

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

číslo smlouvy pronajímatele: 6/01/001/24
číslo smlouvy nájemce: 21/NS/2023

Smluvní strany

Pronajímatel:

Údržba silnic Karlovarského kraje, a.s.

se sídlem: Na Vlečce 177, Otovice, PSČ 360 01
IČO: 26402068
DIČ: CZ26402068
Bankovní spojení: KB, a.s. Karlovy Vary, č.ú. 35-6289030207/0100
Zastoupena: Ing. Martinem Leichterem, MBA, předsedou představenstva
Ing. Pavlem Raškou, členem představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni oddíl B, vložka 1197
Kontaktní osoba: Ing. [REDAKCE], vedoucí oddělení hospodářské správy,
tel.: [REDAKCE], [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje, příspěvková organizace

se sídlem: Chebská 282, 356 01 Sokolov
IČO: 70947023
DIČ: CZ70947023
Bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Karlovy Vary, č. ú. 78 - 2496840247/0100
Zastoupená: Ing. Jiřím Šlachtou, ředitelem organizace
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni sp. zn. Pr 114
Kontaktní osoba: [REDAKCE], referent správy majetku, tel.: [REDAKCE], f. [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto smlouvu o nájmu nebytového prostoru (dále jen „smlouva“):

I. Úvodní ustanovení

- Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, jiné stavby (garáže), na pozemku p. č. st. 4024/118, jak je zapsáno na LV č.10681 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Sokolov, pro kat. území a obec Sokolov.
- Pronajímatel má zájem přenechat část výše uvedené budovy, blíže označenou v Čl. II., odst. 1) smlouvy, nájemci do nájmu.

II. Předmět nájmu

- Předmětem nájmu je šest samostatných garáží v budově bez čísla popisného nebo evidenčního, jiné stavby (garáže), na pozemku p.č. 4024/118, s vlastním měřením spotřeby elektrické energie, bez přívodu vody a bez sociálního zázemí, vše v provozním areálu pronajímatele na adrese Chebská 282, Sokolov, 356 04 (dále jen „předmět nájmu“).
- Pronajímatel přenechává nájemci k užívání předmět nájmu za účelem garážového stání osobních vozidel využívaných k výkonu činností dle výpisu z obchodního rejstříku zapsaných ke dni podpisu této smlouvy a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.
- Pro vstup do pronajatých prostor je nájemce oprávněn použít zpevněné plochy pozemku 4024/33 vyznačené na situačním snímku, který je Přílohou č.1 této smlouvy.
- Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy, jak osobní prohlídkou, tak z podkladů předložených mu pronajímatelem a prohlašuje, že jsou v souladu s účelem nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol o stavu předmětu nájmu, který je Přílohou č. 2 této smlouvy. Tento protokol bude podkladem pro předání a převzetí nájmu po jejím ukončení a je nedílnou součástí této smlouvy.
- Předmět nájmu nemůže nájemce přenechat do podnájmu třetí osobě.

III. Doba trvání nájmu

- Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu **od 01.02.2024 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.**

