Dnešního dne, měsíce a roku

**Statutární město Karlovy Vary**

se sídlem: Moskevská 2035/21, Karlovy vary, PSČ 360 01

IČ: 002 54 657

DIČ: CZ00254657

**Variabilní symbol: 9048005850**

pronajímatel je plátcem DPH

bankovní spojení: účet č. 40037-0800424389/0800, vedený u České spořitelny, a. s., pobočka K. Vary

zastoupené: Ing. Andreou Pfeffer Ferklovou, MBA, primátorkou města

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

a

**Denní centrum Žirafa, z.s.**

se sídlem: Gagarinova 506/20, Karlovy Vary – Drahovice, PSČ 360 01

IČ: 269 90 075

nájemce není plátce DPH

bankovní spojení:

zastoupené Ing. Renatou Kunešovou, MSc., předsedkyní spolku

|  |
| --- |
|  |

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

uzavřeli ve smyslu ustanovení zákona

č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## **SMLOUVU O NÁJMU**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Karlovy Vary 2021**

**Vzhledem k tomu, že:**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem Předmětu nájmu; a

(B) Nájemce je zapsaným spolkem, který má zájem Předmět nájmu dle této Smlouvy užívat za účelem: poskytování sociálních služeb jak ambulantního typu, tak týdenního stacionáře dětem a mladistvým lidem s poruchou autistického spektra, s mentálním postižením, s kombinovaným postižením a provozování speciálních tříd ZŠ; a

1. Záměr uzavřít tuto Smlouvu byl uveřejněn na úřední desce Magistrátu města Karlovy Vary (ve fyzické i elektronické podobě) v době od 8. prosince 2020 do 28. prosince 2020 tedy po dobu nejméně 15 kalendářních dnů; a
2. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Rady města Karlovy Vary ze dne 19. ledna 2021 a to usnesením č. RM/ 83/1/21 a;

(E) Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou si vědomy skutečnosti, že účelem této Smlouvy je dosažení takového cílového stavu, kdy se Nájemce stane řádným uživatelem Předmětu nájmu, který je předmětem této Smlouvy, a tento bude řádně a úplatně užívat, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou,

dohodly se výše uvedené smluvní strany na uzavřené této

# **S M L O U V Y O N Á J M U**

**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:

„Míra inflace“: Znamená přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI - Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.

„Nájemné“: Znamená nájemné za užívání Předmětu nájmu Nájemcem, a to ve výši uvedené v článku

6. Smlouvy.

„OBČZ“: Znamená zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„Oprava“: Znamená odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem

uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. (Vyhláška Ministerstva financí

č. 500/2002)

„Služby“: Znamená služby spojené s užíváním Předmětu nájmu a popsané v článku 7. Smlouvy.

„Smlouva“: Znamená smlouvu o nájmu na této listině.

„Technické zhodnocení“: Znamená výdaje na dokončené nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace Předmětu nájmu (včetně zařízení), pokud převýší ve zdaňovacím období částku 40.000,- Kč (viz § 33 zákona č. 586/1992 Sb. - o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů).

„Údržba“: Znamená soustavnou činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází

poruchám a odstraňují se drobnější závady (Vyhláška Ministerstva financí č.

500/2002 Sb.).

„Investice“: Znamená investici, která je popsána investici, která je popsána v článku 10. odst. 10.3. Smlouvy

**A. PŘEDMĚT NÁJMU, ÚČEL A DOBA TRVÁNÍ**

***1. Předmět nájmu***

Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu níže uvedené **nemovitosti:**

1. pozemek st. parc. č. 58/2 o výměře 443 m2, jehož součástí je budova č.p 70 (U Trati 70/ 9, Karlovy Vary);
2. pozemek parc. č. 543/6 o výměře 1012 m2;;
3. pozemek st. parc. č. 917 o výměře 21 m2,

to vše v k.ú. Bohatice, obec a okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský, zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary (jde o objekt bývalé ZŠ) (dále jen „Předmět nájmu“).

***2. Další údaje o Předmětu nájmu***

**2.1. Stav Předmětu nájmu**

Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem a technickou dokumentaci stavu Předmětu nájmu (viz článek II. Smlouvy).

