

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

mezi

THERMAL-F, a.s.

a

Saunia, s.r.o.



Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely strany Smlouvy:

THERMAL-F, a.s. se sídlem I.P.Pavlova 2001/11, Karlovy Vary, PSČ 360 01
zapsána v obchodním rejstříku vedeném u KS v Plzni, oddíl B, vložka 813
zastoupena: doc. Ing. Jiří Volfem, CSc., předsedou představenstva
Ing. Michalem Košarkem, místopředsedou představenstva
IČ: 25401726, DIČ: CZ25401726
bankovní spojení: Komerční banka Karlovy Vary
číslo účtu: 27-5617060217/0100
e-mail: [REDACTED]
telefon: [REDACTED]

jako „Pronajímatel“ na straně jedné

a

Saunia, s.r.o., se sídlem Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 120349
zastoupena: Bohumil Piše, jednatel
IČO: 27633594, DIČ: CZ 27633594,
bankovní spojení: Fio banka, a.s.
číslo účtu: 2700244830/2010
email: [REDACTED]
telefon: [REDACTED]

jako „Nájemce“ na straně druhé

Pronajímatel a Nájemce dále společně označováni jen jako "Smluvní strany" a jednotlivě jako "Smluvní strana"

v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)

tuto

*Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání
(dále jen „Smlouva“)*

I. Úvodní ustanovení

- 1) Pronajímatel je vlastníkem:
 - a. pozemku parc. č. 2947 o evidované výměře 4570 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 2002, objekt občanské vybavenosti o 7 podlažích,
 - b. pozemku parc. č. 2946 o evidované výměře 1227 m², a
 - c. pozemku parc. č. 2950 o evidované výměře 451 m²,

vše evidováno v katastrálním území 663433 Karlovy Vary, obec 554961 Karlovy Vary na listu vlastnictví č. 1576 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary (dále jen „Areál Bazén“). List vlastnictví č. 1576 pro k.ú. Karlovy Vary tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 2) Areál Bazén je součástí objektu SPA HOTELU THERMAL nacházejícího se na adrese I. P. Pavlova 2001/11, Karlovy Vary (dále jen „Hotel Thermal“). Součástí Areálu Bazén je též venkovní plavecký bazén.

II. Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel se tímto zavazuje předat Nájemci Areál Bazén společně se všemi jeho součástmi a vybavením (dále jen „Předmět nájmu“) k dočasnému užívání v souladu s touto Smlouvou a Nájemce se zavazuje v ujednané době převzít Předmět nájmu od Pronajímatele a platit za jeho užívání nájemné a poplatky za odběr elektrické energie, pitné vody, vřidelní (lázeňské) vody, odpadního tepla dle této Smlouvy.
- 2) V budově č. p. 2002, která je součástí Areálu Bazén, se nachází celkem 7 podlaží, přičemž součástí prvního podlaží je i prostor pro uložení vody z plaveckého bazénu a součástí druhého podlaží je plavecký bazén.
- 3) Pronajímatel se zavazuje zpracovat komplexní jednostupňový projekt realizace rekonstrukce Předmětu nájmu, a to na základě zaměření současného stavu a projektové studie zpracované Nájemcem, která tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy– „Projektová studie“ (dále jen „Projektová dokumentace“). Projektová dokumentace zahrnuje stanovení cílového stavu Předmětu nájmu ke dni jeho předání Nájemci.
- 4) Za účelem zpracování Projektové dokumentace předá Nájemce Pronajímateli nejpozději do dvou měsíců ode dne uzavření této Smlouvy podklady pro její zpracování, které budou tvořit součást Projektové studie, a to v tomto minimální rozsahu:
 - 1) kompletní architektonická studie Areálu Bazén s uvedením jednotlivých nároků na jednotlivé profese (ZTI, VZT, chlazení, topení, silnoproud a slaboproud), včetně přípojných míst;

- 2) jednostupňové projekty od technologií gastro, saunového centra, bazénové technologie, vířivek, pultu recepce, strukturované kabeláže včetně návazností na IT vybavení Areálu bazén;
 - 3) veškeré podklady a požadavky na vývody (ZTI, silnoproud, slaboproud, případně dalších médií) včetně jejich detailního umístění, případně barevnosti a provedení, a to i s návazností na fasádní plášť objektu a střechu, vše společně dále též jako „Doplňující požadavky Nájemce“.
- 5) Pro případ, že by Pronajímatel nemohl realizovat Projektovou dokumentaci dle Přílohy č. 2 – Projektové studie doplněné o Doplňující požadavky Nájemce z důvodu PBŘ (požárně bezpečnostního řešení stavby), hygieny, statiky objektu, ČSN atp., je Pronajímatel povinen Nájemci takovou skutečnost bezodkladně oznámit a Nájemce je povinen Projektovou studii v potřebném rozsahu bez zbytečného odkladu přepracovat.
- 6) Pronajímatel se zavazuje Projektovou dokumentaci zpracovat do 8 měsíců ode dne předložení Doplňujících požadavků Nájemce za předpokladu, že Nájemce řádně splnil svou povinnost zaplatit kauci dle ustanovení čl. VIII. odst. 1 bod i) této Smlouvy. Nájemce je oprávněn v průběhu zpracovávání Projektové dokumentace její obsah připomínkovat. Smluvní strany se dohodly na tom, že projekt interiéru bude zpracován architektonickou kanceláří RANNÝ ARCHITECTS s.r.o. (IČO: 25676601) a projekt pro realizaci bude zpracován projektovou kanceláří SPECTA, s.r.o. (IČO: 27305350). Za tímto účelem bude uzavřena trojstranná smlouva o dílo, jejíž smluvní stranou bude Pronajímatel, Nájemce a RANNÝ ARCHITECTS s.r.o. (IČO: 25676601), dále jen „trojstranná smlouva RANNÝ“, a trojstranná smlouva o dílo, jejíž smluvní stranou bude Pronajímatel, Nájemce a SPECTA, s.r.o. (IČO: 27305350), dále jen „trojstranná smlouva SPECTA“. U každé z těchto smluv Smluvní strany předpokládají, že cena za dílo nepřekročí částku ■■■■■ ■■■■
- 7) V případě, že Pronajímatel podle čl. II. odst. 5 této Smlouvy oznámí Nájemci, že Projektovou dokumentaci nelze realizovat, prodlužuje se Pronajímateli lhůta pro zpracování Projektové dokumentace dle čl. II. odst. 6 této Smlouvy o dobu, po kterou Nájemci trvalo přepracování Projektové studie v potřebném rozsahu, navýšenou o 14 dnů.
- 8) Nájemce je povinen písemně schválit Projektovou dokumentaci zpracovanou Pronajímatelem do 14 dnů ode dne jejího předání Pronajímatelem. Nájemce je oprávněn odmítnout odsouhlasení Projektové dokumentace pouze v případě, kdy Pronajímatel při jejím zpracování nerespektoval bez závažného důvodu požadavky Nájemce stanovené v Projektové studii či Doplňujících požadavcích Nájemce. Za závažné důvody se považuje zejména architektonický tvar objektu, statika, PBŘ, hygienické požadavky; o výskytu takovýchto závažných důvodů pro odchylku od Projektové studie či Doplňujících požadavcích Nájemce je Pronajímatel povinen vyznat Nájemce bez zbytečného odkladu, aby se Smluvní strany pokusily najít řešení v co nejkratším možném termínu.

- 9) V případě, že Nájemce důvodně neodsouhlasí Projektovou dokumentaci podle čl. II. odst. 8 této Smlouvy, zavazuje se Nájemce poskytnout Pronajímateli takovou součinnost, aby důvodné nedostatky Projektové dokumentace byly bez zbytečného odkladu odstraněny.
- 10) V případě, že Nájemce neschválí Projektovou dokumentaci zpracovanou architektonickou kanceláří RANNÝ ARCHITECTS s.r.o. (IČO: 25676601) a SPECTA, s.r.o. (IČO: 27305350) podle čl. II. odst. 8 této Smlouvy, aniž by to pro to měl důvod podle čl. II. odst. 8 této Smlouvy, může Pronajímatel nejdříve 21. den po marném uplynutí lhůty pro odsouhlasení Projektové dokumentace podle čl. II. odst. 8 této Smlouvy od této Smlouvy odstoupit nebo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. V případě, že Nájemce neschválí Projektovou dokumentaci nebo její část, vypracovanou podle čl. II. odst. 8 této Smlouvy, aniž by to pro to měl důvod podle čl. II. odst. 8 této Smlouvy a to ani v dodatečné lhůtě 21 dnů, výhradně Nájemce ponese náklady na zpracování Projektové dokumentace, a to v rozsahu a postupem, který bude zakotven do trojstranných smluv se zpracovateli Projektové dokumentace dle odst. 6 tohoto čl. II Smlouvy.

V případě, že bude Nájemce v prodlení s odsouhlasením Projektové dokumentace podle čl. II. odst. 8 této Smlouvy, aniž by to pro to měl důvod podle čl. II. odst. 8 této Smlouvy, po dobu delší než 14 dnů, je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] [REDAKCE] dále jen „Smluvní pokuta PD“ a to ve lhůtě tří dnů od jejího uplatnění.

Pronajímatel je rovněž oprávněn od této Smlouvy odstoupit nebo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud práva a povinnosti Pronajímatele vyplývající ze trojstranné smlouvy RANNÝ a/nebo trojstranné smlouvy SPECTA přejdou v souladu s ustanoveními těchto smluv na Nájemce.

