

Smlouvu o nájmu pozemků

(dále jen „Smlouva“)

Společnost

JTH Building a.s., se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, IČ: 27341704, DIČ: 27341704, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, spisová značka B 1841, zastoupená

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

a

Společenství vlastníků jednotek domu Chebská č. p. 398, Karlovy Vary, se sídlem Chebská 398, Karlovy Vary 360 06, IČ:, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp. zn., zastoupené

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

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce smlouvu o nájmu v tomto znění

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků p. č. **41/1**, a p. č. **80/44** zapsaných Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary v katastrálním území Dvory, obec Karlovy Vary na LV č. 1071 (dále jen „**Pozemky**“). Pozemky těsně přiléhají k domu č. p. 398, který je součástí pozemku p. č. 41/4, oboje zapsané Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary v k. ú. Dvory, obec Karlovy Vary, na LV č. 1268, a který má ve správě Nájemce (dále jen „**Dům**“).
2. Pronajímatel přenechává Nájemci za nájemné do užívání Pozemky a Nájemce od Pronajímatele Pozemky do užívání přijímá za účelem zajištění přístupu členů společenství vlastníků jednotek - Nájemce - k domu č. p. 398, jakož i k parkovacím stáním přístupným z pozemku p. č. 80/44. Nájemce je oprávněn na Pozemcích umístit po předchozí písemné dohodě s Pronajímatelem o místě umístění stálé lavičky k sezení.
3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této Smlouvy se stavem Pozemků seznámil, že Pozemky je mu Pronajímatelem přenechávány ve stavu způsobilém k řádnému užívání a že je v tomto stavu od Pronajímatele přebírá do nájmu. O předání Pozemků již nebude sepsován předávací protokol, za den předání je považován den uzavření této Smlouvy.
4. Nájemce je povinen umožnit vstup třetích osob na Pozemky, jde-li o osoby vstupující za účelem návštěvy fitness centra, saun, vířivky, bazénu, tj. jednotky č. 398/1000 v Domě. Nájemce je dále povinen umožnit vstup do Domu přes Pozemky nájemníkům, podnájemníkům či návštěvníkům (jiným uživatelům jednotek) vlastníků jednotek v Domě. Nebude-li tento vstup umožněn, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každé takové porušení povinnosti, čímž není dotčeno právo na náhradu na škody.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu **deseti (10) let** ode dne podpisu této Smlouvy.
2. Nebude-li alespoň 6 měsíců před skončením sjednané doby nájmu dle této smlouvy kteroukoli ze smluvních stran zasláno písemné oznámení o ukončení této smlouvy druhé smluvní straně, prodlužuje se doba trvání nájmu dle této smlouvy o další **dva (2) roky**. K prodloužení nájmu dle této smlouvy bude docházet následně i opakovaně za stejných podmínek a to vždy o další dva roky od uplynutí takto prodloužené doby nájmu.

III. Nájemné a způsob jeho platby

1. Nájemné se dohodou smluvních stran sjednává ve výši **10.000,-- Kč** (slovy deset tisíc korun českých) **za kalendářní rok** (dále jen „**Nájemné**“). V případě, že uvedené plnění bude podléhat dani z přidané hodnoty (DPH), bude k této částce připočtena daň z přidané hodnoty v příslušné výši.
2. Nájemné bude Nájemce hradit na bankovní **účet č. 2111611671/2700** vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pod variabilním symbolem uvedeným ve faktuře, vždy jednou ročně, nejpozději k 15. lednu příslušného roku na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Odpovídající část Nájemného za první rok účinnosti této Smlouvy je splatná do 60 dnů od podpisu této Smlouvy na základě faktury vystavené Pronajímatelem.
3. Výše Nájemného bude upravována jednou ročně, vždy zpětně k 1.1. příslušného roku, podle oficiálně uznaného indexu růstu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, pokud se obě smluvní strany nedohodly písemně jinak. Vzhledem k tomu, že index růstu spotřebitelských cen je oznamován až v průběhu ledna nového kalendářního roku, doplatí Nájemce částku odpovídající zvýšení za měsíc leden nejpozději v rámci platby nejbližšího plnění dle předmětu smlouvy po jeho oznámení.

