

Níže psaného dne, měsíce a roku

Statutární město Karlovy Vary

Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary 1

IČ: 00254657

DIČ: CZ00254657

pronajímatel je plátcem DPH

bankovní spojení: účet č. 1023015533/5500 vedený u Raiffeisenbank, a.s., pobočka K. Vary

zastoupené: **Ing. Rostislavem Matyášem**, vedoucím Odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary, na základě plné moci ze dne 01.03.2021

na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

TRIVIS – Střední škola veřejnoprávní Karlovy Vary, s.r.o.

IČ: 26325233

DIČ: **neplátce DPH**

sídlo: T. G. Masaryka 559/1, 360 01 Karlovy Vary

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddíle C, vložka 13486

bankovní spojení: 170442055/0300

tel.: 725797196, e-mail: karlovyvary@trivis.cz DS:2ab8e8j

zast. JUDr. KAREL KLVÁŇA, dat. nar. 19. prosince 1948

Bojasova 1244/5, Kobylisy, 182 00 Praha 8

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

uzavřeli ve smyslu § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto

**SMLOUVU
O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ
č.RM 612/5/25
(dále jen „Smlouva“)**

2025

Vzhledem k tomu, že:

- A) Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb. - o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, vlastníkem Předmětu nájmu, který je specifikován níže v této Smlouvě. Pronajímatel má zájem pronajmout Předmět nájmu Nájemci;
- B) Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města **od 7.4.2025 do 23.4.2025**
- C) Nájemce má zájem si Předmět nájmu od Pronajímatele pronajmout;
- D) Rada města Karlovy Vary schválila pronájem Předmětu nájmu Nájemci na svém zasedání dne **6.5.2025**;
- E) Správcem uvedené nemovitosti je realitní kancelář Ikon spol. s r.o. s.r.o., IČ 45800031, se sídlem Nehvizdská 22/8, Praha 9 Hloubětín, PSČ 19800, a to na základě mandátní smlouvy ze dne 29.12.2006, jako mandatářem;

dohodli se účastníci na uzavření této

SMLOUVY O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Definice pojmů

Nevyplývá-li z kontextu něco jiného, mají ve smlouvě na této listině následující slova a výrazy (tam, kde jsou uvedeny s velkým počátečním písmenem) tento význam:

„ <u>Míra inflace</u> “:	Znamená přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI - Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.
„ <u>Nájemné</u> “:	Znamená nájemné za užívání Předmětu nájmu Nájemcem, a to ve výši uvedené v článku 5.1. Smlouvy.
„ <u>OBČZ</u> “:	zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.
„ <u>Oprava</u> “:	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).
„ <u>Služby</u> “:	Znamená služby spojené s užíváním Předmětu nájmu a popsané v článku 7. Smlouvy.
„ <u>Správce</u> “:	Znamená realitní kancelář Ikon spol. s r.o. s.r.o., IČ 45800031, DIČ CZ45800031 Nehvizdská 22/8, Praha 9 Hloubětín, PSČ 19800, která je oprávněná za Pronajímatele jednat v záležitostech Předmětu nájmu.
„ <u>Technické zhodnocení</u> “:	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).
„ <u>Údržba</u> “:	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 k užívání prostor sloužící k podnikání a to:

- nebytových prostor **č. 509** o celkové výměře 851,29 m² (sestavajících z prostor o výměře 133,24 m² v 1. nadzemním podlaží budovy, prostor o výměře 286,45 m² ve 2. nadzemním podlaží budovy a prostor o výměře 431,6 m² ve 3. nadzemním podlaží budovy), vše v budově č.p. 932 (nábřeží Jana Palacha 932/20, Karlovy Vary), která je součástí pozemku p.č. 2750 o výměře 879 m² (zastavěná plocha a nádvoří);
- nebytových prostor **č. 507** o celkové výměře 431,86 m² (sestavajících z prostor o výměře 212,94 m² ve 3. nadzemním podlaží budovy a prostor o výměře 218,92 m² ve 4. nadzemním podlaží budovy), vše v budově č.p. 1216 (I. P. Pavlova 1216/29, Karlovy Vary), která je součástí pozemku p.č. 2771 o výměře 469 m² (zastavěná plocha a nádvoří);

vše v k.ú. Karlovy Vary, obec a okres Karlovy Vary, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary na LV č. 1, když tento prostor je blíže specifikován zákresem předmětu nájmu, který tvoří **Přílohu č. 4** Smlouvy.

