

Níže psaného dne, měsíce a roku

Statutární město Karlovy Vary

se sídlem: Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary 1

IČO: 00254657

DIČ: CZ00254657

pronajímatel je plátcem DPH

bankovní spojení: účet č. ██████ vedený u České spořitelny, a.s.

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

Základní škola a střední škola Karlovy Vary, příspěvková organizace

se sídlem: Vančurova 83/2a, 360 17 Karlovy Vary – Stará Role

IČO: 66362725

není plátce DPH

zastoupená **Mgr. Martinou Kheilovou**, ředitelkou

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

uzavřely podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „*občanský zákoník*“)

SMLOUVU O NÁJMU

(dále jen „*Smlouva*“)

2023

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 pozemku p.č. 1896, jehož součástí je budova č.p. 1169, pozemku p.č. 1897/1, jehož součástí je stavba bez čp/če a pozemku p.č. 1898, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, v katastrálním území Karlovy Vary, obec a okres Karlovy Vary, na LV č. 1.,
- B) Strany této smlouvy uzavřely mezi sebou ohledně Předmětu nájmu dne 1. 7. 1993 Nájemní smlouvu, jakož i dodatek č. 1 k Nájemní smlouvě ze dne 5. 2. 1999, dodatek č. 2 k Nájemní smlouvě ze dne 1. 1. 2001, dodatek č. 3 k Nájemní smlouvě ze dne 10. 12. 2002, dodatek č. 4 k Nájemní smlouvě ze dne 23. 3. 2022, dodatek č. 5 k Nájemní smlouvě ze dne 14. 8. 2023,
- C) Strany se dále dohodly, že vztah mezi nimi upraví novou nájemní smlouvou, přičemž Nájemní smlouva ze dne 1. 7. 1993, ve znění dodatků, ke dni účinnosti této Smlouvy pozbývá platnosti a účinnosti a ve vztahu k Předmětu nájmu je založen vztah Nájemce touto novou Smlouvou,
- D) Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu Předmětu nájmu byl dle ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Karlovy Vary po dobu od 16.10.2023 do 1.11.2023, tj. po dobu nejméně patnácti dnů.
- E) Rada Statutárního města Karlovy Vary schválila uzavření této Smlouvy na svém zasedání dne 14.11.2023, a to usnesením č. RM/1125/11/23;
- F) Rada Karlovarského kraje schválila uzavření této Smlouvy na svém zasedání dne 2.10.2023, a to usnesením č. RK 1195/10/23

dohodli se účastníci na uzavření této

S M L O U V Y O N Á J M U

Definice pojmů

Nevyplyvá-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.
- „Oprava“: Znamená odstranění účinků částečného fyzického opotřebení 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).
- „Správce“: Znamená realitní kancelář RECOM REALITY s.r.o., se sídlem T. G. Masaryka 883/53, 360 01 Karlovy Vary 1, IČO: 25238744, DIČ: CZ25238744.
- „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 opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady (Vyhláška Ministerstva financí č. 500/2002 Sb.)

A. PŘEDMĚT NÁJMU, ÚČEL A DOBA TRVÁNÍ

I. Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává Nájemci pozemek p.č. 1896, jehož součástí je budova č.p. 1169, pozemek p.č. 1897/1, jehož součástí je stavba bez čp/če a pozemek p.č. 1898, vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, v katastrálním území Karlovy Vary, obec a okres Karlovy Vary, na LV č. 1 (dále jen „*Předmět nájmu*“),

II. Další údaje o Předmětu nájmu

2.1. Stav Předmětu nájmu

Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem Předmětu nájmu a že nezjistil 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

Vzhledem ke skutečnosti, že Nájemce užívá Předmět nájmu na základě předchozí Nájemní smlouvy, ve znění dodatků, převzal řádně Předmět nájmu před podpisem této smlouvy.

III. Účel nájmu

Předmět nájmu je Pronajímatelem přenecháván Nájemci do nájmu pro vzdělávání ve škole, školském zařízení a školském poradenském zařízení a vedlejší hospodářskou činnost.