V případě, že práva a povinnosti Pronajímatele vyplývající ze trojstranné smlouvy RANNÝ a/nebo trojstranné smlouvy SPECTA přejdou v souladu s ustanoveními těchto smluv na Nájemce, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli vypořádací poplatek ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých), dále jen „Vypořádací poplatek“, a to ve lhůtě tří dnů od jejího uplatnění, a to do 3 dnů ode dne, kdy k takovému přechodu práv a povinností dojde.

V případě, že Pronajímatel uplatní vůči Nájemci nárok na zaplacení Smluvní pokuty PD, ztrácí tím případný nárok na zaplacení Vypořádacího poplatku. Pro vyloučení pochybností, nárok Pronajímatele na zaplacení Smluvní pokuty PD nebo Vypořádacího poplatku se vždy započte proti nároku Nájemce na vrácení Primární kauce podle čl. VIII odst. 1. bod i) této Smlouvy.

- 11) Investiční náklady Pronajímatele na provedení rekonstrukce Předmětu nájmu v souladu Projektovou dokumentací jsou [REDAKCE] (dále jen „Předpokládaná cena“.)
- 12) Smluvní strany společně prohlašují, že Nájemce zpracoval Projektovou studii společně s Doplňujícími požadavky Nájemce a přímo se tak podílel na stanovení cílového stavu Předmětu nájmu ke dni jeho převzetí tak, jak je specifikován v Příloze č. 2 a jak bude detailně specifikován

v Projektové dokumentaci, se kterou Nájemce vysloví souhlas. Nájemce prohlašuje, že je s tímto stavem a postupem srozuměn, a že Projektová studie společně s Doplňujícími požadavky Nájemce odpovídá jeho požadavkům na provedení, přičemž právě s ohledem na možnost Nájemce podílet se na cílovém stavu Předmětu nájmu jsou mezi Smluvními stranami sjednány podmínky této Smlouvy (tedy včetně, nikoliv výlučně, výše nájemného, smluvních pokut, délky trvání smluvního vztahu, odstoupení od Smlouvy).

- 13) Nájemce nemá oprávnění odmítnout převzetí Předmětu nájmu, pokud se reálný stav Předmětu nájmu nebude podstatně odchylovat od vzájemně odsouhlasené Projektové dokumentace. Za podstatnou odchylku se považuje taková odchylka,
- 1) která Nájemci zcela brání v celkovém užívání Předmětu nájmu v souladu s Účelem nájmu, a/nebo
 - 2) jejíž náprava by vyžadovala vynaložení nákladů vyšších než částka rovnající se výši měsíčního nájemného dle čl. VI. odst. 2 této Smlouvy.
- 14) Nájemce má právo vyjádřit svá písemná stanoviska zejména k těm stavebním a stavebnětechnickým postupům Pronajímatele týkajícím se Předmětu nájmu, které mají přímý hospodářský vliv na provoz Nájemce v Předmětu nájmu a rovněž může i po uzavření této Smlouvy v souladu s čl. II. odst. 5 uplatňovat doplňující požadavky na výslednou podobu Předmětu nájmu.
- 15) Za účelem realizace rekonstrukce Předmětu nájmu vypíše Pronajímatel výběrová řízení, přičemž se dle povahy jednotlivých řízení bude řídit ustanoveními zákona č. 134/2016 Sb. Smluvní strany se dohodly, že:
- a) konečné znění podmínek výběrových řízení podléhá odsouhlasení Nájemce (který má zejména právo odmítnout takové podmínky, které by nevyplývaly z Projektové dokumentace), a
 - b) podmínky výběrových řízení musí vždy obsahovat pravidlo, že pokud by nejnižší nabídka předložena v rámci výběrového řízení byla cenově vyšší, než činí ceny pro zpracování stavby dle Projektové dokumentace podle cenové soustavy ÚRS navýšené o 20 %, pak bude výběrové řízení ukončeno bez vybrání vítěze, a vyhlásí se výběrové řízení nové.

Rozdíl mezi součtem jednotlivých vysoutěžených cen nabídnutých vítěznými uchazeči a Předpokládanou cenou budou tvořit dodatečné náklady Pronajímatele (dále jen „Dodatečné náklady“).

- 16) Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že si Předmět nájmu řádně osobně prohlédl a zkontroloval a je seznámen s jeho současným stavem, jakož i se stavem plánovaným ke dni počátku trvání nájmu specifikovaným v Příloze č. 2 – „Projektová studie“ a s jeho technickou dokumentací. Nájemce dále prohlašuje, že tato Smlouva a její příloha č. 2 – „Projektová studie“ společně s budoucí odsouhlasenou Projektovou dokumentací Předmět nájmu dostatečně specifikují, a pokud bude Předmět nájmu Pronajímatelem řádně uveden do stavu souladného s budoucí odsouhlasenou Projektovou dokumentací, vůči Pronajímateli nemohou být vznášeny

žádné nároky z důvodu nedostatečné specifikace Předmětu nájmu a/nebo jeho vybavení, příslušenství a součástí.

III. Účel nájmu

- 1) Předmět nájmu bude Nájemcem užíván výlučně pro výkon jeho podnikatelské činnosti v souladu
 - a) s dokumentací skutečného provedení, která bude tvořit přílohu Přílohy č. 4 této Smlouvy, tj. přílohu předávacího protokolu, a kterou Pronajímatel doplní nejpozději v Den počátku nájmu.
 - b) s předmětem podnikání Nájemce, který dokládá výpisem z obchodního rejstříku a výpisem z živnostenského rejstříku připojeným k této Smlouvě jako její nedílnou Přílohou č. 3 – „Výpis z obchodního a živnostenského rejstříku“; a
 - c) v souladu s platným kolaudačním souhlasem

a to za účelem provozování

- a) centra pro saunování a dalších wellness a volnočasových aktivit (vč. např. masáží),
- b) bazénu,
- c) restaurace;

to vše včetně doplňkového prodeje nápojů a občerstvení, jakož i souvisejících wellness produktů (dále jen „Účel nájmu“).

Nájemce není oprávněn měnit Účel nájmu a ani způsob užívání jednotlivých prostor stavby (budovy) oproti účelu využití, který je uveden v budoucí projektové dokumentaci skutečného provedení budovy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; užití ustanovení § 2304 občanského zákoníku je vyloučeno. Účel využití Předmětu nájmu bude v dokumentaci skutečného provedení uveden tak, aby odpovídal Účelu nájmu.

Nájemce může Pronajímatele požádat o změnu užívání nebytového prostoru, případně i o jeho rekolaudaci, Pronajímatel však může stanovit podrobné podmínky pro udělení souhlasu a není povinen požadovaný souhlas udělit.

- 2) Nájemce bere na vědomí, že Účelem nájmu se nikdy nemůže stát zejména, nikoliv však výlučně provozování následujících činností:
 - a) Noční kluby atp.,
 - b) Provoz umožňující poskytování sexuálních služeb.
- 3) Nájemce se zavazuje provozovat podnikatelskou činnost v Předmětu nájmu v souladu s právním řádem České republiky, jakož i s územním plánem města Karlovy Vary.

- 4) Nájemce je povinen po celou dobu nájmu podle této Smlouvy dodržovat nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

IV. Doba trvání nájmu

- 1) Nájem dle této Smlouvy počíná dnem 1.2.2022, dále jen „Den počátku nájmu“ a uzavírá se na dobu 15 let ode Dne počátku nájmu.
- 2) Pronajímatel je oprávněn opakovaně jednostranně měnit Den počátku nájmu tak, že nájem dle této Smlouvy vznikne nejpozději dne 1.2.2023. Pronajímatel je oprávněn jednostranně měnit Den počátku nájmu i tak, že nájem dle této Smlouvy vznikne dříve než dne 1.2.2022.
- 3) Pronajímatel je povinen změnu Dne počátku nájmu oznámit Nájemci nejpozději 60 dnů před sjednaným Dnem počátku nájmu v případě, kdy dochází k posunutí Dne počátku nájmu na den po 1.2.2022 a nejpozději 120 dnů před sjednaným Dnem počátku nájmu v případě, kdy dochází k posunutí Dne počátku nájmu na den před 1.2.2022. V případě, že Pronajímatel nedodrží stanovenou lhůtu a neoznámí Nájemci změnu Dne počátku nájmu včas, má Nájemce právo v souvislosti s posunutím Dne počátku nájmu na přiměřenou kompenzaci ve formě smluvní pokuty ve výši [REDAKCE] za každý den, o který nebyla dodržena lhůta k oznámení změny Dne počátku nájmu. Smluvní pokuta ve stejné výši náleží Nájemci za každý den prodlení Pronajímatele s předáním Předmětu nájmu.
- 4) V souvislosti s jednostrannou změnou Dne počátku nájmu Pronajímatelem v souladu s touto Smlouvou nemá Nájemce nárok na jakoukoliv kompenzaci, a to ani v případě vzniku újmy.
- 5) Nájemce má právo písemně sdělit Pronajímateli, že má zájem o prodloužení trvání nájemního vztahu, a to na dobu dalších nejméně 5 let, v takovém případě Nájemci vzniká přednostní právo na uzavření nové nájemní smlouvy, jehož obsah je definován níže v tomto odstavci (dále jen „Pokračující smlouva“ a toto přednostní právo dále jen jako „Přednostní právo“). Pronajímatel je oprávněn poptat nového zájemce o nájemní vztah a uzavřít s ním nájemní smlouvu (dále jen „Nová smlouva“) s dobou počátku nájemního vztahu nejdříve od okamžiku skončení nájmu podle této Smlouvy, jejímž předmětem bude Předmět nájmu a doba trvání nájmu bude sjednána na minimálně 5 let, přičemž obsahem Nové smlouvy musí být zároveň odkládací podmínka, která bude účinnost nájemního vztahu vázat na podmínku nevyužití a/nebo zánik Přednostního práva Nájemcem, a zároveň ustanovení, že v případě využití Přednostního práva Nájemcem a zároveň v případě uzavření a nabytí účinnosti Pokračující smlouvy s Nájemcem Nová smlouva zaniká. Obsahem Přednostního práva je právo Nájemce uzavřít s Pronajímatelem Pokračující smlouvu se stejným obsahem, který bude obsahovat Nová smlouva. Pokud Nájemce Přednostního práva využije, Pronajímatel je povinen Pokračující smlouvu s Nájemcem uzavřít a její účinností Nová smlouva zaniká. Přednostní právo Nájemce trvá nejdéle po dobu 30 měsíců ode dne jeho vzniku, tedy od doručení oznámení o zájmu o prodloužení trvání nájemního vztahu podle věty první tohoto odstavce. Pro vyloučení pochybností se ujednává, že po dobu trvání Přednostního práva

Pronajímatel nemůže přenechat Předmět nájmu úplatně do užívání jiné osoby ani jinak, než na základě Nové smlouvy.

