článek 10 - Právo výpovědi bez výpovědní doby**

1. Pronajímatel a nájemce sjednávají právo výpovědi bez výpovědní doby, jestliže druhá strana poruší své povinnosti podstatným způsobem. Za okamžik výpovědi smluvní strany považují okamžik dojití písemné listiny s projevem vůle výpovědi druhé smluvní straně, pokud v listině není stanoven pozdější termín. V tom případě platí termín uvedený v listině. Za podstatné porušení této nájemní smlouvy se považuje zejména neplacení nájemného a dalších plateb nebo prodlení s placením těchto plateb o dobu delší než 30 dnů a dále pak také užívání předmětného majetku nájemcem v rozporu s účelem užívání dle této smlouvy nebo neužívání předmětného majetku nájemce podle účelu této smlouvy. V případě nájemce se za podstatné porušení povinností považuje zejména porušení čl. 5 odst 2 a 7 této smlouvy. V případě výpovědi bez výpovědní doby je druhá strana povinna splnit svou povinnost do 1 měsíce od dojití výpovědi.

2. Nájemce potvrzuje, že si je vědom skutečnosti, že pronajímatel či vlastník budovy má v úmyslu provést v budoucnu rekonstrukci (příp. demolici) budovy. Z tohoto důvodu smluvní strany sjednávají právo pro pronajímatele ukončit smluvní vztah výpovědí s výpovědní lhůtou 1 kalendářní měsíc.

Článek 11 **- Ustanovení přechodná a závěrečná**

1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
2. V případě, že některé ustanovení této nájemní smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této nájemní smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této nájemní smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
3. Smluvní strany stvrzují, že plnění z této smlouvy je plněním ve vztahu k veřejnoprávní korporaci a veřejným prostředkům, a tudíž že skutečnosti a údaje uvedené ve smlouvě nejsou obchodním tajemstvím.
4. Smluvní strany podpisem této smlouvy dávají souhlas ke zveřejnění osobních údajů ve smlouvě obsažených pro účely uveřejnění smlouvy a metadat smlouvy v registru smluv zřízeném podle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
5. Tato nájemní smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá strana obdrží po jednom stejnopisu.

V Pelhřimově, dne

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**