Nájemce a Pronajímatel shodně konstatují, že chodbové klenby stropů nad 2. NP a nad 3. NP budovy čp. 70, která je součástí pozemku st. parc. č. 58/2 v k.ú. Bohatice nezbytně vyžadují opravu, jelikož jsou prasklé a stropy jsou v havarijním stavu i dle vyjádření statika. Současně obě smluvní strany konstatují nezbytnou nutnost provést zásadní opravu kanalizace. Celý objekt je ve stavu, kdy vyžaduje zásadní opravy. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s dokumentem „Posouzení stávajícího stavu chodbových kleneb býv. školy v Bohaticích a návrh technického řešení“, který vypracovala Kancelář stavebního inženýrství s.r.o.

**2.2. Předání Předmětu nájmu**

Pronajímatel Předmět nájmu přebírá coby jeho uživatel na základě smlouvy o výpůjčce ze dne 1. června 2018 ve znění dodatku č. 1 a dodatku č. 2. Smluvní strany proto nevyhotovují o jeho předání a převzetí protokol.

***3. Účel nájmu***

Předmět nájmu je Pronajímatelem přenecháván Nájemci do nájmu za účelem poskytování sociálních služeb jak ambulantního typu, tak týdenního stacionáře dětem a mladistvým lidem s poruchami autistického spektra, s mentálním postižením, s kombinovaným postižením a provozování speciálních tříd základní školy.

***4. Doba trvání nájmu***

**4.1.** Nájemní vztah dle této Smlouvy je uzavírán na dobu **určitou, a to 15 (slovy patnáct) let počítaných od data účinnosti Smlouvy.**

**4.2.** Nájemce má právo využít opční právo na dalších pět let nájmu nad rámce 15 let dle ustanovení článku 4. odst. 4.1., a to tak, že nejdříve 18 měsíců před uplynutím15 let nájmu a nejpozději 3 měsíce před uplynutím nájmu dle článku 4 odst. 4.1. oznámí Pronajímateli, že využívá tohoto opčního práva. Nájemce toto právo nemá v případě, že k datu oznámení dle tohoto odstavce bude Pronajímateli dlužit Nájemné nebo platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu. Nájemce toto právo nemá ani v případě, že k datu žádosti nebude mít složenou jistotu (kauci) nebo plně doplněnou jistotu (kauci) dle článku 6. odst. 6.2. Smlouvy.

**5. *Změny a úpravy Předmětu nájmu, jeho údržba a opravy***

Jakékoliv opravy, úpravy, zhodnocení či investice na Předmětu nájmu bez ohledu na výši částek bude Nájemce provádět svým jménem, na svůj účet a na své náklady a riziko, po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Nájemce si také bude bez ohledu na výši částek svým nákladem, na svůj účet a na své náklady a riziko, zajišťovat údržbu a potřebné revize a zkoušky Předmětu nájmu nebo jeho částí, zejména rozvodů elektřiny, plynu, hromosvodu, tepelného zdroje, kotlů, rozvodů tepla apod., pokud se Nájemce s Pronajímatelem nedohodou písemně jinak, kdy tato dohoda může mít formu např. „konfirmačního dopisu“, tedy nevyžaduje formu dodatku Smlouvy.

Strany se výslovně dohodly, že během trvání nájmu ani po jeho skončení nemá Nájemce vůči Pronajímateli právo či nárok na jakékoliv věcné či finanční náhrady či plnění za provedené opravy, úpravy, údržbu, zhodnocení či investice na Předmětu nájmu nebo jeho částech, ani na zhodnocení Předmětu nájmu nebo jeho částí nebo na to, oč se činností Nájemce zvýšila hodnota Předmětu nájmu nebo jeho částí.

**B. NÁJEMNÉ, SLUŽBY**

***6. Obecné Nájemné***

**6.1. Obecná výše Nájemného a jistota (kauce)**

Výše Nájemného za celý Předmět nájmu specifikovaný v ustanovení článku A. ustanovení 1 odst.1.1. činí **částku 233.334,- Kč** (slovy dvěstatřicettřitisícetřistatřicetčtyři koruny české) ročně bez nákladů spojených s užíváním, které si hradí a zajišťuje Nájemce sám, svým jménem, na svůj účet, své riziko a nebezpečí; jedná se zejména o dodávku elektrické energie, plynu, vody, tepla, teplé a studené vody, odkanalizování objektu apod. na základě samostatných smluv uzavřených s jednotlivými dodavateli (7.1. a 7.2.).

