

SMLOUVA O NÁJMU SOUBORU NEMOVITOSTÍ
V K. Ú. AŠ

DEVELOPMENT WEST s.r.o.

DNEŠNÍHO DNE:

1. Karlovarský kraj

se sídlem Karlovy Vary – Dvory, Závodní 353/88, PSČ 360 21

IČ: 708 91 168

DIČ: CZ70891168

Jednající:

Ing. Dagmar Stefanovičová, pověřená zastupováním vedoucího odboru Správa majetku,
Na základě usnesení Rady Karlovarského kraje č. RK/446/05/09 ze dne 14. 5. 2009

Bankovní spojení:

Telefon/fax:

(dále jen „Pronajímatel“)

a

2. DEVELOPMENT WEST s.r.o.

se sídlem Plzeň, K Cihelnám 699, PSČ 326 00

IČ: 271 30 347

DIČ: CZ27130347

Zápis v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 23105 ze dne 15. března 2004

Jednající:

Ing. David Graubner, jednatel

(dále jen „Nájemce“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

1. Pronajímatel je vlastníkem Nemovitostí – budov, specifikovaných v části „DEFINICE“ – HP Aš
2. Nájemce projevil zájem o pronájem Nemovitostí – HP Aš.

SE DOHODLI NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. DEFINICE

Zde uvedené pojmy mají v následujícím textu definovaný význam, začínají-li velkým písmenem a z kontextu nevyplývá jinak.

„Smlouva“ znamená smlouva o nájmu souboru nemovitostí v k. ú. Aš uzavřená mezi Pronajímatelem a Nájemcem jako smluvními stranami na této listině.

„Účastníci“ znamenají účastníci právních vztahů založených smlouvou, tj. Pronajímatel a Nájemce.

„Nemovitosti“ **HP Aš :**

Pozemky:

Stavební parcela č. 4758 o výměře 1434 m², st. p. č. 4759 o výměře 1180 m², zapsané na L.V. č. 60000 pro kat. území Aš, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrálním pracovištěm Cheb.

Pozemkové parcely

pp. 3250/53 o výměře 1187 m², pp. 3250/54 o výměře 980 m², pp. 3250/55 o výměře 205 m², zapsané na LV č. 60000 pro kat. území Aš, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrálním pracovištěm Cheb.

Budovy:

Aš č.p. 2721 na parcele st. 4759, č.p.2722 na parcele st. 4758, zapsané na L.V. č. 60000 pro kat. území Aš, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrálním pracovištěm Cheb.

Součásti a příslušenství:

Oplocení, kotce pro psy, energetické hospodářství, které obsahuje zejména přípojku VN, rozvody NN, plynovod,

Telefonní přípojka, zpevněné plochy

„ObchZ“ znamená zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„ObčZ“ znamená zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„InsZ“ znamená zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů

„ODP“ znamená zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

„Drobné opravy“ – např. opravy vrchních části podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet, žaluzií, výměny vypínačů a zásuvek, osvětlovacích těles, opravy vodovodních výtoků, sprch, ohřívačů vody, umyvadel apod.

„Běžná údržba“ – udržování a čištění prostor, malování, čištění podlah, zanesených odpadů, vnitřní nátěry apod.

„Modernizace“ – rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti Nemovitostí

„Rekonstrukce“ – zásahy do Nemovitostí, které mají za následek změnu jejich účel nebo technických parametrů.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Předmětem Smlouvy je:

a/ nájem Nemovitostí /viz DEFINICE – „Nemovitosti“/ viz příloha č. 2 –

Protokol o fyzickém předání a převzetí majetku v areálu hraničního přechodu Aš ze dne 29.12. 2010, dále jen „Předmět nájmu“

- 2.2. Účelem nájmu je provozování multifunkčního, školicího a zábavného centra v souladu se současným a budoucím předmětem podnikání nájemce.

3. STAV PŘEDMĚTU NÁJMU

- 3.1. Nájemce je seznámen s technickým stavem Předmětu nájmu a účastníci konstatují, že je způsobilý k užívání ve smyslu čl. 2 této smlouvy.
- 3.2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu ode dne účinnosti této smlouvy. O předání a převzetí bude vyhotoven Protokol o fyzickém předání a převzetí.

4. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 4.1. Pronajímatel je povinen:

- a) informovat Nájemce o všech skutečnostech rozhodných pro plnění povinností Nájemce vyplývajících ze Smlouvy
- b) předat Nájemci všechny podklady a pomůcky, které jsou potřebné k plnění závazků Nájemce ze Smlouvy vyplývajících; tyto podklady a pomůcky předané Nájemci zůstávají v majetku Pronajímatele a Nájemce je povinen je vrátit Pronajímateli po ukončení Smlouvy, pokud je Nájemce vzhledem k jejich povaze nespotřeboval při plnění svých závazků ze Smlouvy vyplývajících. O převzaté podklady a pomůcky je Nájemce povinen pečovat s náležitou péčí a Nájemce odpovídá za případnou škodu způsobenou Pronajímateli poškozením či zničením těchto podkladů a pomůcek, ledaže by ke škodě došlo i jinak; soupis podkladů a pomůcek je obsažen v Protokolech o fyzickém předání a převzetí hraničních přechodů uvedených v bodě 2.1. této smlouvy
- c) zachovat mlčenlivost o všech skutečnostech obchodní, technické či výrobní povahy souvisejících s podnikem Nájemce, které mají skutečnou nebo alespoň potencionální materiální či nemateriální hodnotu, nejsou v příslušných obchodních kruzích běžně dostupné, mají být podle vůle Nájemce utajeny a Nájemce odpovídajícím způsobem jejich utajení zajišťuje

5. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 5.1. Nájemce je oprávněn:

- a) požadovat po Pronajímateli veškeré informace týkající se Předmětu nájmu, které mají vliv na plnění povinností Nájemce vyplývajících ze Smlouvy
- b) požadovat po Pronajímateli v přiměřeném rozsahu poskytnutí součinnosti nezbytné k dosažení cíle sledovaného Smlouvou, případně splnění povinností, které pro Pronajímatele vyplývají ze Smluv o bezúplatném převodu nemovitostí mezi Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových a Karlovarským krajem ze dne 27.11.2008 a 17.12.2008 /dále jen „Smlouvy ÚZSVM“, viz příloha č. 1/.
- c) uzavírat podnájemní smlouvy /případně jiné obdobné smlouvy zakládající dočasné užívací právo třetích osob k části předmětu nájmu, např. výpůjčky, dále jen „podnájemní smlouvy“/
- d) provádět na předmětu nájmu stavební úpravy, modernizaci, rekonstrukci, přičemž náklady na stavební úpravy, modernizaci a rekonstrukci jsou prováděny dle režimu uvedeného v bodě 6. Nájemné a úhrada služeb této smlouvy

- 5.2. Nájemce je povinen zejména:

- a) zajišťovat veškeré opravy a údržbu nemovitostí
- b) provádět periodické prohlídky nemovitostí s cílem předcházení vzniku škod

- c) zajišťovat protipožární opatření, periodické preventivní prohlídky a revize zařízení, rozvodů a sítí, techniky, nádob, komunikačních systémů apod.
- d) zajišťovat administrativní a operativně technické činnosti spojené s nájmem Nemovitostí a vést příslušnou technickou a provozní dokumentaci
- e) zajišťovat inventarizaci majetku v souladu s platnými právními předpisy. Inventarizace musí být provedena minimálně jednou ročně, a to vždy k datu 31.12. příslušného roku, popř. na vyžádání Pronajímatele. Inventarizační sestavy a zápisy provedené k 31.12. musí být Pronajímateli předány do konce měsíce ledna následujícího roku. Inventarizační sestavy a zápisy inventarizace provedené k jinému datu než k 31.12. musí nájemce předat pronajímateli do 14 dnů po ukončení inventarizace.
- f) informovat Pronajímatele o všech zjištěných závažnějších závadách na Nemovitostech
- g) na své náklady zajistit ostrahu předmětu nájmu

5.3. Nájemce není oprávněn:

- a) Nemovitosti zatížit či zcizit
- b) Provozovat v předmětu nájmu činnosti, které by mohly mít za následek ohrožení veřejného pořádku, bezpečnosti a které by mohly mít za následek zhoršení společenského mínění o Pronajímateli.

