

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(dále jen „**Smlouva**“)

mezi:

Silnice LK a.s., IČO 287 46 503, se sídlem Československé armády 4805/24, Rýnovice, 466 05 Jablonec nad Nisou, sp. zn. B 2197, vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem, zastoupená Ing. Petrem Správkou, předsedou představenstva, a Zdeňkem Samešem, místopředsedou představenstva (dále jen „**Pronajímatel**“);

a

Vintage team s.r.o., IČO 027 40 729, se sídlem Českých bratří 3120, 470 01 Česká Lípa, sp. zn. C 33894, vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem, zastoupená Pavlem Dušánkem, jednatelem (dále jen „**Nájemce**“);

(Pronajímatel a Nájemce společně také jako „**Strany**“ a každý zvlášť jako „**Strana**“)

1. SPECIFIKACE PŘEDMĚTU NÁJMU

1.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí, a to včetně všech jejich součástí a příslušenství:

(i) nebytový prostor vyznačený červeně v Příloze č. 1, nacházející se v 1., 2. a 3. NP budovy č.p. 97, na adrese Sosnová 97, 470 01 Česká Lípa (dále jen „**Budova**“), stojící na pozemku 524/7, k.ú. Sosnová u České Lípy (dále jen „**Nebytový prostor**“);

(ii) části pozemku parc. č.524/2, v obci Sosnová, k.ú. Sosnová u České Lípy, a to v rozsahu vyznačené plochy v Příloze č. 1b této Smlouvy (dále jen „**Parkovací stání**“),

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, na listu vlastnictví (LV) č. 477, pro k.ú. Sosnová u České Lípy, obec Sosnová; (Nebytový prostor, včetně všech jeho součástí a příslušenství a Parkovací stání společně také jako „**Předmět nájmu**“).

1.2 Předmět nájmu je graficky vyznačen v plánech, které jsou přiloženy k této Smlouvě jako její Příloha 1 a Příloha 1b.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

2.1 Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá Nájemci Předmět nájmu a Nájemce tento Předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se platit Pronajímateli Nájemné a úhradu za služby (tak jak jsou tyto definovány dále v této Smlouvě) a plnit další povinnosti dle této Smlouvy, to vše za podmínek a způsobem stanoveným v této Smlouvě. V rámci využívání Nebytových prostor je Nájemce oprávněn využívat společné prostory Budovy (platba za užívání je zahrnuta v Nájemném).

2.2 Pronajímatel je na základě této Smlouvy povinen zajistit služby související s užíváním Předmětu nájmu..

2.3 Nájemce je oprávněn užívat spolu s ostatními nájemci Budovy její společné prostory v Budově. Nájemce se v tomto ohledu též zavazuje a souhlasí s tím, že spolu s dalšími případnými nájemci Budovy zajistí úhradu veškerých nákladů souvisejících s provozem a užíváním společných prostor Budovy. Jelikož Nájemce bude mít pronajatu podstatnou část Budovy, prohlašuje, že zajištění uvedených činností bude koordinovat, a za předpokladu dohody s dalšími Nájemce je zajistí a těmto Nájemcům přeučtuje na ně připadající náklady.

2.4 Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání za podmínek dle této Smlouvy a Nájemce je povinen převzít Předmět nájmu od

Pronajímatele, a to nejpozději do 2 dnů od podpisu Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že je se stavem Předmětu nájmu dostatečně seznámen, a v tomto stavu jej od Pronajímatele přebírá. Stav Předmětu nájmu k okamžiku předání Nájemci bude zaznamenán v předávacím protokolu, který podepíší obě Strany.

3. ÚČEL UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 3.1 Nájemce bude užívat Předmět nájmu výlučně jako administrativní, tj. kancelářské prostory a část Předmětu nájmu též jako školící prostory, kdy vybranou část lze využít pro krátkodobé ubytování školených osob a návštěvníků Driving Campu Autodromu Sosnová, a to v rámci svého předmětu podnikání (dále jen „**Povolené užívání**“).

Nájemce bude používat Parkovací stání výhradně za účelem parkování osobních i nákladních automobilů.

Nájemce je oprávněn rozšířit rozsah Povolenoého užívání pouze s předcházejícím písemným souhlasem Pronajímatele.

- 3.2 Nájemce je oprávněn umístit v Nebytovém prostoru svoji provozovnu či své sídlo a tyto označit v souladu s příslušnými právními předpisy. Nájemce je oprávněn na vlastní náklady s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele umístit na Budovu, ve které se nachází Předmět nájmu, své logo nebo obchodní označení, a to v provedení schváleném Pronajímatelem. Nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy je Nájemce povinen na své náklady takové logo nebo obchodní označení z Budovy odstranit s tím, že se přiměřeně použijí ustanovení čl. 8 této Smlouvy. Stejná lhůta platí pro zajištění výmazu případného sídla či provozovny. V případě prodlení se splněním dané lhůty, které nebude napraveno ani ve lhůtě 10 dnů od výzvy Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn požadovat od Nájemce úhradu smluvní pokuty ve výši 5 % Nájemného za každý den prodlení.

4. DOBA NÁJMU

- 4.1 Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu **10 let, a to s účinností od 1. 6. 2023** (dále jen „**Den zahájení nájmu**“) (doba nájmu dle této Smlouvy dále jen „**Doba nájmu**“).

- 4.2 Doba nájmu se automaticky prodlužuje o dalších **5 let** v případě, že alespoň jedna ze Stran oznámí druhé Straně, že na jejím prodloužení má zájem, a to písemným oznámením doručeným druhé Straně nejpozději 6 měsíců před uplynutím Doby nájmu (takto lze prodloužit Dobu nájmu pouze jednou). Jestliže Nájemce po dobu trvání nájmu neplnil řádně své povinnosti, a to zejména v případě, když byl v prodlení s úhradou svých závazků po dobu přesahující 5 dní, je Pronajímatel oprávněn jednostranně prodloužení Doby nájmu odmítnout, přičemž v takovémto případě nájem končí uplynutím základní Doby nájmu (k prodloužení nedojde).

Pro vyloučení pochybnosti se Strany výslovně dohodly, že vyloučí použití jakýchkoliv zákonných ustanovení o automatickém prodloužení doby nájmu, a to zejména ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**NOZ**“).

- 4.3 Byla-li Smlouva uzavřena na dobu delší než deset let, není Nájemce oprávněn domáhat se po uplynutí deseti let od uzavření této Smlouvy jejího zrušení. Nájemce se tímto svého práva požadovat zrušení Smlouvy i do budoucna výslovně vzdává.

5. NÁJEMNÉ

- 5.1 Počínaje Dnem zahájení nájmu je Nájemce povinen hradit Pronajímateli nájemné za nájem Předmětu nájmu ve výši

- (i) **80.000 Kč plus DPH** (ve výši stanovené příslušnými právními předpisy) za Předmět nájmu měsíčně („**Nájemné**“).

