

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

a

Fotodroid s.r.o.

se sídlem: Přímá 314/7, 360 18 Karlovy Vary - Tašovice

zastoupeno: Bc. Petr Gebauer – jednatel

IČ: 06702431

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

Nájemce není plátcem DPH

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

**SMLOUVU
O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A) Pronajímatel je vlastníkem Předmětu nájmu, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy. Pronajímatel má zájem pronajmout Předmět nájmu Nájemci; a
- B) Nájemce má zájem si Předmět nájmu od Pronajímatele pronajmout,
- C) Rada města Karlovy Vary schválila pronájem Předmětu nájmu nájemci na svém zasedání dne 12.7.2022 pod bodem **RM/812/7/22**.
- D) Správcem uvedené nemovitosti je na základě Mandátní smlouvy ze dne 29.12.2006 společnost **Ikon spol. s r. o.**, se sídlem **Nehvizdská 22/8, 19800 Praha 9 - Hloubětín**. Správce bude zprostředkovávat veškerý styk mezi Nájemcem a Pronajímatelem vyplývající z této Smlouvy,

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“ znamená zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

„Oprava“ znamená odstranění částečného fyzického opotřebení nebo poškození Předmětu nájmu za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu

„Předmět nájmu“ znamená nebytové prostory (viz Příloha č. 4) popsané v článku 1. Smlouvy.

„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. , se sídlem Nehvizdská 22/8 19800 Praha 9 – Hloubětín

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

„Údržba“ znamená zpomalování fyzického opotřebení Předmětu nájmu a předcházení následkům tohoto fyzického opotřebení a odstraňování drobných závad. Údržba je dále popsána v článku 10.2. Smlouvy. Pro účely této Smlouvy je pod pojmem Údržba chápána jakákoli oprava či změna věci, která není opravou či Technickým zhodnocením Předmětu nájmu.

A. PŘEDMĚT NÁJMU, ÚČEL A DOBA TRVÁNÍ

1. Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává Nájemci k užívání nebytový prostor č. 1 o výměře 110,82 m² v 1. NP budovy č.p. 646,647, na adrese Václava Řezáče 12, Karlovy Vary – Drahovice, která je součástí pozemku p.č. st. 399/5 vše v katastrálním území Drahovice, 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. Předání Předmětu nájmu

Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu do pěti pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy.

Smluvní strany vyhotoví o předání Předmětu nájmu protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu, který se jeho podpisem jako příloha č. 3 stává nedílnou součástí této Smlouvy.

Součástí postupu předání Předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci bude předání 1 sada klíčů od Předmětu nájmu.

3. Účel nájmu

Předmět nájmu je Pronajímatelem přenecháván Nájemci do nájmu za účelem „**Provozování prodejny**“

4. Doba trvání nájmu

4.1. Nájemní vztah dle této Smlouvy je uzavírán na dobu **n e u r č i t o u s tříměsíční výpovědní lhůtou.**

B. NÁJEMNÉ, SLUŽBY

5. Obecné nájemné

5.1. Obecná výše Nájemného

V souvislosti s přijetím zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty se od 1.9.2004 Statutární město Karlovy Vary stalo plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“).

Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše Nájemného (za celý Předmět nájmu) částku **58.092,00 Kč** (slovy: Padesát osm tisíc devadesát dva korun českých) bez DPH za celý předmět nájmu a rok + DPH v platné výši .

5.2. Splatnost Nájemného

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

5.3. Způsob úhrady Nájemného

Nájemné v měsíční výši **4.841,00 Kč** bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno bankovním převodem na účet Pronajímatele č. **1023015533/5500**, variabilní symbol **9006460103** vedený u Raiffeisenbank Karlovy Vary, a.s., pobočka Karlovy Vary, pokud Pronajímatel Nájemci písemně nesdělí jiný způsob úhrady Nájemného, a to i bez předchozí výzvy Pronajímatele k úhradě.

5.4. Nárůst Nájemného

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. Doplatek 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.

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 úhrada za topení, vodné, stočné).

Náklady na služby je povinen hradit Nájemce a to měsíčně zálohově na základě Výpočtového listu - **jedná se o teplo a vodu.**

7.2. Smlouvy s dodavateli Služeb

Nájemce se zavazuje uzavřít do čtrnácti dnů od účinnosti Smlouvy s dodavateli Služeb smlouvy o dodávkách Služeb, - **jedná se o odvoz odpadů a elektrickou energii.**

Kopie smluv s dodavateli Služeb předloží Nájemce Pronajímateli na písemnou výzvu pronajímatele.

C. PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE

8. Prohlášení o finančních a majetkových poměrech

Nájemce prohlašuje, že:

- a/ není v likvidaci a není v úpadku nebo hrozícím úpadku dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) ani že takové řízení nebylo zastaveno či zrušeno z důvodu nedostatku majetku Nájemce;
- 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

9. Práva a povinnosti Pronajímatele

9.1. Závazky Pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje:

- (a) do pěti pracovních dnů ode dne účinnosti Smlouvy protokolárně předá Předmět nájmu Nájemci;
- (b) 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 vážící 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 OBČZ);

(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.

Nájemce je oprávněn:

(a) provést instalaci technického zařízení a vybavení v pronajatých prostorách dle svých potřeb tak, aby mohly pronajaté prostory sloužit účelu nájmu,

(b) v pronajatých prostorách prostřednictvím odborných pracovníků provést potřebné technické úpravy a změny v instalacích tak, aby byly v souladu s podmínkami BOZP a organizačními potřebami nájemce.

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 (pokud se nejedná o Drobnou opravu – (viz příloha č. 6 – Drobné opravy, které hradí nájemce), 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 dodavatelem, faktur a dokladů o jejich uhrazení;

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; a
- (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); toto omezení se nevztahuje na jednání dle ustanovení čl. 10, odst. 10.1., pís. B)

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. 137/2006. – o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů;
- (f) nepostoupit jakákoli práva či převést jakékoli závazky (povinnosti) vyplývající ze Smlouvy či s touto Smlouvou související třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- (g) splnit povinnost poskytnout bezúplatně předmět nájmu pronajímateli pro účely konání voleb či referend všeho druhu, o kterých bude s předstihem minimálně 30 dní písemně informován pronajímatelem.

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

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

(b) Toto omezení se netýká krátkodobých pronájmů (v řádu hodin až jednotek dní) při organizaci vzdělávacích a prezentačních akcí souvisejících s předmětem činnosti nájemce)

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

(a) Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článků 7.2., 10.1., 10.3., 10.5., 12.2. a 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.

(b) Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článků 9.2., 10.2., 10.4., 11.1, 11.2, 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.

(c) 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) zrušením Smlouvy výpovědí kterékoli ze smluvních stran
- (c) odstoupením od Smlouvy, kteroukoliv ze smluvních stran;
- (d) zničením Předmětu nájmu;
- (e) odstoupením od Smlouvy s okamžitou platností v případě neplacení nájemného;

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 na dobu určitou (viz.čl.4.1. Smlouvy) pouze se zákonem uvedených důvodů;

14.4. Výpověď Nájemce

Nájemce může písemně vypovědět Smlouvu:

v době trvání nájemního vztahu na dobu neurčitou (viz.čl.4.2. Smlouvy) bez udání důvodu

14.5. Výpovědní lhůta a její počátek

Výpovědní 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) druhá smluvní strana poruší ustanovení článku 4.1, 11.1. či 11.2. této smlouvy ;
- (b) Nájemce poruší ustanovení článku 10.5. písm. e) Smlouvy a článku 10.4. Smlouvy;
- (c) byl pravomocně zjištěn úpadek druhé smluvní strany
- (d) Nájemce vstoupil do likvidace;
- (e) Nájemce převede podnik či část podniku, jejíž součástí jsou oprávnění a závazky z této Smlouvy;
- (f) Nájemce po dobu alespoň jednoho měsíce bez písemného oznámení neužívá Předmět nájmu k účelu dle článku 3. Smlouvy.

14.7. Účinnost odstoupení

Oprávněného 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 jakéhokoliv důvodu) vyhotoví do sedmi dnů smluvní strany protokol o předání Předmětu nájmu. Součástí protokolu bude zápis o stavu Předmětu nájmu a hodnotě do té doby realizovaných Oprav a Technického zhodnocení, dokumentace skutečného stavu Předmětu nájmu a další důležité skutečnosti.

15.2 Povinnosti Nájemce při předání

Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli v poslední den výpovědní lhůty dle článku 14.5. resp. v první pracovní den následující po dni účinnosti odstoupení dle článku 14.7., resp. 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.

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 Nemovitostí.

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 druhou stranou uhrazen jakýkoliv splatný závazek (dlužná částka) podle Smlouvy v plné výši, bude každé následující peněžní plnění smluvní strany použito druhou smluvní stranou k úhradě (a to i částečné) dlužné částky v tomto pořadí:

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

16.2. Okamžik splnění dluhu

Smluvní strany se dohodly na tom, že jakákoliv peněžítá 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.

- (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

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 poštou:

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.

16.7. Adresy pro doručování

Ke dni podpisu Smlouvy je:

adresou pro doručování Pronajímateli: **Statutární město Karlovy Vary**
Moskevská 21, Karlovy Vary, PSČ: 361 20

adresou pro doručování Nájemci: **Fotodroid, s.r.o.**
Přímá 314/7, 36018 Karlovy Vary

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., 13.3. a 16.10. této Smlouvy.

17. Závěrečná ustanovení

17.1. Účinnost Smlouvy

Smlouva nabývá účinnosti v den jejího podpisu oběma smluvními stranami .

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 a Smluvní strana nájemce obdrží dva stejnopisy, Smluvní strana pronajímatele obdrží dva stejnopisy, přičemž jeden z nich je určeno správci domu. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.

17.4. DOLOŽKA podle § 41 z.č.128/2000 Sb.

Statutární město Karlovy Vary ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, potvrzuje, že u právních úkonů 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 úkonu.

17.5. Příloha Smlouvy

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1:** Výpis z katastru nemovitosti
- Příloha č. 2:** Výpis z usnesení Rady města K. Vary ze dne 12.7.2022
- Příloha č. 3:** Protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu
- Příloha č. 4:** Výpočtový list
- Příloha č. 5:** Plná moc Ing. Rostislava Matyáše

V Karlových Varech, dne 1.8.2022

za pronajímatele

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

za nájemce

Fotodroid s.r.o.
zastoupená : Bc. Petrem Gebauerem
jednatel