6. NÁJEMNÉ, ÚHRADA SLUŽEB A ÚHRADA ZA PROVEDENÉ ÚPRAVY A VLOŽENÉ INVESTICE

- 6.1. Roční nájemné za Předmět nájmu je stanoveno dle dohody smluvních stran ve výši 1.360.000,- Kč /slovy: jedenmiliontřistašedesát tisíc korun českých/.
- 6.2. Nájemce se zavazuje, že na technické zhodnocení předmětu nájmu vynaloží částku nepřevyšující 25.000.000,- Kč /slovy: dvacetpět milionů korun českých/. V případě, že se nájemce rozhodne tuto částku navýšit je třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce nepoužije na technické zhodnocení předmětu nájmu celou částku uvedenou v první větě tohoto odstavce, je pro další ustanovení této smlouvy rozhodující částka, kterou nájemce skutečně proinvestoval (dále jen „skutečně proinvestovaná částka“).
- 6.2. Celková částka měsíčního nájemného činí 113.333,- Kč /slovy: stotřináct tisíc třístátřicet tři korun českých/. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli část nájemného formou měsíčních splátek ve výši 30.000,- Kč /slovy: třicet tisíc korun českých/, splatných vždy do 15. dne kalendářního měsíce za který se nájemné platí, ve kterém Nájemce užívá Předmět nájmu. Účastníci se dohodli, že nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy. Jako variabilní symbol bude u bezhotovostního převodu použito číslo, které stanoví pronajímatel na základě vlastní číselné řady. Zbývající část nájemného ve výši 83.333,- Kč /slovy: osmdesát tisíc třístátřicet tři korun českých/ bude započítávána proti pohledávce nájemce vzniklé mu za pronajímatelem z titulu provádění technického zhodnocení předmětu nájmu uskutečněním stavebních a dispozičních úprav, rekonstrukcí, modernizací a úprav předmětu nájmu. Jakmile bude částka uvedená v čl. 6.2. této smlouvy umořena bude nájemce platit nájemné v plné výši 113.333,- Kč.
- 6.3. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde ke skončení právního vztahu založeného Smlouvou, nemá nájemce nárok na vrácení nákladů vynaložených nájemcem na Opravy, Údržbu, technické zhodnocení a změnu na Předmětu nájmu, resp. na vydání protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu v důsledku změny na Předmětu nájmu provedené nájemcem, resp. na

vydání toho, o co se pronajímatel provedením Oprav, Údržby, technického zhodnocení a změn na Předmětu nájmu obohatil.

- 6.4. Za den platby je vždy považován den připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
- 6.5. V případě prodlení nájmu s platbami dle této smlouvy, uhradí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1% dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 6.6. Pronajímatel je oprávněn platbu dle článku 6.1. každoročně, nejdříve však v roce 2012, zvýšit o inflaci dle indexu růstu spotřebitelských cen /ISC/ Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné první dnem měsíce, který bude následovat po čtvrtletí, v němž došlo k úřednímu oznámení ISC.
- 6.7. Nájemce po dohodě s pronajímatelem bude platit úhrady za služby (energie atp.) přímo dodavatelům, se kterými pro tyto účely uzavře příslušné dodavatelské smlouvy.
- 6.8. Nájemce se zavazuje, že veškeré provedené práce na technickém zhodnocení (rekonstrukce, modernizace a úprava předmětu nájmu) bude schvalovat příslušný pracovník Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru investic a grantových schémat, který bude určen po uzavření této smlouvy.

7. PLNÁ MOC

- 7.1. Pronajímatel zmocňuje Nájemce provádět jménem Pronajímatele úkony v rozsahu stanoveném touto smlouvou, zastupovat ho v dodavatelsko-odběratelských, ve smluvních vztazích, na všech úřadech státní správy a samosprávy v souvislosti s přestavbou, změnou užívání a provozováním předmětu nájmu, dále pak při plnění povinností, které na Pronajímatele přešly od původního vlastníka Nemovitostí ze Smluv ÚZSVM /viz příloha č. 1/.