Pokud se Nájemce stane plátcem DPH, bude k Nájemnému připočtena DPH v zákonem stanovené výši.

Nájemné, pokud není uvedeno jinak, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli v rovnoměrných měsíčních splátkách, a to vždy nejpozději k poslednímu dni každého kalendářního měsíce za daný kalendářní měsíc, přičemž Nájemné bude splatné na bankovní účet Pronajímatele **40037-0800424389/0800** vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Karlovy Vary **pod variabilním symbolem 9048005850. Obě strany si určily 15. den v měsíci jako datum zdanitelného plnění.**

**6.2**. Nájemce před podpisem této smlouvy složí na stejný účet Pronajímatele jistotu (kauci) na zajištění úhrady nájemného, příslušenství či jiných finančních nároků pronajímatele vůči nájemci z titulu této nájemní smlouvy, přičemž výše kauce bude činit 1/4 ročního nájemného. Pronajímatel je oprávněn tuto jistotu použít pouze k úhradě vyjmenovaných nároků a o takovém použití jistoty (kauce) je povinen vést evidenci a informovat Nájemce o jejím použití. V případě, že Pronajímatel použije jistotu (kauci) resp. její část, je Nájemce povinen na výzvu Pronajímatele jistotu (kauci) doplnit do výše ¼ aktuálního Nájemného, a to nejpozději do 15 dnů od data doručení výzvy ze strany Pronajímatele. Pokud budou k dispozici prostředky, které jako jistotu (kauci) složil na účet Pronajímatele Nájemce na základě předchozí smlouvy o výpůjčce ze dne 1. června 2018, budou Pronajímatelem použity tyto prostředky za účelem jistoty (kauce) dle této Smlouvy. Pokud bude k dispozici pouze část, bude použita pouze tato část a zbytek jistoty (kauce) doplní Nájemce nejpozději do data podpisu této Smlouvy. Pokud byla na základě smlouvy o výpůjčce ze dne 1. června 2018 složena jistota (kauce) vyšší, než je 1/4 ročního nájemného dle Smlouvy, je Pronajímatel povinen vyplatit nájemci přeplatek přesahující výši jistoty (kauce) dle Smlouvy, a to ve lhůtě 15 kalendářních dnů ode dne uzavření Smlouvy.

* 1. 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 (věřitele) nejpozději v poslední den lhůty její splatnosti.

* 1. Nájemné bude vždy k 1. lednu každého kalendářníhoroku trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy, pokud to odsouhlasí Rada města Karlovy Vary, zvyšováno maximálně o Míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.

V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu, resp. rozhodnutí Rady města Karlovy Vary o zvýšení Nájemného v důsledku inflace, bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno Nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku jako záloha na Nájemné. Doplatek Nájemného v nové výši (se započtením navýšení dle tohoto článku Smlouvy) bude Nájemcem Pronajímateli uhrazen na písemnou výzvu Pronajímatele Nájemci, ve které musí být obsažena částka doplatku Nájemného za období dle předchozí věty Smlouvy a současně stanoveno Nájemné ve výši platné pro příslušný kalendářní rok, a to společně s nejblíže následující splátkou Nájemného.

***7. Služby a Nájemné***

**7.1. Náklady Nájemce**

V nájemném nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to zejména úhrada za elektrickou energii, vodné stočné a teplo. Tyto náklady na služby je povinen hradit Nájemce.

**7.2. 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**

**8.1.**  **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) uzavřením 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,

**8.2.**  **Další prohlášení o finančních a majetkových poměrech**

Nájemce prohlašuje, že

a) není dlužníkem Pronajímatele z titulu soukromého či veřejného práva (nájmy, služby, místní poplatky apod.),

b) není dlužníkem České republiky z titulu nezaplacených pohledávek na veřejných platbách na daních, sociálním či zdravotním pojištění,

c) není v likvidaci.