- 6) Sdělení o zájmu prodloužit trvání nájemního vztahu musí být Pronajímateli doručeno nejdříve 24 měsíců a nejpozději 12 měsíců před skončením nájmu podle této Smlouvy, jinak Přednostní právo nevzniká. Sjedná-li Pronajímatel Novou smlouvu, předloží Nájemci písemně nabídku k využití Přednostního práva nejpozději 30 dnů ode dne uzavření Nové smlouvy. Nájemce je oprávněn sdělit Pronajímateli písemně, že Přednostního práva využívá ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení nabídky Pronajímatele, jinak jeho Přednostní právo zaniká. Pokud Nájemce Pronajímateli sdělí, že využívá Přednostního práva dle předchozí věty, je povinen uzavřít Pokračující smlouvu do 15 dnů od doručení sdělení o zájmu využít Přednostní právo, jinak jeho Přednostní právo zaniká a Pronajímatel nemá povinnost uzavřít Pokračující smlouvu.
- 7) V případě, že Nájemce doručí Pronajímateli sdělení o zájmu prodloužit trvání nájemního vztahu v souladu s odst. 6) tohoto článku IV., a zároveň Pronajímatel nepředložil Nájemci žádnou Novou smlouvu ani do 30 dnů před uplynutím doby trvání nájmu podle této Smlouvy, pak dojde k automatickému prodloužení doby trvání nájmu a této Smlouvy o 5 let za dosavadních podmínek. K takovému automatickému prodloužení doby trvání nájmu však může dojít pouze jeden krát (1 x). Pokud dojde k automatickému prodloužení, Nájemce už nebude mít právo uplatnit Přednostní právo při ukončení takto prodloužené Smlouvy.
- 8) Nájemci nevznikne Přednostní právo, pokud Nájemce v průběhu posledních 5 let platnosti této Smlouvy porušil podmínky této Smlouvy způsobem, se kterým tato Smlouva spojuje právo Pronajímatele od této Smlouvy odstoupit a/nebo ji vypovědět a/nebo pokud se v průběhu platnosti této Smlouvy Nájemce dostal nejméně ve dvou případech do prodlení s placením jakýchkoliv plateb podle této Smlouvy po dobu delší než 15 dnů. V takových případech ani nemůže dojít k automatickému prodloužení dle předchozího odstavce.

V.

Předání a převzetí Předmětu nájmu

- 1) Předmět nájmu bude Nájemci předán nejpozději 10 dní před Dnem počátku nájmu dle ustanovení čl. IV. odst. 1 této Smlouvy (případně upraveném dle ustanovení čl. IV. odst. 2 této Smlouvy). O předání Předmětu nájmu Smluvní strany sepíší předávací protokol, který tvoří přílohu č. 4 – „Předávací protokol“ této Smlouvy.
- 2) Nájemce je povinen převzít Předmět nájmu na základě výzvy Pronajímatele k převzetí ve stanovený den, pokud stav Předmětu nájmu v době jeho předání nebrání řádnému užívání v rozsahu určeném Projektovou dokumentací. Pokud Nájemce nepřevzme Předmět nájmu, ačkoli stav Předmětu nájmu nebrání jeho užívání k Účelu nájmu, platí, že Předmět nájmu byl předán v den následující po dni plánovaného předání. Tím není dotčeno ust. čl. V. odst. 5) této Smlouvy.

- 3) Po dobu, kdy bude stav Předmětu nájmu bránit jeho řádnému užívání v rozsahu určeném Projektovou dokumentací, je Nájemce povinen strpět stavební a jiné úpravy Předmětu nájmu nezbytné pro uvedení Předmětu Nájmu do stavu nebránícího jeho řádnému užívání. Nájemce je rovněž povinen těmito stavebním a jiným pracím přizpůsobit užívání Předmětu nájmu tak, aby nebyly tyto práce omezovány a aby nebyla ohrožena bezpečnost osob nacházejících se v Předmětu nájmu ani dobrá pověst SPA HOTELU THERMAL. Pronajímatel se zavazuje provádět nutné opravy Předmětu nájmu, ke kterým je povinen, v kooperaci s omezením provozu Nájemce, avšak jen tam, kde je to s ohledem na povahu nutné opravy možné.
- 4) Nedojde-li k faktickému převzetí Předmětu nájmu Nájemcem ani do 90 dnů ode Dne počátku nájmu, aniž by k tomu měl Nájemce oprávnění podle této Smlouvy, a nedojde-li k nápravě ani do 10 pracovních dnů od písemné výzvy Pronajímatele, může Pronajímatel od této Smlouvy odstoupit anebo ji vypovědět bez výpovědní doby. Do okamžiku ukončení Smlouvy je však Nájemce povinen hradit nájemné, jako by Předmět nájmu převzal. Nedojde-li k faktickému převzetí Předmětu nájmu Nájemcem ani do 90 dnů ode Dne počátku nájmu, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši Vstupní kauce a to do 3 dnů ode dne vzniku nároku na zaplacení této smluvní pokuty, dále jen „Smluvní pokuta za nenastoupení nájmu“. Smluvní strany výslovně prohlašují, že uvedenou výši smluvní pokuty považují za přiměřenou, a to zejména s ohledem na skutečnost, že Výsledný stav Předmětu nájmu je výsledkem dohody obou Smluvních stran, že ke stavebním úpravám směřujícím k Výslednému stavu Předmětu nájmu docházelo na základě takové dohody a výhradně na náklady Pronajímatele a vzhledem k tomu, že faktickým nepřevzetím Předmětu nájmu Nájemcem dochází k úplnému zmaření záměru Pronajímatele.
- 5) Při absenci písemného předávacího protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu se faktickým převzetím Předmětu nájmu rozumí takový stav, kdy Nájemce objektivně činí soustavné kroky směřující k zahájení provozu v souladu s Účelem nájmu, a to za současného užívání Předmětu nájmu.
- 6) Nájemce je povinen fakticky zahájit provoz v souladu s Účelem nájmu do 90 dnů ode Dne počátku nájmu (za předpokladu, že došlo k řádnému předání Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou). Pro vyloučení pochybností, i pokud nedošlo k zahájení provozu, je Nájemce povinen hradit nájemné, jako by Předmět nájmu převzal. Nedojde-li k zahájení provozu v souladu s Účelem nájmu do 90 dnů ode Dne počátku nájmu, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] za každý den prodlení se zahájením provozu. Nedojde-li k faktickému zahájení provozu v souladu s Účelem nájmu ani do 180 dnů ode Dne počátku nájmu, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit anebo ji vypovědět bez výpovědní doby, a dále je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši Vstupní kauce, a to do 3 dnů ode dne vzniku nároku na zaplacení této smluvní pokuty, dále jen „Smluvní pokuta za nezahájení provozu“. Smluvní strany výslovně prohlašují, že uvedenou výši smluvní pokuty považují za přiměřenou, a to zejména s ohledem na skutečnost, že Výsledný stav Předmětu nájmu je výsledkem dohody obou Smluvních stran, že ke stavebním úpravám směřujícím k Výslednému stavu Předmětu nájmu docházelo na základě takové dohody a výhradně na

náklady Pronajímatele a vzhledem k tomu, že faktickým nepřevzetím Předmětu nájmu Nájemcem dochází k úplnému zmaření záměru Pronajímatele.

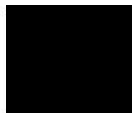
- 7) V případě, že Pronajímatel uplatní vůči Nájemci nárok na zaplacení Smluvní pokuty za nenastoupení nájmu, ztrácí tím právo uplatnit vůči Nájemci dále nárok na zaplacení Smluvní pokuty za nezahájení provozu.

