

Karlovarský kraj

se sídlem: Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary
zastoupený: Ing. Petrem Kulhánkem, hejtmanem
IČO: 70 89 11 68
DIČ: CZ 70 89 11 68
Bankovní spojení:

(dále jen „kraj“)

a

Statutární město Karlovy Vary

se sídlem: Moskevská 2035/21, Karlovy Vary, PSČ 360 01
zastoupené: Ing. Andreou Pfeffer Ferklovou, MBA, primátorkou města
IČO: 00 25 46 57
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Karlovy Vary
Číslo účtu:
(dále jen „město“)

společně též jako „smluvní strany“

ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů, se smluvní strany dohodly na této

SMLOUVĚ
o smlouvě budoucí
(dále pouze „smlouva“)

Preambule

- A. Kraj dle platné projektové dokumentace s názvem KARLOVY VARY – REVITALIZACE OBJEKTU CÍSAŘSKÝCH LÁZNÍ zpracované společností INTAR a. s. realizuje v současné době stavební práce na objektu Císařských lázní, č. p. 306, vystavěné na pozemku st. p. č. 902 v katastrálním území Karlovy Vary (dále jen „objekt“) s cílem ho využívat pro kulturní a společenské účely s účastí široké veřejnosti.
- B. V rámci provozování revitalizovaného objektu je plánováno využití některých prostor ze strany města a jeho příspěvkových organizací, kterému budou pronajaty, jak vyplývá z uzavřené kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva uzavřené mezi smluvními stranami dne 04.07.2008, ve znění dodatků č. 1 až 6.

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je závazek kraje a města či jím zřízenou nebo založenou právnickou osobou uzavřít v budoucnu nájemní smluvní vztah v níže uvedených termínech při splnění podmínek uvedených dále ve smlouvě na užívání objektu městem a či jím zřízenými nebo založenými právnickými osobami.

II. Budoucí závazky

1. Smluvní strany se dohodly, že v době do devadesáti (90) kalendářních dnů od nabytí právní moci vydaného kolaudačního rozhodnutí ke stavbě „Revitalizace objektu Císařských lázní, Karlovy Vary“ uzavře kraj jako pronajímatel a město nebo jím zřízená nebo založená právnická osoba jako nájemce smlouvu, případně smlouvy, o nájmu a v této lhůtě kraj prostory městu nebo právnickým osobám jím zřízeným také předá. Předmětem nájmu budou prostory specifikované v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Závazné podmínky pro vyjmenované oblasti smlouvy o nájmu jsou uvedeny v příloze č. 2 smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že při uzavírání smlouvy o nájmu nebudou navrhopvat taková ustanovení, která by závazné podmínky pro smlouvu nájemní nějakým způsobem zpochybňovala, měnila, rušila, obcházela či nahrazovala, a tím měnila význam, obsah a smysl závazných podmínek uvedených v příloze č. 2.

III. Rozvazovací podmínka

1. Smluvní strany se dohodly, že kraj připraví a do 30. září 2022 podá žádost o notifikaci dotačního programu Evropské komisi/Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, kterým kraj bude finančně podporovat činnost profesionálních kulturních zařízení a v případě, že notifikace bude u Evropské komise/Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže úspěšná, kraj se zavazuje ve lhůtě do tří měsíců od notifikace vyhlásit příslušný dotační program.
2. Pokud:
 - a) nebude notifikace dle předchozího odstavce ve lhůtě podána, nebo
 - b) bude podána včas a bude Evropskou komisí/Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže schválena, ale kraj nevyhlásí uvedený dotační program, nebo
 - c) notifikace bude ve lhůtě podána a nebude Evropskou komisí schválena, a zároveň kraj nevyhlásí či jiným způsobem nepodpoří finančně činnost profesionálních kulturních zařízení,smlouva bez dalšího zaniká.

