

Dnešního 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

jméno a příjmení/název: **INSTAND, institut pro podporu vzdělání a rozvoj kvality ve veřejných službách, z.ú.**

IČO: **26648989**

zastoupeno: **Ing. Kristína Majerská**

sídlo: **Stará Kysibelská 602/45, 36009 Karlovy Vary**

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

uzavřeli ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto

---

**SMLOUVU  
O NÁJMU PROSTOR URČENÝCH K PODNIKÁNÍ**

---

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. Pronajímatel má zájem pronajmout Předmět nájmu Nájemci;
- B) Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města od **4.1.2022** do **22.1.2022**;
- C) Nájemce má zájem si Předmět nájmu od Pronajímatele pronajmout;
- D) Rada města Karlovy Vary schválila pronájem Předmětu nájmu Nájemci na svém zasedání dne **22.2.2022**;
- E) Nájemce je právnická osoba podnikající dle živnostenského zákona zapsaná v obchodním rejstříku;
- F) Správcem uvedené nemovitosti je realitní kancelář IKON spol. s r.o., IČ 45800031, se sídlem Nehvizdská 22/8, 198 00 Praha 9 – Hloubětín

dohodli na uzavření této

## **SMLOUVY O NÁJMU** **PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**

---

### **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 5.1. Smlouvy.

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

„Oprava“: Znamená odstranění účinků částečného fyzického opotřebením nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení (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.

„Správce“: Znamená realitní kancelář IKON spol. s r.o., IČ 45800031, se sídlem Nehvizdská 22/8, 198 00 Praha 9 – Hloubětín

„Technické zhodnocení“: 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).

„Údržba“: znamená soustavnou činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebením a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady (Vyhláška Ministerstva financí č. 500/2002 Sb.).

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

### **1. Předmět nájmu**

- 1.1.** Pronajímatel přenechává Nájemci k užívání prostor sloužící k podnikání č. **501** o celkové výměře **86,00** m<sup>2</sup>, umístěný v 1 nadzemním podlaží nemovitosti - domu č.p. **1516** v ulici **Wolkerova** v Karlových Varech, který je součástí pozemku parc. č. **452**, vše v katastrálním území **Tuhnice**, obec a okres Karlovy Vary, zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu v Karlových Varech.

### **2. Další údaje o Předmětu nájmu**

#### **2.1. Stav Předmětu nájmu**

Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem a technickou dokumentací stavu Předmětu nájmu (viz. článek II. Smlouvy) a že nezjistil, ani podle stanovisek jím přizvaných odborně způsobilých osob, 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. Technická dokumentace stavu Předmětu nájmu**

Stav Předmětu nájmu k datu podpisu Smlouvy vyplývá z technické dokumentace, která byla Nájemci předložena k nahlédnutí. Seznámení s touto dokumentací potvrzují Smluvní strany svými podpisy na Smlouvě.

#### **2.3. Předání Předmětu nájmu**

Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu do pěti pracovních dnů od podpisu této Smlouvy. 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.

### **3. Účel nájmu**

Předmět nájmu je Pronajímatelem přenecháván Nájemci do nájmu za účelem: **realizace činnosti Regionálního dobrovolnického centra Instand a vybudování Mezigeneračního a komunitního centra Karlovy Vary.**

### **4. Doba trvání nájmu**

- 4.1.** Nájemní vztah dle této Smlouvy je uzavírán na dobu **neurčitou**.

## **B. NÁJEMNÉ, SLUŽBY**

### **5. Obecné Nájemné**

#### **5.1. Obecná výše Nájemného**

Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše Nájemného částku **72.000 Kč** (slovy: **sedmdesát dva tisíc** korun českých) ročně bez DPH, tj. **6.000 Kč** (slovy: **šest tisíc** korun českých) měsíčně bez DPH.