Nájemné nezahrnuje žádné provozní náklady související s provozem Předmětu nájmu, náklady za služby poskytované v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu ani náklady na energie. Pronajímatel se rozhodl, že nájem bude podléhat DPH ve výši stanovené platnými

právními předpisy, přičemž toto své rozhodnutí je oprávněn v souladu s právními předpisy jednostranně změnit.

- 5.2 Nájemce je povinen hradit Nájemné měsíčně dopředu na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Daňový doklad bude vystaven do prvního dne měsíce, za který se Nájemné platí, se splatností 10 kalendářních dnů ode dne doručení.

První platba Nájemného za období ode Dne zahájení nájmu do posledního dne měsíce, do kterého spadá Den zahájení nájmu, bude Nájemcem uhrazena do 10 kalendářních dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma Stranami. Pronajímatel předá Nájemci daňový doklad na tuto první platbu Nájemného bez zbytečného odkladu po podpisu této Smlouvy oběma Stranami.

Nájemné bude Nájemcem hrazeno na účet Pronajímatele, který Pronajímatel Nájemci oznámí (pro vyloučení pochybností se oznámením rozumí mj. i uvedení čísla účtu na vystaveném daňovém dokladu). Nájemné se považuje za uhrazené připsáním příslušné částky Nájemného na účet Pronajímatele.

- 5.3 Smluvní strany se dohodly, že Nájemné bude každoročně s účinností k 1. 1. zvýšeno o procento odpovídající kladnému procentu meziroční inflace v České republice (měřené indexem spotřebitelských cen), vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši Nájemného nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli rozdíl mezi Nájemným uhrazeným od 1. 1. příslušného roku do okamžiku oznámení nové výše Nájemného nejpozději společně se splátkou Nájemného bezprostředně následující po oznámení nové výše Nájemného Nájemci. Nájemce se zavazuje hradit Nájemné od měsíce následujícího po oznámení nové výše Nájemného již v nové výši. Dojde-li k tomu, že Český statistický úřad přestane výše uvedený ukazatel vyhlášovat, sjednávají Smluvní strany, že Nájemné bude i nadále zvyšováno o procento odpovídající kladnému procentu meziroční inflace v České republice a pro jeho určení se použije takový údaj, který bude jako oficiální vyhlášován příslušným státním úřadem a nebude-li takový údaj žádným státním úřadem vyhlášován, pak údaj, který bude jako kladné procento meziroční inflace v České republice uváděn v oficiálních materiálech České národní banky, eventuálně Evropské centrální banky. Smluvní strany se dohodly, že Nájemné bude v souladu s tímto článkem poprvé zvýšeno s účinností od 1. 1. 2025.

5.4 Zajištění

- 5.4.1 Strany se dohodly, že při uzavření Smlouvy Pronajímatel nepožaduje kauci. Jestliže bude Nájemce v opakovaném prodlení s úhradou svých závazků, je Pronajímatel požadovat jako podmínku pro další užívání Předmětu nájmu zajišťovací vklad ve výši jednoho měsíčního nájmu (dále jen „**Zajištění**“). Nájemce je povinen toto respektovat a Zajištění poskytnout do 1 měsíce od výzvy Pronajímatele.
- 5.4.2 Poskytnuté Zajištění si podrží Pronajímatel bez povinnosti vyplácet úrok jako zajištění řádného plnění všech závazků Nájemce podle nebo v souvislosti s touto Smlouvou. Nájemce nemá nárok jednostranně započítávat žádné své závazky podle této Smlouvy na Zajištění. Dojde-li v době platnosti této Smlouvy k prodlení nebo nezaplacení Nájemného, jakékoli jiné částky splatné Nájemcem Pronajímateli, nebo jakékoli pohledávky podle této Smlouvy nebo s ní související, může být Pronajímatelem i bez předchozího upozornění Nájemce příslušná část Zajištění ihned použita na uhrazení tohoto nesplaceného Nájemného nebo jiné částky.

6. CENA ZA SLUŽBY

- 6.1 Vedle Nájemného je Nájemce povinen ode Dne zahájení nájmu hradit Pronajímateli náklady veškerých služeb, které Pronajímatel ve prospěch Nájemce zajistí. Strany se dohodly, že Pronajímatel zajistí dodávku elektrické energie, plynu a vody (včetně hrazení nákladů stočného), přičemž s ohledem na to, že dané služby jsou poskytovány třetími osobami, Pronajímatel za tyto dodávky nenese odpovědnost. Strany se dohodly, že pokud

Pronajímatel Nájemce vyzve a bude to technicky možné, bude Nájemce povinen si zajistit dodávku elektrické energie a/nebo plynu přímo na vlastní náklady.

Strany se dohodly, že náklady na výše uvedené služby budou hrazeny zálohově měsíčně, a to ve výši **24.000,- Kč plus DPH** měsíčně (dále jen „**Cena za služby**“). Cena za služby zahrnuje:

- (i) zálohu na úhradu dodávek plynu ve výši **7.000,- Kč** za měsíc bez DPH. Náklady na dodávku plynu do Budovy budou vyúčtovány mezi nájemce v poměru pronajatých ploch v Budově;
- (ii) zálohu na úhradu dodávek elektrické energie ve výši **10.000,- Kč** za měsíc bez DPH. Náklady na dodávku elektrické energie do Budovy budou vyúčtovány mezi nájemce v poměru pronajatých ploch v Budově;
- (iii) zálohu na úhradu vodného a stočného ve výši **7.000,- Kč** za měsíc bez DPH. Náklady na vodné a stočné budou vyúčtovány mezi nájemce v poměru pronajatých ploch v Budově a zároveň s přihlédnutím ke způsobu užívání.

V případě, že by Pronajímatel zajistil poskytnutí či dodání dalších činností či služeb (např. dodávek energií), bude rozsah plateb odpovídajícím způsobem upraven, a to jednostranně ze strany Pronajímatele.

- 6.2 Nájemce je povinen hradit Cenu za služby měsíčně dopředu na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Daňový doklad bude vystaven do prvního dne měsíce, za který se daná částka platí, se splatností 10 kalendářních dnů ode dne doručení.
- 6.3 První platba Ceny za služby za období ode Dne zahájení nájmu do posledního dne měsíce, do kterého spadá Den zahájení nájmu, bude Nájemcem uhrazena do 10 kalendářních dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma Stranami. Pronajímatel předá Nájemci daňový doklad na tuto první platbu bez zbytečného odkladu po podpisu této Smlouvy oběma Stranami.
- 6.4 Každá platba Ceny za služby je považována z daňového hlediska za dílčí plnění, přičemž každé takové dílčí plnění je považováno za samostatné zdanitelné plnění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je první den příslušného měsíce, za který je Cena za služby fakturována.
- 6.5 Uhrazené Zálohy vodné budou po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby Nájemce Nájemci vyúčtovány v souladu s platnými předpisy, a to nejpozději do 4 měsíců po skončení daného kalendářního roku. Nájemce je povinen případný nedoplatek na vodném a stočném uhradit do 14 dnů od doručení vyúčtování ze strany Pronajímatele. Případný přeplatek na Zálohách vodné je Pronajímatel oprávněn jednostranně započít na případné budoucí zálohy za Nájemcem. Vypořádání resp. rozdělení nákladů mezi nájemce Budovy bude provedeno Pronajímatelem (dle poměru pronajatých ploch a s přihlédnutím ke způsobu využití), jelikož v Budově nejsou instalovány separátní měřiče pro jednotlivé prostory tj. nájemce, přičemž Nájemce je si toho vědom a akceptuje daný princip.
- 6.6 Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit Cenu za služby či pouze Zálohy vodné, a to v poměru zvýšení cen / nákladů ze strany poskytovatelů příslušných služeb či zvýšení rozsahu poskytovaných služeb, přičemž na žádost Nájemce je povinen toto doložit. Nájemce je povinen dané přiměřené zvýšení daných plateb akceptovat.

