

Níže psaného dne, měsíce a roku

Statutární město Karlovy Vary

Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary 1

IČ: 00254657

DIČ: CZ00254657

pronajímatel je plátcem DPH

bankovní spojení: účet č. 630037-0800424389/0800 vedený u České spořitelny, a.s., pobočka K. Vary

zastoupené: **Ing. Rostislavem Matyášem**, vedoucím Odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary, na základě plné moci ze dne 01.03.2021

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

a

TRIVIS – Střední škola veřejnoprávní Karlovy Vary, s.r.o.

IČ: 263 25 233

Neplátce DPH

sídlo: T. G. Masaryka 1/559, Karlovy Vary, PSČ 360 01

zastoupení: JUDr. Karel Klvaňa, jednatel

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

uzavřeli podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)

**SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU
č. 0109202301**

(dále jen „**Smlouva**“)

2023

Vzhledem k tomu, že:

- A) Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb. - o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, vlastníkem Předmětu nájmu, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy. Pronajímatel má zájem pronajmout Předmět nájmu Nájemci;
- B) Nájemce má zájem si Předmět nájmu od Pronajímatele pronajmout;

Dohodli se účastníci na uzavření této

SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

Definice pojmů

Nevyplyvá-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:

„ <u>Nájemné</u> “:	Znamená nájemné za užívání Předmětu nájmu Nájemcem, a to ve výši uvedené v článku 5.1. Smlouvy.
„ <u>Oprava</u> “:	Znamená odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. (Vyhláška Ministerstva financí č. 500/2002)
„ <u>Služby</u> “:	Znamená služby spojené s užíváním Předmětu nájmu a popsané v článku 6. Smlouvy.
„ <u>Technické zhodnocení</u> “:	Znamená výdaje na dokončené nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace Předmětu nájmu (včetně zařízení), pokud převýší ve zdaňovacím období částku 80.000,- Kč (viz § 33 zákona č. 586/1992 Sb. - o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů).
„ <u>Údržba</u> “:	Znamená soustavnou činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady (Vyhláška Ministerstva financí č. 500/2002 Sb.)

A. PŘEDMĚT NÁJMU, ÚČEL A DOBA TRVÁNÍ

I. Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává Nájemci k nájmu nebytové prostory o celkové výměře 413,10 m² ve II. a III. nadzemním podlaží budovy č.p. 932 na adrese nábřeží Jana Palacha 932/20, Karlovy Vary, vystavěné na pozemku p.č. 2750 o výměře 879 m² (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Karlovy Vary, obec a okres Karlovy Vary, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj na LV č. 1,

sestavající se z nebytových prostor ve II. nadzemním podlaží (kabinet o výměře 13,50 m², šatna o výměře 13,70 m², chodba + schodiště o výměře 26,90 m² umývárna + WC o výměře 11,20 m² a tělocvična o výměře 140,80 m²) a z nebytových prostor ve III. nadzemním podlaží (tři šatny o celkové výměře 40,40 m², chodba o výměře 26,90 m², umývárna + WC o výměře 8,40 m² a tělocvična o výměře 131,30 m²),

(dále jen „Předmět nájmu“).

II. Další údaje o Předmětu nájmu

2.1. Stav Předmětu nájmu

Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem Předmětu nájmu, a že nezjistil žádné překážky, které by Nájemci bránily v uzavření Smlouvy, nebo které by vedly k nezpůsobilosti Předmětu nájmu k využití v rámci účelu sjednaného Smlouvou.

2.2. Předání Předmětu nájmu

Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu do užívání. Smluvní strany vyhotoví o předání a převzetí Předmětu nájmu protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu. Součástí postupu předání Předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci bude předání klíčů od Předmětu nájmu.