V případě, že je Nájemce plátcem DPH, bude k ceně Nájemného připočteno DPH v platné sazbě ke dni uskutečnění zdanitelného plnění a bude upravena splatnost do 10. dne následujícího měsíce. Za datum dílčího zdanitelného plnění se považuje poslední den v příslušném kalendářním měsíci. Měsíční nájemné platné ke dni podpisu této smlouvy je uvedeno v příloze č. 1 – ve Výpočtovém listu.

Nájemné bude vždy k 1. lednu každého kalendářního roku 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. Dopltek Nájemného v nové výši (se započtením navýšení dle tohoto článku Smlouvy) bude Nájemcem Pronajímateli uhrazeno 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 nejbližší následující splátkou Nájemného.

## **5.2. Splatnost Nájemného**

Pokud není dále uvedeno jinak, je Nájemce povinen hradit Nájemné **v měsíčních splátkách, a to vždy nejpozději k desátému dni příslušného/následujícího kalendářního měsíce**, za který je Nájemné hrazeno.

## **5.3. Způsob úhrady Nájemného**

Nájemné bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno bankovním převodem na účet Pronajímatele č. **1023015533/5500**, variabilní symbol **9098650104**, vedený u **Raiffeisen Bank a.s.**, pobočka Karlovy Vary, pokud Pronajímatel Nájemci písemně nesdělí jiný způsob úhrady Nájemného, **a to i bez předchozí výzvy Pronajímatele k úhradě.**

## **6. Poměrné nájemné**

Pokud k uzavření Smlouvy, resp. ke skončení nájmu, došlo v průběhu měsíce, náleží Pronajímateli pouze poměrná část Nájemného odpovídající době, po níž právo užívání Předmětu nájmu trvalo.

## **7. Služby a Nájemné**

### **7.1. Náklady Nájemce**

V nájemném nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, které poskytují jako dodavatelé třetí osoby (zejména telekomunikační poplatky, úhrada za plyn, vodné, stočné, úhrada za elektrickou energii, úhrada za odvoz domovního odpadu apod.).

Náklady na služby je povinen hradit nájemce.

### **7.2. Smlouvy s dodavateli Služeb**

Nájemce se zavazuje uzavřít do čtrnácti dnů od účinnosti Smlouvy s dodavateli Služeb smlouvy o dodávkách Služeb Kopie smluv s dodavateli Služeb předloží Nájemce Pronajímateli na písemnou výzvu Pronajímatele.

## **C. PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE**

### **8.1. Prohlášení o oprávnění k podnikání**

Nájemce prohlašuje, že podniká na základě živnostenského oprávnění/výpisu z **Registru ekonomických subjektů ČSÚ**, které tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

## **8.2. Prohlášení o finančních a majetkových poměrech**

Nájemce prohlašuje, že:

- a) není v likvidaci a není proti němu dle zákona č. 328/1991 Sb. – o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, vedeno konkursní řízení ani vyrovnací řízení s věřiteli a že takové řízení nebylo zastaveno či zrušeno z důvodu nedostatku majetku Nájemce;
- b) není proti němu zahájeno insolvenčního řízení, jehož předmětem je dlužníkův (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;
- c) není předlužen či neschopen plnit své splatné závazky;
- d) 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**

### **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;
- 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 10.5. písm. b) 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 dva dny přede dnem předpokládané kontroly Nájemci, kontrolovat prostřednictvím svých zaměstnanců či zmocněných osob stav Předmětu nájmu.

### **10. Práva a povinnosti Nájemce**

#### **10.1. 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 odstraní škodu či měl odstranit škodu na Předmětu nájmu dle tohoto odstavce Smlouvy.

## 10.2. 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.

## 10.3. 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 15.3. Smlouvy;
- b) nejpozději do čtrnácti dnů po dokončení Oprav či právní moci kolaudačního rozhodnutí vztahujícího se k Technickému zhodnocení doložit Pronajímateli vynaložení nákladů, a to s kopiemi příslušných smluv s dodavateli, faktur a dokladů o jejich uhrazení;
- c) Nájemce je povinen hradit drobné opravy dle článku 17.4. této Smlouvy.