(dále jen „**Předmět nájmu**“).

II. 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.

Nájemce bere na vědomí, že části Předmětu nájmu, specifikované v Příloze č. 6 Smlouvy (dále jen „sdílené části“), vzhledem k jejich charakteru, budou užívány i třetími osobami, které tyto a jiné prostory užívají na základě řádného smluvního vztahu s Pronajímatelem. Hodnota tohoto sdíleného užívání byla Pronajímatelem v rámci stanovení výše nájmu poměrně snížena tak, že zohledňuje rozsah sdíleného užívání uvedených částí Předmětu nájmu nájemcem. Pronajímatel je oprávněn zvýšit či snížit nájemné v průběhu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy za sdílené části v případě, že dojde ke zvýšení či snížení počtu osob, které budou sdílené části užívat.

2.2. Technická dokumentace stavu Předmětu nájmu

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

2.3. Předání Předmětu nájmu

Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu do pěti pracovních dnů od podpisu této Smlouvy. Smluvní strany vyhotoví o předání a převzetí Předmětu nájmu protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu. Součástí postupu předání Předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci bude předání klíčů od Předmětu nájmu.

III. Účel nájmu

Předmět nájmu je Pronajímatelem přenecháván Nájemci do nájmu za účelem: **Realizace vzdělávací činnosti.**

Nájemce je oprávněn zřídit na adrese Předmětu nájmu své sídlo.

IV. Doba trvání nájmu

4.1. Nájemní vztah dle této Smlouvy je uzavírán na dobu **určitou deseti let, počínaje 1. srpna 2025.**

B. NÁJEMNÉ, SLUŽBY

V. Obecné Nájemné

5.1. Obecná výše Nájemného

- a) Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše Nájemného částku **1.512.253,92 Kč** (slovy: **jedenmilionpětsetdvánácttisícdvěstěpadesáttři korun českých a devadesát dva haléřů**) ročně bez DPH, tj. **126.021,16 Kč** (slovy: **stodvacetšesttisícdvacetjedna korun českých a šestnáct haléřů**) měsíčně bez DPH.
- b) 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 do 10. dne následujícího měsíce. Za datum dílčího zdanitelného plnění se považuje poslední den v příslušném kalendářním měsíci. Měsíční nájemné platné ke dni podpisu této smlouvy je uvedeno v **příloze č. 1 – ve Výpočtovém listu.**
- c) 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.
- d) 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.

5.2. Splatnost Nájemného

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

5.3. Způsob úhrady Nájemného

Nájemné bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno bankovním převodem na účet Pronajímatele č. **1023015533/5500**, pro nebytový prostor č.**509** variabilní symbol **9093250901**, přičemž jednotlivé částky jsou stanovené v příloze č. 1, - ve Výpočtovém listu pro jednotlivé nebytové prostory, vedený u **Raiffeisenbank a.s.**, pobočka Karlovy Vary, pokud Pronajímatel Nájemci písemně nesdělí jiný způsob

úhrady Nájemného, **a to i bez předchozí výzvy Pronajímatele k úhradě.**

Nájemné bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno bankovním převodem na účet Pronajímatele č. **1023015533/5500**, pro nebytový prostor č. **507** variabilní symbol **9121650701**, přičemž jednotlivé částky jsou stanovené v příloze č. 1, - ve Výpočtovém listu pro jednotlivé nebytové prostory, vedený u **Raiffeisenbank a.s.**, pobočka Karlovy Vary, pokud Pronajímatel Nájemci písemně nesdělí jiný způsob úhrady Nájemného, **a to i bez předchozí výzvy Pronajímatele k úhradě.**

VI. 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.

VII. Služby a Nájemné

7.1. Náklady Nájemce

V nájemném nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, které poskytují jako dodavatelé třetí osoby (zejména telekomunikační poplatky, úhrada teplo, teplou užitkovou vodu, vodné, stočné, úhrada za elektrickou energii, úhrada za odvoz domovního odpadu, úklid apod.). Náklady na služby je povinen hradit nájemce.