**D. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

***9. Práva a povinnosti Pronajímatele***

**9.1. Závazky Pronajímatele**

Pronajímatel se zavazuje:

a) po celou dobu trvání nájemního vztahu dle Smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce;

b) řádně a včas platit daně z nemovitostí a daně z příjmu vážící se k Předmětu nájmu;

#### c) 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 10.2. 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).

**9.2. Kontrola Předmětu nájmu**

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

***10. Práva a povinnosti Nájemce a Pronajímatele***

**10.1. Užívání Předmětu nájmu**

Nájemce se zavazuje:

1. 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 OBČZ), zejména hlukem, kouřem, prachem, popílkem, vibracemi, světelným znečištěním, stíněním apod.;

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 jakýmikoli 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. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany výslovně uvádějí, že není nutný souhlas Pronajímatele s odstraňováním škod na Předmětu nájmu ze strany Nájemce.

**10.2. Další závazky Nájemce**

Nájemce se zavazuje:

1. uhradit Pronajímateli pokuty či další sankce, které byly Pronajímateli vyměřeny nebo uloženy vykonatelným rozhodnutím orgánu veřejné moci v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu;
2. bez souhlasu Pronajímatele jakkoliv věcně či obligačně nezatížit Předmět nájmu nebo jeho část; nepostoupit jakákoli práva či převést jakékoli závazky (povinnosti) vyplývající ze Smlouvy či s touto Smlouvou související třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

#### umožnit bezúplatně, s výjimkou úhrady poměrné částí nákladů spojených s užíváním Předmětu nájmu, užívání Předmětu nájmu za účelem poskytování sociálních služeb subjektem:

#### Základní škola Kraslice, příspěvková organizace, se sídlem Opletalova 1121, Kraslice, IČ 709 84 859;

1. umožnit Pronajímateli realizovat v Předmětu nájmu umístnění dvou volebních okrsků pro všechny druhy oficiálních voleb i všechny druhy oficiálních referend, a to včetně nezbytně nutné doby pro přípravu volebních místností před začátkem voleb nebo referenda a úklidu vybavení volebních místností po ukončení voleb nebo referenda.

#### **10.3. Závazek Nájemce k Investici**

#### 10.3.1. Nájemce se zavazuje provést v/na Předmětu nájmu **výlučně svým nákladem** Investici, která je pospána v Příloze č. 3 „Specifikace Investice“.

#### 10.3.2. Nájemce se zavazuje Investici dle čl. 10. odst. 10.3. pododstavec 10.3.1. provést minimálně ve výši 5.647.910,- Kč (slovy: pětmilionůšestsetčtyřicetsedmtisícdevětsetdeset korun českých) vč. DPH.

#### 10.3.3. Nájemce se zavazuje Investici dle čl. 10. odst. 10.3. pododstavec 10.3.1. provést do doby zahájení provozu poskytování sociálních služeb jak ambulantního typu, tak týdenního stacionáře, dětem a mladistvým lidem s poruchou autistického spektra, s mentálním postižením, s kombinovaným postižením včetně rané péče a provozování speciálních tříd ZŠ, **nejpozději však do 15 měsíců od data účinnosti Smlouvy.**

#### 10.3.4. Nájemce se zavazuje předložit Pronajímateli veškeré písemné podklady k Investici dle čl. 10. odst. 10.3. pododstavec 10.3.1., a to minimálně v rozsahu: smluvní dokumentace s dodavatelem resp. dodavateli Investice, kupní smlouvy, vyúčtování Investice, dokumentace technického stavu provedení Investice veškeré akty orgánů státní správy, které se váží k provedené Investici (např. stavební povolení, kolaudační souhlas, stanovisko orgánu památkové péče atd.), a to bez zbytečného odkladu po provedení Investice. Pokud se Nájemcem předané podklady k Investici Pronajímateli ukáží jako nedostatečné k tomu, aby Pronajímatel zahrnul provedenou Investici do svých účetních záznamů a zahájil odepisování Investice dle platných právních předpisů, zavazuje se Nájemce podklady na jeho výzvu bez zbytečného odkladu doplnit, přičemž odpovídá za případnou škodu, kterou v této souvislosti utrpí Pronajímatel. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany shodně uvádějí, že za škodu v tomto smyslu chápou i nemožnost zahájit odepisování Investice ze strany Pronajímatele a s tím související vyšší daňové náklady Pronajímatele, stejně tak jako opožděnou možnost Pronajímatele zahájit odepisování Investice.