7. ÚROKY Z PRODLENÍ, ZAPOČTENÍ

- 7.1 V případě, že se Nájemce dostane do prodlení s úhradou Nájemného, Ceny za služby nebo jakékoliv jiné platby, ke které je dle této Smlouvy povinen, popř. jejích částí, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení s úhradou až do úplného zaplacení. Uhrazením úroků z prodlení není dotčen nárok na náhradu škody v plné výši.
- 7.2 Nájemce není oprávněn započíst proti Nájemnému, Ceně za služby a/nebo jakýmkoliv dalším platbám podle této Smlouvy žádné své pohledávky vůči Pronajímateli.

8. ÚPRAVY A ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU

- 8.1 Během Doby nájmu je Nájemce oprávněn provádět stavební či jiné úpravy nebo změny Předmětu nájmu (dále jen „**Úpravy**“), pouze pokud taková Úprava bude předem písemně výslovně odsouhlasena Pronajímatelem. Jestliže se Strany výslovně písemně nedohodnou jinak, platí, že veškeré náklady spojené či související s provedením jakékoli Úpravy nese Nájemce. Nájemce je vždy odpovědný za zajištění veškerých veřejnoprávních povolení a jiných případných souhlasů nezbytných pro realizaci Úprav.

Ke dni ukončení této Smlouvy, a to z jakéhokoliv důvodu, je Nájemce povinen na své náklady odstranit veškeré Úpravy provedené na nebo v Předmětu nájmu Nájemcem, ledaže Pronajímatel Nájemci písemně sdělí, že na odstranění netrvá. Nájemce je povinen Pronajímatele před odstraněním jakýchkoliv provedených Úprav o tomto plánovaném kroku informovat a bez jeho předchozího písemného souhlasu nesmí Nájemce k odstranění Úprav přistoupit. Pokud Pronajímatel Nájemci sdělí, že na odstranění některých úprav či změn netrvá, není Nájemce oprávněn je z Předmětu nájmu odstranit a v případě, že je to nutné, je povinen převést na Pronajímatele vlastnické právo k nim. Jestliže se Strany výslovně nedomluví jinak, není Nájemce oprávněn požadovat jakoukoliv kompenzaci za jakékoli Úpravy.

- 8.2 V případě, že by v důsledku provádění Úprav Nájemcem došlo k jakékoli závadě na nebo v Předmětu nájmu (nebo jeho částech), je Nájemce povinen takovou závadu bez zbytečného odkladu na své náklady odstranit. Pokud Nájemce neodstraní takovou závadu nejpozději do 14 dnů ode, kdy k závadě došlo, nebo kdy se závada projevila, je Pronajímatel oprávněn zajistit odstranění závady sám nebo třetí osobou a požadovat po Nájemci úhradu veškerých nákladů účelně a hospodárně vynaložených na odstranění závady třetí osobou. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli tyto náklady bez zbytečného odkladu po doručení výzvy Pronajímatele k jejich úhradě, a to na účet sdělený Pronajímatelem v této výzvě.
- 8.3 Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli skutečnou škodu, která vznikne Pronajímateli nebo na, resp. v Předmětu nájmu (nebo jeho částech) v souvislosti s prováděním jakýchkoli Úprav Nájemcem, a to bez zbytečného odkladu poté, co Pronajímatel Nájemce k náhradě škody písemně vyzve.

9. OPRAVY A ÚDRŽBA PŘEDMĚTU NÁJMU

- 9.1 Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu, revize (zařízení umístěných v Nebytových prostorech) a běžné opravy (za běžné opravy se považují opravy vad, kde náklad na jednotlivou opravu nepřesáhne 3.000 Kč plus DPH) Nebytových prostor a jejich vybavení, zejména, nikoliv však výlučně, každodenní úklid Nebytového prostoru, běžné opravy ve vnitřních prostorech Nebytového prostoru, kontroly, pravidelný servis, revize a opravy elektrických zařízení (umístěných v Nebytových prostorech) a dalšího vybavení Nebytového prostoru instalovaných Nájemcem v předepsaných lhůtách, mimo oprav týkajících se vad Budovy nebo technických zařízení a vybavení provozovaných Pronajímatelem, pokud nebyly způsobeny Nájemcem.
- 9.2 Nájemce je povinen provádět veškerou údržbu a opravy ve vztahu k Úpravám Nebytového prostoru provedeným Nájemcem a ve vztahu k zařízení a vybavení v Nebytovém prostoru nainstalovanému Nájemcem.
- 9.3 Nájemce je povinen k opravě veškerých poškození v/na Nebytovém prostoru, které způsobil Nájemce, jeho zaměstnanci nebo návštěvníci Nájemce v nebo na Nebytovém prostoru.
- 9.4 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu jakýchkoli oprav, které má dle této Smlouvy provést Pronajímatel, jinak Nájemce odpovídá za škodu tím způsobenou. Nájemce je rovněž povinen umožnit Pronajímateli po jeho předchozí výzvě vstup do/na Předmětu nájmu za účelem provedení oprav, které má dle této Smlouvy provést Pronajímatel.

- 9.5 Nájemce se zavazuje, že společně s dalšími nájemci v Budově zajistí na své náklady běžnou údržbu, včetně úklidu, společných prostor Budovy, a to s výjimkou prostor, které si k údržbě vyhradí Pronajímatel (a to zejména kotelna). Jestliže toto Nájemce či další nájemci v Budově nezajistí, zajistí dané činnosti Pronajímatel, přičemž náklady daných činností bude oprávněn požadovat uhradit po Nájemci (v poměru jím pronajatých prostor k ploše všech pronajímatelných prostor, tj. s výjimkou společných prostor). Stejná pravidla platí též pro společné plochy parkoviště.
- 9.6 Pronajímatel je povinen na své náklady provádět opravy Budovy, za které neodpovídá Nájemce či jiní nájemci Budovy.
- 9.7 V souvislosti s veškerými vadami, které je dle této Smlouvy povinen opravovat Pronajímatel, je Pronajímatel povinen opravit vadu bez zbytečného odkladu poté, co mu byla Nájemcem písemně oznámena potřeba opravy.
- 9.8 V případě prodlení Nájemce s provedením oprav, či údržbou, za kterou odpovídá, je Pronajímatel oprávněn zajistit provedení dané opravy či údržbu na náklady Nájemce, přičemž za tímto účelem je oprávněn vstoupit též do Předmětu nájmu, resp. pronajatých nebytových prostor. V případě havarijní situace či jiné urgentní situace, kdy je třeba ihned jednat za účelem snížení rizika škod či újmy na zdraví, je Pronajímatel oprávněn do Předmětu vstoupit bez dalšího.

10. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI STRAN, ODPOVĚDNOST

Vedle práv a povinností, které Stranám vyplývají z ostatních ustanovení této Smlouvy, mají Strany následující práva a povinnosti:

- 10.1 Nájemce je povinen nakládat s Předmětem nájmu a zajistit, aby jeho zaměstnanci nakládali s Předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře, a za předpokladu, že je vydán domovní či jiný řád Budovy, tak jej respektovali, a to po celou Dobu nájmu.
- 10.2 Nájemce je povinen nerušit provozem a svou činností nad míru přiměřenou místním poměrům ostatní uživatele Budovy.
- 10.3 Nájemce se zavazuje počínat si tak, aby nezapříčinil vznik požáru v Budově, a dále se zavazuje zpřístupnit pronajatý Nebytový prostor za účelem provedení kontrol, prohlídek a revizí z hlediska požární ochrany či v jiných podobných situacích.
- 10.4 Pokud Nájemce vymění prostředky chránící přístup do Předmětu nájmu (např. zámky, elektronický přístupový systém apod.), je povinen pro případ mimořádné události, či pro případ, kdy Pronajímatel bude oprávněn dle této Smlouvy či právních předpisů vstoupit do Předmětu nájmu, ihned po provedení dané výměny předat Pronajímateli obálku s vybavením umožňujícím přístup (např. klíče, čipy, karty) do všech částí Předmětu nájmu, a seznam osob, včetně jejich telefonních čísel, které je možno kontaktovat v případě mimořádné události vyžadující vstup do Předmětu nájmu.
- 10.5 Ke dni ukončení této Smlouvy je Nájemce povinen na vlastní náklady Předmět nájmu vyklidit a uvést jej do stavu, v jakém se nacházel ke dni, kdy byl Nájemci Pronajímatelem předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a v tomto stavu Předmět nájmu ke dni ukončení této Smlouvy předat Pronajímateli, nestanoví-li tato Smlouva jinak (zejména článek 8.1). této Smlouvy pro případ, kdy Úpravy provedené Nájemcem mají být v Předmětu nájmu ponechány).

V případě, že Nájemce nepředá Pronajímateli Předmět nájmu ke dni ukončení této Smlouvy v souladu se Smlouvou, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % z aktuálního Nájemného za každý den prodlení, přičemž úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody, a to v rozsahu, ve kterém převyšuje částku výše sjednané smluvní pokuty. V případě, že Nájemce nepředá Pronajímateli Předmět nájmu ani do 5 dní od výzvy Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a obnovit jeho držbu. Nájemce s tímto uděluje výslovný souhlas.

Pokud Nájemce ke dni ukončení této Smlouvy neuvede Předmět nájmu do stavu popsaného výše v tomto článku, je Pronajímatel rovněž oprávněn zajistit vyklizení a uvedení Předmětu nájmu do stavu dle Smlouvy třetí osobou, a to na náklady Nájemce. Pronajímatel má nárok na náhradu škody, a to v rozsahu, ve kterém převyšuje částku výše sjednané smluvní pokuty.

- 10.6 Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněni vstupovat v běžné provozní době Nájemce, tj. ve dnech pondělí až pátek od 8:00 hod. do 17:00, do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda Nájemce užívá Předmět nájmu řádně a v souladu s touto Smlouvou. V období 6 měsíců před skončením Doby nájmu je Pronajímatel oprávněn v běžné provozní době Nájemce, tj. ve dnech pondělí až pátek od 8:00 hod. do 18:00, a na základě předchozího oznámení doručeného Nájemci alespoň 24 hodin předem vstupovat, maximálně však dvakrát týdně do/na Předmětu nájmu a prezentovat Předmět nájmu případnému novému nájemci. Nájemce je povinen Pronajímateli či jím pověřeným osobám vstup na/do Předmětu nájmu dle tohoto článku umožnit.
- 10.7 V případě bezprostředně hrozícího nebezpečí je Pronajímatel oprávněn vstoupit na/do Předmětu nájmu kdykoliv na své nebezpečí, a to za účelem odvrácení tohoto nebezpečí. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o takovém vstupu na/do Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu po vstupu, bude-li to možné, jinak bez zbytečného odkladu poté, co to bude vzhledem k okolnostem možné.
- 10.8 Pronajímatel neodpovídá za škody na jakýchkoliv předmětech vnesených do/na Předmětu nájmu Nájemcem, jeho zaměstnanci, zástupci, zákazníci, dodavateli či jinými osobami, ledaže by takovou škodu způsobil Pronajímatel nebo jeho zaměstnanci.
- 10.9 Pronajímatel je oprávněn po celou Dobu nájmu nakládat s Předmětem nájmu jakýmkoliv způsobem, který nebude mít vliv na Povolené užívání, zejména, nikoliv však výlučně je Pronajímatel oprávněn zřídit k Předmětu nájmu zástavní právo, což Nájemce bere podpisem této Smlouvy výslovně na vědomí a souhlasí s tím.

Nájemce se zavazuje neprodleně pronajímateli písemně oznámit, pokud dojde ke změně v údajích souvisejících s platbou DPH Nájemcem.

11. POJIŠTĚNÍ

- 11.1 Pojištění Budovy pro případy jejího poškození nebo zničení (pro pojistná rizika určená dle uvážení Pronajímatele) bude zajištěno a udržováno Pronajímatelem.
- 11.2 S účinností po celou Dobu nájmu Nájemce sjedná na své náklady adekvátní pojištění odpovědnosti za škodu, včetně odškodnění za škody na životě, zdraví a majetku a pojištění jiného poškození majetku a dále jakékoliv zákonné nebo smluvní odpovědnosti v souvislosti s podnikáním Nájemce a/nebo s Povoleným užíváním Předmětu nájmu. Neprokáže-li Nájemce Pronajímateli do 7 dní od písemné výzvy Pronajímatele, že pojištění v rozsahu stanoveném tímto článkem uzavřel, je Pronajímatel oprávněn uzavřít takové pojištění místo Nájemce, a to na náklady Nájemce.
- 11.3 Nájemce je dále povinen sjednat a po celou Dobu nájmu udržovat účinné pojištění majetku Nájemce umístěného v Předmětu nájmu, a to v přiměřené výši. Neprokáže-li Nájemce Pronajímateli do 7 dní od písemné výzvy Pronajímatele, že pojištění v rozsahu stanoveném tímto článkem uzavřel, je Pronajímatel oprávněn uzavřít takové pojištění místo Nájemce, a to na náklady Nájemce.
- 11.4 Kdykoliv během Doby nájmu je Nájemce povinen žádost Pronajímatele předložit mu doklad o uzavření pojistných smluv vztahujících se k pojištěním požadovaným touto Smlouvou.

