

SMLOUVA O NÁJMU

dle ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku

číslo smlouvy pronajímatele:

číslo smlouvy nájemce:

Smluvní strany

Pronajímatel:

Údržba silnic Karlovarského kraje, a.s.

se sídlem: Na Vlečce 177, Otovice, PSČ 360 01

IČO: 26402068

DIČ: CZ26402068

Bankovní spojení:

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:

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Dopravní podnik Karlovy Vary, a.s.

se sídlem: Sportovní 656/1, Drahovice, Karlovy Vary, PSČ 360 01

IČO: 48364282

DIČ: CZ48364282

Bankovní spojení: 25802341/0100

Zastoupena: Jiřím Vaněčkem MBA., předsedou představenstva, Ing. Lukášem Siřínkem,

místopředsedou představenstva

Kontaktní osoba:

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně též jako „smluvní strany“ nebo každý samostatně též jako „smluvní strana“) uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“), tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“):

I. Úvodní ustanovení

- Pronajímatel je výhradním vlastníkem:
 - pozemku p.č. 4024/56 o výměře 2.263 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (jiná stavba)
 - pozemku p.č. 4024/33 o výměře 19.984 m², ostatní plocha,
 - pozemku p.č. 4024/118 o celkové ploše 337 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (garáž)to vše zapsáno LV č.10681 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Sokolov, pro kat. území Sokolov (752223), obec Sokolov na adrese: Chebská 282, Sokolov.
- Pronajímatel má zájem přenechat nebytové prostory a pozemky, blíže označené v článku II., odst. 1 až 3 bez jakýchkoliv omezení nájemci do nájmu.

II. Předmět nájmu

- Předmětem nájmu jsou nebytové prostory:
 - část výrobní haly (označená jako budova bez č.p. na st. p. č. 4024/56), o celkové ploše 720 m², jejíž součástí je:
 - zateplená dílna, tvořená třemi 6ti-metrovými stavebními moduly,
 - vestavěný modul s pomocnými dílnami a WC,
 - modul, který obsahuje 1 kancelář a bývalý sklad značek,
 - movitý majetek ohýbačka XONA a zvedák kanálový,
 - 4 x garáž v budově bez č. p./č. e. na pozemku st. p. č. 4024/118 o celkové výměře 79,6 m² (4 x 19,9 m²), Vše pod vlastním uzamčením, s vlastním měřením spotřeby elektrické energie, dodávky tepla a studené vody.
- Celková započítaná plocha pronajímaných nebytových prostorů činí: 799,6m² (720 m² + 79,6 m²).

3. Předmětem nájmu je dále část pozemku p. č. 4024/33 (na snímku z katastrální mapy – viz příloha – je označena písmenem E), která je zpevněná asfaltem a je přilehlá k budově na pozemku p. č. 4024/56 o celkové ploše 1150 m² (předmět nájmu specifikovaný bodech II. 1. až II. 3. této smlouvy, dále jen „**předmět nájmu**“)
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem nebytových prostor i pozemkových parcel, jak jejich osobní prohlídkou, tak z podkladů předložených mu pronajímatelem a prohlašuje, že jsou v souladu s účelem nájmu.
5. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za nájemné k užívání předmět nájmu a nájemce jej do nájmu touto smlouvou přejímá s tím, že je bude ode dne zahájení nájmu užívat v souladu s ujednáními v ní obsaženými. O předání předmětu nájmu vyhotoví smluvní strany protokol, ve kterém zachytí stav předmětu nájmu a stav měřidel elektrické energie, tepla a spotřeby vody.

III. Účel nájmu

1. Výše označené nebytové prostory a pozemky jsou předány nájemci za účelem jejich využívání jako technického zázemí autobusové veřejné linkové a městské hromadné dopravy včetně provádění opravárenské činnosti, parkování vozidel a souvisejících činností.

IV. Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 8. 2024 do 31. 7. 2034.

V. Nájemné a platby na provozní výdaje

1. Výše měsíčního nájemného za předmět nájmu popsany činí = **119.717,00 - Kč (slovy: jedno sto devatenáct tisíc sedm set sedmnáct korun českých)** + příslušné DPH.