VI. Nájemné

- 1) Povinnost Nájemce platit nájemné dle této Smlouvy vzniká Dnem počátku nájmu.
- 2) Smluvní strany se dohodly na výši nájemného za přenechání Předmětu nájmu do užívání Nájemci (dále jen „Nájemné“). Nájemné bylo sjednáno ve výši

[REDACTED]

- 3) Nájemce je povinen vedle sjednaného Nájemného hradit Pronajímateli dodatečné nájemné vycházející z výše Dodatečných nákladů, dále jen „Dodatečné nájemné“. Výše Dodatečného nájemného je určena jako 1/12 Dodatečných nákladů měsíčně. Nájemce je povinen Dodatečné nájemné hradit po dobu prvních 12 měsíců ode Dne počátku nájmu ve lhůtách splatnosti běžného Nájemného.
- 4) Nájemné je splatné měsíčně vždy k 10. dni v měsíci za daný měsíc bankovním převodem na účet Pronajímatele. Pronajímatel vystaví za tímto účelem předem fakturu. Dodatečné nájemné za prvních 12 měsíců doby nájmu bude hrazeno, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, započtením proti Dodatečné kauci (resp. odečtením od Dodatečné kauce), jak je popsáno v čl. VIII. odst. 1) níže. Výslovně se uvádí, že Pronajímatel je oprávněn započíst svoji pohledávku na úhradu Dodatečného nájemného proti nesplacené pohledávce Nájemce na vrácení Dodatečné kauce.
- 5) Nájemce poukáže veškeré platby na účet písemně specifikovaný Pronajímatelem v příslušné faktuře. Nedoručení faktury Nájemci nezbavuje Nájemce povinnosti uhradit sjednané Nájemné v datu splatnosti dle ustanovení čl. VI. odst. 4 této Smlouvy.
- 6) Nájemce je odpovědný za veškeré náklady a újmu způsobené nebo vzniklé v souvislosti s opožděnými platbami, ledaže prodlení je způsobené Pronajímatelem.
- 7) V případě prodlení Nájemce s platbou Nájemného Nájemce Pronajímateli může Pronajímatel požadovat po Nájemci uhrazení smluvní pokuty [REDACTED] z dlužné částky za každý den prodlení a Nájemce je povinen ji do tří dnů od výzvy k úhradě uhradit.



- 8) Pokud Nájemce neuhradí ve lhůtách splatnosti platby dle této Smlouvy, jakékoli obdržené částečné platby bez ohledu na účel, pro který jsou tyto platby Nájemcem provedeny, budou nejprve použity k úhradě úroků z prodlení, poté smluvní pokuty, poté nezaplacených poplatků za odběr elektrické energie, pitné vody, vřídelní (lázeňské) vody, tepla a teprve poté k úhradě nájemného; užití ustanovení § 1933 Občanského zákoníku se smluvně vylučuje.
- 9) Smluvní strany sjednávají, že zaplacením smluvní pokuty podle této Smlouvy není dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady újmy nebo jiných práv vzniklých dle této Smlouvy nebo ze zákona, jež mohou být uplatňována samostatně a v rozsahu, v jakém převyšují smluvní pokutu. Strany vylučují aplikaci ustanovení § 2050 občanského zákoníku.
- 10) Ujednává se inflační doložka k výši Nájemného tak, že Pronajímatel je od 37. měsíce trvání nájmu podle této Smlouvy oprávněn každoročně oznámením jednostranně zvýšit Nájemné o částku odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Navýšené Nájemné je Nájemce povinen hradit od prvního dne měsíce následujícího po dni oznámení. Pronajímatel má právo uplatnit navýšení Nájemného i zpětně, a to za dobu nejvýše 3 let. Rozdíl mezi výší Nájemného a zvýšeným Nájemným za uplatněnou dobu je Nájemce povinen zaplatit do 60 dnů od oznámení uplatnění práva na zpětné navýšení Nájemného. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že zvýšení Nájemného dle tohoto odstavce lze uplatnit opakovaně.

VII.

Poplatky spojené s užíváním Předmětu nájmu

- 1) Budova č. p. 2002, která je součástí Areálu Bazén, je z hlavní budovy Hotelu Thermal zásobována prostřednictvím stávajících kolektorů elektrickou energií z trafostanice, pitnou vodou, vřídelní (lázeňskou) vodou, teplem (z primárního rozvodu).
- 2) Nájemce je povinen měsíčně hradit Pronajímateli poplatky za odběr elektrické energie, pitné vody, vřídelní (lázeňské vody), odpadního tepla, dále společně jen „Média“ dle skutečné spotřeby za ceny vycházející z prvotních nákladů Pronajímatele pro objekt SPA HOTELU THERMAL na jednotlivá média na základě jednotlivých faktur vystavených Pronajímatelem navýšených o servisní poplatek. Výše servisního poplatku je určena v Příloze č. 6. Takto stanovené ceny jednotlivých Médii pro příslušný rok tvoří Přílohu č. 6 této Smlouvy a jsou uvedeny bez DPH. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit obsah Přílohy č. 6 pouze v případě prokázané změny cen dodávek Médii Pronajímatele a/nebo navýšení nákladů na transformaci vysokého napětí a/nebo nákladů na údržbu distribučních cest médií. Navýšení nákladů je bez prokazování skutečné výše oprávněné až do výše odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Účinnost změněné Přílohy č. 6 nastává oznámením Nájemci nebo jiným pozdějším dnem v oznámení určeném. Pro vyloučení pochybností, jakékoliv vyrobené teplo nebo chlad na zařízeních Předmětu nájmu k tomu určených nebude Nájemci

účtováno, nýbrž bude účtována pouze elektrická energie spotřebovaná na výrobu takového tepla či chladu.

- 3) Za účelem zjištění přesného množství skutečně spotřebovaných médií Pronajímatel na vlastní náklady instaluje před předáním Předmětu nájmu vhodný počet podružných měřidel. Média spotřebovaná v Předmětu nájmu budou Pronajímatelem Nájemci vyúčtována na základě odečtů provedených na podružných měřidlech. Nájemce je oprávněn na vlastní náklady požádat Pronajímatele před předáním Předmětu nájmu za účelem kontroly o umožnění instalovat vlastní podružná měřidla. Pronajímatel takovému požadavku Nájemce vyhoví, jestliže to bude s ohledem na technické řešení možné a vhodné.
- 4) Nájemce má možnost Pronajímatele požádat, aby uzavřel smlouvu o dodávce elektrické energie s Nájemcem určeným dodavatelem. Pronajímatel takovému požadavku Nájemce vyhoví za předpokladu, že
 - a) určený dodavatel poskytne Pronajímateli výhodnější podmínky dodávky elektrické energie než v té době aktuální dodavatel elektrické energie a
 - b) Pronajímatel nebude disponovat výhodnější nabídkou na dodávku elektrické energie, než obstará Nájemce a
 - c) změně dodavatele elektrické energie nebudou bránit smluvní podmínky se stávajícím dodavatelem elektrické energie a
 - d) změna dodavatele elektrické energie nebude pro Pronajímatele představovat dodatečné náklady, které by nebyly uhrazeny Nájemcem, nebo pokryty úsporou dosaženou změnou dodavatele elektrické energie v období následujících 6 měsíců.
- 5) Pronajímatel neodpovídá za žádné dočasné výpadky měřičů. V případě výpadků měřičů instalovaných Pronajímatelem bude spotřeba Nájemce určena na základě průměrné spotřeby Nájemce ve stejném předchozím nebo následujícím období nebo na základě kvalifikovaného odhadu.
- 6) Poplatky dle ustanovení čl. VII. odst. 2 Smlouvy jsou splatné ve lhůtách jako Nájemné.
- 7) Nájemce bere na vědomí, že v Předmětu nájmu se nachází samostatná plynová přípojka. Nájemce je oprávněn si samostatně zajistit odběr plynu po dobu trvání nájmu prostřednictvím smluvního závazku s dodavatelem plynu. Uzavření smlouvy o dodávce plynu je Nájemce povinen nejpozději do 3 pracovních dnů Pronajímateli písemně oznámit.
- 8) Nájemce je povinen plnit povinnosti původce odpadů podle ustanovení § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a nejpozději do 8 dnů od předání Předmětu nájmu si smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný podnikatelský odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu v Předmětu nájmu vznikají atp.).
- 9) Smluvní strany potvrzují, že ujednání obsažená v této Smlouvě ohledně služeb poskytovaných Nájemci Pronajímatelem podle této Smlouvy a způsobu stanovení a účtování úhrad za

poskytnuté služby ve formě poplatků za odběr elektrické energie, pitné vody, vřídlení (lázeňské vody), tepla podle této Smlouvy představují úplnou dohodu stran a výslovně vylučují, v maximálním možném rozsahu v souladu s kogentními ustanoveními právních předpisů, užití jakýchkoliv předpisů vztahujících se k rozúčtování cen a úhradě za služby ve smluvním vztahu založeném touto Smlouvou. V souvislosti s tím Smluvní strany vylučují užití ustanovení § 2303 a § 2247 občanského zákoníku.

VIII. Kauce

1)



Výslovně se uvádí, že povinnost Pronajímatele vrátit Nájemci Primární kauci, i před splatností, může být splněna výhradně zápočtem dle tohoto odstavce.