III. Účel nájmu

Předmět nájmu je Pronajímatelem přenecháván Nájemci do nájmu za účelem **výuky předmětu „Tělesná příprava“ v rozsahu 33. vyučovacích hodin měsíčně.**

IV. Doba trvání nájmu

4.1. Nájemní vztah dle této Smlouvy je uzavírán na dobu určitou, od 26. září 2023 do 30. června 2024

B. NÁJEMNÉ, SLUŽBY

V. Obecné Nájemné

5.1. Obecná výše Nájemného

Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše Nájemného za pronajaté nebytové prostory specifikované v části A. ustanovení I. Smlouvy **částku 40.931,72 Kč** (slovy: **čtyřicetisícdevětsettřicetjedna**

korun českých a sedmdesát dva haléřů) **bez DPH, bez nákladů spojených s užíváním, za celý Předmět nájmu a rok, což je 4.093,17 Kč bez DPH měsíčně.** K nájemnému bude připočtena DPH v platné sazbě.

Nájemné je nájemce povinen uhradit na účet Pronajímatele **č. 1023015533/5500** vedený u Raiffeisenbank, a.s., pobočka Karlovy Vary, variabilní symbol: **9009325022**

5.2. Splatnost Nájemného

Pokud není dále uvedeno jinak, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli Nájemné **měsíčně a to vždy nejpozději k 30. dni v měsíci za který je prostor užíván.**

VI. Služby a Nájemné

6.1. Náklady Nájemce

V nájemném nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to zejména úhrada za služby, které nejsou výslovně řešeny v následujícím ustanovení 6.2. Tyto náklady na služby je povinen hradit nájemce. Ostatní služby jsou hrazeny paušálně viz článek B. ustanovení 6. odst. 6.2.

6.2. Úhrada Služeb

Náklady na služby spojené s užíváním (teplo, studená a teplá voda, elektřina, případně úklid) bude povinen hradit nájemce formou paušální platby (nezúčtovatelné) v předepsané výši (specifikované ve výpočtovém listu – příloha č.6), tedy v měsíční paušální výši **7.735,93 Kč** včetně DPH, (slovy: sedmtisíc sedm set třicet pět korun českých a devadesát tři haléřů), a to na účet Pronajímatele **č. 1023015533/5500** vedený u Raiffeisenbank, a.s., pobočka Karlovy Vary, variabilní symbol: **9009325022, a to vždy nejpozději k 30. dni v měsíci, za který je prostor užíván.**

6.3. Smlouvy s dodavateli Služeb

Nájemce se zavazuje uzavřít Smlouvu s poskytovatelem služby na odvoz a likvidaci komunálních odpadů.

Kopii této smlouvy předloží Nájemce Pronajímateli nejpozději do tří dnů ode dne uzavření této Smlouvy.

C. PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE

VII.

7.1. Prohlášení o zápisu v registru

Nájemce prohlašuje, že podniká na základě výpisu z veřejného rejstříku vedeného Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 13486 od 21. března 2001 (Příloha č. 2 této Smlouvy).

7.2. Prohlášení o finančních a majetkových poměrech

Nájemce prohlašuje, že:

a) není proti němu vedeno insolvenční řízení, jehož předmětem je úpadek nebo hrozící úpadek;

- b) není předlužen či neschopen plnit své splatné závazky;
- c) uzavření této Smlouvy:
 - neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky;
 - nebude mít za následek vznik zástavního práva či jiného zatížení majetku Nájemce;
 - nebude mít za následek újmu nebo požadavek na splacení jakéhokoli správního poplatku, dotací nebo daní Nájemcem,

D. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

VIII. Práva a povinnosti Pronajímatele

8.1. Závazky Pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje:

- a) po celou dobu trvání nájemního vztahu dle Smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce;
- c) řádně a včas platit daně z nemovitosti a daně z příjmu vázící se k Předmětu nájmu;
- d) doručit Nájemci každé rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce uložené Pronajímateli v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu vyplývajících z této Smlouvy a/nebo obecně závazných právních předpisů (viz. článek 9.2. písm. a) Smlouvy) tak, aby byla Nájemci zachována minimálně sedmidenní lhůta k posouzení daného rozhodnutí. Na písemnou výzvu Nájemce doručenou Pronajímateli nejpozději tři dny před koncem lhůty k podání případného opravného prostředku (resp. žaloby), je Pronajímatel povinen (a to na náklady Nájemce) podat proti rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce příslušný opravný prostředek (resp. žalobu).