IV. Smluvní pokuty, úrok z prodlení

1. Město a kraj sjednávají pro případ porušení povinnosti ze smlouvy dle § 2048 a násl. občanského zákoníku smluvní pokutu:
 - a) ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení v případě nesoučinnosti smluvní strany při uzavření smlouvy nebo předávání nebo přebírání předmětu užívání (článek II. odst. 1);
 - b) ve výši 500.000,- Kč, pokud město bez zjevného a objektivního důvodu, který nemohlo předvídat při podpisu této smlouvy, odstoupí od užívání předmětu nájmu (viz čl. II. odst. 1);
 - c) ve výši 25.000,- Kč při zmenšení rozsahu předmětu užívání proti rozsahu vymezenému v příloze č. 1 smlouvy a kraj bude nucen účelně vynaložit finanční prostředky na jeho oddělení od předmětu nájmu pro dalšího uživatele;
 - d) ve výši 500.000,- Kč, pokud kraj bez zjevného a objektivního důvodu, který nemohl předvídat při podpisu této smlouvy, odstoupí od uzavření nájemní smlouvy (viz čl. II. odst. 1)

2. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k úhradě na bankovní účet uvedený v této výzvě.
3. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody v plné výši, na odstoupení od smlouvy ani na splnění povinnosti, která je zajištěna smluvní pokutou.

V. Ukončení smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu do splnění závazku smluvních stran dle čl. II.
2. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě zrušení KSO bez právního nástupce před uplynutím lhůty stanovené v čl. II. se smlouva ruší bez náhrady.

VI. Doručování

1. Adresy uvedené v záhlaví této smlouvy jsou současně adresami pro doručování.
2. Smluvní strany si dohodly jako přednostní způsob doručování do datové schránky.

VII. Doložky platnosti právního jednání

1. Karlovarský kraj ve smyslu ustanovení § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o krajích“) potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly ze strany kraje veškeré zákonem o krajích či jinými obecně závaznými právními předpisy splněny stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.
2. Statutární město Karlovy Vary ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly ze strany statutárního města Karlovy Vary veškeré zákonem o obcích či jinými obecně závaznými právními předpisy splněny stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech smlouvy.
Smlouva je uzavřena elektronicky.
relevantní ustanovení se použije před podpisem smlouvy
2. Každý stejnopis smlouvy má právní sílu originálu. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky. O změně formy dodatku musí být uzavřen písemný dodatek.

3. Právní skutečnosti touto smlouvou neupravené se řídí primárně dohodou smluvních stran, dále pak příslušným ustanovením občanského zákoníku.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem, kdy ji za každou smluvní stranu podepíše oprávněný zástupce. Ve vztahu k účinnosti smlouvy berou smluvní strany na vědomí a výslovně prohlašují, že jsou jim známy účinky zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, tedy že účinnosti této smlouvy nastává až jejím uveřejněním dle zákona o registru smluv. Příslušné uveřejnění dle zákona o registru smluv zajistí kraj.
5. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla sepsána z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svým podpisem, resp. podpisem svého oprávněného zástupce.
6. Smluvní strany se ve smyslu ustanovení § 630 odst. 1 občanského zákoníku dohodly, že pro promlčecí doby všech závazků ze smlouvy některému z účastníků se prodlužují na dobu deseti let.

Příloha č. 1: Seznam prostor k pronájmu

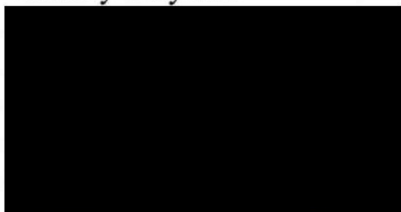
Příloha č. 2: Závazné podmínky pro vyjmenované oblasti smlouvy o nájmu

