Níže psaného dne, měsíce a roku

**Statutární město Karlovy Vary**

Moskevská 2035/21, 360 01 Karlovy Vary 1

IČ: 002 54 657

DIČ: CZ00254657

bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., pobočka Karlovy Vary

číslo účtu: 27-800424389/0800

zastoupené na základě plné moci ze dne 1. 03. 2023 **Mgr. Lucií Vrábelovou,** vedoucí oddělení prodejů a pronájmů majetku odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary

na straně jedné (dále jen „**Nájemce**“)

a

**KAREL HOLOUBEK – Trade Group, a. s.**

odštěpný závod Teplárna Karlovy Vary

Na Výšině 348/26, 360 04 Karlovy Vary

IČ: 250 60 996

DIČ: CZ25060996

pronajímatel je plátcem DPH

bankovní spojení: Raiffeissenbank,a.s

číslo účtu: 1003093200/5500

zastoupená: **Ing. Romanem Miarkou**, vedoucím odštěpného závodu

na straně druhé (dále jen „**Pronajímatel**“)

uzavřeli podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „**občanský** **zákoník**“)

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

**(dále jen „Smlouva“)**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Vzhledem k tomu, že:

1. Pronajímatel je na základě Smlouvy o nájmu podniku ze dne 01. 07. 2010 ve znění Dodatku   
   č. 1 ze dne 10. 12. 2020 oprávněn nakládat s nemovitými věcmi:

* pozemkem p. č. 450/2 v k. ú. Bohatice, obec Karlovy Vary o výměře 36735 m², zapsaným na LV č. 541 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary (Informace o pozemku tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy);
* pozemkem p. č. 451/5 v k. ú. Bohatice, obec Karlovy Vary o výměře 633 m², zapsaným na LV č. 541 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary (Informace o pozemku tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy);
* pozemkem p. č. 554/5 v k. ú. Bohatice, obec Karlovy Vary o výměře 363 m², zapsaným na LV č. 541 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary (Informace o pozemku tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy); a

1. Nájemce má zájem si části pozemků p. č. 450/2 o výměře této části 147,6 m², p. č. 451/5 o výměře této části 17,2 m2 a p. č. 554/5 o výměře této části 162,9 m2 vše v katastrálním území Bohatice, obec Karlovy Vary, zapsané na LV č. 541 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary od Pronajímatele pronajmout,
2. Nájemce prohlašuje, že nájem nemovitých věcí byl ve smyslu ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. – o obcích, ve znění pozdějších předpisů, schválen rozhodnutím **Rady města** Karlovy Vary ze dne 18. 03. 2025 č. RM/373/3/25 (usnesení tvoří přílohu č. 4. této Smlouvy)

dohodli se na uzavření této

**SMLOUVY O NÁJMU POZEMKU**

**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.

"Předmět nájmu" znamená nemovité věci či jejich části (viz. Příloha č. 1, 2 a 3) 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
   1. Pronajímatel přenechává Nájemci k užívání nemovité věci – části pozemků p. č. 450/2 o výměře této části 147,6 m2, p. č. 451/5 o výměře této části 17,2 m2 a p. č. 554/5 o výměře této části 162,9 m2, dle záborového elaborátu č. 24DS013 zpracovaném Ing. Tomášem Štemberou Petráněm (příloha č. 3), v katastrálním území Bohatice, obec Karlovy Vary, zapsané na LV č. 541 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary. Rozsah a bližší specifikace je uvedena v příloze č. 1, 2 a 3 této Smlouvy (dále jen „*Předmět nájmu*“).
2. Další údaje o Předmětu nájmu
   1. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým stavem Předmětu nájmu.
3. Účel nájmu
   1. Předmět nájmu je Pronajímatelem přenecháván Nájemci do nájmu za účelem realizace stavby: ,,Karlovy Vary, ulice Žitná a Na Výšině – rekonstrukce“
4. Doba trvání nájmu
   1. Nájemní vztah dle této Smlouvy je uzavírán od doby protokolárního převzetí části pozemku do ukončení realizace stavby ze strany Nájemce ,,Karlovy Vary, ulice Žitná a Na Výšině – rekonstrukce“, nejpozději však do 31. 12. 2031.
5. Obecné Nájemné
   1. Pokud není dále uvedeno jinak, činí roční výše Nájemného (za celý Předmět nájmu) částku **21.955,90,- Kč** (slovy: dvacet jedna tisíc devět set padesát pět korun českých devadesát haléřů) 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. 4.610,70,-Kč. Nájemné včetně DPH tedy činí **26.566.60,- Kč** ročně.
   2. V prvním roce trvání nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen uhradit Nájemné na základě daňového dokladu, který bude vystaven Pronajímatelem do třiceti dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
   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.
   4. Smluvní strany se dohodly na tom, že jakákoliv peněžitá plnění dle této 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. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem.
   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.
   7. V případě skončení nájemního vztahu dle této 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
   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
   1. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce.
8. Práva a povinnosti Nájemce
   1. Nájemce se zavazuje:
9. užívat Předmět nájmu výlučně v souladu se Smlouvou, zákonem, dalšími právními předpisy;
10. 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;
11. průběžně a na vlastní náklady zajišťovat úklid Předmětu nájmu;
12. průběžně a na vlastní náklady udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku, přírodě a životním prostředí;
13. 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;
14. 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;
15. neprodleně ústně a následně písemně informovat Pronajímatele o případných havarijních závadách na Předmětu nájmu, jejichž odstranění nesnese odkladu;
16. 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.;
17. nevyužívat Předmět nájmu či jeho část k parkování motorových vozidel.
18. Podnájem a další dispozice s Předmětem nájmu
    1. Nájemce není oprávněn poskytnout 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.
    2. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
19. Skončení nájmu

