

**Pronajímatel:**

Název: **Univerzita Karlova  
Správa budov a zařízení**  
Sídlo: **Ovocný trh 560/5, 116 36 Praha 1**  
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s.**  
Číslo účtu: **4302425379/0800**  
IČO: **00216208**  
DIČ: **CZ00216208**  
Zastoupený ve věcech smluvních: **Mgr. Martinem Maňáskem, kvestorem**  
ID datové schránky: **piyj9b4**  
na straně jedné

a

**Nájemce:**

Název: **Město Mariánské Lázně**  
Sídlo: **Ruská 155/3, 353 01 Mariánské Lázně**  
Bankovní spojení: **Komerční banka, a.s.**  
Číslo účtu: **19-720331/0100**  
IČO: **00254061**  
DIČ: **CZ00254061**  
Zastoupený ve věcech smluvních: **Martinem Hurajčíkem, starostou**  
ID datové schránky: **bprbqms**  
na straně druhé

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tuto:

**SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU**

č. UKRUK/14451/2022  
(dále jen „smlouva“)

**I.  
Předmět nájmu**

1. Předmětem této smlouvy jsou prostory v budově č.p. 333, stavba občanského vybavení, v ulici Karlovarská č. 11, Mariánské Lázně, která je součástí pozemku parc. č. st. 363, katastrální území Mariánské Lázně, zastavěná plocha 469 m<sup>2</sup>. Budova se nachází v památkové rezervaci.

Výlučným vlastníkem nemovitosti je pronajímatel. Pronajímatel tímto přenechává nájemci do nájmu za níže stanovené nájemné výše uvedené prostory (dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytový prostory“).

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu předmět nájmu v souladu s účelem užívání a nájemce bude v souladu s touto smlouvou předmět nájmu užívat. Pronajímatel se dále zavazuje, že nebude po dobu nájmu neoprávněně zasahovat do nájemního práva nájemce a v souladu s touto smlouvou zabezpečí řádné plnění služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

## II. Účel nájmu

Účelem nájmu je provozování školského zařízení, jehož zřizovatelem je Město Mariánské Lázně – nájemce. Předmět nájmu bude využíván výlučně pro výchovu a vzdělávání žáků základních škol a učňovských zařízení.

## III. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **1. 1. 2023 do 31. 12. 2023**. V případě, že žádná ze smluvních stran nejpozději do 31. 10. 2023 neprohlásí, že s prodloužením platnosti smlouvy nesouhlasí, prodlouží se platnost smlouvy a tím i doba nájmu o 10 let, tedy do 31. 12. 2033.
2. Nájemní vztah může být ukončen písemnou dohodou pronajímatele a nájemce nebo písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce bez uvedení důvodu. Pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět především v případě, že předmět nájmu bude naléhavě potřebovat pro realizaci vlastní činnosti. Výpovědní lhůta činí v každém případě 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Porušuje-li některá ze smluvních stran své povinnosti vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy zvláště závažným způsobem, má podle § 2232 občanského zákoníku dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Za porušení této smlouvy nájemcem zvláště závažným způsobem se považuje zejména užívání předmětu nájmu pro jiný účel, než sjednaný v čl. II. této smlouvy, nebo předání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání nebo podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Při ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou se nájemce zavazuje předmět nájmu protokolárně předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, přičemž je povinen ke dni zániku účinnosti této smlouvy nebytové prostory vyklidit a řádně vyklizené předat pronajímateli či osobě písemně pronajímatelem zmocněné.
5. Stavební úpravy v předmětu nájmu, které nájemce provedl s písemným souhlasem pronajímatele, zůstanou součástí nebytových prostor. Stavební úpravy, které nájemce provedl bez písemného souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen ke dni ukončení nájmu odstranit.

