Níže psaného dne, měsíce a roku

Statutární město Karlovy Vary
Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary 1
IČO: 00254657
DIČ: CZ00254657
pronajímatel je plátcem DPH
bankovní spojení: účet č. 630037-0800424389/0800 vedený u České spořitelny, 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

jméno a příjmení: **Marian Štycha**
nar.: 05.12.1978
sídlo: Vodárenská 616/14, 360 10 Karlovy Vary - Rybáře
IČO: 73854867
nájemce není plátcem DPH

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
(dále jen „Smlouva“)

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. Pronajímatel má zájem pronajmout Předmět nájmu Nájemci;
B) Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města od 19.05.2026 do 02.06.2026;
C) Nájemce má zájem si Předmět nájmu od Pronajímatele pronajmout;
D) Rada města Karlovy Vary schválila pronájem Předmětu nájmu Nájemci na svém zasedání dne 16.06.2026;
E) Nájemce je fyzická osoba zapsaná podnikající na základě živnostenského oprávnění;
F) Správcem uvedené nemovitosti je realitní kancelář **IKON, spol. s r.o.** IČO 45800031, se sídlem Nehvizdská 22/8, Hloubětín, 19800 Praha 9 (dále jen „Správce"), a to na základě mandátní smlouvy ze dne 29.12.2006;

dohodli se na uzavření této

S M L O U V Y O N Á J M U
P R O S T O R S L O U Ž Í C Í C H K P O D N I K Á N Í

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:

„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.
„OBČZ":	zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.
„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).
„Služby":	Znamená služby spojené s užíváním Předmětu nájmu a popsané v článku 7. Smlouvy.
„Správce":	Znamená realitní kancelář IKON, spol. s r.o. IČO 45800031, se sídlem Nehvizdská 22/8, Hloubětín, 19800 Praha 9.
„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

1. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel přenechává Nájemci k užívání prostor sloužící k podnikání – nebytových prostor o celkové výměře 647 m^2 sestávající z nebytového prostoru o výměře 181 m^2 umístěného v přízemí, v části objektu č.p. 541 vystavěném na pozemku p.č. 2060 a z nebytového prostoru o výměře 466 m^2 v přízemí budovy bez čp./č.ev., vystavěné na pozemku p.č. 2061, vše v k. ú. Karlovy Vary, obec a okres Karlovy Vary, zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary na LV č. 1 (Kino Čas) a dále movitých věcí, které jsou součástí Kina Čas, jak je uvedeno v předávacím protokolu, když tento prostor je blíže specifikován zákresem předmětu nájmu, který tvoří Přílohu č. 4 Smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“).

2. 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.

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 protokolárně předat Nájemci Předmět nájmu prostřednictvím Správce 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.

3. Účel nájmu

3.1. Předmět nájmu je Pronajímatelem přenecháván Nájemci do nájmu za účelem **provozu kina a doplňkových činností souvisejících s provozem kina, tj. provoz drobného občerstvení, prodej doplňkového zboží souvisejícího s kinematografií, doprovodné činnosti související s kinematografií a kulturou.**

3.2. Nájemce bere na vědomí a zavazuje se, že Předmět nájmu nesmí být užíván k provozování následujících činností: nonstop, bar, diskotéka, herna, sázková kancelář, sex-shop, erotický salon, provozování hracích a výherních automatů, **provozování jakékoliv formy hraní videoher na různých platformách, případně jakákoliv jiná činnost související s interaktivní zábavou**, prodej zbraní, militarií, předmětů s nacistickou a komunistickou tématikou, předmětů se sexuální tematikou, pyrotechnických pomůcek, masáží a peelingů rybami, pro prodej a výrobu látek, které mohou být škodlivé nebo znečisťující povahy a pro jakékoli účely, které mohou být hlučné, škodlivé, nebezpečné, protiprávní, nemorální, nebo jinak obtěžující, nebo mohou poškozovat nebo rušit pronajímatele, nebo jiné nájemce či vlastníky nebo uživatele sousedních pronajatých prostor nad míru přiměřenou místním poměrům.