IV. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu čtvrtletní nájemné ve výši = **16.200,00- Kč** (slovy: **šestnáct tisíc dvě stě korun českých**) + příslušné DPH.
2. Čtvrtletní nájemné je splatné na základě vystavené faktury pronajímatelem se splatností 14 dní, a to na **bankovní účet č. 35-6289030207/0100, VS: dle vystavené faktury**. Při prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat poplatek z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení.
3. V nájemném není zahrnutý poplatek za spotřebu elektřiny. Spotřeba elektřiny bude účtována zvlášť podle skutečné spotřeby minimálně jednou do roka, a to na základě vystavené faktury pronajímatelem.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn provést úpravu výše nájemného v návaznosti na roční průměr vývoje indexu spotřebitelských cen a životních nákladů (inflace), který je oficiálně publikovaný Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně, nejpozději do 30. ledna příslušného roku. Nájemné se zvýší od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku bude splatný s nájemným následujícím po dni, v němž nájemce oznámí pronajímateli o zvýšení nájemného obdrží. První úprava může být provedena po 01.01.2025.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu řádně, pouze k účelu nájmu a v souladu se všemi obecně závaznými zákony a právními předpisy a touto smlouvou;
 - b) nepřenechat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám;
 - c) informovat písemně pronajímatele o rizicích vyplývajících z jeho činnosti v pronajatých nebytových prostorech a zároveň zajistit provádění a organizaci své činnosti tak, aby zaměstnanci nájemce, pronajímatele i třetí osoby byli chráněni před nepříznivými důsledky této činnosti;
 - d) ihned oznamovat pronajímateli potřebu oprav, které se mají na předmětu nájmu provést, umožnit pronajímateli jejich provedení, přičemž při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za vzniklou škodu;
 - e) provádění případných stavebních úprav podléhá schválení pronajímatelem, povinnosti dle stávajících právních předpisů tím nejsou dotčeny, přičemž náklady na tyto stavební úpravy hradí nájemce a po ukončení nájmu je předá bezúplatně pronajímateli;
 - f) pojistit svou činnost pojištěním odpovědnosti za škody z jeho činnosti vyplývajících a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání nájmu, o pojistných událostech a jejich řešení neprodleně informovat pronajímatele, případně poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost při řešení pojistných událostí podle čl. VI., odst. 1), písm. e) smlouvy. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen předložit do 3 dní ode dne doručení žádosti předložit pronajímateli originál nebo ověřenou kopii pojistné smlouvy;
 - g) umožnit pronajímateli v nezbytných případech (např. při haváriích, za účelem odstraňování závad apod.) a na požádání vstup do předmětu nájmu;
 - h) zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech majících vztah k režimu pronajímatele, bezpečnosti a bezpečnostních systémů, se kterými se seznámí. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši = 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a nájemce je v takové případě povinen vyúčtovanou smluvní pokutu pronajímateli zaplatit;
2. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které pronajímateli způsobí on sám nebo osoby, kterým do předmětu pronájmu umožní přístup.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předpisy o bezpečnosti práce, požární ochraně, ochraně životního prostředí a Provozním řádem areálu střediska Sokolov. Nájemce odpovídá v pronajatých i společných prostorách za dodržování platných předpisů k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů svými zaměstnanci a dalšími osobami, které s jeho vědomím vstupují do pronajatých a společných prostorů. Nájemce se zavazuje zajistit proškolení svých zaměstnanců s platnými předpisy pro bezpečnost práce a ochranu zdraví, protipožární ochranu, ochranu životního prostředí, dopravu a Provozním řádem areálu střediska Sokolov, pro zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví a zabránění škodě na majetku pronajímatele.
4. Za požární ochranu v pronajatých prostorech odpovídá nájemce ve smyslu platného zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb. a navazujících platných vyhlášek a předpisů o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru.
5. Nájemce má právo:
 - a) užívat předmět nájmu nepřetržitě (tj. 24 hod. denně) po celou dobu trvání nájmu;
 - b) umístit u vjezdu do areálu své firemní označení a oznámit to pronajímateli.
 - c) odstranit sám závady a škody dle čl. VII., odst. 1), písm. c) smlouvy a žádat náklady tohoto odstranění po pronajímateli, neodstraní-li je on sám v přiměřené lhůtě po oznámení;
 - d) požadovat poměrnou slevu z nájemného, pokud pronajímatel neplní řádně své povinnosti této smlouvy či z právních předpisů ČR.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) předat předmět nájmu nájemci nejpozději do třech pracovních dnů po podpisu smlouvy ve stavu technicky způsobilém ke smluvenému účelu užívání;
 - b) obeznámit nájemce ke dni podpisu této smlouvy s Provozním řádem areálu Sokolov;
 - c) neprodleně odstraňovat veškeré závady a škody na předmětu nájmu, k jejichž odstranění není povinen nájemce;
 - d) umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu, vč. umístění firemního značení;
2. Pronajímatel má právo vstupovat v nezbytných případech do předmětu nájmu, pouze však v doprovodu zástupce nájemce.
3. Pronajímatel je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků PO, které jsou součástí pronajatých nebytových prostor, a to v souladu s termíny, které jsou stanoveny obecně závaznými právními předpisy, pokyny výrobců a technickými normami.