## IV. Nájemné a úhrada za služby

1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu se ke dni účinnosti této smlouvy sjednává dohodou smluvních stran na částku ve výši **62 500,- Kč bez DPH** (slovy: šedesát dvatisíc pětset korun českých bez DPH) za měsíc. K nájemnému bude účtována DPH v zákonem stanovené výši. Pronajímatel nebude vystavovat nájemci faktury, podkladem pro placení nájemného je tato smlouva.
2. Pronajímatel má právo zvýšit takto sjednané nájemné vždy s účinností k 1. červenci každého roku o míru inflace danou indexem spotřebitelských cen stanoveným každoročně Českým statistickým úřadem.
3. Nájemce se zavazuje platit nájemné v pravidelných měsíčních platbách. Nájemné dle této smlouvy je **splatné vždy k 5. dni příslušného kalendářního měsíce** na v záhlaví této smlouvy uvedený účet pronajímatele. Nájemné je řádně uhrazeno v souladu s touto smlouvou dnem připsání příslušné částky na v záhlaví této smlouvy uvedený účet pronajímatele. Variabilním symbolem platby je číslo smlouvy nájemce.
4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné řádně a včas. V případě prodlení nájemce s řádnou a včasnou úhradou nájemného je tento povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení z dlužné částky v zákonné výši.

5. Smluvní strany se dohodly, že náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. dodávky elektrické energie, dodávky vody, odvod odpadní vody, vytápění, odvoz odpadu) budou hrazeny nájemcem formou měsíčních záloh společně s měsíční úhradou nájemného a pronajímatel provede vždy jednou ročně jejich vyúčtování.

6. Nájemné je nájemce povinen pronajímateli začít platit nájemné od data účinnosti smlouvy.

## **V.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. II. této smlouvy, provádět běžnou údržbu a hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, a taktéž pravidelně v termínech stanovených obecně závaznými právními předpisy provádět revize zařízení umístěných v předmětu nájmu, zejména elektroinstalace. V případě, že nájemce v době účinnosti této smlouvy poruší svou povinnost udržovat předmětu nájmu ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení a nebude pronajímateli poskytovat potřebnou součinnost nezbytnou k ostatní údržbě a nezbytným opravám předmětu nájmu ani po předchozí písemné výzvě pronajímatele, je tento oprávněn potřebnou součást předmětu nájmu opravit sám a náklady v místě a časově obvyklých cenách přeúčtovat nájemci. Nájemce se zavazuje trvale udržovat pořádek v předmětu nájmu a jeho bezprostředním okolí, především však provádět důkladný úklid jím používaného prostoru a okolí jím používaných nádob na sběr odpadu. V případě vzniku škody na předmětu nájmu vzniklé jednáním nájemce nebo osob ve vztahu k nájemci, tento za ni odpovídá a je povinen její následky odstranit a obnovit původní stav, případně škodu pronajímateli nahradit.

2. Nájemce nesmí dát předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nerespektování tohoto ustanovení je důvodem pro výpověď se strany pronajímatele ve smyslu ust. § 2232 občanského zákoníku.

3. Nájemce je povinen za podmínek uvedených v ust. čl. VI., odst. 2. této smlouvy umožnit vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly stavu předmětu nájmu.

4. Nájemce má právo provádět v předmětu nájmu stavební úpravy, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Udělením souhlasu pronajímatele nejsou dotčeny povinnosti vyplývající ze stavebního zákona. Pokud nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně tyto úpravy odstranit na vlastní náklady a nahradit vzniklou škodu v plné výši.

5. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu podle této smlouvy, v souladu s platnými právními předpisy, pravidly slušnosti a dobrých mravů. Nájemce nebude v předmětu nájmu provozovat činnost, která by způsobovala hluk nad stanovené hygienické limity, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí.

6. V případě havárie, požáru apod. je nájemce povinen provést zásah, případně učinit opatření, které zamezí vzniku dalších škod. Dále je povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí.

7. Nájemce je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu příslušné bezpečnostní, požární, hygienické a další obecně závazné právní předpisy. Nájemce je povinen provádět školení pracovníků zaměřené na protipožární bezpečnost v souladu s aktuálním zněním právních předpisů.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Ke dni předání předmětu nájmu nájemci ke smluvenému užívání bude vyhotoven předávací protokol podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran obsahující popis faktického stavu předmětu nájmu ke dni protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu.

2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou za stranu nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, přičemž pronajímatel se zavazuje dle svých možností zajistit, aby při provádění této údržby, oprav a kontroly byl co nejméně narušen provoz a užívání předmětu nájmu. V případě nouze je nájemce povinen pronajímateli poskytnout náležitou součinnost, v případě běžných prohlídek a oprav je pronajímatel povinen písemně upozornit nájemce 48 hodin před provedením výše uvedených činností tak, aby nájemce mohl zajistit potřebnou součinnost.