4. Doba trvání nájmu

4.1. Nájemní vztah dle této Smlouvy je uzavírán na dobu **neurčitou počínaje dnem 17.6.2026**

B. NÁJEMNÉ, SLUŽBY

5. Obecné Nájemné

5.1. Obecná výše Nájemného

a) Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše Nájemného částku **19 200 Kč** (slovy: devatenáct tisíc dvě stě korun českých) měsíčně bez DPH a **230 400 Kč** (slovy: dvě stě třicet tisíc čtyři sta korun českých) ročně bez DPH.
b) Měsíční Nájemné platné ke dni podpisu této Smlouvy je uvedeno v příloze č. 1 – ve Výpočtovém listu včetně příloh pro příslušný prostor sloužící k podnikání. 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 a služeb do 10. dne následujícího měsíce bez nutnosti uzavření dodatku k této Smlouvě. Za datum dílčího zdanitelného plnění se bude považovat poslední den v příslušném kalendářním měsíci.
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 nejblíže 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**, variabilní symbol **9054150203**, 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.**

5.4. Kauce

a) Nájemce má povinnost uhradit k datu podpisu Nájemní smlouvy Pronajímateli kauci ve výši čtyř měsíčních nájmů, tzn. částku **76 800 Kč** (slovy: sedmdesát šest tisíc osm set korun českých), a to bankovním převodem na účet Pronajímatele č. **1023015533/5500**, variabilní symbol **9054150203**, vedený u Raiffeisenbank a.s., pobočka Karlovy Vary.
b) Použití a vrácení kauce:
   - Účelem kauce je zajištění úhrad veškerých pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci, které vzniknou Pronajímateli z titulu poškození nebo nadměrného opotřebení pronajatého nebytového prostoru, zařízení a vybavení umístěného v nebytovém prostoru, poškození společných prostor a společného zařízení poskytovaného Pronajímatelem a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru

a dalších služeb poskytovaných Pronajímatelem a dále sankčních plnění hrazených Nájemcem dle této smlouvy (např. smluvních pokut).
- Pronajímatel je oprávněn užít peněžní prostředky, uložené jako kauce na účtu Pronajímatele k úhradě pohledávek výše specifikovaných.
- O užití peněžních prostředků z účtu Pronajímatele výše uvedeného je Pronajímatel povinen písemně informovat Nájemce do 30 kalendářních dnů ode dne užití těchto peněžních prostředků.
- Nájemce se zavazuje, že do jednoho měsíce ode dne, kdy k tomu bude Pronajímatelem písemně vyzván, doplní výši peněžních prostředků – kauce. Podmínkou výzvy k doplnění finančních prostředků je výběr z těchto prostředků provedený Pronajímatelem pro výše uvedené účely. Nedodržení stanovené lhůty bude považováno za porušení povinností vyplývajících z této smlouvy a bude posuzováno jako důvod k výpovědi.
- Pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši kauce a písemnou formou potvrdit Nájemci úhradu pohledávek z této kauce.
- Pronajímatel je oprávněn s prostředky uloženými na účtu kaucí nakládat jako se svými finančními prostředky a použít jich pro zabezpečení oprav, údržby a dalších činností spojených se správou nemovitosti v majetku Statutárního města Karlovy Vary.
- Pronajímatel se zavazuje, že v případě ukončení této smlouvy vyplatí, po provedení úhrad případných pohledávek, Nájemci kauci ve výši, v jaké se kauce nachází po provedení veškerých úhrad dle této smlouvy a to do 2 měsíců od ukončení výše uvedené smlouvy o nájmu nebytových prostor.

6. 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.

7. 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 teplo, voda, úklid, telekomunikační poplatky, odvoz domovního odpadu, internet, apod.). Náklady na služby je povinen hradit nájemce.