12. UKONČENÍ SMLOUVY

- 12.1 Tato Smlouva končí:

- (i) uplynutím Doby nájmu nebo prodloužené Doby nájmu v souladu s článkem 4.2. této Smlouvy;

- (ii) dohodou Stran;
- (iii) výpovědí Smlouvy za podmínek stanovených v této Smlouvě;
- (iv) odstoupením od Smlouvy.

12.2 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z kteréhokoliv níže uvedeného důvodu:

- (i) Nájemce je v prodlení s plněním jakýchkoliv peněžních závazků dle této Smlouvy po dobu delší než 10 dní, kdy takové prodlení není napraveno ani v dodatečně lhůtě 10 dní od zaslání výzvy Pronajímatele;
- (ii) Nájemce porušuje své podstatné povinnosti dle této Smlouvy, a to zejména v případě, kdy Nájemce užívá Předmět nájmu (nebo jeho část) v rozporu s touto Smlouvou, včetně situace, kdy Nájemce bez souhlasu Pronajímatele užívá Předmět nájmu (nebo jeho část) pro provozování jiných předmětů činnosti, než je stanoveno v článku 3 této Smlouvy, nebo Nájemce dal Předmět nájmu (nebo jeho část) do podnájmu, či umožnil třetí osobě jinak Předmět nájmu (nebo jeho část) užívat v rozporu s článkem 14 této Smlouvy, nebo Nájemce provede Úpravu, ačkoliv k tomu nebyl dle této Smlouvy oprávněn;
- (iii) proti Nájemci a jeho majetku bude zahájeno insolvenční či jiné obdobné řízení anebo je prohlášen úpadek, nebo je zahájeno jakékoliv podobné řízení, nebo je podán návrh na likvidaci Nájemce;
- (iv) bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, přičemž tyto změny brání užívání Předmětu nájmu pro Povolené užívání;
- (v) Budovu či Předmět nájmu, či jejich podstatnou část, nelze bez zavinění Pronajímatele řádně užívat po dobu delší 1 měsíce a daná situace vyžaduje provedení oprav či úprav, které by mohly zásadně ohrozit užívání Předmětu nájmu Nájemcem (včetně zvýšeného rizika na zdraví či majetku třetích osob).

12.3 Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět pouze pro opakované podstatné porušení povinností Pronajímatele, které není napraveno ani ve lhůtě 15 dní od výzvy Nájemce k nápravě.

12.4 Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé Straně. Výpovědní lhůta činí 15 kalendářních dnů počínaje dnem následujícím po dni doručení výpovědi druhé Straně.

12.5 Právo poškozené Strany na náhradu škody či právo na smluvní pokutu není výpovědí této Smlouvy nikterak dotčeno.

12.6 Žádná ze Stran není oprávněna tuto Smlouvu vypovědět z důvodu změny vlastníka Předmětu nájmu. Nájemce není oprávněn tuto Smlouvu vypovědět či jinak ukončit z důvodu své likvidace či změny právní formy, přičemž tímto způsobem nelze měnit osobu nájemce, ledaže s tím Pronajímatel souhlasí.

13. OZNÁMENÍ

13.1 Veškerá oznámení, která musí nebo mají být učiněna podle této Smlouvy nebo ve spojitosti s ní musí být doručena druhé Straně osobně nebo doporučenou poštou a zároveň elektronickou poštou na níže uvedené adresy, případně též na adresy dohodnuté mezi Stranami následně:

Adresa Nájemce výše
Pavel Dušánek, jednatel

Adresa Pronajímatele výše
Petr Správka, předseda představenstva

Email: Pavel Dušánek, Vintage team
s.r.o. [redacted]

Email: Petr Správka, Silnice LK a.s.
[redacted]

v technických záležitostech Petr Skála,
manažer správy majetku

Email: [redacted]
[redacted]

14. PŘEVOD PRÁV, PODNÁJEM, PRÁVNÍ NÁSTUPNICTVÍ

- 14.1 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě, nebo umožnit třetí osobě Předmět nájmu či jeho část jakkoliv užívat.
- 14.2 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn postupovat a převádět svá práva a povinnosti dle této Smlouvy, včetně pohledávek, na třetí osobu.

15. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 15.1 Tato Smlouva byla uzavřena v souladu s českým právem a řídí se platnými právními předpisy České republiky.
- 15.2 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami.
- 15.3 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou Stran.
- 15.4 Platby dle této Smlouvy se považují za uhrazené dnem připsání na účet příslušné Strany.
- 15.5 Pokud by jakékoli ustanovení této Smlouvy bylo neplatné, nicotné nebo nevymahatelné, pak neplatnost, nicotnost ani nevymahatelnost tohoto ustanovení nezpůsobí neplatnost, nicotnost ani nevymahatelnost celé Smlouvy. V tomto případě nahradí Strany toto neplatné, nicotné nebo nevymahatelné ustanovení jiným ustanovením, které svým obsahem a účelem bude co možná nejblíží obsahu a účelu neplatného, nicotného a/nebo nevymahatelného ustanovení.
- 15.6 Nebude-li kterákoliv ze Stran schopna plně či částečně dodržovat či plnit své závazky vyplývající z této Smlouvy z důvodů vyšší moci, pak tato Strana nebude muset své závazky plnit během Doby nájmu a v rozsahu, ve kterém je jí bráněno v jejich plnění. Odvolá-li se kterákoliv ze Stran na toto ustanovení, okamžitě písemně upozorní druhou Stranu na existenci a jiné relevantní okolnosti související s projevy vyšší moci, na které se odvolává, a prokáže druhé Straně, že podnikla veškeré přiměřené kroky k minimalizaci následků těchto okolností. Nebude-li kterákoliv ze Stran schopna plně či částečně dodržovat či plnit své závazky vyplývající z této Smlouvy z důvodů vyšší moci, vynaloží své úsilí k tomu, aby obnovila plnění této Smlouvy, co nejdříve to bude možné.
- 15.7 Všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu třemi rozhodci, a to dle pravidel tohoto soudu.
- 15.8 Tato Smlouva byla vyhotovena a podepsána ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá Strana obdrží dvě vyhotovení této Smlouvy.

- 15.9 Strany prohlašují, že Smlouvu uzavřely podle své skutečné a svobodné vůle, že si Smlouvu řádně a pozorně přečetly a s jejím obsahem souhlasí.