VII. Ukončení smlouvy

1. Nájemce i pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Pronajímatel i nájemce uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby. Výpovědní doba je jinak tři měsíce a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby.
2. Nájem na dobu neurčitou může pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením §2228 OZ, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného.
3. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, o předání bude sepsán s pronajímatelem předávací protokol. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Pronajímatel má dále nárok na smluvní pokutu ve výši = 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení vrácení předmětu nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Vztahuje-li se však na tuto smlouvu povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění; uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí nájemce.
2. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
4. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení NOZ; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.
5. Oznámení dle této smlouvy mohou být zasílána druhé straně elektronickou formou nebo si veškeré písemnosti a výúčtování dle této smlouvy mohou smluvní strany doručovat osobním předáním nebo zasláním na adresy uvedené v záhlaví smlouvy. Písemnost doručovaná zasláním musí být podána k poštovní přepravě prostřednictvím držitele poštovní licence jako doporučená zásilka se zaplaceným nebo předplaceným poštovným. Písemnosti či jiné zásilky se považují za doručené dnem převzetí. V případě, že přijetí zásilky bude adresátem odepřeno, nebo zásilka bude z jakéhokoliv důvodu vrácena odesílající straně (např. jako nevzvednutá v úložní době), nebo v případě pochybností se má za to, že zásilka je doručena pátým dnem po jejím předání k poštovní přepravě v souladu s tímto odstavcem.
6. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky oboustranně odsouhlasenými a řádně podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany výslovně vylučují změnu jinou formou.
7. Poruší-li smluvní strana povinnost z této smlouvy či může-li a má-li o takovém porušení vědět, oznámí to bez zbytečného odkladu druhé smluvní straně, které z toho může vzniknout újma, a upozorní ji na možné následky; v takovém případě nemá poškozená smluvní strana právo na náhradu té újmy, které mohla po oznámení zabránit.

8. Náhrada škody, smluvní pokuta a úrok z prodlení jsou splatné ve lhůtě do 10-ti kalendářních dnů po doručení výzvy k jejich náhradě resp. zaplacení druhé straně této smlouvy.

9. Smlouva je vyhotovena ve formě elektronického originálu.

10. Smlouva je závazná i pro právní nástupce smluvních stran.

11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou níže uvedené přílohy:

- **Příloha č. 1** - Situační snímek

- **Příloha č. 2** – Předávací protokol

Za pronajímatele:

Za nájemce:

V Otovicích dne

V Sokolově dne

Ing. Martin Leichter, MBA
předseda představenstva

Ing. Pavel Raška
člen představenstva

Ing. Jiří Šlachta
ředitel organizace

Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu nájemní smlouvy č. 806230004 (21/NS/2023)

Předávající:

Údržba silnic Karlovarského kraje, a.s.
IČ: 26402068
Na Vlečce 177, 362 01 Otovice
odp. pracovník: [REDACTED]
správce nemovitého majetku

Přebírající:

Krajská správa a údržba silnic Karlovarského
kraje příspěvková organizace
IČ: 70947023
Chebská 282, 356 01 Sokolov
odp. pracovník: [REDACTED]
referent správy majetku

Předmět předání:

Šest samostatných garáží v budově bez čísla popisného nebo evidenčního, jiné stavby (garáže), na pozemku p.č. 4024/118, s vlastním měřením spotřeby elektrické energie, bez přívodu vody a bez sociálního zázemí, vše v provozním areálu pronajímatele na adrese Chebská 282, Sokolov, 356 04

Elektroměr č. stav:

Další poznámky:

V Sokolově dne

Předávající:
Michal Koňata

Přebírající:
Karel Four