7.2. Úhrada spotřebovaných Služeb

a) Nájemce má povinnost pravidelně hlásit spotřebu elektroměru umístěném v Předmětu nájmu a to na základě výzvy Pronajímatele. Označení elektroměru je uvedeno v předávacím protokolu vyhotoveném Správcem objektu.
b) Pronajímatel provede vyúčtování za Služby (elektřina) spotřebované Nájemcem za předchozí kalendářní rok, nejpozději do 3 měsíců od obdržení konečné faktury od dodavatelů energií a služeb následujícího kalendářního roku a ve stejné lhůtě předá Nájemci písemné vyúčtování za Služby včetně výzvy k úhradě případného nedoplatku. V případě existence splatné pohledávky Pronajímatele za Nájemcem, bude případný přeplatek z vyúčtování započten Pronajímatelem na úhradu této pohledávky.

7.3. Náklady rozúčtovávané do služeb, způsob rozúčtování jednotlivých služeb

- Do ceny za <u>elektřinu</u> (osvětlení všech 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. vratných, el. zámků, zvonkových panelů, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu u nouzového osvětlení. Do ceny nelze zahrnout náklady na zavedení jiného systému osvětlení. Tato služba bude vyúčtována podle celkové výměry Předmětu nájmu (viz bod 1.1. této Smlouvy).

7.4. Smlouvy s dodavateli Služeb

Nájemce se zavazuje uzavřít do čtrnácti dnů od účinnosti Smlouvy s dodavateli Služeb smlouvy o dodávkách Služeb, pokud není v článku 7.2. Smlouvy výslovně stanoveno jinak. Kopie smluv s dodavateli Služeb předloží Nájemce Pronajímateli na písemnou výzvu Pronajímatele.

C. PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE

8.1. Prohlášení o oprávnění k podnikání

Nájemce podniká na základě živnostenského oprávnění, které tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

8.2. Prohlášení o finančních a majetkových poměrech

Nájemce prohlašuje, že:

a) není v likvidaci a není proti němu dle zákona č. 328/1991 Sb. – o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, vedeno konkursní řízení ani vyrovnací řízení s věřiteli a že takové řízení nebylo zastaveno či zrušeno z důvodu nedostatku majetku Nájemce;
b) není proti němu 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;
c) není předlužen či neschopen plnit své splatné závazky;
d) 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

9. 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;
b) řádně a včas platit daně z nemovitosti a daně z příjmu vážící se k Předmětu nájmu;
c) 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.

10. Práva a povinnosti Nájemce

10.1. 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, zákazníky či obchodními partnery či jakýmikoli 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) poskytnout bezúplatné užívání předmětu nájmu nebo jeho části (zejména kina) včetně příslušenství při konání Mezinárodního filmového festivalu v Karlových Varech a poskytnout bezúplatné užívání Předmětu nájmu nebo jeho části včetně příslušenství pro akce pořádané či podporované Statutárním městem Karlovy Vary (zejména Tourfilm, Freshfilmfest, Jeden svět, Den seniorů, Den studenstva, Den dětí apod., které budou aktuálně Pronajímatelem realizovány), a to za předem smluvně dohodnutých podmínek (úhrada nákladů za služby, apod.);
e) využívat rezervační systém prodeje vstupenek „Coloseum“;
f) užívat označení „Kino Čas“;
g) užívat Předmět nájmu v souladu s nabídkou učiněnou v rámci „VŘ – obálková metoda“ na pronájem Předmětu nájmu;

10.2. 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 nebytovému 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.

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 17.4. 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.

11. 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 do podnájmu 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.

11.3. Změna účelu užívání stavby (Předmětu nájmu)

a) Strany této Smlouvy se dohodly, že v případě, že účel užívání stavby (Předmětu nájmu) je ke dni podpisu této Smlouvy v rozporu s požadovaným účelem užívání stavby, pro který Nájemce bude Předmět převodu užívat v souladu s čl. III. shora této Smlouvy, zavazuje se Nájemce zajistit na vlastní náklady potřebnou změnu užívání Předmětu nájmu dle § 126 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řád, jakož i předpisů souvisejících. Dále se zavazuje v rámci prováděné změny užívání stavby na svůj náklady zajistit potřebné dokumenty, projekční podklady a stanoviska HZS, KHS, Odboru životního prostředí, památkové péče a jiných správních orgánů, který pro uvedený záměr bude zapotřebí.
b) Do vydání pravomocného rozhodnutí povolení změny užívání stavby se Nájemce zavazuje užívat Předmět nájmu pouze v souladu s účelem užívání, který je specifikován v čl. III. Smlouvy shora.