7.1.1. Zálohová úhrada Služeb

a) Nájemce je povinen hradit Pronajímateli úhradu za některé služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, zejména za spotřebu tepla, ohřev teplé vody, studené vody, vody pro ohřev teplé vody celkově odebrané v Předmětu nájmu, jak specifikováno v tomto odstavci (dále jen „Služby 1“). Úhrada za Služby 1 bude prováděna Nájemcem na účet Pronajímatele č. **1023015533/5500** vedený u Raiffeisenbank a.s., pobočka Karlovy Vary,

- pro nebytový prostor č. **509** variabilní symbol **9093250901** ve formě měsíčních zálohových plateb ve výši **40.496,-Kč**, a
- pro nebytový prostor č. **507** variabilní symbol **9121650701** ve formě měsíčních zálohových plateb ve výši **20.544,-Kč**,
to vše vždy nejpozději k 10. dni příslušného kalendářního měsíce, za který jsou Služby hrazeny.

Rozpis zálohových plateb na jednotlivé Služby 1 spojené s užíváním Předmětu nájmu:

- za spotřebu tepelné energie a ohřev teplé vody ve výši **55.440,- Kč**,
- za spotřebu studené vody a vody pro ohřev teplé vody ve výši **5.600,-Kč**,

b) V případě, že

- dojde ke změně cen Služeb 1, účtovaných dodavateli těchto Služeb Pronajímateli, a/nebo
- provedením kontrolních odečtů podružných, či fakturačních měřidel Pronajímatelem v Předmětu nájmu bude zjištěno, že zálohové platby stanovené dle písm. a) tohoto odstavce hrazené Nájemcem neodpovídají, jsou nižší, nebo nepřiměřeně vyšší, než skutečná spotřeba Služeb 1 ze strany Nájemce, **je Pronajímatel oprávněn výši zálohových plateb jednostranně změnit (snížit nebo zvýšit), přičemž je povinen vyhotovit nový Výpočtový list (Příloha č. 1 Smlouvy) a doručit jej Nájemci.**

c) Strany této smlouvy deklarují, že zálohové platby stanovené dle tohoto odstavce jsou platbami zúčtovatelnými. Strany této smlouvy se dohodly, že jednou za kalendářní rok ve lhůtě v souladu

s platnou legislativou (do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, tj. do 30.4. následujícího roku.) provedou mezi sebou vzájemné vyúčtování zálohových plateb za Služby 1. Nedoplatek bude hrazen Pronajímateli nejpozději ve lhůtě v souladu s platnou legislativou ode dne předložení vyúčtování. Pronajímatel se v případě přeplatků zavazuje vrátit Nájemci příslušnou peněžní částku nejpozději ve lhůtě v souladu s platnou legislativou ode dne provedení vyúčtování. V případě, že tato smlouva bude z jakéhokoli důvodu ukončena předčasně, zavazuje se Pronajímatel zajistit vyúčtování zálohových plateb za Služby 1 v případě ukončení této smlouvy nejpozději ve lhůtě stanovené platnou legislativou (do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, tj. do 30.4. následujícího roku).

- d) Ceny zálohových plateb za jednotlivé služby jsou vyčísleny včetně DPH platné ke dni uzavření nájemní smlouvy, (nájemce je ke dni podpisu nájemní smlouvy neplátce DPH), v případě změny sazby DPH, bude předpis zálohových plateb ze strany Pronajímatele jednostranně upraven, Pronajímatel je k tomuto povinen vyhotovit nový Výpočtový list (Příloha č. 1 Smlouvy) a doručit jej Nájemci.