Příloha č. 3: Usnesení Zastupitelstva Karlovarského kraje

Příloha č. 4: Usnesení Zastupitelstva statutárního města Karlovy Vary

Karlovy Vary dne

27-04-2023



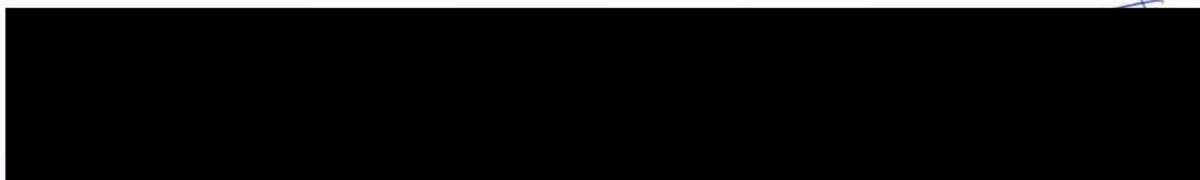
Karlovarský kraj
Ing. Petr Kulhánek
hejtman

Karlovy Vary dne

13.4.2023



Statutární město Karlovy Vary
Ing. Andrea Pfeffer Ferklová, MBA
primátorka



	ČÍSLO MÍSTNOSTI	CELKOVÁ PLOCHA MÍSTNOSTI (m ²)	Účel místnosti	Využíván ze strany
1.PP	Karlovarský kraj předpokládá využití vyhrazených skladovacích prostor u sálu č. místnosti -1.101 nebo -1.157 i pro potřeby KSO (skladování židlí, držáků notových zápisů). Bude předmětem dalších jednání před uzavřením nájemní smlouvy.			
1.NP	1.011	44,10	infocentrum	SMKV
2. nadzemní podlaží	3.123	11,80	hygienické zázemí (WC)	KSO
	3.124	10,15		
	3.125	9,70	hygienické zázemí (WC)	KSO
	3.126	8,30		
	3.127	8,30	kuchyňka	KSO
	3.129	9,70	jednotka	KSO
	3.130	10,40		KSO
	3.131	11,80		KSO
	3.132	11,90		KSO
	3.133	4,40		KSO
	3.134	7,30	jednotka	KSO
	3.135	9,40		KSO
	3.136a	2,20		KSO
	3.136b	2,30		KSO
	3.137	8,90		KSO
	3.138	9,40		KSO
	3.139	9,30	jednotka	KSO
	3.140	9,90		KSO
	3.141	7,60		KSO
	3.142	9,00		KSO
3. nadzemní podla	5.001	117,70	zkušebna	KSO
	5.005	15,30	zázemí zkušebny	KSO
	5.105	7,56	jednotka	KSO
	5.106a	8,20		KSO
	5.106b	31,40		KSO
	5.107	8,10		KSO
	5.108	7,80	jednotka	KSO
	5.109a	9,20		KSO
	5.109b	19,20		KSO
	5.110	8,80	jednotka	KSO
	5.111a	8,40		KSO
	5.111b	22,50		KSO
	5.112	9,00		KSO
	5.113a	10,94	hygienické zázemí (WC)	KSO

	ČÍSLO MÍSTNOSTI	CELKOVÁ PLOCHA MÍSTNOSTI (m ²)	Účel místnosti	Využíván ze strany
3. nadzemní podlaží	5.113b	3,50	úklidová komora	KSO
	5.113c	4,56	hygienické zázemí (WC)	KSO
	5.113d	2,28		
	5.114a	15,66	hygienické zázemí (WC)	KSO
	5.114b	1,85		
	5.114c	2,42		
	5.116	9,70	zázemí / sklad	KSO
	5.119	9,70	kuchyňka	KSO
	5.120a	11,40	jednotka	KSO
	5.120b	22,40		
	5.121	9,00	jednotka	KSO
	5.122a	8,80		KSO
	5.122b	22,90		KSO
	5.123	9,20		KSO
	5.124a	8,70	jednotka	KSO
	5.124b	19,80		KSO
	5.125	7,60		KSO
	5.126	8,00	jednotka	KSO
	5.127a	7,80		KSO
	5.127b	31,50		KSO
	5.128	7,90		KSO

Závazné podmínky pro vyjmenované oblasti smlouvy o nájmu (dle smlouvy o smlouvě budoucí ze dne 27.4.2023, dále jen „smlouva budoucí“)

Výklad užitých pojmů:

nájemce – město nebo jím zřízená nebo založená právnická osoba, která uzavře nájemní smlouvu na užívání nebytových prostor v objektu a bude je užívat dle této uzavřené nájemní smlouvy;

pronajímatel – kraj nebo jím zřízená nebo založená právnická osoba, která bude vykonávat správu objektu.