## 10.4. 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 15.3. Smlouvy).

## 10.5. Další závazky Nájemce

### Nájemce se zavazuje:

- a) bez souhlasu Pronajímatele jakkoliv věcně či obligačně nezatížit Předmět nájmu nebo jeho část;
- b) uhradit Pronajímateli pokuty či další sankce, které byly Pronajímateli 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 Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu dle článku 9.2. 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.

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

### **11.1. Sdružení či vklad**

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 pod podnájem třetí osobě anebo učinit jakýkoli jiný úkon umožňující využití práv Nájemce vyplývajících z této Smlouvy či jejich části jakékoli třetí osobě.

### **11.2. Přenechání do podnájmu**

Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

## **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. 12.1. pod písm. a) a b) Smlouvy.

### **12.3. Zachování pojištění**

Současně se smluvní strany zavazují pojištění dle článku 12.1. a 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 7.2., 10.1., 10.3., 12.2., 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 **5.000,- Kč** (slovy: **Pěttisíc** korun českých), a to za každé porušení Smlouvy zvlášť.

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článků 9.2., 10.2., 10.4., 10.5.; 11. a 15.2. 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 **10.000,- Kč** (slovy: **Desettisíc** 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 dní od data, kdy byla Nájemci doručena písemná výzva k jejímu zaplacení ze strany Pronajímatele, a to na účet Pronajímatele uvedený v písemné výzvě.

Smluvní strany výslovně sjednávají, že smluvní pokutou není dotčeno právo Pronajímatel požadovat od Nájemce úrok z prodlení stanovený předpisy práva občanského.

#### **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, kteroukoliv ze smluvních stran;
- d) zničením Předmětu nájmu.

#### **14.2. Dohoda o skončení nájmu**

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

#### **14.3. Výpověď Pronajímatele**

Pronajímatel může písemně vypovědět Smlouvu v době trvání nájemního vztahu bez udání důvodu.

#### **14.4. Výpověď Nájemce**



Nájemce může písemně vypovědět Smlouvu v době trvání nájemního vztahu bez udání důvodu.

#### **14.5. Vypovědní lhůta a její počátek**

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

#### **14.6. Odstoupení od Smlouvy**

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

- a) Nájemce poruší ustanovení článku 11.1. či 11.2. této Smlouvy;
- b) Nájemce poruší ustanovení článku 10.5. písm. e) Smlouvy;  
Nájemce poruší ustanovení článku 10.4. Smlouvy;
- c) Na majetek Nájemce byl prohlášen konkurs nebo bylo povoleno vyrovnání ve smyslu ustanovení zákona č. 328/1991 Sb. - o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, a/nebo konkurs nebyl prohlášen pro nedostatek majetku Nájemce;
- d) Proti Nájemci bylo zahájeno insolvenčního řízení, jehož předmětem je dlužníkův (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;
- e) Nájemce vstoupil do likvidace;
- f) Nájemce převede podnik či část podniku, jejíž součástí jsou oprávnění a závazky z této Smlouvy;
- g) Nájemce po dobu alespoň jednoho měsíce bez písemného oznámení neužívá Předmět nájmu k účelu dle článku 3. Smlouvy.

#### **14.7. Účinnost odstoupení**

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

#### **14.8. Důsledky odstoupení**

Odstoupením od Smlouvy se Smlouva k okamžiku účinnosti odstoupení ruší.

### **15. Předání při skončení nájmu**

#### **15.1. Zdokladování stavu Předmětu nájmu**

Při skončení nájmu (z jakéhokoli 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:

- a) předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení;
- b) předat Předmět nájmu volný bez jakýchkoli 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.

### **15.3. Finanční důsledky skončení nájmu**

#### Důsledky provedení Oprav a Změn Předmětu nájmu pro Nájemce

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.

### **15.4. Náhrada za převzetí zákaznické základny**

Smluvní strany se výslovně dohodly tak, že ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník vylučují, nájemce tedy po skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele **nemá** právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.