7.1.2. Paušální úhrada Služeb

- a) Nájemce je povinen hradit Pronajímateli úhradu za některé služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, zejména za elektřinu, úklid, odvoz odpadu celkově odebrané v Předmětu nájmu, jak specifikováno v tomto odstavci (dále jen „Služby 2“). Úhrada za Služby 2 bude prováděna Nájemcem na účet Pronajímatele č. **1023015533/5500** vedený u Raiffeisenbank a.s., pobočka Karlovy Vary,
- pro nebytový prostor č. **509** variabilní symbol **9093250901** ve formě měsíčních paušálních plateb ve výši **12.041,- Kč**, a
 - pro nebytový prostor č. **507** variabilní symbol **9121650701** ve formě měsíčních paušálních plateb ve výši **6.109,- Kč**,
to vše vždy nejpozději k 10. dni příslušného kalendářního měsíce, za který jsou Služby hrazeny.

Rozpis paušálních plateb na jednotlivé Služby 2 spojené s užíváním Předmětu nájmu:

- za spotřebu elektrické energie pro prostory v nájmu, vč. podílu na spotřebě společných prostor ve výši **18.150,- Kč**

Ceny paušálních plateb za jednotlivé Služby 2 jsou vyčísleny včetně DPH platné ke dni uzavření nájemní smlouvy, (nájemce je ke dni podpisu nájemní smlouvy neplátce DPH), v případě změny sazby DPH bude předpis paušálních plateb ze strany Pronajímatele jednostranně upraven, Pronajímatel je k tomuto povinen vyhotovit nový Výpočtový list (Příloha č. 1 Smlouvy) a doručit jej Nájemci.

- b) V případě, že
- dojde ke změně cen Služeb 2, účtovaných dodavateli těchto Služeb 2 Pronajímateli, a/nebo provedením kontrolních odečtů podružných, či fakturačních měřidel Pronajímatelem v Předmětu nájmu bude zjištěno, že paušální platby stanovené dle 7.1.2. písm. a) hrazené Nájemcem neodpovídají, tj. jsou nižší, nebo nepřiměřeně vyšší, než skutečná spotřeba Služeb ze strany Nájemce, **je Pronajímatel oprávněn výši paušálních plateb jednostranně změnit (snížit nebo zvýšit), přičemž je povinen vyhotovit nový Výpočtový list, který bude tvořit volnou přílohu této Smlouvy a doručit jej Nájemci.**
- c) Strany této smlouvy deklarují, že paušální platby stanovené dle tohoto odstavce jsou platbami nezúčtovatelnými, tedy Pronajímateli nevzniká povinnost vyúčtovat Nájemci skutečnou výši spotřebovaných energií.

(Služby 1 a Služby 2 dále jako „Služby“)

7.2. Náklady na rozúčtování služeb

Náklady na rozúčtování Služeb jsou specifikovány ve Výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, případně tvoří volnou přílohu této Smlouvy.

Do ceny za úklid společných prostor v domě prováděný pronajímatelem zahrnují zejména mzdy včetně pojištění a náklady na úklidové prostředky.

Do ceny za dodávku elektrické energie pro provoz předmětu nájmu a osvětlení společných prostor se zpravidla zahrnuje spotřeba elektrické energie včetně nájemného za elektroměry, výměna žárovek, zářivek, vypínačů, spínačů, schodišťových automatů, jističů, výměna osvětlovacích těles a dále opravy uvedených předmětů, opravy a výměna el. vrátných, el. zámků, zvonkových panelů, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu u nouzového osvětlení. Do ceny nelze zahrnout náklady na zavedení jiného systému osvětlení

C. PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE

VIII.

8.1. Prohlášení

Nájemce prohlašuje, že není komerčním subjektem a Předmět nájmu bude využívat k ekonomicky nevýdělečné činnosti.