A. Předmět nájmu

1. Předmětem smlouvy je stanovení práv a povinností užívání části objektu Císařských lázní, č. p. 306, vystavěné na pozemku st. p. č. 902 v katastrálním území Karlovy Vary (dále jen „objekt“) pro potřeby nájemce na dobu a za podmínek sjednaných ve smlouvě o nájmu.
2. Nájemce bude užívat část objektu:
 - a) výlučně pro sebe včetně práva podnájmu (dále jen „předmět užívání“) a
 - b) spolu s ostatními uživateli (dále jen „společné prostory“).
3. S předmětem užívání je nájemce oprávněn současně užívat společné prostory.
4. Přesná specifikace části objektu, kterou bude nájemce užívat výlučně pro sebe, vyplývá z přílohy č. 1 smlouvy budoucí a bude upřesněna v předávacím protokolu při předání předmětu užívání nájemci. Přesná specifikace společných prostor bude upřesněna v předávacím protokolu při předání předmětu užívání nájemci. Pronajímatel a nájemce se mohou dohodnout na předání předmětu užívání po částech, nejdéle však do termínu uvedeného v článku II. bodu 1 smlouvy budoucí. Předávací protokol připraví pronajímatel, který bude mít objekt svěřený do svého majetku.
5. Město a kraj se mohou dohodnout na změně předmětu užívání, vždy však za podmínek, které vyplývají z ustanovení smlouvy budoucí.
6. O případné změně předmětu užívání a společných prostor bude mezi nájemcem a pronajímatelem uzavřen dodatek ke smlouvě.

B. Nájem

1. Smlouva o nájmu bude uzavřena na dobu neurčitou.
2. Nájemce může smlouvu o nájmu ukončit v souladu s ustanoveními § 2225 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. O zahájení a ukončení nájmu bude mezi nájemcem a pronajímatelem vyhotoven protokol, v němž bude uveden rozsah a stav nájmu předmětu užívání, datum zahájení nájmu, resp. datum ukončení nájmu, odečty měřidel, vady na předmětu užívání a společných prostor, termíny odstranění vad, výše záloh na poskytované služby, energie, teplé a studené vody apod. Protokoly připraví pronajímatel. Obdobně bude postupováno při změně předmětu užívání.
4. Na základě § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů je možné, aby nájemce zřídil po předchozím písemném souhlasu pronajímatele třetí osobě podnajem, popř. jiné užívací právo na prostory, které má nájemce v užívání. Písemný souhlas pronajímatele bude vydán do 60 dnů od doručení písemné žádosti nájemce, ve které budou uvedeny identifikační údaje třetí osoby, pro kterou je užívání třetí osobou zamýšleno, dále konkrétní prostory, které by měl užívat, dobu užívání a účel, pro který bude prostory užívat. V případě, že bude užívání prostor třetí osobou úplatné, nesmí být tyto úhrady vyšší než úhrady, které hradí nájemce za tyto prostory pronajímateli, nedohodnou-li se nájemce

a pronajímatel jinak. Účel užívání bude hodnocen ve vztahu ke skutečnosti, že revitalizace objektu byla spolufinancována z dotace poskytnuté ze státního rozpočtu a na užití poskytnutých prostředků se uplatňují pravidla na veřejnou podporu v oblasti kultury a zachování kulturního dědictví dle nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ve znění nařízení Komise (EU) č. 2017/1084 ze dne 14. června 2017 (dále jen „nařízení“ či „GBER“), kdy z těchto pravidel plyne povinnost dodržet rozložení využití ploch pro kulturní a nekulturní účely v poměru min. 80 % : max. 20 %. Bude tedy také hodnoceno dodržení tohoto pravidla.