- 2) Okamžikem snížení zůstatku Primární kauze způsobem popsaným v odstavci 1) tohoto čl. VIII Smlouvy na výši trojnásobku měsíčního Nájemného podle ustanovení čl. VI. odst. 2 této Smlouvy, bude tento zůstatek Vstupní kauce považován za provozní nájemní kauci (dále jen „Provozní kauce“). Provozní kauce může být nahrazena bankovní zárukou, jak stanoveno dále.
- 3) Vstupní kauce, Dodatečná kauce a Provozní kauce dále společně též jako „Kauce“.
- 4) Provozní kauce může být Nájemcem Pronajímateli poskytnuta (či nahrazena kdykoliv v průběhu doby nájmu) ve formě bankovní záruky ve smyslu ust. § 2029 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Poskytnutím bankovní záruky se rozumí předání originálu záruční listiny obsahujícího náležitosti sjednané Smluvními stranami Pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn odmítnout vystavenou bankovní záruku z důvodu, že neobsahuje náležitosti sjednané Smluvními stranami a/nebo bankovní záruka zcela nekryje výši kauze, kterou nahrazuje.
- 5) Bankovní záruka musí být vydána bankou ve smyslu zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „banka“) a vycházet ze vzoru, který tvoří Přílohu č. 7 této Smlouvy a musí být předem odsouhlasena Pronajímatelem, přičemž souhlas bude Pronajímatelem udělen, pokud záruka bude odpovídat požadavkům této Smlouvy a jejímu účelu. Nevysloví-li Pronajímatel s předloženým návrhem bankovní záruky souhlas, nemůže Nájemce Kauce bankovní zárukou nahradit.
- 6) V záruční listině musí být vždy uvedeno, že žádná změna, dodatek či jakákoliv úprava podmínek této Smlouvy nezbavuje banku jakékoliv odpovědnosti vyplývající z bankovní záruky a banka se předem zříká nároku na oznámení takové změny, dodatku nebo úpravy.
- 7) Bankovní záruka musí být neodvolatelná, bezpodmínečná, banka nesmí být oprávněna uplatnit vůči Pronajímateli žádné námitky a požadovaná částka musí být vyplacena na první žádost bez toho, aby banka zkoumala důvody požadovaného čerpání. Bankovní záruka musí nabýt účinnosti v den vystavení, nebude-li Smluvními stranami dohodnuto jinak a musí být platná po dobu trvání požadavku složení Provozní kauze. V případě kratší doby trvání Bankovní záruky (vždy však nejméně 12 měsíců), musí být nejpozději jeden měsíc před skončením její platnosti nahrazena bankovní zárukou novou v souladu s touto Smlouvou, jinak je Pronajímatel oprávněn bankovní záruku čerpat v plné výši před uplynutím její platnosti a přeměnit jí tak opět na peněžitou Kauci. Nesplní-li Nájemce tuto svoji povinnost předložit takovou novou bankovní záruku, a toto porušení nenapraví ani do 5 pracovních dnů od výzvy Pronajímatele, zavazuje se zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající výši Provozní kauze, a to do tří dnů po dni po marném uplynutí lhůty k nápravě (dále jen „Smluvní pokuta za nepředložení“). Smluvní strany výslovně prohlašují, že uvedenou výši smluvní pokuty považují za přiměřenou.
- 8) Pronajímatel je oprávněn (nikoli povinen) uspokojit z Kaucí své splatné pohledávky vůči Nájemci, a to zejména, nikoliv však výlučně, jakoukoliv smluvní pokutu dle této Smlouvy a/nebo

Vypořádací poplatek a/nebo platby Nájemného a/nebo poplatků za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a náhradu prokazatelné a řádně doložené újmy způsobené Nájemcem a dalších prokazatelných pohledávek podle této Smlouvy včetně případných přirostlých úroků z prodlení pouze v případě, že Pronajímatel Nájemce předem písemně na takovou možnost upozorní spolu s uvedením konkrétní výše jeho dluhu a poskytne Nájemci nejméně deset pracovních dnů k úhradě dlužné částky a Nájemce v této lhůtě svůj dluh neuhradí (v případě, že dojde k zahájení insolvenčního řízení proti Nájemci, Pronajímatel není povinen předem Nájemce upozornit). V případě, že by Pronajímatel za podmínek uvedených v předchozí větě z Kaucí uspokojil své pohledávky, bude povinen Nájemci písemně oznámit skutečnost, že došlo k čerpání Kauce a čerpanou částku. Nájemce v takovém případě bude povinen do 14 kalendářních dnů kauci doplnit do původní výše. V případě, že Nájemce nedoplní Kauci do původní výše ani do 20 kalendářních dnů po doručení písemného oznámení o čerpání Kauce, je Pronajímatel oprávněn ukončit nájem výpovědí, a to s okamžitým účinkem bez výpovědní doby.

Pro vyloučení pochybností se dále uvádí, že Pronajímatel je oprávněn započíst svoji splatnou pohledávku vůči Nájemci oproti pohledávce Nájemce vůči Pronajímateli na vrácení Kaucí, a to i za situace, kdy pohledávka Nájemce nebude splatná.

Uspokojením z Kaucí se rozumí zápočet pohledávky Nájemce na vrácení Kauce, byť nesplatné, oproti pohledávce Pronajímatele, výše uvedené, vůči Nájemci.

Zároveň se pro vyloučení pochybností a pro případ, že jedna nebo obě Kauce budou Pronajímateli poskytnuty formou bankovní záruky, uvádí, že bankovní záruka zajišťuje zejména, nikoliv výlučně pohledávky Pronajímatele na zaplacení jakékoliv smluvní pokuty dle této Smlouvy a/nebo Vypořádacího poplatku a/nebo plateb Nájemného a/nebo poplatků za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a náhradu újmy způsobené Nájemcem a dalších pohledávek.

- 9) Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit anebo ji vypovědět bez výpovědní doby, pokud Vstupní Kauce a/nebo Provozní kauce nebude Nájemcem řádně a včas zaplacena nebo nebude na místo nich poskytnuta bankovní záruka dle podmínek této Smlouvy.
- 10) Smluvní strany výslovně sjednávají, že Kauce nebudou úročeny.
- 11) Vrácení Provozní kauce, případně snížené v důsledku úhrady závazku či závazků Nájemce, bude provedeno po skončení této Smlouvy do 30 dnů po řádném vrácení Předmětu Nájmu zpět Pronajímateli a po řádném splnění všech závazků Nájemce dle této Smlouvy včetně úhrady spotřebovaných služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu dle ustanovení čl. VII. odst. 2 Smlouvy nebo po uspokojení těchto nesplněných závazků z Kaucí Pronajímatelem.

IX.

Obchodní aktivity Nájemce

- 1) Užívání Předmětu nájmu Nájemcem pro jiné účely než Účel nájmu specifikovaný v ustanovení čl. III. odst. 1 této Smlouvy je zakázáno. Strany prohlašují, že ztráta nebo zánik oprávnění nebo

povolení Nájemce vyžadovaného pro podnikání a aktivity Nájemce předpokládané v Účelu nájmu nebo změna právních předpisů mající vliv na činnosti Nájemce předpokládané v Účelu nájmu, znamená změnu okolností jdoucí výlučně k tíži Nájemce.

- 2) Užívání Předmětu nájmu v rozporu s dohodnutým Účelem nájmu i přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele doručené Nájemci, zakládá právo Pronajímatele ukončit nájem výpovědí nejdříve 20 kalendářních dnů po doručení marného (tedy bez zjednání nápravy Nájemcem v dané lhůtě) písemného upozornění Pronajímatele Nájemci, a to s okamžitým účinkem bez výpovědní doby.
- 3) Provozní doba obchodních aktivit v Předmětu nájmu je denně od 6:00 do 24:00, s výjimkou restaurace, kdy může být provoz v průběhu konání IFFKV prodloužen. Provozování obchodní a/nebo jiné činnosti mimo uvedenou provozní dobu je možné pouze s předchozích písemným souhlasem Pronajímatele.
- 4) Pokud jakýmkoliv úkonem, činností, opomenutím nebo nedbalostí Nájemce, jakéhokoliv jeho zaměstnance, hosta, dodavatelů Nájemce a jejich hostů, vznikne osobní újma nebo majetková škoda, Pronajímatel neodpovídá Nájemci, jeho zástupcům, dodavatelům, zaměstnancům, hostům, podnájemníkům, postupníkům (a jejich právním nástupcům), zákazníkům, návštěvníkům a komukoliv jednajícím prostřednictvím Nájemce nebo za Nájemce za takovou škodu a Nájemce se zavazuje zcela odškodnit Pronajímatele v případě jakýchkoliv nároků na náhradu takto vzniklých škod uplatněných vůči Pronajímateli.
- 5) V případě řádně prokázané a vyčíslené odpovědnosti Pronajímatele za škodu nebo újmu jakéhokoliv druhu způsobené Nájemci, zavazuje se Pronajímatel uhradit takovou újmu ve výši, za kterou Pronajímatel odpovídá.

X.

Podnájem, postoupení

- 1) Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájem, s výjimkou:
 - i) podnájem Předmětu nájmu nebo jeho části 100 % dceřiné společnosti Nájemce. V takovém případě však svůj záměr Pronajímateli oznámí alespoň 30 dnů předem.

Část Předmětu nájmu určenou pro provoz stravovacího zařízení může dát Nájemce do podnájemu třetí osobě jen s předchozím souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel souhlas udělí, pokud podnájemce nebude osobou nespolehlivou nebo osobou způsobilou ohrozit dobrou pověst Pronajímatele.
- 2) Nájemce není oprávněn převést nebo postoupit své závazky nebo práva či pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy, ani postoupit Smlouvu na třetí osobu (dále jen „Převod“) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, s výjimkou postoupení celé Smlouvy na 100% dceřinou společnost Nájemce, kdy se vyžaduje pouze předchozí písemné oznámení

Pronajímateli; v takovém případě se však Nájemce zavazuje, že uspokojí Pronajímatele, jestliže tato 100% dceřiná společnost Nájemce nesplní jakýkoliv svůj budoucí dluh plynoucí z této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn převést svá práva či povinnosti a/nebo postoupit své pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy s předchozím souhlasem Nájemce, s výjimkou postoupení pohledávek z této Smlouvy na a) financující banku Pronajímatele nebo jinou renomovanou finanční instituci, nebo b) osobou propojenou s Pronajímatelem, kdy se vyžaduje pouze předchozí písemné oznámení Nájemci.