8.2. Prohlášení o finančních a majetkových poměrech

Nájemce prohlašuje, že:

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

IX. Práva a povinnosti Pronajímatele

9.1. Závazky Pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje:

- a) po celou dobu trvání nájemního vztahu dle Smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce;
- c) řádně a včas platit daně z nemovitosti a daně z příjmu vázící se k Předmětu nájmu;
- d) doručit Nájemci každé rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce uložené Pronajímateli v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu vyplývajících z této smlouvy a/nebo obecně závazných právních předpisů (viz. článek 10.5. písm. b) Smlouvy) tak, aby byla Nájemci zachována minimálně sedmidenní lhůta k posouzení daného rozhodnutí. Na písemnou výzvu Nájemce doručenou Pronajímateli nejpozději tři dny před koncem lhůty k podání případného opravného prostředku (resp. žaloby), je Pronajímatel povinen (a to na náklady Nájemce) podat proti rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce příslušný opravný prostředek (resp. žalobu).

9.2. Kontrola Předmětu nájmu

Pronajímatel je oprávněn během pracovního dne (**8:00 - 18:00 hodin**) po předchozím písemném upozornění adresovaném nejméně dva dny přede dnem předpokládané kontroly Nájemci, kontrolovat prostřednictvím svých zaměstnanců či zmocněných osob stav Předmětu nájmu.

X. Práva a povinnosti Nájemce

10.1. Užívání Předmětu nájmu

- a) Nájemce se zavazuje 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) Nájemce se zavazuje dbát všech platných bezpečnostních protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších norem,
- b) Nájemce se zavazuje 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.
- c) 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.
- d) Pronajímatel souhlasí s přenecháním části předmětu nájmu (jedné tělocvičny) do podnájmu třetí osobě – Dům dětí a mládeže Karlovy Vary, Čankovská 9, příspěvková organizace, IČO 06133584, se sídlem Karlovy Vary, Rybáře, Čankovská 35/9, PSČ 360 05, za účelem sportovního vyžití členů kroužku Ju-jitsu.
- e) Nájemce je oprávněn umístit na Předmětu nájmu informační ceduli s logem a názvem Nájemce, a to u hlavního vchodu do budovy školy, přičemž velikost a vzhled musí být předem odsouhlasena se Správcem .

10.2. Údržba

Nájemce se zavazuje:

- a) na vlastní náklady Předmět nájmu řádně udržívat, a to ve stavu, ve kterém byl Nájemci Pronajímatelem předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení;
- b) průběžně a na vlastní náklady zajišťovat Údržbu;
- c) **neobsazen.**
- d) průběžně a na vlastní náklady udržívat Předmět nájmu v takovém stavu, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku, přírodě a životním prostředí.

10.3. Potřeba Oprav či Technického zhodnocení

Nájemce je povinen:

- a) nejpozději do čtrnácti pracovních dnů ode dne, kdy se vyskytuje jejich potřeba, informovat Pronajímatele o potřebě jakýchkoliv Oprav či Technického zhodnocení, vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas s jejich provedením (na náklady Nájemce) a písemně dohodnout podmínky úhrady Oprav či Technického zhodnocení. Pokud nebude písemně dohodnuto jinak, bude postupováno analogicky dle ustanovení článku 15.3. Smlouvy;
- b) nejpozději do čtrnácti dnů po dokončení Oprav či právní moci kolaudačního rozhodnutí vztahujícího se k Technickému zhodnocení doložit Pronajímateli vynaložení nákladů, a to s kopiemi příslušných smluv s dodavateli, faktur a dokladů o jejich uhrazení;
- c) Nájemce je povinen hradit drobné opravy dle článku 10.06. této Smlouvy.

10.4. Havarijní závady

Nájemce je povinen:

- a) neprodleně po zjištění havárie na Předmětu nájmu ústně a následně písemně informovat Správce, příp. Pronajímatele o případných havarijních závadách na Předmětu nájmu, jejichž odstranění nesnese odkladu;
- b) případně vzniklé havarijní závady průkazně zdokumentovat (včetně fotografických záznamů či audiovizuálního záznamu);
- c) zpřístupnit do odstranění havarijní závady kdykoli Předmět nájmu za účelem odstranění havarijní závady a v případě, že Nájemce bez zbytečného odkladu, s ohledem na charakter havarijní závady, nezajistí informování Správce, případně Pronajímatele o vzniku havarijní závady, tuto bez zbytečného odkladu odstranit či zajistit její odstranění na vlastní náklady (pro tento případ se použije ustanovení článku 15.3. Smlouvy).

10.5. Další závazky Nájemce

Nájemce se zavazuje:

- a) bez souhlasu Pronajímatele jakkoliv věcně či obligačně nezatížit Předmět nájmu nebo jeho část;
- b) uhradit Pronajímateli pokuty či další sankce, které byly Pronajímateli vyměřeny (pravomocným rozhodnutím) v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu;
- c) při provádění jakýchkoliv Oprav či Technického zhodnocení užívat materiály, dokumenty a technické prostředky, které jsou v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami veškeré tyto činnosti provádět pouze prostřednictvím osob k tomu oprávněných;
- d) umožnit Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu dle článku 9.2. Smlouvy;
- e) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele žádné Opravy či Technické zhodnocení Předmětu nájmu. V případě provádění jakýchkoli Oprav či technického zhodnocení Předmětu nájmu, po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, postupovat ve smyslu ustanovení zákona č. 134/2016 Sb. - o zadávání veřejných zakázek;
- f) nepostoupit jakákoli práva či převést jakékoli závazky (povinnosti) vyplývající ze Smlouvy či s touto Smlouvou související třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

10.6. Rozsah drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí Nájemce

- a) Nájemce je povinen hradit drobné opravy z vlastních prostředků.
- b) Za drobné opravy se považují opravy Předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Předmětu nájmu a je ve vlastnictví Pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
- c) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
- d) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáku, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- e) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.
- f) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny pod písm. c), d), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000,- Kč za jednu opravu. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu níže uvedeného.

XI. 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 vyplývající z této Smlouvy či jejich části jakékoli třetí osobě.

11.2. Přenechání do podnájmu

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

XII. 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.

E. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ A SKONČENÍ NÁJMU

XIII. Zajištění závazků

13.1. Smluvní pokuta

- a) Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení odstavců 7.1., 10.1., 10.3., 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 odstavců 9.2., 10.2., 10.4., 10.5.; čl. XI. a odst. 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: **Jednadesetina** procenta) z dlužné částky, a to za každý den prodlení s úhradou dlužné částky.
- d) 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.
- e) Smluvní strany výslovně sjednávají, že smluvní pokutou není dotčeno právo Pronajímatel požadovat od Nájemce úrok z prodlení stanovený předpisy práva občanského.

13.2. Smluvní pokuta a škoda

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

XIV. Skončení nájmu

14.1. Případy skončení nájmu

Nájem na základě Smlouvy skončí:

- a) písemnou dohodou smluvních stran;
- b) výpovědí kterékoli ze smluvních stran;
- c) odstoupením od Smlouvy, kteroukoliv ze smluvních stran;
- d) zničením Předmětu nájmu.

14.2. Dohoda o skončení nájmu

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

14.3. Výpověď Pronajímatele

Pronajímatel může písemně vypovědět Smlouvu v době trvání nájemního vztahu na dobu určitou :

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 obč. zák., nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

14.4. Výpověď Nájemce

Nájemce může písemně vypovědět Smlouvu v době trvání nájemního vztahu na dobu určitou :

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci.

14.5. Výpovědní lhůta a její počátek

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

14.6. Odstoupení od Smlouvy

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

- a) Nájemce poruší ustanovení článku 11.1. či 11.2. této Smlouvy;
- b) Nájemce poruší ustanovení článku 10.5. písm. e) Smlouvy;
Nájemce poruší ustanovení článku 10.4. Smlouvy;
- c) Proti Nájemci bylo zahájeno insolvenčního řízení, jehož předmětem je dlužníkův (Nájemcův) úpadek nebo hrozící úpadek, ve smyslu ustanovení zákona č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- 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

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.

XV. Předání při skončení nájmu

15.1. Protokol o předání 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.

15.2. Povinnosti Nájemce při předání

Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli v poslední den trvání nájmu.

Nájemce je přitom povinen:

- a) předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení;
- b) předat Předmět nájmu volný bez 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.
- f) provést administrativní odhlášení svého sídla z adresy Předmětu nájmu, a to ve lhůtě do 15 dnů ode dne skončení nájmu.

15.3. Finanční důsledky skončení nájmu

Důsledky provedení Oprav a Změn Předmětu nájmu pro Nájemce

Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde ke skončení právního vztahu založeného Smlouvou, nemá Nájemce nárok na vrácení nákladů vynaložených Nájemcem na Opravy, Údržbu a Změnu na Předmětu nájmu, resp. na vydání protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu v důsledku Změny na Předmětu nájmu provedené Nájemcem anebo na vydání toho, o co se Pronajímatel provedením Oprav Nájemcem obohatil.

F. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

XVI. Společná ustanovení

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

16.1. Pořadí úhrady

Smluvní strany se dohodly, že pokud k datu příslušné splatnosti nebude Nájemcem uhrazen jakýkoliv splatný závazek (dlužná částka) podle Smlouvy v plné výši, bude každé následující peněžní plnění ze strany Nájemce použito Pronajímatelem k úhradě (a to i částečné) dlužné částky v pořadí podle rozhodnutí Pronajímatele, a to buď:

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

16.2. Okamžik splnění dluhu

Smluvní strany se dohodly na tom, že jakákoliv peněžitá plnění dle Smlouvy (včetně úhrad Nájemného) jsou řádně a včas splněna, pokud byla příslušná částka připsána na účet oprávněné smluvní strany nejpozději v poslední den lhůty její splatnosti.

16.3. Součinnost

Smluvní strany se zavazují:

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

16.4. Oddělitelnost smluvních podmínek

Pokud kterékoliv ustanovení Smlouvy nebo jeho část

- a) bude neplatné či nevynutitelné;
 - b) stane se neplatným či nevynutitelným;
 - c) bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem;
- tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení Smlouvy nebo jejich částí.

16.5. Změny Smlouvy

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

16.6. Doručování

- a) 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 smlouvy na str. 1 této smlouvy.
- c) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu a současně předá 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 zasílání plateb dle této nájemní smlouvy jednostranným písemným projevem zaslaným nájemci, bez nutnosti uzavírání dodatku k této nájemní smlouvě.

16.7. Řešení sporů

Smlouva se řídí právem České republiky.

16.8. 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 13.1., 13.2. této Smlouvy.

XVII. Závěrečná ustanovení

17.1. Účinnost Smlouvy

Smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu oběma smluvními stranami, resp. jejich oprávněnými zástupci. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění smlouvy zajistí Pronajímatel za součinnosti Nájemce.

17.2. Prohlášení Smluvních stran

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

17.3. Počet vyhotovení Smlouvy

Tato smlouva bude podepisována, dle dohody stran, prostřednictvím uznávaných elektronických podpisů dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů, a takto podepsána bude považována za platnou.

- 17.4. Statutární město Karlovy Vary ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany Statutárního města Karlovy Vary veškeré zákonem č. 128/2000 Sb. či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

17.5. Příloha Smlouvy

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Výpočtový list platný od 1.8.2025

Příloha č. 2: Výpis z veřejného rejstříku a z RŽP nájemce

Příloha č. 3: Výpis z usnesení RM 612/5/25 ze dne 6.5.2025.

Příloha č. 4: Zákres Předmětu nájmu

Příloha č. 5: Plná moc vedoucího odboru Ing. R. Matyáše

Příloha č. 6: Sdílené prostory – přehled

V Karlových Varech 11. června 2025



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



TRIVIS – Střední škola veřejnoprávní Karlovy Vary, s.r.o.
zast. **JUDr. KAREL KLVAŇA**, jednatel