IV. Doba trvání nájmu

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

B. NÁJEMNÉ, SLUŽBY

V. Obecné Nájemné

5.1. Obecná výše Nájemného

- a) Pokud není dále uvedeno jinak, činí běžná výše Nájemného za Předmět nájmu **245.819,76 Kč** (slovy: dvě stě čtyřicet pět tisíc osm set devatenáct korun českých a sedmdesát šest haléřů) bez DPH, bez nákladů spojených s užíváním, za celý Předmět nájmu a rok.
- b) Vedle běžné výše Nájemného specifikovaného pod písm. a) tohoto odstavce se zavazuje Nájemce hradit za Předmět nájmu druhou složku Nájemného ve výši **250.000,- Kč** (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých) bez DPH, a to po dobu 10 let, tj. do 31. 12. 2033. Nájemné specifikované pod písm. a) a b) tohoto odst. dále také jako „*Nájemné*“.
- c) V případě, že se Nájemce stane plátcem DPH, bude k ceně Nájemného připočteno DPH v platné sazbě ke dni uskutečnění zdanitelného plnění a bude upravena splatnost nájemného za první pololetí kalendářního roku (leden až červen), hrazeného měsíčně, vždy do 10. dne v měsíci předem a za druhé pololetí kalendářního roku (červenec až prosinec), hrazeného jednorázovou pololetní platbou do 10. prosince daného kalendářního roku. Za datum dílčího zdanitelného

plnění se bude považovat poslední den v příslušném kalendářním měsíci.

Nájemné v jeho součtu je Nájemce povinen uhradit na účet Pronajímatele č. [REDACTED] vedený u České spořitelny, a.s., variabilní symbol: 9048005750

5.2. Splatnost Nájemného

Pokud není dále uvedeno jinak, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli Nájemné takto:

- a) Za první pololetí kalendářního roku (leden až červen) bude Nájemné hrazeno měsíčně, vždy do 15. dne v měsíci předem.
- b) Za druhé pololetí kalendářního roku (červenec až prosinec) bude Nájemné hrazeno jednorázovou pololetní platbou do 15. prosince daného kalendářního roku.

5.3. Nájemné, jehož výše je specifikována v odst. 5.1. písm. a) tohoto článku, 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 odst. 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.

VI. Služby a Nájemné

6.1. Náklady Nájemce

V Nájemném nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to zejména úhrada za plyn, vodné a stočné, úhrada za elektrickou energii, úhrada za odvoz domovního odpadu, úklid Předmětu nájmu.

6.2. Úhrada Služeb

Náklady na služby spojené s užíváním (teplo, studená a teplá voda, elektřina) bude Nájemce povinen hradit přímo dodavatelům těchto služeb, přičemž Nájemce prohlašuje, že s ohledem na předchozí nájemní vztah k Předmětu nájmu již uzavřel s dodavatelem Služeb smlouvy o dodávkách služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu a tyto doručil Pronajímateli, což pronajímatel potvrzuje.

C. PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE

VII.

7.1. Prohlášení o zápisu v registru

Nájemce prohlašuje, že je příspěvkovou organizací Karlovarského kraje. (Příloha č. 2 této Smlouvy).

D. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

VIII. Práva a povinnosti Pronajímatele

8.1. 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 9.2. písm. a) Smlouvy) tak, aby byla Nájemci zachována minimálně sedmidenní lhůta k posouzení daného rozhodnutí. Na písemnou výzvu Nájemce doručenou Pronajímateli nejpozději tři dny před koncem lhůty k podání případného opravného prostředku (resp. žaloby), je Pronajímatel povinen (a to na náklady Nájemce) podat proti rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce příslušný opravný prostředek (resp. žalobu).

8.2. Kontrola Předmětu nájmu

Pronajímatel je oprávněn během pracovního dne (**8:00 - 15:00 hodin**) po předchozím písemném upozornění adresovaném nejméně dva dny přede dnem předpokládané kontroly Nájemci, kontrolovat prostřednictvím svých zaměstnanců či zmocněných osob stav Předmětu nájmu.