Nájem na základě Smlouvy skončí:

a) písemnou dohodou smluvních stran;

b) zrušením Smlouvy výpovědí kterékoli ze smluvních stran;

c) zničením Předmětu nájmu;

d) uplynutím doby, na kterou byl nájemní vztah sjednán;

e) zánikem pronajímatele, a to včetně zániku s právním nástupcem;

f) zánikem Nájemce, a to včetně zániku s právním nástupcem.

* 1. Pronajímatel může písemně vypovědět Smlouvu, pouze pokud:
     + 1. Nájemce užívá předmět nájmu či jeho část:
* v rozporu s účelem nájmu dle článku 3. Smlouvy; nebo
* v hrubém rozporu s obecně závaznými právními předpisy a/nebo se svými povinnostmi vyplývajícími Nájemci z této Smlouvy,

a neukončí toto jednání a neodstraní případné nedostatky na Předmětu nájmu vzniklé takovýmto jednáním ani ve lhůtě nejdéle čtrnácti dnů, která mu byla Pronajímatelem stanovena v písemném upozornění o porušování předmětných povinností;

* + - 1. Nájemce je v prodlení s úhradou Nájemného nebo jeho části po dobu delší než třicet dnů;
      2. Nájemce přenechá bez souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě či jinak poruší ustanovení článku 9. Smlouvy;
      3. Nájemce nesplnil řádně a včas některý ze svých závazků dle článku 8. odst.8.1. Smlouvy a neučinil tak ani ve lhůtě nejméně třiceti dnů, která mu byla Pronajímatelem stanovena v písemném upozornění o nesplnění příslušného závazku.
  1. Nájemce může písemně vypovědět Smlouvu, pokud:
     + 1. Předmět nájmu jako celek se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilým k smluvenému užívaní; nebo
       2. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z článku 7. Smlouvy a neukončí toto jednání ani ve lhůtě třiceti dnů (s ohledem na charakter porušení), která mu byla Nájemcem stanovena v písemném upozornění o porušování předmětných povinností.
  2. Výpovědní lhůta činí 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

1. Finanční důsledky skončení nájmu
   1. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde ke skončení právního vztahu založeného touto 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.
2. Předání Předmětu nájmu při skončení nájmu
   1. Při skončení nájmu (z jakéhokoliv 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.
   2. Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli.

Nájemce je přitom povinen:

1. 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;

e) zaplatit Pronajímateli za každý den užívání Předmětu nájmu po skončení nájmu (bez právního titulu) částku bezdůvodného obohacení, a to ve výši obvyklého nájemného.

* 1. Pro případ nesplnění povinnosti Nájemce stanovené v ustanovení 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.

1. Úrok z prodlení
   1. 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.

1. Doručování
   1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou, nebo prostřednictvím datové schránky.
   2. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že adresa pro doručování písemné korespondence je dostatečně specifikována u označení účastníků této Smlouvy shora.
   3. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, nebo bydliště, které je uvedeno v odstavci 2. tohoto článku a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu a současně předá druhé smluvní straně novou adresu pro doručování na území České republiky. V případě nesplnění tohoto závazku se za řádnou adresu pro doručování považuje vždy adresa řádně dohodnutá smluvními stranami v této Smlouvě.
   4. Pronajímatel je oprávněn sdělit změnu čísla účtu určeného pro zasílání plateb dle této Smlouvy jednostranným písemným projevem zaslaným Nájemci, bez nutnosti uzavírání dodatku k této Smlouvě.
2. Závěrečná ustanovení
   1. Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti od doby protokolárního převzetí části pozemku.
   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 tísni za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.
   3. Statutární město Karlovy Vary ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb. – o obcích, potvrzuje, že u právních jednání 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.
   4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.

**Příloha č. 1:** Snímek pozemkové mapy

**Příloha č. 2:** Informace o pozemcích

**Příloha č. 3:** Záborový elaborát č. 24DS013

**Příloha č. 4:** Usnesení Rady města Karlovy Vary

**Příloha č. 5:** Plná moc pro Mgr. Lucii Vrábelovou

V Karlových Varech, dne

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Statutární město Karlovy Vary KAREL HOLOUBEK – Trade Group a. s.**

zastoupenéodštěpný závod Teplárna Karlovy Vary

**Mgr. Lucie Vrábelová** zastoupené

vedoucí oddělení **Ing. Roman Miarka**

prodejů a pronájmů majetku vedoucí odštěpného závodu

odboru majetku města/pronajímatel/

/nájemce/