- 3) Nájemce vyslovuje souhlas s tím, aby Pronajímatel propachtoval svůj obchodní závod nebo jeho část třetí osobě a aby součástí takového pachtu byly zcela a/nebo částečně práva a povinnosti plynoucí z této Smlouvy. Tím však nesmí být zhoršeno postavení Nájemce.
- 4) Nájemce není oprávněn jakkoliv nakládat se svým závodem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, (tj. zejména, nikoliv však výlučně nesmí závod převést na třetí osobu nebo jej vložit jako příplatek do obchodní společnosti nebo jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu obchodní společnosti). Nájemce rovněž není oprávněn provést přeměnu své společnosti bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel dá s takovým nakládáním se závodem nebo přeměnou společnosti souhlas v případě, že jde pouze o vnitřní restrukturalizaci v rámci skupiny Nájemce (tj. v rámci propojených osob) a nedojde tím ke zhoršení postavení Pronajímatele z hlediska vymahatelnosti závazků Nájemce z této Smlouvy
- 5) Nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoje pohledávky za Pronajímatelem proti pohledávkám Pronajímatele za Nájemcem s výjimkou práva na vrácení Kauce v souladu s touto Smlouvou.

XI.

Ukončení Smlouvy a smluvní pokuta

- 1) Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí bez výpovědní doby v případě, že Nájemce podstatným způsobem poruší tuto Smlouvu. Za podstatné porušení této Smlouvy se považuje výhradně jednání Nájemce, kdy
 - i) Nájemce je v prodlení s plněním finančního závazku splatného na základě této Smlouvy o více než 21 kalendářních dní a tento závazek nesplní ani po písemném upozornění Pronajímatele ve lhůtě 10 kalendářních dnů počínaje ode dne oznámení Pronajímatele Nájemci; anebo
 - ii) Nájemce fakticky nepřevezme Předmět nájmu, aniž by k tomu měl Nájemce oprávnění podle této Smlouvy, jak stanoveno v čl. V. odst. 4; anebo
 - iii) Nájemce fakticky nezahájí provoz v souladu s Účelem nájmu, jak stanoveno v čl. V. odst. 6; anebo

- iv) Nájemce vstoupí do likvidace, podá insolvenční návrh nebo insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku Nájemce nebo insolvenční návrh bude zamítnut z důvodu nedostatku majetku Nájemce nebo patnáctý den po zahájení insolvenčního řízení proti Nájemci; anebo
 - v) Nájemce nebo osoby, za které Nájemce podle právních předpisů odpovídá, užívají Předmět nájmu způsobem porušujícím tuto Smlouvu nebo v rozporu s dohodnutým Účelem nájmu a/nebo v rozporu se schválenou projektovou dokumentací vztahující se k Předmětu nájmu a Nájemce nezjedná nápravu ani po písemném upozornění Pronajímatele ve lhůtě 20 kalendářních dnů počínaje ode dne odeslání upozornění Pronajímatelem Nájemci; anebo
 - vi) Nájemce přenechá Předmět nájmu do podnájmu v rozporu s touto Smlouvou; anebo
 - vii) Nájemce nedoplní Kauci do původní výše, jak je stanoveno v ustanovení čl. VIII. odst. 8 Smlouvy a tento závazek nesplní ani po písemném upozornění Pronajímatele ve lhůtě 30 kalendářních dnů počínaje ode dne odeslání upozornění Pronajímatelem Nájemci; anebo
 - viii) Nájemce poruší svůj závazek vyplývající z ustanovení čl. XVI. odst. 1 Smlouvy a nezjedná nápravu ani po písemném upozornění Pronajímatele ve lhůtě 10 kalendářních dnů počínaje ode dne doručení upozornění Pronajímatelem Nájemci; anebo
 - ix) Nájemce nesplní podstatné povinnosti specifikované v čl. XIII. (Údržba předmětu nájmu) této Smlouvy (pokud takové porušení znamená závažné porušení právních předpisů nebo ohrožení zdraví osob či majetku Pronajímatele nebo pokud takové porušení může narušit nebo ohrozit dobré jméno Pronajímatele), ani po předchozím písemném upozornění ze strany Pronajímatele a po uplynutí poskytnuté přiměřené dodatečné lhůty pro splnění těchto povinností; anebo
 - x) Nájemce poruší povinnost specifikovanou v čl. X odst. 2, 4 této Smlouvy.
- 2) V případě, že bude proti Nájemci zahájeno insolvenční řízení a Nájemce do 15 dnů ode dne zahájení takového insolvenčního řízení prokáže Pronajímateli postupem podle ustanovení § 3 odst. 3 zákona č. 182/2006 Sb., ve znění platném ke dni uzavření této smlouvy, že je schopen plnit své peněžité závazky, nepřísluší Pronajímateli právo tuto Smlouvu vypovědět z důvodu zahájení insolvenčního řízení.
- 3) Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud vyjde najevo, že uvedení Předmětu nájmu do podoby Výsledného stavu se ukáže býti objektivně technicky nemožné a nepodaří se najít jiné řešení ani do 90 dnů při vynaložení veškerého úsilí rozumné úsilí Smluvních stran. Nájemce v takovém případě nemá nárok na náhradu újmy ani na žádnou obdobnou kompenzaci nebo bezdůvodné obohacení.
- 4) Právo na náhradu za převzetí zákaznické základny Nájemci nenáleží. Smluvní strany tímto výslovně vylučují užití ustanovení § 2315 občanského zákoníku

- 5) Smluvní strany mohou ukončit tuto Smlouvu výpovědí nebo odstoupením pouze z důvodů uvedených v této Smlouvě. Aplikace ust. § 2000 odst. 1 občanského zákoníku se vylučuje.
- 6) Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního Nájemného podle ustanovení čl. VI. odst. 2 této Smlouvy v případě, že:
- i) Nájemce nebo osoby, za které Nájemce podle právních předpisů odpovídá, užívají Předmět nájmu způsobem porušujícím tuto Smlouvu nebo v rozporu s dohodnutým Účelem nájmu a/nebo v rozporu se schválenou projektovou dokumentací vztahující se k Předmětu nájmu a Nájemce nezjedná nápravu ani po písemném upozornění Pronajímatele ve lhůtě 15 kalendářních dnů počínaje ode dne doručení písemného upozornění Pronajímatelem Nájemci;
 - ii) Nájemce přenechá Předmět nájmu do podnájmu v rozporu s touto Smlouvou;
 - iii) Nájemce nedoplní Kauci do původní výše ve lhůtě uvedené v ustanovení čl. VIII. odst. 8 Smlouvy a tento závazek nesplní ani po písemném upozornění Pronajímatele ve lhůtě 20 kalendářních dnů počínaje ode dne doručení písemného upozornění Pronajímatelem Nájemci;
 - iv) Nájemce poruší svůj závazek vyplývající z ustanovení čl. XVI. odst. 1 Smlouvy a nezjedná nápravu ani po písemném upozornění Pronajímatele ve lhůtě 10 kalendářních dnů počínaje ode dne doručení písemného upozornění Pronajímatelem Nájemci;
 - v) Nájemce poruší povinnost specifikovanou v čl. X odst. 2, 3 této Smlouvy;

a to za každé jednotlivé porušení a do tří dnů od vyzvání k zaplacení smluvní pokuty Pronajímatelem.

XII.

Stavební změny prováděné Pronajímatelem

- 1) Nájemce strpí nezbytné opravy a stavební práce Předmětu nájmu. V případě omezení Nájemce v užívání Předmětu nájmu nebo přerušení plnění povinností Pronajímatelem z důvodu provádění nezbytných oprav a stavebních prací nevznikají Nájemci vůči Pronajímateli žádné nároky, zejména Pronajímatel není povinen uhradit Nájemci ušlý zisk ani jiné škody finančního rázu. Pronajímatel se zavazuje provádět koordinaci nutných oprav Předmětu nájmu, ke kterým je povinen, v kooperaci s omezením provozu Nájemce, avšak jen tam, kde je to s ohledem na povahu nutné opravy možné.
- 2) V případě poruchy technického zařízení nebo v případě jiných závad, jako je přerušení dodávek elektrické energie nebo vody a závady na veřejných službách, nebo jiných událostí mimo kontrolu Pronajímatele, Nájemce nemá právo na slevu nebo náhradu škod, pokud Pronajímatel nebo osoby na jeho straně takovou poruchu nezpůsobily a pokud Pronajímatel podnikl

neprodleně potřebné kroky k odstranění těchto závad, tj. bez zbytečného odkladu uplatnil nárok na odstranění takové poruchy a poskytl nezbytnou součinnost.