c) Strany této Smlouvy se dále dohodly a potvrzují, že Pronajímatel neodpovídá za výsledek případné žádosti Nájemce o změnu užívání stavby (Předmětu nájmu) a současně neodpovídá za případné náklady či škodu, které Nájemci v souvislosti s podáním žádosti o změnu užívání vznikly.
d) Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou potřebnou součinnosti, které bude zapotřebí k zajištění změny užívání Předmětu nájmu u příslušného stavebního úřadu, jakož i součinnost ve vztahu k jiným dotčeným orgánům, které bude ve věci změny užívání Předmětu nájmu zapotřebí.

12. 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.

12.2. 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 ve čl. 12.1. pod písm. a) a b) Smlouvy.

12.3. Zachování pojištění

Současně se smluvní strany zavazují pojištění dle článku 12.1. a 12.2. 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

13. Zajištění závazků

13.1. Smluvní pokuta

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článků 7.2., 10.1., 10.3.,., 12.2., 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 **5 000 Kč** (slovy: pět tisíc korun českých), a to za každé porušení Smlouvy zvlášť.
Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článků 9.2., 10.2., 10.4.,10.5.; 11. a 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: deset tisíc 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. - občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, smluvní pokutu ve výši **0,1 %** (slovy: jedna desetina 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.
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.

14. 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 bez udání důvodu.

14.4. Výpověď Nájemce

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

14.5. Výpovědní lhůta a její počátek

Výpovědní lhůta činí **tři měsíce** 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.

15. 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.

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.

15.4. Náhrada za převzetí zákaznické základny

Smluvní strany se výslovně dohodly tak, že ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník vylučují, nájemce tedy po skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele **nemá** právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.

F. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

16. 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 v odst. 16.7. této Smlouvy.
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 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.
e) Upozornění na nedoplatky (s výjimkou předžalobní upomínky), faktury, oznámení o opravách, haváriích a rekonstrukcích objektů lze doručovat i formou prostého e-mailu. Stejným způsobem je možné zaslat i Výpočtový list a Splátkový/Platební kalendář k doplnění a podpisu Nájemcem.

16.7. Adresy pro doručování

Smluvní strany této smlouvy se dohodly následujícím způsobem na adrese pro doručování písemné korespondence:

a) adresou pro doručování Pronajímateli:
Statutární město Karlovy Vary
Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary

Pověřený správce **IKON spol. s r.o.**
René Weis – vedoucí pobočky Karlovy Vary
Bulharská 873/31a, 360 01 Karlovy Vary

tel.: 777757 964,, e-mail: weis@ikon.cz

b) adresou pro doručování Nájemci:
Marian Štycha
Vodárenská 616/14, 360 01 Karlovy Vary
tel.: 721 096 798, e-mail: kinocaskv@gmail.com,

16.8. Řešení sporů

Smlouva se řídí právem České republiky.

16.9. 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. a 16.10. této Smlouvy.

17. *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 tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.

17.3. Počet vyhotovení Smlouvy

Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení, Nájemce a správce obdrží po jednom stejnopise. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.

17.4. Rozsah drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce

a) 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.
b) 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 pro byt,
   - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
   - opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
c) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par,

digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, 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 termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

d) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.

e) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu 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. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časové 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.

17.5. 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.

17.6. Přílohy Smlouvy

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1: Výpočtový list platný od 17.6.2026
Příloha č. 2: Výpis z živnostenského rejstříku
Příloha č. 3: Výpis z usnesení RM č. RM/674/6/26
Příloha č. 4: Zákres Předmětu nájmu
Příloha č. 5: Plná moc vedoucího odboru Ing. R. Matyáše

V Karlových Varech dne …….

_____	_____
Statutární město Karlovy Vary zastoupené Ing. Rostislavem Matyášem vedoucím OMM MM Karlovy Vary	**Marian Štycha**

Zpracovala: Alena Bauerová