10.3.5. Nájemce se zavazuje vždy písemně Pronajímatele informovat o zamýšlených stavebních akcích a vyžádat si jeho písemný souhlas prostřednictvím odboru majetku města, a to před zahájením stavebních prací.

10.3.6. Pronajímatel je oprávněn pravidelně kontrolovat provádění Investice dle čl. 10. odst. 10.3. pododstavec 10.3.1., a to i za přítomnosti dalších osob, a je dále oprávněn nahlížet do stavebního deníku a pořizovat si z něho kopie.

10.3.7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že do Investice dle čl. 10. odst. 10.3. pododstavec 10.3.1. se započítává i ta část investice, kterou provedl Nájemce dle předchozí smlouvy o výpůjčce ze dne 1. června 2018 ve znění dodatku č. 1 a dodatku č. 2.

**10.4. Investiční závazek Pronajímatele**

10.4.1. Pronajímatel se zavazuje provést do Předmětu nájmu investici spočívající v opravě klenby stropu nad 2. NP a nad 3. NP budovy čp. 70, která je součástí pozemku st. parc. č. 58/2 v k.ú. Bohatice a dále investici spočívající v generální opravě kanalizace v uvedené budově, když předběžně je souhrnná investice dle tohoto odstavce aproximativně plánovaná na 3.500.000,- Kč.

10.4.2. Pronajímatel se zavazuje provést investici specifikovanou v ustanovení článku 10 odst. 10.4. pododstavec 10.4.1. nejpozději do 31. prosince 2021.

***11. Podnájem a další dispozice s Předmětem nájmu***

**11.1. Přenechání do podnájmu**

Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu nebo bezplatnému užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Tímto ustanovením není dotčeno ustanovení článku 10 odst. 10.2. písm. c) Smlouvy.

***12. Pojištění Předmětu nájmu***

**12.1. 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.

**12.2. 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. 12 odst. 12.1. pod písm. a) a b) Smlouvy.

Pronajímatel má právo požadovat od Nájemce kdykoliv doložení trvání pojištění podle tohoto článku.

**12.3. Zachování pojištění**

Současně se smluvní strany zavazují pojištění dle článku12. odst. 12.1. a odst. 12.2. 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**

***13. Zajištění závazků***

**13.1. Smluvní pokuta**

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článků jakéhokoliv ustanovení čl. 10. této Smlouvy s výjimkou ustanovení článku 10. odst. 10.2 písm. d) 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 5.000,- Kč (slovy:pěttisíc korun českých), a to za každé porušení Smlouvy zvlášť.

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článku 10 odst. 10.2. písm. d) 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 100.000,- **Kč** (slovy:stotisíc korun českých), a to za každé porušení Smlouvy zvlášť.

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článků jakéhokoliv ustanovení čl. 11. 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 50.000,-,- **Kč** (slovy: padesáttisíc 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: jedna desetina procenta) z dlužné částky, a to za každý den prodlení s úhradou dlužné částky.

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

**13.2. Smluvní pokuta a škoda**

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

***14. Skončení nájmu***

**14.1. Případy skončení nájmu**

Nájem na základě Smlouvy skončí:

a) písemnou dohodou smluvních stran;

b) výpovědí kterékoli ze smluvních stran;

c) odstoupením od Smlouvy ze strany Pronajímatele;

d) zničením Předmětu nájmu.

**14.2. Důvody a účinnost odstoupení**

14.2.1. Pronajímatel je oprávněn od Smlouvy písemně odstoupit v případě, že:

a) Nájemce užívá Předmět nájmu nebo jeho část k jinému než sjednanému účelu této smlouvy nebo takový stav umožnil;

b) Nájemce nezaplatil řádně a včas nájemné nejméně za dva kalendářní měsíce;

c) byl pravomocně zjištěn úpadek Nájemce nebo hrozící úpadek dle zvláštního právního předpisu;

d) užíváním Předmětu nájmu nebo jeho částí dochází

1. k poškozování Předmětu nájmu nebo jeho částí,

2. k opakovanému narušování nočního klidu nebo veřejného pořádku,

3. k obtěžování hlukem, kouřem, pachem nebo vibracemi apod. nad míru přiměřenou poměrům

a nedojde ke zjednání nápravy ani předchozí písemné výzvě Pronajímatele,

e) Nájemce poruší ustanovení článku 10 odst. 10.2 písm. d) Smlouvy.