XIII. Údržba Předmětu nájmu

- 1) Nájemce se zavazuje, že bude zajišťovat na svůj účet, není-li stanoveno dále jinak, úplnou údržbu a opravy Předmětu nájmu, včetně všech spojených lidských zdrojů, a že bude užívat Předmět nájmu vč. jeho příslušenství a součástí s přiměřenou péčí a hradit náklady spojené s údržbou a opravou Předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že náklady na opravy Předmětu nájmu do výše [REDAKCE] v každém jednom kalendářním roce trvání nájmu podle této Smlouvy nese Nájemce. Účelné náklady na opravy Předmětu nájmu přesahující tuto částku nese Pronajímatel (tím není dotčena povinnost Nájemce takové opravy za cenu v místě a čase obvyklou zajistit). Do uvedeného limitu se nezapočítávají náklady na opravy Úprav nájemce dle čl. XVII. odst. 3 této Smlouvy a opravy vybavení ve vlastnictví Nájemce.
- 2) Úplnou údržbou se rozumí provádění činností a opatření směřujících k zamezení nebo zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav Předmětu nájmu vč. jeho součástí a příslušenství, tj. zejména, nikoliv však výlučně: výmalba, opatřování povrchů ochrannými a jinými nátěry, řádné a včasné revize, provádění pravidelného servisu (elektro, plyn, hromosvod, EPS, evakuační rozhlas, nouzové osvětlení, vzduchotechnika, chlazení, výtahy, bazénové technologie atp.), další řádné a včasné revize instalací, příslušenství a součástí Předmětu nájmu, které jsou právními předpisy předepsány. K údržbě a opravám distribučních cest médií je Nájemce povinen od místa: stanoveného v Příloze č. 8 této Smlouvy.
- 3) Provádění úplné údržby je Nájemce povinen Pronajímateli na požádání prokázat.

Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v souladu s veškerými technickými, hygienickými, požárními i bezpečnostními předpisy a počínat si při udržování Předmětu nájmu tak, aby zabránil vzniku škody v Předmětu nájmu; zejména je povinen dodržovat servisní prohlídky a zásahy dle pokynu výrobců jednotlivých zařízení.
- 4) Nájemce je na vlastní náklady povinen udržovat ve veškerých částech Předmětu nájmu a v přílehlých prostorách perfektní pořádek. Prostory Předmětu nájmu a přílehlé prostory musí být čisté a uklizeny po celou jejich provozní dobu i po skončení provozní doby.
- 5) Nájemce nese odpovědnost vůči Pronajímateli za škodu na Předmětu nájmu způsobenou Nájemcem nebo jeho zaměstnanci, dodavateli nebo jinými osobami na straně Nájemce. Totéž platí pro zákazníky a návštěvníky. Jakékoli škody, na které odkazuje tento odstavec, musí být opraveny Nájemcem na jeho vlastní náklady bez zbytečného odkladu po jejich vzniku. Jestliže by včasná oprava Předmětu nájmu nebyla možná, je Nájemce povinen nahradit Pronajímateli vzniklou škodu.
- 6) Sítě a rozvody v Předmětu nájmu musí být užívány pouze v takovém rozsahu, aby nebyly přetěžovány.

- 7) Odlišně od odst. 1) tohoto článku se sjednává, že koordinaci oprav nosných částí budovy, vč. nosných konstrukcí obvodového pláště, pokud by došlo k jejich statickému narušení, a oprav s vazbou na statické zajištění bude zajišťovat Pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu od oznámení Nájemcem. K jakékoliv jiné údržbě a opravám je povinen výhradně Nájemce.
- 8) Nájemce musí informovat Pronajímatele o škodách vzniklých na Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu po jejich zjištění, i když je povinností Nájemce tyto škody napravit.
- 9) Pokud nejsou škody na Předmětu nájmu nahlášeny bez zbytečného odkladu nebo nejsou nahlášeny vůbec a Pronajímatel v důsledku toho nemůže přijmout opatření za účelem nápravy těchto škod (i kdyby jinak tyto škody měl opravit Pronajímatel), Nájemce odpovídá za škodu vzniklou v důsledku nesplnění této oznamovací povinnosti.
- 10) Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené v prostorách Předmětu nájmu krádeží, požárem nebo jiným způsobem, bez ohledu na typ a příčiny těchto událostí, pokud tyto škody nejsou způsobeny Pronajímatelem či osobou na jeho straně.
- 11) Pokud Nájemce nesplní podstatné povinnosti specifikované v předchozích odstavcích tohoto článku Smlouvy (tedy pokud takové porušení znamená závažné porušení právních předpisů nebo ohrožení zdraví osob či majetku Pronajímatele nebo pokud takové porušení může narušit nebo ohrozit dobré jméno Pronajímatele), ani po předchozím písemném upozornění ze strany Pronajímatele a po uplynutí přiměřené dodatečné lhůty pro splnění těchto povinností, má Pronajímatel právo provést nezbytné práce sám na náklady Nájemce a/nebo tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 12) Pokud Nájemce nesplní povinnosti specifikované v předchozích odstavcích tohoto článku Smlouvy, které nejsou považovány za podstatné (tedy pokud takové porušení znamená závažné porušení právních předpisů nebo ohrožení zdraví osob či majetku Pronajímatele nebo pokud takové porušení může narušit nebo ohrozit dobré jméno Pronajímatele), ani po předchozím písemném upozornění ze strany Pronajímatele a po uplynutí přiměřené dodatečné lhůty pro splnění těchto povinností, má Pronajímatel právo provést nezbytné práce sám na náklady Nájemce.

XIV.

Stavební změny prováděné Nájemcem

- 1) Veškeré úpravy, zejména stavební úpravy a jiné konstrukční změny Předmětu nájmu mohou být v Předmětu nájmu realizovány pouze s předchozím výslovným souhlasem Pronajímatele. O povolení provedení jakýchkoliv stavebních úprav je Nájemce povinen Pronajímatele požádat v písemné formě. K žádosti o souhlas s provedením stavebních úprav Nájemce doloží druh a rozsah změn, jakož i rozpočet těchto změn a předloží Pronajímateli plány realizace těchto změn. Úpravy Nájemce potřebné k uvedení Předmětu nájmu do provozu v souladu s Účelem nájmu (pokud nebudou konkrétně známy v okamžiku uzavření této Smlouvy), nebudou

Pronajímatelem odmítnuty, pokud budou v souladu s právními předpisy a Účelem nájmu. Veškeré úpravy Nájemce je Nájemce oprávněn odepisovat jako technické zhodnocení.

- 2) Nájemce ponese veškeré náklady těchto změn a odpovídá za škody způsobené v souvislosti s těmito změnami nebo v důsledku těchto změn.
- 3) Nájemce bere na vědomí, že při jakékoliv úpravách Předmětu nájmu musí dodržovat architektonickou koncepci celého Areálu Bazén, respektovat skutečnost, že Předmět nájmu se nachází v památkové zóně a jeho vzhled je součástí památkové ochrany a důsledně dbát ochrany autorských práv k Areálu Bazén.
- 4) Veškerá příslušná povolení musí zajistit Nájemce na své vlastní náklady. Nájemce je zejména povinen si před započítím stavebních úprav opatřit příslušná povolení dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, nebo takovou činnost ohlásit, pokud je tak právními předpisy vyžadováno.
- 5) Nájemci nenáleží žádná kompenzace za jím provedené úpravy Předmětu nájmu v případě ukončení Smlouvy, a to ani kdyby jimi došlo ke zhodnocení Předmětu nájmu.

XV. Kontroly

- 1) Pronajímatel nebo osoby řádně zmocněné Pronajímatelem mají právo provést kontrolu Předmětu nájmu, vždy však během běžné provozní doby a za předpokladu, že provedení kontroly Předmětu nájmu bylo Nájemci oznámeno písemně minimálně dva pracovní dny předem, přičemž pro účely tohoto odstavce je pro doručení Nájemci dostačující oznámení e-mailem na adresu uvedenou v této Smlouvě nebo jiný e-mail sdělený Pronajímateli Nájemcem. Takové oznámení musí obsahovat důvod prohlídky, termín jejího konání a rozsah prohlídky. Nájemce není oprávněn takovou prohlídku odmítnout. Při prohlídce je Pronajímatel či osoba zmocněná Pronajímatelem povinen neobtěžovat Nájemce, jeho zaměstnance a třetí osoby nad nezbytnou míru. Vstup do Předmětu Nájmu za účelem jeho kontroly mimo běžnou pracovní dobu je Pronajímateli dovolen pouze po dohodě nebo z důvodu havárie.

XVI. Pojištění Předmětu nájmu

- 1) Nájemce je povinen udržovat po celou dobu trvání nájmu pojištění odpovědnosti z provozní činnosti v rozsahu pojistného certifikátu, která tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy
- 2) Nájemce je povinen před Dnem počátku nájmu a dále kdykoliv na požádání předložit Pronajímateli kopii pojistného certifikátu, který potvrzuje platnost příslušné pojistné smlouvy. Stejně je povinen učinit při každém změně pojistné smlouvy.

