**SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI**

Níže uvedené strany:

**Statutární město Karlovy Vary**

se sídlem Moskevská 2035/21, Karlovy Vary, PSČ 361 20

IČ: 00 25 46 57

Bankovní spojení: č. ú.: 40037-0800424389/0800 vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Karlovy Vary, variabilní symbol: 9048 005 747

zastoupené Ing. Jaroslavem Cíchou, vedoucím odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary, na základě plné moci ze dne 2. února 2016, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy

na straně jedné jako „***pronajímatel****“*

a

**Vysoká škola finanční a správní, a.s.**

IČ: 042 74 644

se sídlem Praha 10, Estonská 500, PSČ 100 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. značka B 20829

zastoupená Dr. Bohuslavou Šenkýřovou, předsedkyní představenstva

na straně druhé jako „***nájemce****“*

(společně též „***smluvní strany****“*)

uzavírají v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „***občanský zákoník***“), tuto smlouvu o nájmu nemovité věci (dále jen „***smlouva***“):

**Předmět smlouvy**

* 1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání nebytové prostory, a to vstupní chodbu včetně místnosti sloužící k uložení popelnic (I.NP), veškeré prostory v 1. patře (II.NP), veškeré prostory ve 2. patře (III.NP), veškeré prostory ve 3. patře (IV.NP), veškeré prostory ve 4. patře (V.NP) a půdu, a to vše v budově č. p. 541 v ulici T. G. Masaryka v Karlových Varech, která je součástí pozemku parc. č. 2060, ležícího v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, zapsaného na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary

(dále společně jen „***nemovitá věc***“ nebo „***předmět nájmu***“).

* 1. Pronajímatel tímto přenechává nájemci k dočasnému užívání výše uvedenou nemovitou věc a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli dále stanovené nájemné.
  2. Uzavření této smlouvy o nájmu schválila Rada města Karlovy Vary na svém jednání dne 19.12.2017 usnesením č. RM/197212/17. Výpis usnesení tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
  3. Účelem nájmu je provozování činnosti v souvislosti s provozem soukromé vysoké školy vč. dalšího vzdělávání osob a dále pronájem (podnájem) nemovité věci třetím subjektům nájemcem.
  4. Z důvodu právní jistoty smluvní strany prohlašují, že se ustanovení § 2302 až § 2315 občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího podnikání nepoužijí.

**Doba trvání nájmu**

* 1. Nájem dle této smlouvy se uzavírá na dobu n e u r č i t o u.
  2. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran, výpovědí nebo odstoupením od smlouvy.
  3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pokud:
     1. je nájemce v prodlení s úhradou nájemného, nebo jeho části a toto prodlení trvá alespoň 90 dnů ode dne, kdy mu bude doručena písemná výzva pronajímatele ke zjednání nápravy,
     2. nájemce užívá nemovitou věc v rozporu s touto smlouvou nebo právními předpisy, pokud se jedná o závažné porušení této smlouvy či právních předpisů a nájemce nezjedná nápravu ani do 90 dnů ode dne, kdy mu bude doručena písemná výzva pronajímatele ke zjednání nápravy,
     3. nájemce poškozuje nemovitou věc, nebo zaviněně trpí takové poškozování nemovité věci třetími osobami, a nezjedná nápravu ani do 30 dnů ode dne, kdy mu bude doručena písemná výzva pronajímatele ke zjednání nápravy,
     4. nájemce poruší jinou povinnost dle této smlouvy závažným způsobem a nezjedná nápravu ani do 90 dnů ode dne, kdy mu bude doručena písemná výzva pronajímatele ke zjednání nápravy.
  4. Výpovědní lhůta v případě výpovědi dle bodu 2. 3 činí 1 rok ode dne doručení výpovědi nájemci, z ostatních důvodu nebo i bez uvedení výpovědního důvodu činí výpovědní lhůta při výpovědi dané pronajímatelem 72 měsíců ode dne doručení výpovědi nájemci.
  5. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pokud:
     1. ztratí oprávnění k provozování soukromé vysoké školy,
     2. přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, která je účelem nájmu a pronajímatel neposkytne nájemci potřebnou součinnost k tomu, aby tato nezpůsobilost mohla být nájemcem odstraněna, a to ani ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy nájemce pronajímateli k poskytnutí konkrétní potřebné součinnosti,
     3. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci a nezjedná nápravu ani do 30 dnů ode dne, kdy mu bude doručena písemná výzva nájemce ke zjednání nápravy,
  6. Výpovědní lhůta v případě výpovědi dle bodu 2.5 činí 3 měsíce ode dne doručení výpovědi pronajímateli, z ostatních důvodu nebo i bez uvedení výpovědního důvodu činí výpovědní lhůta při výpovědi dané nájemcem 12 měsíců ode dne doručení výpovědi pronajímateli.