IX. Práva a povinnosti Nájemce

9.1. 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, studenty 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.
- d) Nájemce je při své činnosti v rámci tohoto nájemního vztahu a účelu nájmu plně odpovědný za plnění povinností na úseku požární ochrany a BOZP a dalších platných právních, technických a bezpečnostních norem a předpisů, a to na své náklady. Nájemce podpisem této Smlouvy přebírá plnou odpovědnost za zajištění a dodržování těchto norem a předpisů a zavazuje se zajistit plnou bezpečnost a ochranu zdraví všech svých klientů, personálu

a ochranu pronajatého majetku při provozu účelu nájmu.

9.2. Další závazky Nájemce

Nájemce se zavazuje:

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

9.3. 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 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.

9.4. Plán Oprav, údržby či Technického zhodnocení Předmětu nájmu

- a) Nájemce je oprávněn nejpozději do 1. 1. daného kalendářního roku předložit Pronajímateli žádost o provedení Oprav, Údržby či Technického zhodnocení Předmětu nájmu, která bude specifikovat potřebu konkrétního provedení jednotlivých činností v rámci Oprav, Údržby a Technického zhodnocení Předmětu nájmu vč. předpokládaného finančního rámce (dále jen „Žádost“). Podání Žádosti nevylučuje podání následné žádosti Nájemce na provedení jiných Oprav či Údržby, které vzniknou po podání Žádosti v případě havárie či nově vzniklé nebo zjištěné závady na Předmětu nájmu.
- b) Pronajímatel se zavazuje Žádost Nájemce projednat nejpozději do 15. 3. daného kalendářního roku a zaslat Nájemci stanovisko, jaký rozsah Oprav, Údržby či Technického zhodnocení Předmětu nájmu v daném roce Pronajímatel zrealizuje sám, či prostřednictvím odborné osoby a dále, jaký rozsah Oprav, Údržby či Technického zhodnocení Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provést sám, či prostřednictvím odborné osoby.
- c) Hodnota Oprav, Údržby či Technického zhodnocení Předmětu nájmu ze strany Nájemce dle předchozího odstavce je započitatelná proti běžnému nájmu do maximální výše **30 % ročního Nájemného** Nájemce, přičemž v tomto případě strany mezi sebou uzavřou dohodu o započtení realizované hodnoty Oprav, Údržby či Technického zhodnocení v daném kalendářním roce ze strany Nájemce proti běžnému Nájmu za daný kalendářní rok.
- d) Pronajímatel bude realizovat odsouhlasené Opravy, Údržbu či Technické zhodnocení po předchozím projednání s Nájemcem, v termínech dle projednání s Nájemcem tak, aby nebyla ohrožena činnost Nájemce specifikovaná v čl. III. této smlouvy shora.
- e) Strany se dále dohodly, že v případě, že by potřeba Oprav, Údržby či Technického zhodnocení převyšovala hodnotu 30 % ročního nájemného a Pronajímatel by tuto potřebu neuspokojil v rámci prováděných oprav z jeho strany dle odst. 9.4. písm. b) shora tohoto článku, zavazují se smluvní strany hledat řešení, aby nebyla činnost Nájemce narušena.

9.5. Havarijní závady

Nájemce je povinen:

- a) neprodleně po zjištění havárie na Předmětu nájmu ústně a následně písemně informovat Správce, příp. Pronajímatele (technika Odboru majetku Statutárního města Karlovy Vary) 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).

X. Podnájem a další dispozice s Předmětem nájmu

10.1. Přenechání do podnájmu

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

- a) Krátkodobých podnájmu, jejichž doba nepřesáhne 30 dní,
- b) Podnájemních vztahů, kterými Nájemce přenechává do podnájmu ucelenou část Předmětu nájmu (v budově č.p. 1169), jako např. konkrétní učebnu, či tělocvičnu, v rozsahu, který neohrozí způsob využití Předmětu nájmu, na dobu určitou, nejdéle 1 rok, k výukovým či sportovním účelům.

XI. Pojištění Předmětu nájmu

11.1. Pojištění Pronajímatelem

Pronajímatel se zavazuje pojistit na vlastní náklady Předmět nájmu:

- a) pro případ poškození nebo zničení Předmětu nájmu požárem, výbuchem, úderem blesku, přírodními živly, 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.

11.2. 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 v čl. 11.1. pod písm. a) a b) Smlouvy.