Kontaktní osoby nájemce:

Lucie Vaňková spojení tel. (mobilní): 727 940 782, e-mail: lucie.vankova@ruk.cuni.cz

Kontaktní osoby pronajímatele:

Mgr. Miloslav Pelc spojení tel. (mobilní): 702 224 400, e-mail: miloslav.pelc@muml.cz

3. Ve sporném případě se má za to, že provozními hodinami nájemce je doba od 08,00 hod. do 16,00 hod. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu za doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, resp. s vědomím nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost.

4. Obsahem povinností pronajímatele je rovněž zajištění funkčnosti rozvodů elektrické energie, rozvodů vody a odvodu odpadní vody a ústředního vytápění, v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

## **VII. Sankční ujednání**

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli v případě porušení povinnosti (hradit řádně a včas nájemné) uvedené v čl. IV., odst. 1., 2. a 4. této smlouvy vedle úroků z prodlení z dlužné částky i smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení se splněním předmětné povinnosti do zaplacení za předpokladu, že nájemce neuhradil dlužnou částku ani do 15-ti dnů od doručení písemné upomínky pronajímatele s výzvou k jejímu zaplacení.

2. Za každé jednotlivé porušení povinností obsažených v ust. čl. V., odst. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7. této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč.

3. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu a nepředá-li jej pronajímateli ani do 5-ti dnů bezprostředně následujících po dni zániku účinnosti této smlouvy, zavazuje se, počínaje 6. dnem bezprostředně následujícím po dni zániku účinnosti této smlouvy, platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč za každý den prodlení s řádným vyklizením a předáním předmětu nájmu.

4. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 3 dnů od doručení písemného oznámení o uplatnění práva na zaplacení smluvní pokuty druhé smluvní straně. Jejich uhrazením není dotčeno právo na náhradu škody ani další existence povinnosti smluvní pokutou zajištěné.

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

2. Nájemce bere na vědomí, že je povinen dle § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě, v platném znění, spolupůsobit při výkonu finanční kontroly. V tomto smyslu se nájemce zavazuje poskytnout pronajímateli, a dalším kontrolním orgánům v rámci kontroly dle předchozí věty potřebnou součinnost v rozsahu daném uvedeným zákonem a poskytnout přístup ke všem dokumentům souvisejícím s realizací předmětu této smlouvy, včetně dokumentů podléhajících ochraně podle zvláštních právních předpisů.

3. Nájemce je povinen archivovat originální vyhotovení této smlouvy včetně jejích případných dodatků, originály účetních dokladů a dalších dokladů vztahujících se k realizaci předmětu této smlouvy po dobu alespoň 10-ti let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

4. Pro případ, že kterékoliv ustanovení této smlouvy se stane neúčinným nebo neplatným, popř. bude považováno za zdánlivé, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým.

5. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle ust. § 576 občanského zákoníku.

6. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv.

7. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv.

8. Všechny spory, vyplývající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, se zavazují smluvní strany přednostně řešit jednáním s cílem dosáhnout vyřešení sporu dohodou.

9. Nedojde-li k dohodě, budou spory předány k rozhodnutí místně a věcně příslušnému soudu. Rozhodčí řízení je vyloučeno. **Smluvní strany spolu sjednávají podle § 89a zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, že místní příslušnost soudu bude určena podle místa sídla pronajímatele.**

10. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí pronajímatel neprodleně po podpisu smlouvy. Pronajímatel se současně zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace tak, že zašle druhé smluvní straně kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky druhé smluvní strany (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).

11. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

12. Veškeré písemné úkony mezi pronajímatelem a nájemcem se považují za doručené třetího dne po dni jejich odeslání ve formě doporučeného dopisu na adresu druhé smluvní strany, a to i v případě, že adresát zásilku odmítne převzít nebo si ji nevyžádá.

13. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu zástupci obou smluvních stran, přičemž platí datum pozdějšího podpisu a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv.

Za nájemce:

Za pronajímatele:

V Mariánských Lázních, dne .....

V Praze, dne .....

.....

.....

Martin Hurajčík  
starosta  
Města Mariánské Lázně

Mgr. Martin Maňásek,  
kvestor  
Univerzity Karlovy