NA DŮKAZ ČEHOŽ Strany podepsaly tuto Smlouvu v den níže uvedený.

v Jablonec 25. 2023

edstavenstva

Silnice LK a.s.

Československé armády 4805/24
466 05 Jablonec nad Nisou (16)

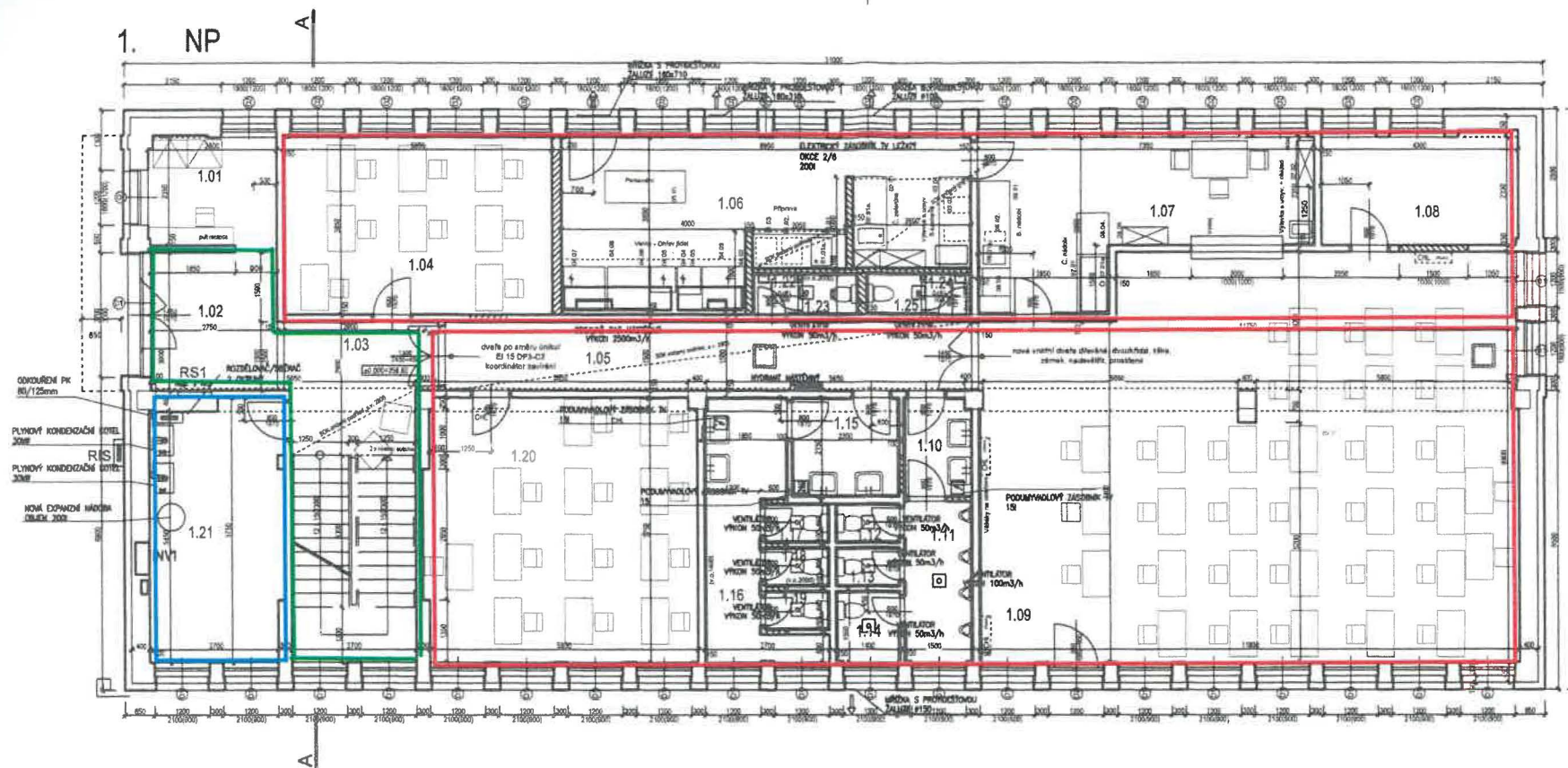
Sil

Zdeněk Sameš, místopředseda představenstva

V _____ dne _____

Nájemce

avel Dušánek, jednatel



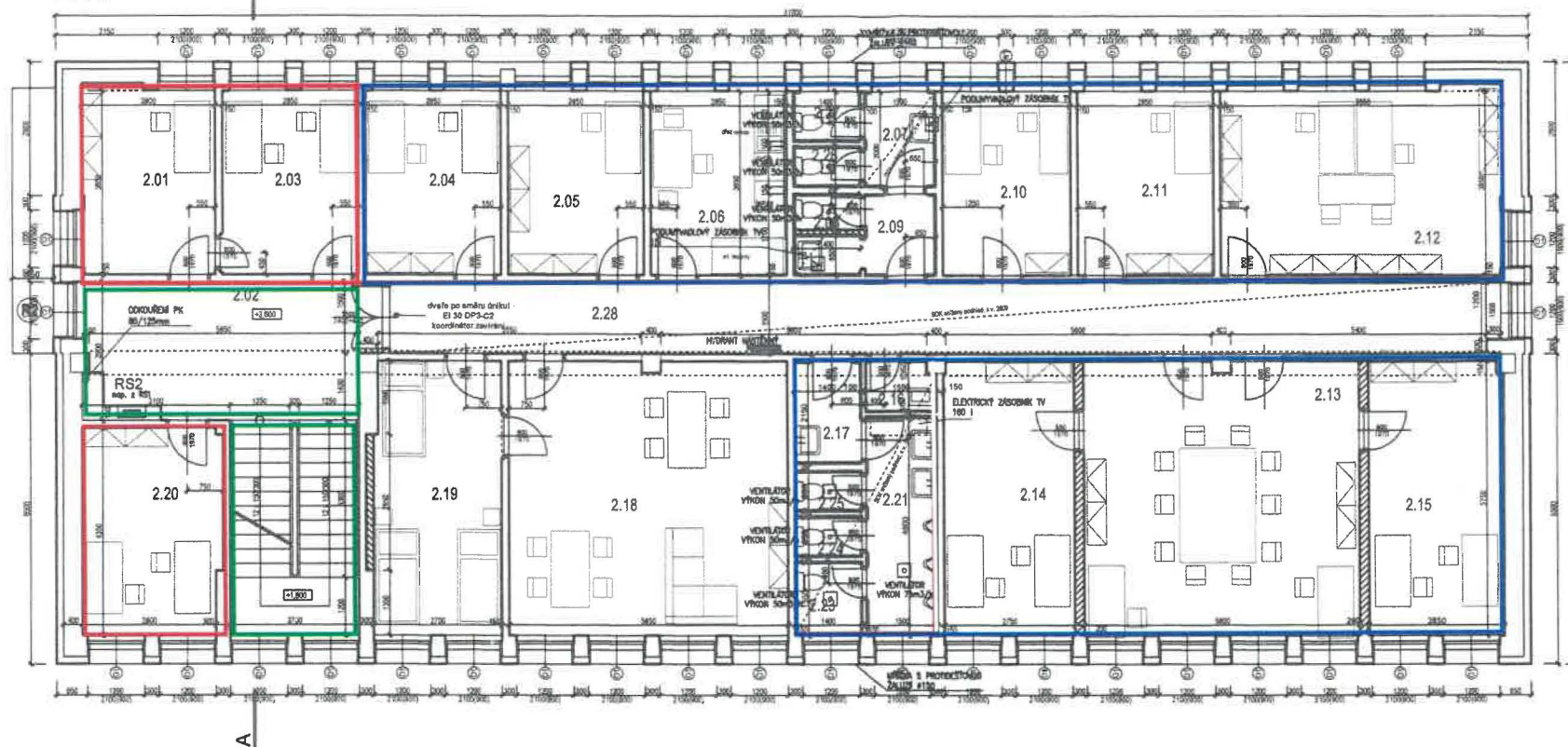
TABULKA MÍSTNOSTÍ V 1NP

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m²]	Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m²]
1.01	VRÁTNICE	6,2	1.13	WC KABINA MUŽI	1,2
1.02	ZÁDVEŘÍ	7,9	1.14	WC KABINA MUŽI	2,2
1.03	CHODBA + SCHODIŠTĚ	26,9	1.15	UMÝVÁRNA ŽENY	5,0
1.04	UČEBNA 1 - autotřída	22,5	1.16	WC PŘEDŠÍŇ ŽENY	5,1
1.05	CHODBA	17,3	1.17	WC KABINA ŽENY	1,2
1.06	GASTRO - VARNÁ A PŘÍPR.	30,1	1.18	WC KABINA ŽENY	1,2
1.07	GASTRO - NÁDOBI, SKLAD	21,5	1.19	WC KABINA ŽENY	1,2
1.08	ŠATNA GASTRO	10,3	1.20	UČEBNA 2 - začáteční RP	34
1.09	UČEBNA 3	100	1.21	TECHN. MÍSTNOST, ŠATNA	15,3
1.10	UMÝVÁRNA MUŽI	3,2	1.22	WC ŽENY ZAMĚSTN. UMYV	0,9
1.11	PISOÁRY	5,3	1.23	WC ŽENY ZAMĚSTN.	1,2