Rozpis nájemného:

celkem za měsíc:

a) nebytové prostory v hale - 720 m ²	(133,15 - Kč / m ²)	= 95.868,00 - Kč
b) plocha (označená jako E) - 1.150 m ²	(18,70 - Kč / m ²)	= 21.505,00 - Kč
c) 4x garáž (4 x 19,9m2) - 79,60 m ²	(586,00- Kč / garáž)	= 2.344,00 - Kč

2. Měsíční nájemné je splatné a bude hrazeno na základě vystavené faktury pronajímatelem se splatností 14 dní, a to na bankovní účet č. [REDACTED]. Při prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši 0,2 % za každý den prodlení.
3. Spotřebu elektrické energie bude nájemce hradit jednou měsíčně, na základě faktury vystavené pronajímatelem. Teplo, studenou vodu a vyúčtování za splaškovou a dešťovou kanalizaci bude nájemce hradit podle skutečné spotřeby, zjištěné na podružných měřidlech. Tato spotřeba bude fakturována pronajímatelem systémem plateb kopírujících způsob, jak jsou pronajímateli tato média fakturována jeho dodavateli. Odvoz komunálního odpadu je povinen si nájemce zajistit přímo na své náklady, na základě smluv s poskytovateli.
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 (inlace), 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 oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného obdrží. První úprava může být provedena po 01.01.2025.

VI. Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce složí pronajímateli do 10 (deseti) pracovních dní po podpisu této smlouvy peněžitou jistotu ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájemného, tedy částku = **239.434,00 - Kč (slovy: dvě stě třicet devět tisíc čtyři sta třicet čtyři korun českých)**, která představuje tzv. jistotu (dále jen „**jistota**“).
2. Jistota bude po dobu trvání nájemního vztahu deponována na účtu pronajímatele a bude sloužit pro úhradu případných budoucích nákladů pronajímatele na uvedení pronajatých prostor a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány a dále na úhradu dluhů a případných škod apod. jím v souvislosti s nájmem způsobených.
3. Při skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit jistotu nájemci, je oprávněn si přitom započíst, co mu nájemce případně z nájmu a dalších právních titulů specifikovaných v tomto článku dluží, a to nejpozději ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dní od skončení nájmu.

VII. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen
 - a) předmět nájmu užívat řádným a obvyklým způsobem, s péčí řádného hospodáře; ke sjednanému účelu nájmu a v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy;
 - b) nepřenechat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - c) oznamovat pronajímateli potřebu oprav, které má na předmětu nájmu povinen provést pronajímatel, a umožnit mu jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za vzniklou škodu.
 - d) neprovádět žádné stavební úpravy či stavební práce na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - e) informovat pronajímatele o škodních a pojistných událostech a poskytovat mu součinnost při řešení takových událostí;
 - f) umožnit pronajímateli v nezbytných případech (např. při haváriích, za účelem odstraňování závad apod.) vstup do předmětu nájmu. V takových nezbytných případech je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího souhlasu a přítomnosti nájemce;
 - g) dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy týkající se bezpečnosti práce, požární ochrany (zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, či vyhlášku MV č. 246/2001 Sb.) či ochrany životního prostředí, přičemž současně prohlašuje, že byl seznámen před podpisem smlouvy s riziky vyplývajícími z provozní činnosti pronajímatele a že sám seznámil pronajímatele s riziky vyplývajícími z provozní činnosti nájemce;
 - h) zajišťovat preventivní požární prohlídky požadované platnými právními předpisy k zajištění požární ochrany v pronajatých prostorách samostatně. Určenou osobou nájemce odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany je pan [REDACTED];
 - i) jako původce odpadu nakládat s odpady, vzniklými z jeho činnosti, v souladu s právními předpisy, zejména se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů;
 - j) zajišťovat ohledně elektrických strojů a zařízení, umístěných do předmětu nájmu nájemcem, provádění povinných revizí dle norem ČSN dle 33 1500 a ČSN EN 60204-1 či jiných obdobných a platných norem;
 - k) umožnit pronajímateli v předmětu nájmu provádění odečtů elektroměrů, vodoměru a dalších podobných měřidel dodávaných služeb;
 - l) provádět běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu (analogicky se použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu);
 - m) odstraňovat na vlastní náklady závady a poškození na předmětu nájmu, které sám způsobil. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit sám a následně po pronajímateli požadovat náhradu takto vynaložených nákladů;
 - n) vrátit po skončení nájmu pronajímateli předmět nájmu ve lhůtě do 20 dnů od skončení nájmu, a to v řádném stavu s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení. O předání bude sepsán předávací protokol.

VIII. Práva nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu nerušeně a nepřetržitě (24 hod. denně) po celou dobu trvání nájmu.
2. Nájemce je oprávněn umístit u vjezdu do areálu nájemce své firemní označení. Ustanovení předpisů správního práva nejsou dotčena.
3. Nájemce je oprávněn odstranit sám závady a škody, k jejichž odstranění je dle této smlouvy povinen pronajímatel, a žádat náklady tohoto odstranění po pronajímateli, neodstraní-li je on sám v přiměřené lhůtě po oznámení nájemcem.
4. Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele provést podle svých představ drobné vnitřní úpravy nestavební povahy.