**Nájemné**

* 1. Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše nájemného za celý předmět nájmu částku ve výši 483.112,- Kč (slovy: čtyřistaosmdesáttřitisícejednostodvanáct korun českých) ročně včetně DPH.
  2. Pokud není dále uvedeno jinak, je nájemce povinen hradit nájemné ve čtvrtletních splátkách, a to vždy nejpozději k desátému dni prvního kalendářního měsíce v kalendářním čtvrtletí, za které je nájemné hrazeno. Případné DPH tvoří součást nájemného dle této smlouvy.
  3. Pronajímatel může výši nájemného jednostranně upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně, nejpozději do 1. dubna příslušného roku. V případě zvýšení se nájemné zvýší od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku (zpravidla leden až březen) bude splatný s nájemným za měsíc květen, bude-li v té době smluvní vztah trvat; v opačném případě bude splatný do 15 dnů ode dne, kdy nájemce oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného obdrží. V případě snížení nájemného se nájemné sníží od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku (zpravidla leden až březen) bude odečten od nájemného za měsíc květen, bude-li v té době smluvní vztah trvat; v opačném případě bude přeplatek na nájemném splatný do 31. května příslušného roku. Pronajímatel je povinen upravit nájemné a zaslat nájemci informaci o snížení nájemného při poklesu CPI vždy v případě, pokud o to nájemce písemně pronajímatele požádá nejdéle do 15. března příslušného roku.
  4. Pronajímatel pro nájemce nezajišťuje v souvislosti s nájmem žádné služby; dodávku elektrické energie, vody, tepla a plynu si sjedná nájemce přímo s příslušnými dodavateli těchto služeb. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby si nájemce mohl dodávky sjednat přímo s příslušnými dodavateli služeb. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu poskytnout pronajímateli veškerou součinnost potřebnou ke změně odběratele těchto energií na pronajímatele nebo na jinou osobu určenou pronajímatelem.
  5. Veškeré revize a kontroly v souladu s požadavky platné legislativy ve vztahu k předmětu nájmu, jako i odstranění závad zjišťovaných revizí provádí nájemce na náklady pronajímatele, přičemž nájemce neprodleně přefakturuje tyto náklady pronajímateli.
  6. Nájemné je vždy splatné bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, a to na účet č. 40037-0800424389/0800 vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Karlovy Vary; nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání platby na účet pronajímatele.
  7. Pro případ prodlení s úhradou nájemného včetně DPH se nájemce zavazuje hradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

**Práva a povinnosti pronajímatele**

* 1. Smluvní strany se dohodly, že § 2205 písm. b) občanského zákoníku se nepoužije, když udržovat nemovitou věc ve stavu, aby mohla sloužit nájemci, je povinen sám nájemce, s výjimkou revizí dle článku III. odst. 3. 5 této smlouvy. Nájemce je povinen provádět veškerou údržbu, tj. běžnou údržbu i ostatní údržbu nemovité věci a její nezbytné opravy, to vše na vlastní náklady; vady, které vyžadují údržbu či opravu nikoliv běžnou, je však nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli. Nájemce je oprávněn určit způsob opravy či údržby nemovité věci.
  2. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat nemovitou věc a její stav a za tímto účelem do ní vstoupit a nájemce je povinen mu takovouto kontrolu a vstup umožnit, nebude-li to v době zjevně nevhodné. Nájemce je však povinen takovouto kontrolu a vstup pronajímateli umožnit vždy nejdéle do tří dnů od žádosti pronajímatele o kontrolu nemovité věci a o vstup do ní. V případě prodlení nájemce se splněním této povinnosti se tento zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání prodlení.
  3. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
  4. Pronajímatel nájemci uděluje souhlas s tím, aby nájemce účetně odepisoval technické zhodnocení nemovité věci z Investice dle čl. VI. této smlouvy.

**Práva a povinnosti nájemce**

* 1. Nájemce prohlašuje, že před podpisem smlouvy měl možnost seznámit se s předmětem nájmu a jeho stavem. Nájemce prohlašuje, že neshledal na předmětu nájmu vady, které by bránily užívání předmětu nájmu k účelu sjednanému touto smlouvou.
  2. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré povinnosti spojené s užíváním předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, zejména se zavazuje hradit řádně a včas dohodnuté nájemné.
  3. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu řádně užívat a že po skončení nájmu jej předá pronajímateli ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal s výjimkou změn, které v předmětu nájmu provedl nájemce se souhlasem pronajímatele a s výjimkou změn, ohledně kterých pronajímatel nájemci sdělí, že nemá zájem o jejich odstranění. Nájemce však nemá právo na náhradu za provedené změny předmětu nájmu, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak.
  4. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu.
  5. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je nájemce oprávněn přenechat část předmětu nájmu do krátkodobého podnájmu nebo výpůjčky s dobou trvání max. 10 kalendářních dnů v jednom časovém úseku.
  6. Nájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu a jeho zařízení, pokud škoda vznikla v době trvání nájmu; nájemce je povinen vznik škody oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu.
  7. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy, a to ani na svůj náklad. V písemném souhlasu dle předchozí věty musí být přitom rozsah stavebních úprav či oprav přesně specifikován. Nájemce má právo na úhradu vynaložených nákladů jen v případě předchozí písemné dohody s pronajímatelem. Za stavební úpravy a opravy se nepovažuje údržba nemovité věci ani její nezbytné opravy, které je nájemce povinen provádět podle odst. 4. 1 této smlouvy a ke kterým již nepotřebuje od pronajímatele písemný souhlas.
  8. Nájemce nesmí v předmětu nájmu vyvíjet jakoukoliv činnost, jež by byla v rozporu s touto smlouvou, právními předpisy či rozhodnutími a jinými akty veřejnoprávních orgánů anebo k níž by nedisponoval patřičným povolením, pokud je vyžadováno. V případě, že pronajímateli v důsledku porušení těchto povinností nájemce vznikne jakákoliv škoda, odpovídá za ní pronajímateli nájemce.
  9. Nájemce se zavazuje nejpozději ke dni ukončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli; v případě prodlení se splněním této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 8.000,- Kč za každý den trvání prodlení. Pokud nájemce předmět nájmu do 15 dnů ode dne skončení nájmu nevyklidí, jsou pronajímatel nebo jím určená osoba oprávněni do předmětu nájmu vstoupit a vyklidit a uskladnit věci nacházející se v předmětu nájmu na náklady nájemce a na jeho nebezpečí. Nájemce se zavazuje uhradit vzniklé náklady spojené s přepravou a uložením majetku do náhradních prostor, jakožto i náklady spojené s jejich uskladněním, a to v přiměřené výši. Nájemci budou věci vydány oproti úhradě těchto přiměřených nákladů dle tohoto bodu smlouvy. Pokud si nájemce věci nevyzvedne nejpozději do 2 měsíců ode dne, kdy mělo dojít k vyklizení prostoru dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn movité věci prodat na účet nájemce vhodným způsobem, a to na náklady nájemce. Výtěžek z prodeje bude použit na úhradu dlužného nájemného a nákladů spojených s vyklizením, převozem, uskladněním a prodejem, k čemuž nájemce rovněž dává svůj souhlas. Pronajímatel a nájemce souhlasí s tím, že k těmto úkonům není potřeba žádné jiné úřední nebo soudní rozhodnutí.