8.2. Kontrola Předmětu nájmu

Pronajímatel je oprávněn během pracovního dne (**8:00 - 18:00 hodin**) po předchozím písemném upozornění adresovaném nejméně dva dny přede dnem předpokládané kontroly Nájemci, kontrolovat prostřednictvím svých zaměstnanců či zmocněných osob stav Předmětu nájmu.

IX. Práva a povinnosti Nájemce

9.1. Užívání Předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět nájmu výlučně v souladu se Smlouvou, zákonem a dalšími právními předpisy. Přitom se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv jiných osob (viz. příslušná ustanovení Občanského zákoníku);
- b) dbát všech platných bezpečnostních protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších norem;
- c) v případě škody na Předmětu nájmu způsobené Nájemcem, jeho zaměstnanci, návštěvníky, klienty, zákazníky či obchodními partnery či jakýmkoli třetími osobami zajistit na své náklady její odstranění do deseti dnů ode dne vzniku škody, pokud to bude v konkrétním případě, s přihlédnutím k charakteru škody možné. V případě, že odstranění škody nebude možné uvedením do původního stavu či bude možné pouze částečně, uhradí Nájemce Pronajímateli část škody peněžní formou, a to se splatností do čtrnácti dnů ode dne, kdy Nájemce odstranil škodu či měl odstranit škodu na Předmětu nájmu dle tohoto odstavce Smlouvy.

9.2. Údržba

Nájemce se zavazuje:

- a) na vlastní náklady Předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu, ve kterém byl Nájemci Pronajímatelem předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení;
- b) průběžně a na vlastní náklady zajišťovat Údržbu;
- c) průběžně a na vlastní náklady zajišťovat úklid vnitřních prostor a přístupového schodiště k nebytovému prostoru Předmětu nájmu. Za tímto účelem zajistí Nájemce zejména dostatečný počet sběrných nádob na odpady;
- d) průběžně a na vlastní náklady udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku, přírodě a životním prostředí.

9.3. Potřeba Oprav či Technického zhodnocení

Nájemce je povinen:

- a) nejpozději do čtrnácti pracovních dnů ode dne, kdy se vyskytuje jejich potřeba, 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. Pokud nebude písemně dohodnuto jinak, bude postupováno analogicky dle ustanovení článku 14.3. Smlouvy;
- b) nejpozději do čtrnácti dnů po dokončení Oprav či právní moci kolaudačního rozhodnutí vztahujícího se k Technickému zhodnocení doložit Pronajímатели vynaložení nákladů, a to s kopiemi příslušných smluv s dodavateli, faktur a dokladů o jejich uhrazení;
- c) Nájemce je povinen hradit drobné opravy dle odst. 9.6. této Smlouvy.

9.4. Havarijní závady

Nájemce je povinen:

- a) neprodleně po zjištění havárie na Předmětu nájmu ústně a následně písemně informovat Správce, příp. Pronajímatele o případných havarijních závadách na Předmětu nájmu, jejichž odstranění nesnese odkladu;
- b) případně vzniklé havarijní závady průkazně zdokumentovat (včetně fotografických záznamů či audiovizuálního záznamu);
- c) zpřístupnit do odstranění havarijní závady kdykoli Předmět nájmu za účelem odstranění havarijní závady a v případě, že Nájemce bez zbytečného odkladu, s ohledem na charakter havarijní závady, nezajistí informování Správce, případně Pronajímatele o vzniku havarijní závady, tuto bez zbytečného odkladu odstranit či zajistit její odstranění na vlastní náklady (pro tento případ se použije ustanovení článku 14.3. Smlouvy).