C. Nájemné

1. Za užívání pronajatých prostor dle přílohy č. 1 smlouvy budoucí bude nájemce hradit pronajímateli nájemné ve výši obvyklého nájemného. Pro stanovení výše obvyklého nájemného si město a kraj zvolí každý znalce v oboru oceňování majetku pro věci nemovité ze seznamu znalců, k jehož vedení je příslušné Ministerstvo spravedlnosti ČR. V případě, že se jejich výše nájmu budou lišit, bude výše nájmu stanovena aritmetickým průměrem jejich hodnot a zaokrouhlena na celé koruny nahoru.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od 3. roku nájmu je pronajímatel oprávněn změnit nájemné o výši inflace za předchozí kalendářní rok. Nájemné je možné zvýšit od prvního dne měsíce následujícího po oznámení ČSÚ. Stejně oprávnění má i nájemce, pokud bude mít inflace za předchozí kalendářní rok zápornou hodnotu.
3. Výše nájemného bude aktualizována vždy po třech letech užívání a to způsobem dle bodu 1.
4. Při změně plochy předmětu užívání bude nájemné upraveno dle této změny. Nájemné bude upraveno od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo ke změně.
5. Nájemné bude hrazeno vždy do 20. dne v měsíci, za který má být nájemné hrazeno, na účet specifikovaný v příslušné nájemní smlouvě.

D. Práva a povinnosti stran

1. Nájemce je povinen předmět užívání a společné prostory užívat řádným a obvyklým způsobem s péčí řádného hospodáře, chránit je před poškozením, zničením či nadměrným opotřebením a dodržovat při tom právní předpisy a související normy zejména v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygieny a ochrany životního prostředí a vnitřní pravidla užívání, která vydal vlastník, popř. správce objektu.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost prohlídku předmětu užívání zejména za účelem kontroly stavu předmětu užívání, oprav, které je povinen provádět pronajímatel, či odečtu samostatných měřidel, pokud to stav předmětu užívání bude vyžadovat, v termínu určeném pronajímatelem s tím, že termín oznámí kraj městu alespoň 3 kalendářní dny předem. V případě nutné okamžité prohlídky, např. havárie, je nájemce povinen umožnit prohlídku bezprostředně po učiněné výzvě pronajímatele.

E. Služby a energie

1. Náklady na služby, energie, vodu na předmětu užívání, pokud bude jejich spotřeba měřena samostatnými měřidly, hradí nájemce dle své skutečné spotřeby (např. voda, elektrická energie).
2. Náklady na služby, energie, vodu na předmětu užívání, pokud bude jejich spotřeba měřena samostatnými měřidly, ale rozúčtování nákladů je upraveno zvláštním předpisem¹, hradí nájemce dle tohoto předpisu.

¹ např. vyhl. č. 269/2015 Sb.

3. Náklady na služby, energie, vodu apod. na předmětu užívání, pokud jejich spotřeba nebude měřena samostatnými měřidly, bude nájemce hradit dle svého podílu výlučného užívání vnitřních prostor, na něž se tyto náklady budou rozúčtovávat.
4. Náklady na služby, energie, vodu apod. společných prostor budou rozúčtovány mezi uživateli výlučných prostor v poměru, v jakém užívají výlučné prostory.
5. Náklady na služby, energie, vodu apod., které jsou spojeny s užíváním koncertního sálu, jdou za uživatelem koncertního sálu.
6. Pojištění objektu včetně společných prostor a venkovních ploch zajišťuje pronajímatel. Pojištění majetku ve vlastnictví nájemce si zajišťuje nájemce sám.
7. Po celoročním vyúčtování služeb od dodavatelů nebo po ukončení doby užívání předá pronajímatel nájemci přehled vyúčtování. Pronajímatel se zavazuje provést vyúčtování nejpozději do 2 měsíců od obdržení vyúčtování od dodavatelů.
8. Pronajímatel si vymíní právo na zvýšení zálohy v případě, že dojde k navýšení cen od dodavatelů těchto služeb, popř. pokud výše zálohy nepokryje aktuální spotřebu, a to v poměru, v jakém hradí náklady dle odst. 1 - 4. Navýšení cen od dodavatelů služeb nebo nepokrytí aktuální spotřeby musí pronajímatel na vyžádání prokázat nájemci.