IX. Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen
 - a) zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu;
 - b) předat předmět nájmu nájemci nejpozději do třech pracovních dnů po podpisu smlouvy ve stavu technicky způsobilém ke smlouvenému účelu užívání;
 - c) zajistit technické vybavení pronajímaných prostor podružnými měřidly;
 - d) neprodleně odstraňovat veškeré závady a škody na nemovitosti či předmětu nájmu, k jejichž odstranění není povinen nájemce;
 - e) zajišťovat věcné prostředky požární ochrany – přenosné hasicí přístroje a hydranty v objektech, které jsou předmětem této smlouvy, včetně jejich pravidelných kontrol a revizí ve smyslu vyhlášky č. 246/2001 Sb.

- f) zajišťovat revize elektrického zařízení v rozsahu revizí elektrické instalace a rozvodů pevné sítě (el. rozvody, zásuvky, vypínače, osvětlovací tělesa apod.) a revize elektrických zařízení umístěných do předmětu nájmu pronajímatelem (zejména ohýbačka XONA a zvedák kanálový);
- g) na požádání nájemce poskytnout kopie všech revizních a servisních zpráv po celou dobu nájemního vztahu;
- h) v případě pracovních úrazů, které se stanou zaměstnancům za účasti druhé strany v prostorách nájemce nebo společných prostorách budou neprodleně oznámeny druhé straně, šetřené za účasti druhé strany a druhé straně budou poskytnuty veškeré informace relevantní k úrazu a kopie záznamu o úrazu.

X. Ukončení nájmu

1. Tato smlouva zaniká
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) dohodou smluvních stran,
 - c) výpovědí smlouvy,
 - d) odstoupením od smlouvy,
 - e) zánikem předmětu nájmu,
 - f) zánikem kterékoliv ze smluvních stran bez právního nástupce.
2. Dohoda musí mít pod sankcí neplatnosti písemnou formou a musí být podepsána oběma smluvními stranami na téže listině; jiná, než písemná forma dohody je vyloučena.
3. Výpověď musí být ve všech případech pod sankcí neplatnosti učiněna písemnou formou. S výjimkou výpovědí, které mohou být dány bez uvedení důvodu, musí být výpověď pod sankcí neplatnosti odůvodněna.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu z těchto důvodů a v následujících výpovědních dobách:
 - a) nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, vyzve ho pronajímatel, aby nájemné v přiměřené lhůtě uhradil a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechně-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby;
 - b) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechně-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě;
 - c) pokud nájemce přenechal předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době;
 - d) provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu předmětu nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby;
 - e) porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby;
 - f) pronajímatel má právo smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu, přičemž v takovém případě výpovědní doba činí 6 měsíců;
 - g) z jiných zákonem stanovených důvodů.
5. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu z těchto důvodů a v následujících výpovědních dobách:
 - a) stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby;
 - b) ztratí-li nájemce způsobilost k výkonu činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen, je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět ve dvouměsíční výpovědní době;
 - c) porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby;
 - d) nájemce má právo smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu, přičemž v takovém případě výpovědní doba činí 6 měsíců;
 - e) z jiných zákonem stanovených důvodů.
6. Odstoupit od smlouvy lze pouze z důvodů stanovených zákonem.

Strany se dohodly, že v tomto případě smlouva (jí založený nájem) se zrušuje k účinnosti odstoupení (ex nunc). Odstoupení od smlouvy musí být pod sankcí neplatnosti učiněno písemnou formou a musí být odůvodněno.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami. V případě, že smlouva bude podléhat uveřejnění v registru smluv, zřízeného na základě zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění. V takovém případě smluvní strany berou na vědomí, že smlouvu je nutné v registru smluv uveřejnit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel. Nebude-li smlouva podléhat povinnosti uveřejnění v registru smluv, nabývá účinnost dnem jejího uzavření.
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 vlastnoručními podpisy.
3. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení OZ; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.
4. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky oboustranně odsouhlasenými a řádně podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany výslovně vylučují změnu jinou formou.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž všechny mají stejnou platnost, a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smlouva je závazná i pro právní nástupce smluvních stran.

Za pronajímatele:

V Otovicích dne

Ing. Martin Leichter, MBA
předseda představenstva

Ing. Pavel Raška
člen představenstva

Za nájemce:

V Karlových Varech dne

Digitálně podepsal

Jiří Vaněček, MBA
předseda představenstva

Ing. Lukáš Siřínek
místopředseda představenstva

Příloha:

