



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARLOVY VARY

A

JAMP, S.R.O.

SMLOUVA O NÁJMU

č. 9527000022

2014

SMLUVNÍ STRANY:

Statutární město Karlovy Vary

se sídlem: Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary

IČ: 00 25 46 57

zastoupené na základě plné moci ze dne 1.7.2011 Klárou Drobkovou, vedoucí oddělení správy pozemků odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary

bankovní spojení: číslo účtu: [REDACTED] vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Karlovy Vary, variabilní symbol: 9527000022

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen "Pronajímatel")

a

JAMP, s.r.o.

se sídlem: Jáchymovská 142, 360 04 Karlovy Vary

IČ: 48267929

DIČ: CZ48267929

zapsána: v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 5170

na straně druhé jako nájemce (dále jen "Nájemce")

SE S OHLEDEM NA TO, ŽE:

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku p.č. 457/1 o výměře 679 m² a pozemku p.č. 1041 o výměře 484 m², vše v katastrálním území Rybáře, obec Karlovy Vary, zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary (Informace o parcelách tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy); a
- (B) Pronajímatel prohlašuje, že nájem nemovité věci byl ve smyslu ustanovení § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb. – o obcích, ve znění pozdějších předpisů, schválen rozhodnutím Rady města Karlovy Vary ze dne 8.4.2014 (usnesení tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy).
Pronajímatel prohlašuje, že záměr nájmu nemovité věci byl dle ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb. – o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce a internetových stránkách Magistrátu města Karlovy Vary po dobu od 24.2.2014 do 14.3.2014, tj. po dobu nejméně patnácti dnů.

DOHODLY NA UZAVŘENÍ TÉTO

SMLOUVY O NÁJMU

Definice pojmů

Nevyplývá-li z kontextu něco jiného, mají ve smlouvě na této listině následující slova a výrazy (tam, kde jsou uvedeny s velkým počátečním písmenem) tento význam:

"Nájemné" znamená nájemné za užívání Předmětu nájmu Nájemcem, a to ve výši uvedené v článku 5. a násl. Smlouvy.

"OBČZ" znamená zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník, ve znění všech změn a doplňků účinných v dané době.

"Oprava" znamená odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození Předmětu nájmu za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu (viz. § 47 odst. (2) písmeno a) vyhlášky Ministerstva financí č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

"Předmět nájmu" znamená nemovitou věc či její část (viz. Příloha č. 1 a 2) popsanou v článku 1. Smlouvy.

"Smlouva" znamená smlouvu o nájmu na této listině.

"Údržba" znamená zpomalování fyzického opotřebení Předmětu nájmu a předcházení následkům tohoto fyzického opotřebení a odstraňování drobných závad. Pro účely této Smlouvy je pod pojmem Údržba chápána jakákoli oprava či změna věci, kterážto není Opravou či technickým zhodnocením Předmětu nájmu.

1. Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává Nájemci k užívání nemovitou věc - pozemek p.č. 457/1 o výměře 679 m² a pozemek p.č. 1041 o výměře 484 m², vše v katastrálním území Rybáře, obec Karlovy Vary, zapsanou na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary. Rozsah a bližší specifikace je uvedena v příloze č. 1 a 2 této Smlouvy (dále jen „*Předmět nájmu*“).

2. Další údaje o Předmětu nájmu

2.1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám faktický stav Předmětu nájmu, jelikož tento užívá na základě předchozí Smlouvy o nájmu č. 9084000249.

3. Účel nájmu

3.1. Předmět nájmu je Pronajímatelem přenecháván Nájemci do nájmu za účelem parkoviště – parkování vozidel – 18 parkovacích stání.

4. Doba trvání nájmu

4.1. Nájemní vztah dle této Smlouvy je uzavírán na dobu **n e u r č i t o u**.

5. Obecné Nájemné

5.1. Pokud není dále uvedeno jinak, činí roční výše Nájemného (za celý Předmět nájmu) částku 144.000,-Kč (slovy: jednočtyřicetčtyřtisíc korun českých) bez DPH. K Nájemnému bude připočítána DPH v sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Tato činí ke dni podpisu nájemní smlouvy (k datu účinnosti nájemní smlouvy) 21 %, tj. 30.240,-Kč. Nájemné včetně DPH tedy činí 174.240,-Kč ročně, tj. 8.000,-Kč + DPH v platné výši za jedno parkovací stání (využívané nájemcem).

5.2. V prvním roce trvání nájmu dle této Smlouvy bude Nájemné uhrazeno do třiceti dnů ode dne uzavření Smlouvy.

5.3. Pokud není dále uvedeno jinak, je Nájemce povinen hradit Nájemné ročně, nejpozději do 31. března příslušného kalendářního roku, za který je nájemné hrazeno.

Datum zdanitelného plnění bude vždy k 15.3. daného roku.

5.4. Smluvní strany se dohodly na tom, že jakákoliv peněžitá plnění dle Smlouvy (včetně úhrad Nájemného) jsou řádně a včas splněna, pokud byla příslušná částka připsána na účet oprávněné smluvní strany (věřitele) nejpozději v poslední den lhůty její splatnosti.