F. Opravy, vybavení, investice

1. Nájemce je povinen předmět užívání udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a zajistit včas a na svoje náklady provedení veškerých nezbytných oprav a údržby předmětu užívání.
2. Údržbou předmětu užívání se rozumí udržování a čištění včetně zařízení a vybavení předmětu užívání, které se provádí obvykle při užívání. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení pronajatých prostor ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů,
3. Za drobné opravy se považují opravy předmětu užívání a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele.
4. Nedojde-li ke shodě, použije se podpůrně předpis, který definuje údržbu a opravy, např. nařízení vlády č. 308/2015 Sb., který definuje údržbu jako běžnou údržbu a opravy jako drobné opravy, bez limitu nákladů.
5. Jakékoliv změny či úpravy předmětu užívání, nejde-li o běžné změny či úpravy v rámci obvyklé správy, opravy a údržby, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, přičemž veškeré náklady na takové změny či úpravy nese výlučně nájemce. Podmínky změny či úpravy předmětu užívání a způsobu realizace budou dohodnuty v dodatku k nájemní smlouvě.
6. Nájemce a pronajímatel se výslovně dohodli na tom, že nájemce nemá právo na náhradu nákladů vynaložených na změnu, na úhradu nákladů na uvedení předmětu užívání do původního stavu ani na náhradu za zhodnocení předmětu užívání, a to bez ohledu na to, zda byly provedeny se souhlasem pronajímatele.
7. Vybavení předmětu užívání si pořizuje a obnovuje na svoje náklady nájemce.

G. Ukončení smlouvy

1. Smlouva končí:
 - a. uplynutím doby,
 - b. dohodou stran,
 - c. výpovědí,
 - d. odstoupením.

2. Bude-li pronajímatel předmět užívání potřebovat nevyhnutelně dříve z důvodu, který nemohl při uzavření této smlouvy předvídat, může pronajímatel smlouvu vypovědět. Pronajímatel může vypovědět smlouvu na celý předmět užívání nebo jeho část, vždy však v takovém rozsahu, pokud zbývající předmět užívání bude mít vlastní zázemí (např. kuchyňka, sociální zázemí) a pro nájemce bude využitelný, nedohodnou-li se nájemce a pronajímatel jinak. Nájemce je v takovém případě povinen vrátit pronajímateli předmět užívání na základě písemné výzvy. Pokud nájemce odmítne využívat zbývající část předmětu nájmu, je pronajímatel povinen převzít celý předmět užívání.
3. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět kdykoliv bez udání důvodu písemnou výpovědí doručenou pronajímateli. V takovém případě si smluvní strany sjednávají, že výpovědní lhůta je sjednána v délce jednoho roku a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď pronajímateli. Výpověď bez udání důvodu může být podána nejdříve po uplynutí 8 (slovy: osmi) let od účinnosti nájemní smlouvy.
4. Při změně předmětu užívání jsou smluvní strany povinny uzavřít do 60 dní dodatek smlouvy, ve kterém vyúčtují předmět užívání do změny předmětu užívání, resp. se dohodnou, jakým způsobem vyúčtování provedou. Pokud k dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem nedojde, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět.
5. Výpovědní lhůta je sjednána v délce dvou let a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď.
6. Pronajímatel je kromě důvodů stanovených občanským zákoníkem oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce nepřevzme předmět užívání z důvodů, které leží na jeho straně, odmítne uzavřít dodatek smlouvy k nájemnému, užívá předmět užívání v rozporu s touto smlouvou nebo opakovaně (více než 3x během kalendářního roku) neplní řádně nebo včas své povinnosti vyplývající ze smlouvy (např. opravy, údržbu, úhrada nájemného, záloh na služby, energie, pojištění, nedoplatek z vyúčtování služeb, energie), a to i přes písemnou výzvu pronajímatele s přiměřenou lhůtou ke zjednání nápravy. Účinky odstoupení od této smlouvy nastanou dnem, kdy bude písemné odstoupení smluvní strany odstupující doručeno druhé smluvní straně.
7. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen vrátit vyklizený předmět užívání či jeho část spolu s veškerými součástmi a příslušenstvím zpět pronajímateli, a to do 30 dnů ode dne skončení užívání a ve stavu přiměřeném době užívání. V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě dodatečně mu poskytnuté v písemné výzvě, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět užívání či jeho část bez přítomnosti nájemce sám, popř. prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemce. Vyklizené věci budou uskladněny na náklady nájemce. Nevyzvedne-li si nájemce uskladněné věci do 6 měsíců od jejich uskladnění, bude pronajímatel oprávněn tyto věci prodat. Částku získanou z prodeje pronajímatel předá nájemci po provedení jednostranného započtení jakékoliv své splatné i nesplatné pohledávky za nájemcem vyplývající ze smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní (zejm. smluvní pokutu, náklady na vyklizení předmětu užívání, náklady na uskladnění věcí, náklady spojené s prodejem) na částku získanou z prodeje věcí ve vlastnictví nájemce.