11.3. Zachování pojištění

Současně se smluvní strany zavazují pojištění dle článku 11.1. a 11.2. 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

XII. Zajištění závazků

12.1. Smluvní pokuta

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení jakéhokoliv ustanovení čl. 9. nebo 10. této Smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn uplatnit ve smyslu ustanovení § 2048 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši **2.000,- Kč** (slovy: **dvatisíce** 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., občanský zákoník, 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.

12.2. Smluvní pokuta a škoda

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

XIII. Skončení nájmu

13.1. 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.

13.2. Dohoda o skončení nájmu

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

13.3. Výpověď Pronajímatele

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

13.4. Výpověď Nájemce

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

13.5. Výpovědní lhůta a její počátek

Výpovědní lhůta činí **1 rok** a počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

13.6. Výpověď bez výpovědní doby

- a) Užívá-li Nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho Pronajímatel, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena.
- b) Neuposlechne-li Nájemce výzvy podle písm. a), má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- c) Hrozí-li však v případě uvedeném v písm. a) naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.
- d) Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v písm. a), b), nezaplatí-li nájemce Nájemné ani do splatnosti příštího Nájemného.

XIV. Předání Předmětu nájmu při skončení nájmu

14.1. Předávací protokol o stavu Předmětu nájmu

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

14.2. 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 odpovídajícím 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 dodavatelem 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.

14.3. 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

XV. Společná ustanovení

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

15.1. 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.

15.2. 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.

15.3. Součinnost

Smluvní strany se zavazují:

- a) vzájemně včas a řádně, se informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle Smlouvy;
- b) vyvinout potřebnou součinnost k plnění Smlouvy.

15.4. 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.

15.5. Změny Smlouvy

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

15.6. Doručování

- a) Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou, nebo prostřednictvím datové schránky.

- b) Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že adresa pro doručování písemné korespondence je dostatečně specifikována u označení účastníků této Smlouvy shora.
- c) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, nebo bydliště, které je uvedeno v písm. b) tohoto článku a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu a současně předají druhé smluvní straně novou adresu pro doručování na území České republiky. V případě nesplnění tohoto závazku se za řádnou adresu pro doručování považuje vždy adresa řádně dohodnutá smluvními stranami v této Smlouvě.
- d) Pronajímatel je oprávněn sdělit změnu čísla účtu určeného pro zaslání plateb dle této nájemní smlouvy jednostranným písemným projevem zasláným Nájemci, bez nutnosti uzavírání dodatku k této nájemní smlouvě.

15.7. Řešení sporů

Smlouva se řídí právem České republiky.

15.8. 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 12.1., 12.2. a 15.10. této Smlouvy.

XVI. Závěrečná ustanovení

16.1. Účinnost Smlouvy a Registr smluv

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran. 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 (dále jen „*zákon o registru smluv*“), ve vztahu k účinnosti této Smlouvy, tedy že účinnost této Smlouvy nastává až jejím uveřejněním dle **zákona o registru smluv**. Příslušné uveřejnění dle zákona o registru smluv zajistí Pronajímatel, při plné součinnosti Nájemce.

16.2. Prohlášení Smluvních stran

Smluvní strany potvrzují autentičnost Smlouvy a prohlašují, že si Smlouvu (včetně příloh) přečetly, s jejím obsahem (včetně obsahu příloh) souhlasí, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.

16.3. Počet vyhotovení Smlouvy

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

- 16.4.** Statutární město Karlovy Vary ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany Statutárního města Karlovy Vary veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené

podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

- 16.5.** Nájemce ve smyslu ustanovení § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů potvrzuje, že byly splněny ze strany Karlovarského kraje, jakožto zřizovatele Nájemce, veškeré zákonem č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

16.5. Přílohy Smlouvy

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: Zřizovací listina Nájemce

Příloha č. 3: Zákres předmětu nájmu

Příloha č. 4: Plná moc Ing. Rostislava Matyáše ze dne 01.03.2021

V Karlových Varech dne:

Statutární město Karlovy Vary

zastoupené Ing. Rostislavem Matyášem
vedoucím OMM MM Karlovy Vary
Pronajímatel

**Základní škola a střední škola Karlovy Vary,
příspěvková organizace**

zastoupená Mgr. Martinou Kheilovou, ředitelkou
Nájemce

Zpracovala: JUDr. Markéta Sitková