5.5. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem.

5.6. V případě, že dojde k příslušné změně zákona o DPH, bude Nájemné upraveno o platnou sazbu DPH.

O této změně Pronajímatel zašle Nájemci vyrozumění a Nájemce je povinen nadále platit Nájemné v nové výši dle sdělení Pronajímatele.

- 5.7. Nájemce uhradí Statutárnímu městu Karlovy Vary veškeré náklady související s uzavřením smlouvy o nájmu.
- 5.8. V případě skončení nájemního vztahu dle Smlouvy před uplynutím kalendářního roku, za který bylo Nájemcem uhrazeno Nájemné, vrátí Pronajímatel Nájemci poměrnou část Nájemného za část kalendářního roku, po kterou již Nájemce nebude Předmět nájmu užívat, a to nejpozději do šedesáti dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce a na bankovní účet Nájemce uvedený v písemné výzvě.

6. Služby a Nájemné

- 6.1. V Nájemném nejsou zahrnuty platby za Služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, které poskytují jako dodavatelé třetí osoby (zejména úhrada za plyn, vodné, stočné, úhrada za elektrickou energii, úhrada za odvoz odpadu apod.). Náklady na Služby je povinen hradit Nájemce.

7. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 7.1. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu trvání nájemního vztahu dle Smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce.

8. Práva a povinnosti Nájemce

- 8.1. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět nájmu výlučně v souladu se Smlouvou, zákonem, dalšími právními předpisy,
- b) na vlastní náklady Předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu v jakém byl Předmět nájmu při uzavření Smlouvy předán, resp. do kterého byl Předmět nájmu uveden provedením Oprav a/nebo technického zhodnocení, s přihlédnutím k běžnému opotřebení,
- c) průběžně a na vlastní náklady zajišťovat úklid Předmětu nájmu,
- d) průběžně a na vlastní náklady udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku, přírodě a životním prostředí,
- e) nájemce se zavazuje, že na předmětných pozemcích vyčlení 2 parkovací místa pro invalidy a dále, že zachová právo chůze a jízdy pro veřejnost k objektům bývalého skladového areálu a k objektu na st.p.č. 453 vše v k.ú. Rybáře, obec Karlovy Vary a pro majitele trafostanice na st.p.č. 457/4 a majitele pozemku p.č. 457/4 vše v k.ú. Rybáře, obec Karlovy Vary,
- f) nejpozději do čtrnácti pracovních dnů od vzniku této potřeby informovat Pronajímatele o potřebě jakýchkoliv Oprav či technického zhodnocení, vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas s jejich provedením (na náklady Nájemce) a písemně dohodnout podmínky úhrady Oprav či technického zhodnocení,
- g) před zahájením stavebních úprav (Oprav nebo technického zhodnocení) Předmětu nájmu, jež vyžadují ohlášení nebo povolení dle Stavebního zákona, vyžádat si na vlastní náklady patřičná povolení nebo takovou činnost ohlásit příslušnému orgánu,
- h) neprodleně ústně a následně písemně informovat Pronajímatele o případných

- havarijních závadách na Předmětu nájmu, jejichž odstranění nesnese odkladu,
- i) provádět jakékoli Opravy či technické zhodnocení Předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, jako např. úprava okolí, oplocení, osazování Předmětu nájmu trvalými porosty apod.

9. Podnájem a další dispozice s Předmětem nájmu

- 9.1. Nájemce není oprávněn, poskytnou Předmět nájmu či jeho část pro účely sdružení s jinou osobou anebo jej vložit do majetku jiné osoby anebo učinit jakýkoli jiný úkon obcházející souhlas Pronajímatele s přenecháním Předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě anebo učinit jakýkoli jiný úkon umožňující využití práv Nájemce vyplývající ze Smlouvy či jejich části jakékoli třetí osobě.
- 9.2. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

10. Skončení nájmu

- 10.1. Nájem na základě Smlouvy skončí:

- a) písemnou dohodou smluvních stran;
- b) zrušením Smlouvy výpovědí kterékoli ze smluvních stran;
- c) zničením Předmětu nájmu;
- d) odstoupením od smlouvy;
- e) zánikem Pronajímatele, a to včetně zániku s právním nástupcem;
- f) zánikem Nájemce, a to včetně zániku s právním nástupcem.

- 10.2. Pronajímatel může nájemní vztah založený touto smlouvou vypovědět písemnou výpovědí bez udání důvodu.

- 10.3. Nájemce může nájemní vztah založený touto smlouvou vypovědět písemnou výpovědí bez udání důvodu.

- 10.4. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

- 10.5. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že:

- a) Nájemce poruší ustanovení článku 9. této Smlouvy;
- b) Nájemce poruší ustanovení článku 8., odst. 8.1. písm. a), odst. 8.1. písm. c) a/nebo odst. 8.1. písm. d) této Smlouvy;
- c) Nájemce po dobu alespoň dva měsíce neužívá Předmět nájmu k účelu dle článku 3. Smlouvy;
- d) Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného minimálně 15 dní.

- 10.6. Odstoupení od Smlouvy musí být provedeno písemnou formou a je účinné dnem jeho doručení druhé smluvní straně.

- 10.7. Odstoupením od Smlouvy se Smlouva k okamžiku účinnosti odstoupení ruší.

11. Finanční důsledky skončení nájmu

11.1. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde ke skončení právního vztahu založeného Smlouvou, nemá Nájemce nárok na vrácení nákladů vynaložených Nájemcem na Opravy, Údržbu 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, anebo na vydání toho, o co se Pronajímatel provedením Oprav Nájemcem obohatil.

12. Předání Předmětu nájmu při skončení nájmu

12.1. Při skončení nájmu (z jakéhokoli důvodu) vyhotoví do sedmi dnů smluvní strany protokol o předání Předmětu nájmu. Součástí protokolu bude zápis o stavu Předmětu nájmu a hodnotě do té doby realizovaných Oprav a technického zhodnocení, dokumentace skutečného stavu Předmětu nájmu a další důležité skutečnosti.

12.2. Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli.

Nájemce je přitom povinen:

- e) předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení;
- b) předat Předmět nájmu volný bez jakéhokoli věcného či obligačního zatížení provedeného Nájemcem, odstranit z Předmětu nájmu veškeré trvalé nebo dočasné stavby vybudované Nájemcem nebo jeho právním předchůdcem, kteréžto stavby převzal při převzetí předmětu nájmu, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak;
- c) odstranit z Předmětu nájmu veškeré movité věci, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak;
- d) do deseti dnů zrušit smlouvy s dodavateli Služeb a současně uhradit případné pohledávky dodavatelů Služeb;
- g) zaplatit Pronajímateli za každý den užívání Předmětu nájmu po skončení nájmu (bez právního titulu) částku bezdůvodného obohacení, a to ve výši obvyklého nájemného.

12.3. Pro případ nesplnění povinnosti Nájemce stanovené v ustanoví čl. 12 odst. 12.2. písm. b) a/nebo odst. 12.2. písm. c) souhlasí Nájemce s tím, aby tuto povinnost za něho splnil Pronajímatel a náklady na její splnění mu přeúčtoval.

13. Smluvní pokuty a úrok z prodlení

13.1. Smluvní pokuta

Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě porušení dále uvedených ustanovení Smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn na Nájemci v souladu s ustanovením § 2048 a následujícího OBČZ, požadovat:

V případě, že Nájemce poruší povinnosti uvedené:

- v článku 8. této Smlouvy, smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: Jedentísíc korun českých), a to za každé porušení zvlášť;
- v článku 9. této Smlouvy, smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: Dvatisíce korun českých), a to za každé porušení zvlášť.

13.2. Smluvní pokuta a škoda

Úhradou smluvní pokuty dle této Smlouvy nezaniká oprávnění Pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

13.3. Splatnost smluvní pokuty

Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dnů ode dne, kdy byla Nájemci doručena písemná výzva Pronajímatele, a to na bankovní účet Pronajímatele, který je uveden ve výzvě k úhradě smluvní pokuty.

13.4. Úrok z prodlení

V případě prodlení Nájemce s úhradou jakéhokoliv splatného závazku dle této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn po Nájemci požadovat úrok z prodlení dle předpisů práva občanského.

14. Doručování

14.1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou nebo datovou schránkou.

14.2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno;

a) při doručování osobně:

- dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
- dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo
- dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít.

b) při doručování prostřednictvím držitele poštovní licence:

- dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo
- dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle odstavce 14.3., resp. 14.4. Smlouvy.

c) Při doručování datovou schránkou:

- Dle zákona 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů.

14.3. Adresy pro doručování listovní zásilkou:

Ke dni podpisu Smlouvy je:

a) adresou pro doručování Pronajímateli:

Statutární město Karlovy Vary

Moskevská 2035/21, Karlovy Vary, PSČ: 361 20

b) adresou pro doručování Nájemci:

JAMP s.r.o.

Jáchymovská 142, Karlovy Vary, PSČ: 360 04

- 14.4. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či trvalého bydliště, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.

15. Závěrečná ustanovení

- 15.1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu smluvními stranami.
- 15.2. Smluvní strany potvrzují autentičnost Smlouvy a prohlašují, že si Smlouvu (včetně příloh) přečetly, s jejím obsahem (včetně obsahu Příloh) souhlasí, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.
- 15.3. Statutární město Karlovy Vary ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb. – o obcích, potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany Statutárního města Karlovy Vary veškeré zákonem č. 128/2000 Sb. – o obcích, ve znění pozdějších předpisů, či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.
- 15.4. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží Nájemce a dva Pronajímatel. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.

V Karlových Varech, dne

Statutární město Karlovy Vary
zastoupené
Klárrou Drobkovou
vedoucí oddělení správy pozemků
/pronajímatel/

JAMP, s.r.o.
..... - jednatel
/nájemce/