1.12	WC KABINA MUŽI	1,2	1.24	WC MUŽI ZAMĚSTN. UMYV	0,9
			1.25	WC MUŽI ZAMĚSTN.	1,2

- technický prostor
- společný prostor
- prostor nájemce Vintage team s.r.o.

2. NP

A



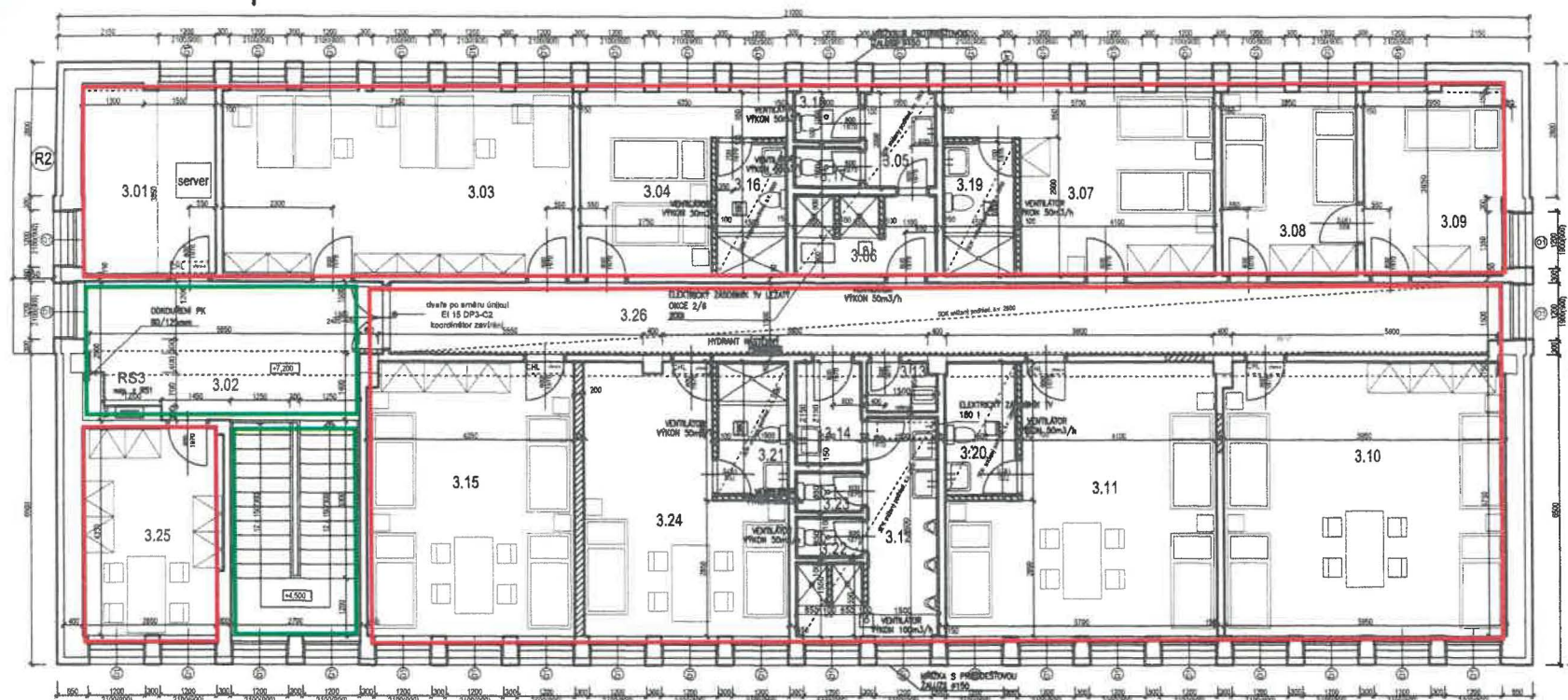
TABULKA MÍSTNOSTÍ V 2NP

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]			
2.01	KANCELÁŘ NÁJEMCE	10,2	2.14	KANCELÁŘ OPB1	15,8
2.02	CHODBA + SCHODIŠTĚ	28,8	2.15	KANCELÁŘ OPB3	18,4
2.03	KANCELÁŘ NÁJEMCE	11,0	2.16	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,5
2.04	KANCELÁŘ NÁJEMCE	11,0	2.17	WC VSTUP	3,0
2.06	KANCELÁŘ SS LK	11,0	2.18	DENNÍ MÍSTNOST NÁJEMCE	26,7
2.06	KANCELÁŘ SS LK	11,0	2.19	ODPOČÍVACÍ NÁJEMCE	15,8
2.07	UMÝVÁRNA ŽENY	3,0	2.20	KANCELÁŘ NÁJEMCE	11,3
2.08	WC ŽENY	2,4	2.21	UMÝVÁRNA MUŽI	6,9
2.08	UMÝVÁRNA ŽENY	3,8	2.22	SPRCHA ČSAD	5,8
2.10	KANCELÁŘ SS LK	10,4	2.23	WC KABINA MUŽI	2,2
2.11	KANCELÁŘ SS LK	11,0	2.24	WC KABINA MUŽI	1,2
2.12	KANCELÁŘ SS LK	33,8	2.25	WC KABINA MUŽI	1,2
2.13	KANCELÁŘ OPB2	33,3	2.26	WC KABINA ŽENY	1,2
			2.27	WC KABINA ŽENY	2,2
			2.28	CHODBA	35