H. Smluvní pokuty, úrok z prodlení

1. Pronajímatel a nájemce sjednávají pro případ porušení povinnosti ze smlouvy dle § 2048 a násl. občanského zákoníku smluvní pokutu:
 - a) Ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení v případě nesoučinnosti smluvní strany při předávání předmětu užívání, uzavření dodatku ke smlouvě a po uplynutí přiměřené náhradní lhůty stanovené v písemné výzvě. Smluvní pokutu lze uložit opakovaně.

- b) Ve výši 3.000,- Kč za porušení povinnosti ze smlouvy, pokud nebude zjednána náprava ani po uplynutí přiměřené náhradní lhůty stanovené v písemné výzvě. Smluvní pokutu lze uložit opakovaně.
- c) Ve výši 50.000,- Kč za každý i započatý den neoprávněného přenechání předmětu užívání nebo jeho části třetí osobě.
- d) Ve výši 3.000,- Kč za každý započatý den prodlení při vyklizení předmětu užívání či jeho části.
- e) Smluvní pokuty uvedené pod písmeny a) – d) se každý 4. rok zvyšují o kumulativní inflaci za předchozí období (ve 4. roku za období 1 – 3, v 8. roku za období 4 – 7 apod.).
- 2. Úrok ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 3. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k úhradě na bankovní účet uvedený ve výzvě.
- 4. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody v plné výši, na odstoupení od smlouvy ani na splnění povinnosti, která je zajištěna smluvní pokutou.

I. Ostatní ustanovení

- 1. Pokud není v předchozích částech smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné články společných ustanovení smlouvy.
- 2. Smluvní strany se dohodly, že pokud smlouva neupravuje skutečnost, která se objeví při plnění této smlouvy na předmětu užívání, upraví její řešení dle hospodářského účelu smlouvy s přihlédnutím k příslušným ustanovením občanského zákoníku.
- 3. Smluvní strany se dohodly, že v případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení smlouvy, resp. 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.
- 4. Smluvní strany smlouvy se dohodly, že právní vztahy založené touto smlouvou se budou řídit právním řádem České republiky.
- 5. V případě sporů souvisejících se smlouvou se smluvní strany vždy pokusí o smírné řešení. Nedojde-li k takovému řešení, rozhodne o sporu věcně a místně příslušný soud České republiky.
- 6. Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat a upřesňovat pouze oboustranně odsouhlasenými, písemnými a průběžně číslovanými dodatky, přičemž podpisy oprávněných zástupců obou smluvních stran musí být umístěny na jedné listině. Změna formy uzavírání dodatků musí být provedena formou písemného dodatku.
- 7. Smluvní strany se ve smyslu ustanovení § 630 odst. 1 občanského zákoníku dohodly, že promlčecí doby všech závazků ze smlouvy některému z účastníků se prodlužují na dobu deseti let.