14.2.2. Nájemce je oprávněn od Smlouvy odstoupit v případě, že:

a) Pronajímatel neprovede Investiční závazek Pronajímatele dle článku 4. odst. 10.4. ve sjednané

době. Nájemce toto právo může realizovat nejpozději do 30. června 2022.

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

**14.3. Důsledky odstoupení**

Odstoupením od Smlouvy se Smlouva k okamžiku účinnosti odstoupení ruší.

**14.4. Dohoda o skončení nájmu**

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

**14.4. Výpověď Pronajímatele**

Pronajímatel může písemně vypovědět Smlouvu v případě, že:

1. Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 30 kalendářních dnů.
2. Nájemce poruší povinnost dle článku 11. odst. 11.1.
3. Nájemce se dostane do prodlení s prováděním Investice dle článku 10. odst. 10.3. pododstavec 10.3.3. o více než 70 kalendářních dnů.

**14.5. Výpověď Nájemce**

Nájemce může písemně vypovědět Smlouvu v případě, že

1. Pronajímatel není schopen zajistit Nájemci nerušený výkon nájemního práva.

**14.6. Výpovědní lhůta a její počátek**

Výpovědní lhůta činí **4 měsíce** a počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

***15. Předání při skončení nájmu***

**15.1. Zdokladování 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.

**15.2. Povinnosti Nájemce při předání**

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

Nájemce je přitom povinen:

1. předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení;
2. odstranit závady a poškození, která na Předmětu nájmu způsobil Nájemce nebo osoby, které Předmět nájmu nebo jeho části užívaly právem odvozeným od práva Nájemce (např. klienti, hosté, zákazníci, obchodní partneři apod.) ve lhůtě určené Pronajímatelem,

c) předat Předmět nájmu volný bez jakýchkoliv uživatelů, věcí, zařízení a vybavení Nájemce;

d) vyklidit z Předmětu nájmu všechny své věci, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak;

e) do deseti dnů zrušit smlouvy s dodavateli Služeb a současně uhradit případné pohledávky dodavatelů Služeb;

f) 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 6. odst. 6.1. Smlouvy.

**15.3. Finanční důsledky ukončení nájmu**

Pokud dojde ke skončení právního vztahu založeného touto Smlouvou, nemá Nájemce nárok na vrácení nákladů na Opravy a Údržbu a do doby skončení nájemního vztahu vynaložených nákladů na Technické zhodnocení Předmětu nájmu. Nájemce má právo na vydání toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu Nájemcem realizovaným technickým zhodnocením k datu zániku nájmu, a to výlučně jen v případě, že nájem zanikne odstoupením Nájemce z dle článku 14. odst. 14.2. pododstavec 14.2.2. písm. a) Smlouvy.

**15. 4. Náhrada za převzetí zákaznické základny**

Strany se dohodly, že skončí-li nájem z jakéhokoliv důvodu, nemá Nájemce právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Nájemcem.

**15.5. Závazek Nájemce k úhradě části nákladů na Investiční závazek Pronajímatele**

Nájemce se zavazuje pro případ, že Smlouva bude ukončena před uplynutím 15 leté doby nájmu Nájemcem (z jakéhokoliv důvodu s výjimkou hrubého porušení povinností Pronajímatele) nebo Pronajímatelem z důvodu neplnění povinností Nájemce, uhradit Pronajímateli část nákladů na investiční závazek Pronajímatele dle článku 10 odstavce 10.4. Smlouvy, coby rozdílu mezi skutečnou výší investičních nákladů vč. DPH hrazených Pronajímatelem a Nájemcem kumulativně uhrazeným Nájemným bez DPH za celou dobu nájemního vztahu dle Smlouvy, a to na písemnou výzvu Pronajímatele a na bankovní účet v této výzvě uvedený se splatností 30 kalendářních dnů od prokazatelného doručení této výzvy Pronajímatele Nájemci.

**F. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

***16. Společná ustanovení***

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

**16.1. 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 částečné) 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.