8. PROHLÁŠENÍ O PRÁVNÍ A FINANČNÍ ZPŮSOBILOSTI

- 8.1. Nájemce prohlašuje, že:
 - a) není v úpadkové situaci, kdy by mohlo být vydáno rozhodnutí o úpadku podle ustanovení § 136 a násl. InsZ
 - b) nebylo vydáno rozhodnutí o úpadku podle ustanovení § 136 a násl. InsZ nebo nedošlo k zamítnutí insolvenčního návrhu z důvodu nedostatku majetku dlužníka podle ustanovení § 144 InsZ
- 8.2. Každý z Účastníků shodně prohlašuje, že:
 - a) má v době uzavření Smlouvy zajištěné finanční prostředky pro splnění všech svých peněžitých závazků vyplývajících ze Smlouvy
 - b) jménem Účastníka tuto Smlouvu uzavírá osoba plně právně způsobilá a oprávněná Smlouvu uzavřít
 - c) uzavření Smlouvy bylo schváleno v souladu s interními předpisy Účastníků
- 8.3. Nepravdivost prohlášení každého z Účastníků obsažené v ustanovení čl. 8.2.. Smlouvy zakládá druhému z Účastníků (poškozenému Účastníkovi) případný nárok na náhradu škody, která mu eventuálně vznikne v souvislosti s uzavřením Smlouvy, jakož i právo dovolat se relativní neplatnosti Smlouvy z důvodu omylu na straně poškozeného Účastníka ve smyslu ustanovení § 49a ObčZ.

9. DORUČOVÁNÍ PÍSEMNOSTÍ

- 9.1. Veškeré listiny, jakož i další podání, pokyny, podněty či oznámení, které si mezi sebou Účastníci doručují, je třeba doručit buď osobně, poštou, faxem nebo e-mailem, nestanoví-li Smlouva jinak.
- 9.2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že takovéto listiny byly řádně doručeny:
- při osobním doručování:
 - DNEM FAKTICKÉHO DORUČENÍ DRUHÉMU ÚČASTNÍKOVÍ (ADRESÁTOVI)
 - DNEM, V NĚMŽ BYLO VHODNÝM ZPŮSOBEM DORUČENO NA ADRESU DRUHÉHO ÚČASTNÍKA (ADRESÁTA)
 - při doručování poštou dnem faktického doručení nejpozději však sedmým pracovním dnem po řádném odeslání
 - při doručování e-mailem okamžikem, kdy odesílatel obdržel e-mailové potvrzení či zprávu o tom, že odeslaná zpráva byla touto formou doručena druhému Účastníkovi (adresátovi), nelze-li doručení takové zprávy prokázat i jiným způsobem
 - při doručování faxem okamžikem, kdy odesílatel obdržel faxové potvrzení či zprávu o tom, že odeslaná zpráva byla touto formou řádně doručena druhému Účastníkovi (adresátovi), nelze-li doručení takové zprávy prokázat i jiným způsobem
- 9.3. V případě doručování písemností podle ustanovení čl. 9.2c nebo čl. 9.2d Smlouvy je adresát písemnosti doručované uvedeným způsobem povinen vždy ověřit (autorizovat), zda tato písemnost byla odeslána odesílatelem (Účastníkem, který písemnost tímto způsobem odeslal), a to buď telefonicky, nebo jiným vhodným způsobem. Do doby, než bude taková písemnost autorizována, adresát písemnosti není povinen se obsahem takové písemnosti řídit. V případě, že adresát písemnosti začne na základě obsahu takové písemnosti jednat (např. začne plnit pokyny udělené touto písemností ze strany druhého Účastníka), má se za to, že taková písemnost byla řádně doručena a autorizována, pokud adresát této písemnosti neprokáže opak.
- 9.4. Listiny o právních úkonech, kterými má docházet ke změnám či ukončení Smlouvy a listiny o právních úkonech, které se přímo dotýkají dalšího trvání Smlouvy, musí být doručovány vždy v listinné podobě do vlastních rukou buď osobně, nebo formou doporučeného dopisu. U takovýchto listin nemůže platit fikce doručení.
- 9.5. Při doručování, se použijí identifikační údaje obsažené u jednotlivých Účastníků v záhlaví Smlouvy.

10. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY, UKOČENÍ NÁJMU

tj. od 20.12.10 - 19.12.25

- 10.1. Účastníci se dohodli, že Smlouva se uzavírá na dobu 25 let, ode dne podpisu této smlouvy.
- 10.2. Nájemce bere na vědomí, že v případě opětovného zavedení ochrany státních hranic umožní bezplatně užívat v rozsahu nezbytně nutném a po dobu nezbytně nutnou Nemovitosti ČR – Ministerstvu vnitra včetně užívání vody, elektrické energie a sociálního zařízení.
- 10.3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět s nájemcem smlouvu s 3 měsíční výpovědní lhůtou, pokud nájemce:
- užívá Předmět nájmu v rozporu se smlouvou
 - je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby
 - sám nebo osoby, které s ním užívají Nemovitosti, přes písemné upozornění porušují klid nebo pořádek

- porušil povinnost vyplývající z ustanovení bodu 5.3. této smlouvy
- 10.4. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem s 3 měsíční výpovědní lhůtou, pokud se:
- Předmět nájmu stane nezpůsobilým užívání k účelu, k němuž byl dle této smlouvy pronajat, aniž by Nájemce měl na tomto stavu jakýkoli podíl.
- 10.5. Pronajímatel touto smlouvou zřizuje nájemci předkupní právo k „Nemovitostem“ pro případ, že by se rozhodl po uplynutí doby na kterou je tato smlouva uzavřena „Nemovitosti“ prodat. V případě uplatnění předkupního práva se budou „Nemovitosti“ prodávat za podmínek, které vzejdou s vybrané nabídky po řádném vyvěšení na úřední desce.

11. DOLOŽKA PLATNOSTI

Uzavření Smlouvy bylo schváleno usnesením Rady Karlovarského kraje č..... RK ze dne 2010. *viz. rozšířeno*

12. ČÁSTEČNÁ NEPLATNOST

Je-li kterékoliv ujednání Smlouvy neplatné či nevynutitelné nebo stane-li se takovým v budoucnu, nemá toto vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ujednání Smlouvy, pokud z povahy neplatného či nevynutitelného ujednání Smlouvy nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že takovéto neplatné či nevynutitelné ujednání nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy (viz ustanovení § 41 ObčZ). Účastníci se dohodli, že takovéto neplatné či nevynutitelné ujednání vzájemnou dohodou nahradí ujednáním platným a vynutitelným, které se svým obsahem bude nejvíce přibližovat významu nahrazeného ujednání, a to do 30 kalendářních dnů od okamžiku, kdy byl o možné neplatnosti či nevynutitelnosti takového ujednání prokazatelně informován poslední z Účastníků.

13. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 13.1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti od 1. 1. 2011. *- nájem*
- 13.2. Smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních s tím, že každý z Účastníků obdrží po jednom vyhotovení.
- 13.2. Účastníci si Smlouvu přečetli a souhlasí se všemi jejími ujednáními, což na znamení svého souhlasu a jako projev své svobodné a ničím nezpochybnitelné vůle stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Tento právní úkon byl projednán a schválen
Radou Karlovarského kraje

dne 16.12.2010 pod bodem č. 1316/12/10
(1)

V Karlových Varech dne 20.12. 2010

Pronajímatel

Varech dne 20.12. 2010

Development West s.r.o.

Adresa: 699, 326 00 Plzeň

IČ: 27130347

DIČ: CZ27130347

2008

Příloha: 1. Smlouvy o bezúplatném převodu nemovitosti

2. Protokol o fyzickém předání a převzetí majetku v areálu hraničního přechodu Aš ze dne 20. 12. 2010