9.5. Další závazky Nájemce

Nájemce se zavazuje:

- a) bez souhlasu Pronajímatele jakkoliv věcně či obligačně nezatížit Předmět nájmu nebo jeho část;
- b) uhradit Pronajímатели pokuty či další sankce, které byly Pronajímатели vyměřeny (pravomocným rozhodnutím) v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu;
- c) při provádění jakýchkoliv Oprav či Technického zhodnocení užívat materiály, dokumenty a technické prostředky, které jsou v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami veškeré tyto činnosti provádět pouze prostřednictvím osob k tomu oprávněných;
- d) umožnit Pronajímатели kontrolu Předmětu nájmu dle článku 8.2. Smlouvy;

- e) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele žádné Opravy či Technické zhodnocení Předmětu nájmu. V případě provádění jakýchkoli Oprav či technického zhodnocení Předmětu nájmu, po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, postupovat ve smyslu ustanovení zákona č. 134/2016 Sb. - o zadávání veřejných zakázek;
- f) nepostoupit jakákoli práva či převést jakékoli závazky (povinnosti) vyplývající ze Smlouvy či s touto Smlouvou související třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, vyjma podnájmu jedné tělocvičny, a to příspěvkové organizaci - Domu dětí a mládeže Karlovy Vary, se sídlem Čankovská 9, Karlovy Vary, IČ 06133584, za účelem sportovního využití kroužku Ju-jitsu.

9.6. Rozsah drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce

- a) Nájemce je povinen hradit drobné opravy z vlastních prostředků.
- b) Za drobné opravy se považují opravy Předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Předmětu nájmu a je ve vlastnictví Pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
- c) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
- d) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáku, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- e) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.
- f) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny pod písm. c), d), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu níže uvedeného.

X. Podnájem a další dispozice s Předmětem nájmu

10.1. Přenechání do podnájmu

Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, vyjma radou města dne 12.09.2023 schváleného podnájmu části předmětu nájmu, níže uvedenu možnému nájemci, a to:

- části předmětu nájmu (jedné tělocvičny), do podnájmu třetí osobě, a to Domu Děti a mládeže Karlovy Vary, Čankovská 9, příspěvkové organizaci, se sídlem Čankovská 35/9, Karlovy Vary, IČ 06133584, za účelem sportovního vyžití členů kroužku Ju – jitsu,

Podmínkou souhlasu pro „Nájemce“ je předání smlouvy uzavřené s tímto subjektem „Pronajímateli“ - odboru majetku města, a to do 15 dnů od jejího uzavření.

XI. Pojištění Předmětu nájmu

11.1. Pojištění Pronajímatelem

Pronajímatel se zavazuje pojistit na vlastní náklady Předmět nájmu:

- a) pro případ poškození nebo zničení Předmětu nájmu požárem, výbuchem, úderem blesku, nárazem letadla nebo jeho zřícením, pádem stromů a jiných předmětů;
- b) pro případ poškození nebo úmyslného zničení Předmětu nájmu třetí osobou.

Případné pojistné plnění z titulu pojištění pod písm. a), b) tohoto článku se Pronajímatel zavazuje použít v plné výši k obnovení Předmětu nájmu.

11.2. Pojištění Nájemcem

Nájemce se zavazuje pojistit na vlastní náklady, a to po celou dobu trvání nájmu u českého pojišťovacího ústavu, veškeré své vlastní vybavení a zařízení umístěné v Předmětu nájmu.

Pojištění tohoto vybavení a zařízení musí být sjednáno pro případ odcizení pojištěných věcí k němuž došlo, a dále na stejná rizika jako je uvedeno ve čl. 11.1. pod písm. a) a b) Smlouvy.