**16.2. 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.

**16.3. 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.

**16.4. 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.

**16.5. Změny Smlouvy**

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

Postoupení Smlouvy nebo jejích částí lze pouze se souhlasem obou smluvních stran, písemnou formou s projevy smluvních stran na téže listině.

Započtení pohledávek stran lze pouze se souhlasem obou smluvních stran, písemnou formou s projevy smluvních stran na téže listině. To neplatí pro použití jistoty podle čl. 6 odst. 6.1.

**16.6. Doručování**

a) Způsoby doručování - veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou, nebo do datové schránky.

b) Řádné doručení - aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručené:

(i) při doručování osobně:

- dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo

- dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo prostřednictvím datových schránek

- dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít; nebo

- dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle článku16. odst. 16.7., resp. odst. 16.8. Smlouvy.

(ii) při doručování prostřednictvím držitele poštovní licence:

- dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo

- dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle článku16. odst. 16.7., resp. odst. 16.8. Smlouvy.

(iii) při doručování datovou schránkou:

Dle zákona 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi

dokumentů.

**16.7. Adresy pro doručování**

Ke dni podpisu Smlouvy je:

a) adresou pro doručování Pronajímateli: **Statutární město Karlovy Vary**

Moskevská 2035/21, Karlovy Vary, PSČ 360 01

b) adresou pro doručování Nájemci: **Denní centrum žirafa, z.s.**

Gagarinova 506/20, Karlovy Vary – Drahovice, PSČ 360 01

**16.8. Změny sídla či místa podnikání**

Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či místa podnikání, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou Smluvní stranu.

**16.9. Řešení sporů**

a) Rozhodné právo - Smlouva se řídí právem České republiky.

b) Řešení sporů - v případě sporů souvisejících se Smlouvou se Smluvní strany vždy pokusí o smírné řešení. Nedojde-li k takovému řešení a není-li dále uvedeno jinak, rozhodne o sporu místně a věcně příslušný soud v České republice.

**16.10. 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 (nikoliv však výlučně) ustanovení článku 13.1., 13.2., 16.10. a 16.11 této Smlouvy.

**16.11. Zrušení smlouvy o výpůjčce**

Smluvní strany sjednávají, že k datu účinnosti této Smlouvy se v plném rozsahu zrušuje smlouva o výpůjčce, kterou uzavřely smluvní strany této Smlouvy dne 1. června 2018 ve znění dodatku č. 1 a dodatku č. 2, jejímž předmětem je výpůjčka stejných nemovitých věcí, které tvoří (sekundární) předmět této Smlouvy.

**17. *Závěrečná ustanovení***

**17.1. Účinnost Smlouvy**

Smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu oběma smluvními stranami. Nájemce bere na vědomí a souhlasí se zveřejněním uzavřené smlouvy v Registru smluv ve smyslu ustanovení zákona 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 (dále jen „zákon o registru smluv“). Nájemce bere na vědomí, že tato Smlouva nenabude účinnosti před jejím zveřejněním v  Registru smluv podle zákona o registru smluv. Pokud nebude tato podmínka zveřejnění podle citovaného zákona splněna do 3 měsíců ode dne jejího uzavření, ruší se tato Smlouva od počátku. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v Registru smluv uveřejní Pronajímatel, a to za plné součinností Nájemce.

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

**17.3. Počet vyhotovení Smlouvy**

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

**17.4.** 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.

**17.5. Přílohy Smlouvy**

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

**Příloha č. 1:** Snímek se zakreslením Předmětu nájmu

**Příloha č.** **2:** Výpis z obchodního rejstříku Nájemce

**Příloha č.** **3:** Specifikace Investice

**Příloha č. 4:** Výpis z usnesení RM K. Vary

**Příloha č.** **5:** Posouzení stávajícího stavu chodbových kleneb bývalé školy v Bohaticích

**Příloha č. 6:** Plná moc Mgr. Bc. Michala Murči

V Karlových Varech dne2. února 2021

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Statutární město Karlovy Vary Denní centrum Žirafa, z.s**

Ing. Andrea Pfeffer Ferklová, MBA Ing. Renata Kunešová, MSc.

primátorka města předsedkyně spolku