## **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.

#### 16.6. Doručování

- a) Způsoby doručování - veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, nebo 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 doručeno:
  - (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
    - 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 článku 16.7., resp. 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 článku 16.7., resp. 16.8. Smlouvy.
- (iii) při doručování datovou schránkou: dle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů.
  - c) Upozornění na nedoplatky (s výjimkou předžalobní upomínky), faktury, oznámení o opravách, haváriích a rekonstrukcích objektů lze doručovat i formou prostého e-mailu. Stejným způsobem je možné zaslat i Výpočtový list a Splátkový/Platební kalendář k doplnění a podpisu Nájemcem.

#### 16.7. Adresy pro doručování

Smluvní strany této smlouvy se dohodly následujícím způsobem na adrese pro doručování písemné korespondence:

*a) adresou pro doručování Pronajímateli:*

**Statutární město Karlovy Vary**

Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary

Pověřený správce **Ikon s.r.o., Bulharská 31A, 36001 Karlovy Vary**

*b) adresou pro doručování Nájemci:*

**INSTAND, institut pro podporu vzdělání a rozvoj kvality ve veřejných službách, z.ú.**

Wolkerova 1516/1, 36001 Karlovy Vary

tel.: 739 052 021 , e-mail: [majerska@instand.cz](mailto:majerska@instand.cz)

Smluvní strany se dohodly, že doručení Pronajímateli bude považováno za řádné pouze v případě, že zásilka bude doručena v úředních hodinách do podatelny Magistrátu města Karlovy Vary nebo do kanceláře správce.

#### **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 ustanovení článku 13.1., 13.2. a 16.10. této Smlouvy.

### **17. Závěrečná ustanovení**

#### **17.1. Účinnost Smlouvy**

Smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu oběma smluvními stranami, resp. jejich oprávněnými zástupci. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění smlouvy zajistí Pronajímatel za součinnosti 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 tísní 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 a správce obdrží po jednom stejnopise. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.

#### **17.4. Rozsah drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce**

Za drobné opravy se považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
- c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků;
- d) opravy měřičů tepla;

- e) v případě, že je prostor vybaven dálkovým (ústředním) vytápěním, nehradí nájemce ani výměnu regulačního ventilu či termostatické hlavice, za předpokladu, že mu pronajímatel neprokáže poškození vlivem jeho neodborného či nešetrného zacházení.

#### 17.5. Náklady rozúčtovávané do služeb

- Do ceny za úklid společných prostor v domě prováděný pronajímatelem (včetně úklidu nebo vyklizení půdy a sklepa) se zahrnují zejména mzdy včetně pojištění a náklady na úklidové prostředky.
- Do ceny za osvětlení společných prostor se zpravidla zahrnuje spotřeba elektrické energie včetně nájemného za elektroměry, výměna žárovek, zářivek, vypínačů, spínačů, schodišťových automatů, jističů, výměna osvětlovacích těles a dále opravy uvedených předmětů, opravy a výměna el. vrátných, el. zámků, zvonkových panelů, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu u nouzového osvětlení. Do ceny nelze zahrnout náklady na zavedení jiného systému osvětlení.

- 17.6. Statutární město Karlovy Vary ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) 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.

#### 17.7. Příloha Smlouvy

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

**Příloha č. 1:** Výpočtový list platný od **1.5.2022**

**Příloha č. 2:** Výpis z **registru ekonomických subjektů**

**Příloha č. 3:** Výpis z usnesení RM č. **RM/183/2/22**

**Příloha č. 4:** Plná moc vedoucího odboru Ing. R. Matyáše

Vyhotovila:

V Karlových Varech dne .....

V Karlových Varech dne .....

---

**Statutární město Karlovy Vary**  
zastoupené Ing. Rostislavem Matyášem  
vedoucím OMM Statutárního města Karlovy Vary

---

**Instand, institut pro podporu vzdělávání  
a rozvoj kvality ve Veřejných službách**  
Zastoupené Ing. Kristínou Majerskou