11.3. Zachování pojištění

Současně se smluvní strany zavazují pojištění dle článku 11.1. a 11.2. zachovat po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy a v případě, že pojištění ukončí pojišťovací ústav uzavřít pojištění dle tohoto odstavce Smlouvy u jiného českého pojišťovacího ústavu, a to do čtrnácti dnů ode dne zániku předchozího pojistného vztahu. Dále se smluvní strany zavazují řádně a včas platit pojistné za pojištění dle tohoto odstavce Smlouvy.

E. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ A SKONČENÍ NÁJMU

XII. Zajištění závazků

12.1. Smluvní pokuta

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článků jakéhokoliv ustanovení čl. 9.

nebo 10. této Smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn uplatnit ve smyslu ustanovení § 2048 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, smluvní pokutu ve výši **2 000,- Kč** (slovy: **dvatisíce** korun českých), a to za každé porušení Smlouvy zvlášť.

Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení Nájemce s úhradou jakéhokoli splatného závazku dle této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn uplatnit ve smyslu ustanovení § 2048 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, smluvní pokutu ve výši **0,1 %** (slovy: **jednadesetina** procenta) z dlužné částky, a to za každý den prodlení s úhradou dlužné částky.

Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dnů od data, kdy byla Nájemci doručena písemná výzva k jejímu zaplacení ze strany Pronajímatele, a to na účet Pronajímatele uvedený v písemné výzvě.

12.2. Smluvní pokuta a škoda

Ustanoveními o smluvních pokutách není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

XIII. Skončení nájmu

13.1. Případy skončení nájmu

Nájem na základě Smlouvy skončí:

- a) písemnou dohodou smluvních stran;
- b) výpovědí kterékoli ze smluvních stran;
- c) odstoupením od Smlouvy, kteroukoliv ze smluvních stran;
- d) zničením Předmětu nájmu.

13.2. Dohoda o skončení nájmu

Smluvní strany v dohodě o skončení nájmu upraví vypořádání vzájemných pohledávek a závazků ze Smlouvy.

13.3. Výpověď Pronajímatele

Pronajímatel může písemně vypovědět Smlouvu v době trvání nájemního vztahu na dobu určitou :

- a) má-li být Předmět nájmu odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě, porušuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy,

13.4. Výpověď Nájemce

Nájemce může písemně vypovědět Smlouvu v době trvání nájemního vztahu na dobu určitou :

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen,
- b) přestane-li být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní nebytový prostor, nebo
- c) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci.

13.5. Výpovědní lhůta a její počátek

Výpovědní lhůta činí **tři měsíce** a počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

13.6. Výpověď bez výpovědní doby

- a) Užívá-li Nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho Pronajímatel, aby věc 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.
- b) Neuposlechne-li Nájemce výzvy podle písm. a), má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- c) Hrozí-li však v případě uvedeném v písm. a) naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.
- d) Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v písm. a), b), nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.

13.7. Odstoupení od Smlouvy

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

- a) Proti Nájemci bylo zahájeno insolvenčního řízení, jehož předmětem je dlužníkuv (Nájemcův) úpadek nebo hrozící úpadek, ve smyslu ustanovení zákona č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- b) Nájemce vstoupil do likvidace;
- c) Nájemce převede podnik či část podniku, jejíž součástí jsou oprávnění a závazky z této Smlouvy;
- d) Nájemce po dobu alespoň jednoho měsíce bez písemného oznámení neužívá Předmět nájmu k účelu dle článku 3. Smlouvy.

13.8. Účinnost odstoupení

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

13.9. Důsledky odstoupení

Odstoupením od Smlouvy se Smlouva k okamžiku účinnosti odstoupení ruší. Odstoupení od Smlouvy musí být provedeno písemnou formou a je účinné dnem jeho doručení druhé smluvní straně.

- 13.10.** Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

XIV. Předání Předmětu nájmu při skončení nájmu

14.1. Předávací protokol o stavu Předmětu nájmu

Při skončení nájmu (z jakéhokoliv důvodu) vyhotoví 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.