XVII. Vrácení Předmětu nájmu

- 1) Po skončení trvání Nájmu dle této Smlouvy Nájemce vrátí Předmět nájmu Pronajímateli čistý a ve stavu, v jakém Předmět nájmu převzal, tj. uvedený do původního stavu (tj. zejména nově vymalovaný, čerstvě opatřený ochrannými a jinými nátěry, po provedení opravy poškození atd.). Pokud Předmět nájmu není uveden do původního stavu, má Pronajímatel právo účtovat Nájemci účelně vynaložené náklady na opravu a úpravu Předmětu nájmu a Nájemce je povinen tyto náklady uhradit nejpozději do 10 dnů od oznámení Pronajímatelem. V případě prodlení Nájmem se splněním této povinnosti je Pronajímatel oprávněn uspokojit i tuto pohledávku vůči Nájemci za dodržení podmínek ustanovení čl. VIII. odst. 8 Smlouvy z Kaucí.
- 2) Pokud se Nájemce opozdí s vrácením a vyklizením Předmětu nájmu po skončení trvání této Smlouvy a pokud toto zpoždění není Smluvními stranami dohodnuto písemně, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu [REDAKCE] za každý den prodlení s vrácením vyklizeného Předmětu nájmu, a to do tří dnů od odeslání výzvy Pronajímatele k zaplacení smluvní pokuty.
- 3) Pokud není písemně dohodnuto jinak, jakékoliv další vybavení instalované dle požadavku Nájemce a jakékoli změny, technické zhodnocení, povrchové úpravy a instalace provedené Nájemcem po Dni počátku nájmu (dále jen "Úpravy Nájemce") v Pronajatých prostorách musí být Nájemcem odstraněny na náklady Nájemce nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy. V případě, že nájem bude ukončen bez výpovědní doby, musí být Úpravy nájemce odstraněny nejpozději do třiceti dnů od ukončení nájmu. Pronajaté prostory musí být uvedeny do původního stavu (tj. do stavu před instalací Úprav Nájemce) ledaže se Pronajímatel s Nájemcem nedohodne jinak.

XVIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Tato Smlouva a vztahy vznikající na základě této Smlouvy se řídí právem České republiky. Strany výslovně sjednávají, že se tato Smlouva řídí občanským zákoníkem, zejm. ustanoveními o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, tj. ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku. Pro vyloučení pochybností, ustanovení § 2332 a násl. občanského zákoníku se na vztahy založené touto Smlouvou neuplatní. Smluvní strany ujednaly, že § 1740 odst. 3 občanského zákoníku se neuplatní.
- 2) Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, které se v souvislosti s plněním dle této Smlouvy dozvěděly, s výjimkou informací, které je nutno poskytnout zákazníkům k řádnému užívání předmětu Smlouvy, a informací, které je nutno poskytnout příslušným úřadům v rámci splnění zákonných povinností, nebo financujícím bankám či jiným obdobným institucím, jakož i jiným věřitelům (včetně majitelů emitovaných dluhopisů) a informací zveřejněných nebo veřejně známých. Smluvní strana je povinna takovou mlčenlivostí zavázat i své zaměstnance a subdodavatele, pokud s takovými informacemi přijdou do styku.

Výjimku z této povinnosti může udělit druhá Smluvní strana pouze písemnou formou. Toto ustanovení zůstává v platnosti i po skončení tohoto Smluvního vztahu, a to jakýmkoliv způsobem. V případě porušení této povinnosti se smluvní strana zavazuje zaplatit druhé Smluvní straně smluvní pokutu [REDACTED] a to do 10 dnů od výzvy k zaplacení.


- 3) Užití následujících ustanovení občanského zákoníku je tímto vyloučeno: § 557, § 1977 až 1979, § 1799, § 1800, § 2209, § 2000, § 2202 - 2204, § 2210 odst. (3), § 2225, §§ 2228 – 2232, § 2303, § 2308, § 2309, § 2310 odst. (2), § 2311, § 2312 a § 2314, § 2315, občanského zákoníku. Dále Strany tímto přijímají riziko změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku.
- 4) Nájemce tímto prohlašuje, že mu během jednání o této Smlouvě byly sděleny veškeré právní a/nebo skutkové okolnosti, které jsou pro něj významné, a nepožaduje od Pronajímatele žádné další informace ve vztahu k této Smlouvě.
- 5) Sjednáním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné Smluvní strany na náhradu újmy včetně nemajetkové újmy v části převyšující výši sjednané smluvní pokuty. Smluvní pokuta se hradí za každé jednotlivé porušení povinnosti, a to i opakovaně, pokud to povaha zajištěné smluvní povinnosti a dané smluvní pokuty umožňuje. S ohledem na podnikatelskou povahu obou Smluvních stran se prohlašuje, že Smluvní strany považují okolnosti a výši dobrovolně ujednaných smluvních pokut s ohledem na povahu smluvního vztahu založeného touto Smlouvou za přiměřené.
- 6) Smluvní strany výslovně ujednávají, že v případě vzniku újmy hradí Nájemce újmu jak majetkovou, tak nemajetkovou. Škodu nahrazuje uvedením do předešlého stavu. Není-li to dobře možné, anebo žádá-li to poškozený, hradí škodu v penězích. Nemajetkovou újmu odčiní přiměřeným zadostiučiněním. Hradí skutečnou škodu a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk).
- 7) Pro vyloučení pochybností strany výslovně potvrzují, že jsou podnikateli, uzavírají tuto Smlouvu při svém podnikání, a na tuto Smlouvu se tudíž neuplatní ust. § 1793 občanského zákoníku (neúměrné zkrácení) ani ust. § 1796 občanského zákoníku (lichva).
- 8) Přijme-li Pronajímatel plnění od Nájemce v hotovosti a vydá mu potvrzení o splnění dluhu (kvitanci) za určité období, nepotvrzuje tím splnění dříve splatných závazků Nájemce.
- 9) Jakákoli písemnost, která má být podle této Smlouvy doručena druhé Smluvní straně, se považuje za doručenu nejpozději pátý den po jejím odeslání, byla-li odeslána na korespondenční adresu té které Smluvní strany dle této Smlouvy. To platí i v případě, pokud se adresát na takové adrese nezdržuje či změnil sídlo, aniž by takovou změnu doručovací adresy písemně oznámil odesílateli zásilky. Smluvní strany se zavazují veškeré písemnosti odesílat i prostřednictvím emailu na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy.

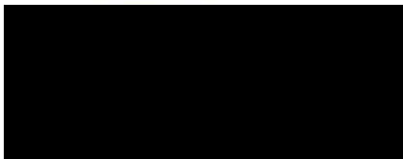
- 10) Smluvní strany se zavazují, že v případě změny své adresy budou o této změně druhou Smluvní stranu informovat nejpozději do sedmi (7) dnů. To platí obdobně i pro údaje o bankovním spojení.
- 11) Oznámení, ke kterému je Smluvní strana podle této Smlouvy povinna se učiní tak, že oznamující strana odešle oznámení doporučeným dopisem na adresu sídla nebo na korespondenční adresu druhé smluvní strany, jakož i emailem na emailové adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy. Dnem oznámení je pak den odeslání takového oznámení.
- 12) Pokud se kterékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným nebo pouze zdánlivým, ostatní ustanovení zůstanou v plné platnosti a účinnosti a Strany nahradí toto neplatné nebo nevymahatelné nebo zdánlivé ustanovení jiným ustanovením, jež bude co nejblíží původnímu záměru Smluvních stran.
- 13) Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
- 14) V registru smluv je tuto Smlouvu povinen zveřejnit Pronajímatel. Smluvní strany označují za obchodní tajemství:
 - a) výši Nájemného a Dodatečného nájemného;
 - b) výši jednotlivých Kaucí včetně příkladů v čl. VIII. odst. 1 této Smlouvy;
 - c) výši smluvních pokut;
 - d) výše Předpokládané ceny;
- 15) Smluvní strany prohlašují, že se žádná z nich necítí být při uzavření této Smlouvy slabší Smluvní stranou. Dále prohlašují, že tato Smlouva není adhezní, tj. mohla se k ní vyjádřit a upravit ji každá ze Smluvních stran.
- 16) Odpověď Smluvní strany této Smlouvy, podle ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této Smlouvy.
- 17) Odstoupením od Smlouvy nejsou dotčena ustanovení týkající se smluvních pokut, úroků z prodlení, ochrany informací, zajištění pohledávky kterékoliv ze Smluvních stran, řešení sporů, náhrady škody a ustanovení týkající se těch práv a povinností, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i po odstoupení (zejména povinnost mlčenlivosti).
- 18) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření. Tato Smlouva nabývá účinnosti ve smyslu příslušných ustanovení zákona o registru smluv. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že nájem Předmětu nájmu jako takový bude zahájen ke dni Dne počátku nájmu, jak je stanoveno v čl. IV. této Smlouvy.


- 19) Jakékoli změny nebo dodatky k této Smlouvě musí být provedeny v písemné formě a podepsány oběma Smluvními stranami.
- 20) Všechny spory z této Smlouvy budou projednávány před Obvodním soudem pro Prahu 1 nebo Městským soudem v Praze v závislosti na věcné příslušnosti k projednání daného sporu.
- 21) Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá Strana obdrží jeden stejnopis.
- 22) Nedílnou součástí Smlouvy tvoří následující přílohy:
- i) Příloha č. 1 - „List vlastnictví“
 - ii) Příloha č. 2 – „Projektová studie“
 - iii) Příloha č. 3 - „Výpisy z obchodního a živnostenského rejstříku“
 - iv) Příloha č. 4 – „Předávací protokol“ a Dokumentace skutečného provedení
 - v) Příloha č. 5 – „Pojistný certifikát“
 - vi) Příloha č. 6 – „Ceny Médii“
 - vii) Příloha č. 7 – „Vzor bankovní záruky“
 - viii) Příloha č. 8 – „Hraniční místa údržby distribučních cest“
- 23) Smluvní strany této Smlouvy prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podepsáním přečetly a že tato Smlouva je uzavírána na základě jejich vlastní vůle a nikoli pod nátlakem.

V PRÁZE, dne 10.7.2019

V Praze, dne 29. června 2019


doc. Ing. JIŘÍ VOLF, CSc.,
předseda představenstva


Saunia, s.r.o.
Bohumil Piše
jednatel


THERM
Ing. M
místopředseda/představenstva