- společný prostor
- prostory nájemce Vintage team s.r.o.
- prostor nájemce KSS LK

3. NP

A



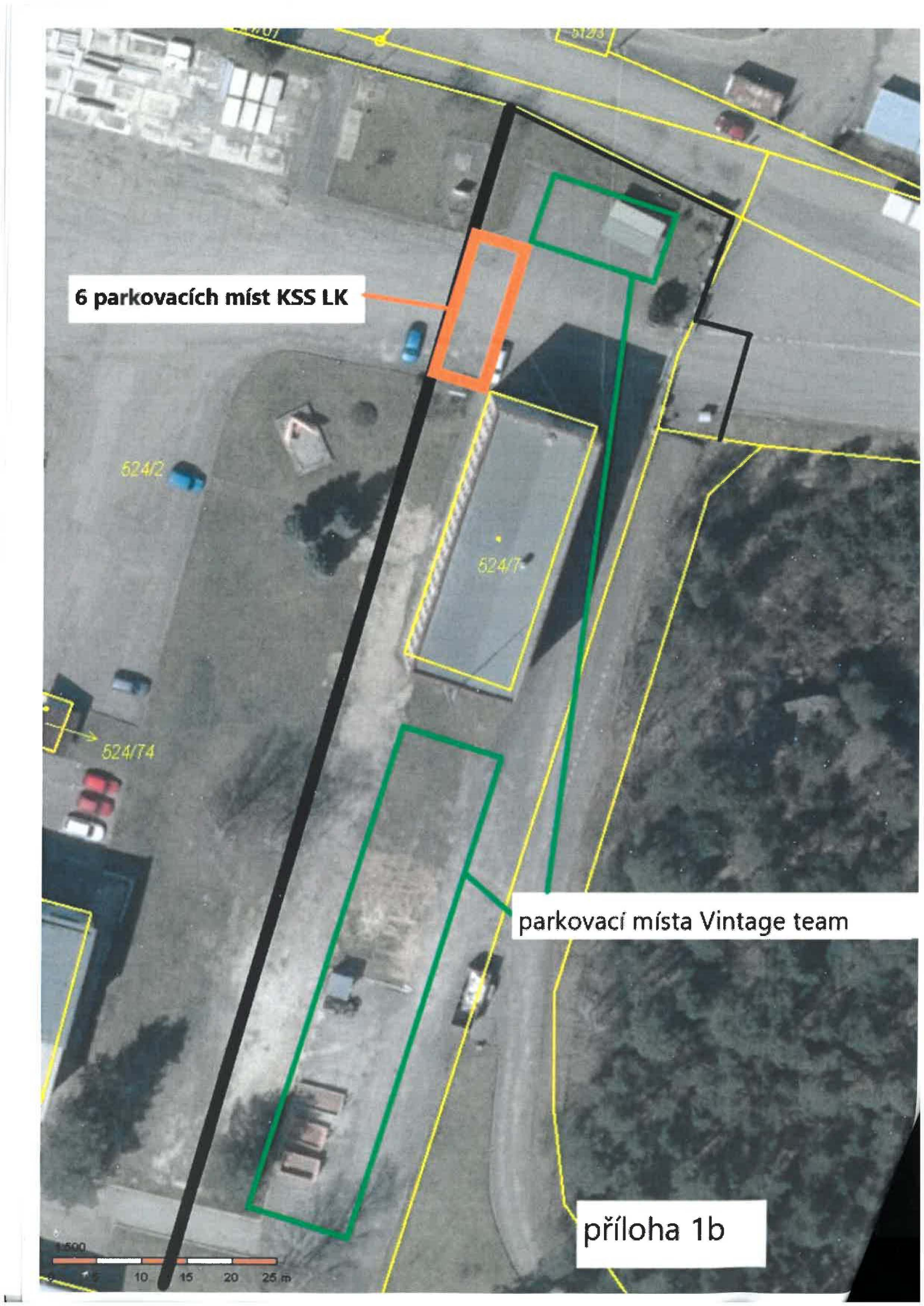
TABULKA MÍSTNOSTÍ V 3NP

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m²]
3.01	SERVEROVNA	10,2
3.02	CHODBA - SCHODIŠTĚ	28,8
3.03	KANCELAR	28,3
3.04	POKJ 2 OSOBY	12
3.05	UMÝVÁRNA ŽENY	3,0
3.06	SPRCHY ŽENY	5,1
3.07	POKJ 2 OSOBY	17,3
3.08	POKJ 2 OSOBY	11,0
3.09	POKJ 1 OSOBA	10,8
3.10	POKJ 4 OSOBY	33,6
3.11	POKJ 3 OSOBY	28,1
3.12	SPRCHY A PREGÁRY MUŽI	11,7
3.13	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	1,5
3.14	WC VSTUP MUŽI	3,0
3.15	POKJ 4 OSOBY	24,9
3.16	KOUPELNA	4,2
3.17	WC KABINA ŽENY	1,2
3.18	WC KABINA ŽENY	1,5
3.19	KOUPELNA	4,2
3.20	KOUPELNA	4,2
3.21	KOUPELNA	4,2
3.22	WC KABINA MUŽI	1,2
3.23	WC KABINA MUŽI	1,2
3.24	POKJ 2 OSOBY	20
3.25	SKLAD PRO UBYTOVÁNÍ	12,6
3.26	CHODBA	34,3

Kapacita ubytování maximálně 20 osob

■ společné prostory

■ prostory nájemce Vintage team s.r.o.



6 parkovacích míst KSS LK

An aerial photograph of an industrial or parking area. A large black rectangle outlines a central section. Within this, an orange rectangle is labeled '6 parkovacích míst KSS LK'. A green rectangle is labeled 'parkovací místa Vintage team'. Yellow dashed lines delineate various plots, some labeled with numbers like 524/2, 524/7, 524/74, and 512/3. A scale bar at the bottom left shows distances from 0 to 25 meters. The bottom right corner is labeled 'příloha 1b'.

parkovací místa Vintage team

příloha 1b