**Investice**

* 1. Investicí se rozumí provedení udržovacích prací a stavebních úprav předmětu nájmu realizované nájemcem.
  2. Smluvní strany se dohodly a pronajímatel vyslovuje souhlas s rekonstrukcí části objektu č. p. 541 v ulici T. G. Masaryka v Karlových Varech, spočívající v provedení:

1. rekonstrukce bytu správce, a to místnosti č. 102 (dále jen „***investice 1***“), a to dle příslušného a pronajímateli předaného investičního záměru ve výši 507.802,90 Kč vč. DPH, přičemž předpokládaný poměr technického zhodnocení k započtení oproti nájmu z této investice činí minimálně 90 %.
2. rekonstrukce tepelně regulačního systému (dále jen „***investice 2***“), a to dle příslušného a pronajímateli předaného investičního záměru ve výši 309.989,98 Kč vč. DPH, přičemž předpokládaný poměr technického zhodnocení k započtení oproti nájmu z této investice činí 100 %.
3. další vzájemně odsouhlasené investice (dále jen „***investice 3***“)

(***investice 1***, ***investice 2*** a ***investice 3*** dále společně jen „***Investice***“).

* 1. Stavební práce se nájemce zavazuje provést v období do 08/2020, a to minimálně v celkové výši 1.932.790.- Kč (slovy: jedenmiliondevětsettřicetdvatisícsedmsetdevadesát korun českých).
  2. Pronajímatel vyslovuje souhlas s provedením stavebních úprav dle odst. 6.2 písm. a) v souladu s jím schválenou projektovou dokumentací vypracovanou Ing. Renatou Novotnou a předanou pronajímateli, přičemž pronajímatel tímto potvrzuje její převzetí.

Pronajímatel vyslovuje souhlas s provedením rekonstrukce otopní soustavy a modernizací řídícího systému otopné soustavy dle odst. 6.2 písm. b) v souladu s jím schválenou projektovou dokumentací vypracovanou Ing. Radkem Novotným a předanou pronajímateli, přičemž pronajímatel tímto potvrzuje její převzetí.

Pro investici 3 dle odst. 6.2 písm. c) bude zpracovaná příslušná projektová dokumentace předložena ke schválení pronajímateli.

* 1. Stavební práce realizuje nájemce na vlastní náklady.
  2. Pronajímatel se zavazuje spolupracovat s nájemcem při získávání všech povolení a oprávnění nezbytných k provedení Investice.
  3. Nájemce se zavazuje, že provedení stavebních prací zajistí odborně způsobilou firmou a že zajistí odborný technický stavební dozor nad provedením stavebních prací na své vlastní náklady.
  4. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady potřebná vyjádření odborných organizací a ohlášení stavebních úprav event. stavební povolení, v souladu s požadavky platných právních předpisů.
  5. Po provedené rekonstrukci předloží nájemce do 60 dnů od jejího dokončení, případně od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, pronajímateli konečnou hodnotu technického zhodnocení objektu. Pronajímatel se zavazuje posoudit nájemcem doložené dokumenty ke stavebně-technickému zhodnocení do 90 dnů a na základě toho uznat výši finanční částky a způsob úhrady technického zhodnocení objektu. V případě rozporu bude hodnota technického zhodnocení objektu doložena znaleckým posudkem znalce stanoveného dohodou smluvních stran.
  6. Pronajímatel na základě odst. 6.2 převezme písemnou formou od nájemce uznanou výši technického zhodnocení do svého majetku.
  7. Smluvní strany se dohodly, že odsouhlasená výše Investice bude (jako pohledávka nájemce za pronajímatelem) postupně započtena vždy proti 100 % (slovy: jednosto procentům) nájemného za daný kalendářní rok (jako pohledávka pronajímatele za nájemcem), a to až do úplného vypořádání smluvních stran nebo do skončení nájmu a okamžiku zániku nároku nájemce na uhrazení pohledávky dle odst. 2.5 smlouvy či vzniku povinnosti pronajímatele k úhradě zbylé pohledávky z bezdůvodného obohacení z Investice.

**Závěrečná ustanovení**

* 1. Tato smlouva může být změněna nebo doplněna pouze formou číslovaného písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami. Má se za to, že změna smlouvy je z důvodu nedodržení formy neplatná. Tato smlouva v plném rozsahu ruší a nahrazuje vše, co uzavření této smlouvy předcházelo a týkalo se stejného předmětu (plnění) jako tato smlouva, a to včetně Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 3. března 2000, ve znění pozdějších dodatků. Pro jakékoli vztahy smluvních stran ze smlouvy anebo v souvislosti s ní mají s vyloučením ustanovení § 566 odst. 2 občanský zákoník význam pouze ustanovení smluvní stranou řádně podepsané listiny. Jakékoli jiné písemnosti včetně e-mailové korespondence jsou bez právního významu.
  2. Stane-li se či ukáže-li se kterékoli z ustanovení této smlouvy být neplatným, neúčinným, či zdánlivým, tato neplatnost, neúčinnost ani zdánlivost nebude mít vliv na platnost zbývajících ustanovení této smlouvy. Smluvní strany nahradí takové neplatné, neúčinné popř. zdánlivé ustanovení smlouvy platným a účinným ustanovením, které bude svým ekonomickým dopadem co nejbližší (v maximální možné míře přípustné platnými právními předpisy) ustanovení, které má být nahrazeno, a původnímu úmyslu smluvních stran, a to ve lhůtě 10 dnů od obdržení kteroukoli smluvní stranou příslušné výzvy druhé smluvní strany smlouvy.
  3. Ustanovení § 2208 odst. 1 a 2, § 2223, § 2266 a § 2287 občanského zákoníku se nepoužijí. Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv smluvních stran dle § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti smluvních stran dle této smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení předmětu nájmu, jeho předání pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané nájemcem dle § 2314 odst. 1 občanského zákoníku nezakládají právo nájemce dále užívat předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi pronajímatele.
  4. Sjednání smluvních pokut či úroků z prodlení v této smlouvě se nijak nedotýká práv pronajímatele ani nájemce na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterým se smluvní pokuta či úroky z prodlení vztahují, ani jiných nároků pronajímatele či nájemce dle této smlouvy či platných právních předpisů, když tuto náhradu škody je pronajímatel či nájemce oprávněn od druhé smluvní strany požadovat v rozsahu, ve kterém vzniklá škoda převyšuje výši sjednané smluvní pokuty či úroků z prodlení.
  5. Aplikace ustanovení § 1799 a § 1800 občanského zákoníku týkající se smluv uzavíraných adhezním způsobem se tímto vylučuje.
  6. Obě smluvní strany na sebe přejímají nebezpečí změny okolností ve svůj neprospěch, žádná ze smluvních stran nemá právo dle ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
  7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran, resp. jejich oprávněných zástupců.
  8. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2018
  9. Statutární město Karlovy Vary ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, p o t v r z u j e, že u právních jednání, která jsou obsažena v této smlouvě, byly ze strany Statutárního města Karlovy Vary splněny veškeré formální náležitostí, které jsou dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.
  10. Veškeré přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží každá ze smluvních stran.

V Karlových Varech V Praze

dne 20. prosince 2017 dne 20. prosince 2017

…………………………… …………………………

za pronajímatele za nájemce

**Statutární město Karlovy Vary Vysoká škola finanční a správní, a.s.**

Ing. Jaroslav Cícha Dr. Bohuslava Šenkýřová

vedoucí odboru majetku města předsedkyně představenstva

Přílohy:

č. 1 – výpis z katastru nemovitostí

č. 2 – Výpis z usnesení Rady města Karlovy Vary

č. 3 – Plná moc ze dne 2. února 2016

č. 4 – Výpis z obchodního rejstříku obchodní společnosti