KARLOVARSKÝ KRAJ

KRAJSKÝ ÚŘAD – ODBOR VNITŘNÍCH ZÁLEŽITOSTÍ

Výpis usnesení

z 21. jednání Zastupitelstva Karlovarského kraje, které se uskutečnilo
dne 12.09.2022 v době od 9:02 do 19:35 hodin
v zastupitelském sále budovy Krajského úřadu Karlovarského kraje

Karlovy Vary dne 30.09.2022

Bod jednání č. 63) Záměr pronájmu částí budovy Císařských lázní, Mariánskolázeňská 306/2, Karlovy Vary, formou smlouvy o smlouvě budoucí statutárnímu městu Karlovy Vary, případně jím zřízeným nebo založeným právnickým osobám

Zastupitelstvo Karlovarského kraje
usnesením č. ZK 364/09/22

- bere na vědomí informace uvedené v důvodové zprávě

- **schvaluje** uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na pronájem částí objektu Císařských lázní dle návrhu se statutárním městem Karlovy Vary, IČO 00254657, Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary a souhlasí s případným zapracováním připomínek statutárního města Karlovy Vary, pokud tyto nebudou v neprospěch Karlovarského kraje a nebudou měnit smlouvu podstatným způsobem

Termín kontroly: 12.12.2022

Zodpovídá: Ing. Květa Hryšková, vedoucí odboru řízení projektů

KARLOVARSKÝ KRAJ
Krajský úřad
organizační oddělení

Petra Palusková v z.
vedoucí odboru vnitřních záležitostí

30.9.2022

Za správnost výpisu: Petra Kroupová



V Karlových Varech 14.4.2023

Výpis z usnesení

**z 2. jednání Zastupitelstva města Karlovy Vary,
které se uskutečnilo dne 04.04.2023 od 8.30 hodin, Lidový dům - Stará Role**

53. Schválení Smlouvy o smlouvě budoucí Císařské lázně – nájemní smluvní vztah**Usnesení č. ZM/72/4/23**

Zastupitelstvo města Karlovy Vary

projednalo předložený materiál a

schvaluje Smlouvu o smlouvě budoucí uzavřenou mezi Karlovarským krajem, se sídlem Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary, IČO: 70891168 a Statutárním městem Karlovy Vary, se sídlem Moskevská 2035/21, Karlovy Vary 360 01, IČO: 00254657, jejímž předmětem je závazek kraje a města uzavřít v budoucnu nájemní smluvní vztah pro část objektu Císařských lázní, č.p. 306, vystavěné na pozemku st.p.č. 902 v k.ú. Karlovy Vary, v předloženém znění a zároveň;

pověřilo primátorku města Ing. Andreu Pfeffer Ferklovou, MBA podpisem této smlouvy o smlouvě budoucí, a následující samotnou smlouvu nájemní pak pověří zastupitelstvo města Karlovy Vary paní primátorku podpisem pouze za podmínky, pokud bude uzavřená smlouva mezi INFOCENTREM MĚSTA Karlovy Vary, o.p.s., IČO 263 30 725, se sídlem Husovo náměstí 270/2, 360 01 Karlovy Vary a Karlovarským krajem, IČO 708 91 168, se sídlem Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary, nebo jeho příspěvkovou organizací, kde obsahem bude sjednáno plnění za činnosti, které budou pro Karlovarský kraj zajišťovat, poskytovat či vykonávat zaměstnanci INFOCENTRA MĚSTA Karlovy Vary, o.p.s. v prostorách Císařských lázní č. p. 306, vystavených na p. st. p. 902 v k. ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary.

Za správnost

Statutární město
KARLOVY VARY
(1)


Mgr. Renata Hybnerová
vedoucí odboru kancelář primátora