14.2. Povinnosti Nájemce při předání

Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli v poslední den trvání nájmu.

Nájemce je přitom povinen:

- a) předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení;
- b) předat Předmět nájmu volný bez jakýchkoliv uživatelů;
- c) vyklidit z Předmětu nájmu všechny své 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 nájemního vztahu dle této Smlouvy (bez právního titulu) částku bezdůvodného obohacení, a to ve výši odpovídající Nájemnému dle článku 5.1. Smlouvy.

14.3. Finanční důsledky ukončení nájmu

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.

F. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

XV. Společná ustanovení

Pokud není v předchozích částech Smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné články společných ustanovení.

15.1. Pořadí úhrady

Smluvní strany se dohodly, že pokud k datu příslušné splatnosti nebude Nájemcem uhrazen jakýkoliv splatný závazek (dlužná částka) podle Smlouvy v plné výši, bude každé následující peněžní plnění ze strany Nájemce použito Pronajímatelem k úhradě (a to i částečně) dlužné částky v pořadí podle rozhodnutí Pronajímatele, a to buď:

- a) k úhradě splatného úroku z prodlení, nebo
- b) k úhradě splatných smluvních sankcí, nebo
- c) k úhradě splatného Nájemného a Služeb.

15.2. Okamžik splnění dluhu

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 nejpozději v poslední den lhůty její splatnosti.

15.3. Součinnost

Smluvní strany se zavazují:

- a) vzájemně včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle Smlouvy;
- b) vyvinout potřebnou součinnost k plnění Smlouvy.

15.4. Oddělitelnost smluvních podmínek

Pokud kterékoliv ustanovení Smlouvy nebo jeho část

- a) bude neplatné či nevynutitelné;
- b) stane se neplatným či nevynutitelným;
- c) bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem; tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení Smlouvy nebo jejich částí.

15.5. Změny Smlouvy

Změny Smlouvy jsou možné pouze písemnou formou s projevem smluvních stran na téže listině.

15.6. Doručování

- a) Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou, nebo prostřednictvím datové schránky.
- b) Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že adresa pro doručování písemné korespondence je dostatečně specifikována u označení účastníků této Smlouvy shora.
- c) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, nebo bydliště, které je uvedeno v písm. b) 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.
- d) Pronajímatel je oprávněn sdělit změnu čísla účtu určeného pro zasílání plateb dle této nájemní smlouvy jednostranným písemným projevem zaslaným nájemci, bez nutnosti uzavírání dodatku k této nájemní smlouvě.

15.7. Řešení sporů

Smlouva se řídí právem České republiky.

15.8. Trvání vybraných ustanovení Smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že v případě zániku právního vztahu založeného touto Smlouvou zůstávají v platnosti a účinnosti i nadále ustanovení, z jejichž povahy vyplývá, že mají zůstat nedotčena zánikem právního vztahu založeného touto Smlouvou, tj. zejména ustanovení článku 12.1., 12.2. a 15.10. této Smlouvy.

XVI. Závěrečná ustanovení

16.1. Účinnost Smlouvy

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

16.2. Prohlášení Smluvních stran

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 ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.

16.3. Počet vyhotovení Smlouvy

Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení, Nájemce obdrží jedno vyhotovení. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.

16.4. 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., či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

16.5. Přílohy Smlouvy

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: Výpis z VR nájemce

Příloha č. 3: Zákes předmětu nájmu

Příloha č. 4: Plná moc Ing. Rostislava Matyáše ze dne 01.03.2021

Příloha č. 5: Výpočtový list

V Karlových Varech dne: **26.září 2023**

Statutární město Karlovy Vary
zastoupené Ing. Rostislavem Matyášem
vedoucím odboru majetku města

TRIVIS – Střední škola veřejnoprávní Karlovy Vary, s.r.o.
zastoupená JUDr. Karlem Klvaňou, jednatelem