IV. Služby

1. Pronajímatel bude Nájemci poskytovat tyto služby související s užíváním Pozemků: elektřinu, údržbu, revize a veškeré opravy vstupní elektrické brány na Pozemcích a venkovního osvětlení (lampy) na Pozemcích (dále jen „**Služby**“).
2. Pronajímatel bude Nájemci měsíčně platit zálohu na Služby. Podkladem pro placení záloh na Služby budou Splátkové kalendáře vystavované Pronajímatele, které budou současně plnit funkci daňového dokladu (dále jen „**Splátkový kalendář**“). Splátkové kalendáře na další období (vždy od února příslušného kalendářního roku do ledna roku následujícího) bude Pronajímatel vystavovat jednou ročně, vždy v lednu příslušného kalendářního roku. Splátkové kalendáře budou Pronajímatelem zasílány na adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
3. Zálohy na Služby budou Nájemcem placeny na bankovní účet a pod variabilními symboly uvedenými ve Splátkových kalendářích. Za den uskutečnění zdanitelného plnění bude považován první kalendářní den v daném měsíci.
4. Pronajímatel provede roční vyúčtování záloh na Služby bez zbytečného odkladu od obdržení vyúčtování od dodavatelů Služeb. Případný přeplatek vrátí Pronajímatel Nájemci do 15 kalendářních dnů od vystavení vyúčtování. Případný nedoplatek Nájemce zaplatí Pronajímateli do 15 kalendářních dnů od doručení vyúčtování.

V. Další práv a povinnosti Smluvních stran

1. Nájemce zajistí na vlastní náklady a odpovědnost veškerou údržbu Pozemků.
2. Pozemky mohou být zatíženy věcnými břemeny souvisejícími s Domem (např. vedení inženýrských sítí), a to i bez souhlasu Nájemce. Nájemce je povinen strpět nezbytná omezení související s případnými opravami inženýrských sítí vedených pod Pozemky.
3. Nájemce není bez písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn umisťovat na Pozemky stavby (a to ani dočasné), ani jiná zařízení, zejména pak zařízení zabraňující vjezdu nebo vstupu, reklamní zařízení, apod. To platí i pro umístění dopravních či jiných značek.
4. Nájemce byl upozorněn Pronajímatelem na budoucí výstavbu dalších bytových domů na okolních pozemcích, zejména na pozemku parc. č. 80/34, k.ú. Dvory, obec Karlovy Vary, přičemž přístup k tomuto pozemku bude Pronajímatel zajišťovat přes Pozemky pronajaté touto Smlouvou Nájemci. V tomto smyslu je nájem Pozemků nevýhradní a Nájemce je povinen strpět přístup Pronajímatele, jím pověřených stavebních firem a jiných dodavatelů stavby, po celou dobu výstavby a dále strpět užívání Pozemků ze strany vlastníků jednotek v budoucích bytových domech vystavěných na okolních pozemcích, v obdobném rozsahu jako v této Smlouvě, a uzavření obdobné nájemní či jiné smlouvy o užívání Pozemků za účelem přístupu budoucích vlastníků jednotek v nově vystavěných bytových domech na pozemku parc. č. 80/34, k.ú. Dvory, obec Karlovy Vary, popř. na jiném pozemku ve vlastnictví Pronajímatele, V případě, že Pronajímatel převede pozemek parc. č. 80/34, k.ú. Dvory, obec Karlovy Vary, či jiný okolní pozemek, na třetí osobu, vztahují se práva a povinnosti z této Smlouvy, zejména tohoto odstavce, i na tuto osobu, tj. Pronajímatel je oprávněn práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy postoupit na třetí osobu.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva je platná a nabývá účinnosti podpisem Smluvními stranami. Tato Smlouva byla předem schválena Shromážděním Nájemce v souladu se stanovami Nájemce.
2. Práva a povinnosti smluvních stran, neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dle obecně závazných právních předpisů. Smluvní strany se dohodly, že pro právní vztah založený touto Smlouvou se nepoužije ustanovení § 1766 občanského zákoníku a Nájemce na sebe bere nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé náleží jedné ze smluvních stran.
4. Smluvní strany prohlašují, že obsah této Smlouvy je ve shodě s jejich pravou, svobodnou a vážnou vůlí, výslovně berou na vědomí, že jsou svými projevy vůle vázáni a na důkaz toho tuto Smlouvu podepisují.

V _____ dne

V _____ dne

Pronajímatel:
JTH Building a.s.

Nájemce:
**Společenství vlastníků jednotek
domu Chebská č. p. 398, Karlovy Vary**

.....

.....

.....