

Dodatek č. 2
ke
smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání

mezi

THERMAL-F, a.s.

a

Saunia, s.r.o.

Dodatek č. 2 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 10.7.2019 ve znění dodatku č. 1 ze dne 31.5.2021

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: Vladimírem Novákem, MBA., předsedou představenstva
Ing. Andreou Pfeffer Ferklovou, MBA., místopředsedkyní představenstva
IČ: 25401726, DIČ: CZ25401726
bankovní spojení: Komerční banka Karlovy Vary
číslo účtu: 27-5617060217/0100

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: Bohumilem Píše, jednatelem
IČO: 27633594, DIČ: CZ 27633594,
bankovní spojení: Fio banka, a.s.
číslo účtu: 2700244830/2010

jako „Nájemce“ na straně druhé

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

tento

*Dodatek č. 2 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 10.7.2019 ve znění dodatku č. 1
ze dne 31.5.2021*

(dále jen „Dodatek“):

I. Úvodní ustanovení

- 1) Smluvní strany spolu dne 10.7.2019 uzavřely smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání, jejímž předmětem je mimo jiné závazek Pronajímatele předat Nájemci Areál Bazén společně se všemi jeho součástmi a vybavením k dočasnému užívání v souladu s touto smlouvou a závazek Nájemce 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 (dále jen „Smlouva“).
- 2) Smluvní strany spolu dále dne 31.5.2021 uzavřely dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „Dodatek 1“).
- 3) Smluvní strany se dohodly, že Předmět nájmu bude Nájemci předáván do užívání postupně.
- 4) Účelem tohoto Dodatku je upravit příslušná ustanovení Smlouvy tak, aby odpovídaly postupnému předávání Předmětu nájmu do užívání Nájemci.

II. Změny Smlouvy

- 1) Smluvní strany mění čl. IV. odst. 1) Smlouvy tak, že nájem dle Smlouvy počíná dnem předání alespoň části Předmětu nájmu Nájemci Pronajímatelem, (dále jen „Den počátku nájmu“) a uzavírá se na dobu 15 let ode dne, kdy bude Nájemci předána poslední část Předmětu nájmu. Ke dni uzavření tohoto Dodatku současně dojde k předání a převzetí první části Předmětu nájmu, o čemž bude vyhotoven samostatný dílčí předávací protokol.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že čl. IV. odst. 2) Smlouvy se bez náhrady zrušuje.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že čl. II. odst. 3) Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

„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 úplného předání Nájemci.“

- 4) Smluvní strany se dohodly, že čl. III. odst. 1) písm. a) Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

„s dokumentací skutečného provedení, která bude tvořit přílohu Přílohy č. 4 této Smlouvy, tj. přílohu předávacích protokolů, a kterou Pronajímatel doplní nejpozději v den předání poslední části Předmětu nájmu.“

- 5) Smluvní strany se dohodly, že čl. V. Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

„1) Předmět nájmu bude Nájemci předáván po částech, přičemž alespoň jedna část Předmětu nájmu bude Nájemci předána v Den počátku nájmu. O předání každé části Předmětu nájmu Smluvní strany sepiší předávací protokol, jehož vzor tvoří přílohu č. 4 – „Předávací protokol“ této Smlouvy.

2) Termín předání jednotlivých částí Předmětu nájmu stanoví Pronajímatel. Nájemce je vždy povinen převzít určenou část Předmětu nájmu na základě výzvy Pronajímatele k převzetí ve stanovený den, pokud stav takové části Předmětu nájmu v době jejího předání nebrání řádnému užívání v rozsahu určeném Projektovou dokumentací pro danou část Předmětu nájmu. Pokud Nájemce nepřevezme určenou část Předmětu nájmu, ačkoli stav takové části Předmětu nájmu nebrání jejímu užívání v souladu s alespoň částí Účelu nájmu, nastanou stejné právní účinky, jako by určená část Předmětu nájmu byla předána 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 nebo jeho část bránit jeho řádnému užívání v rozsahu určeném Projektovou dokumentací, je Nájemce povinen strpět stavební a jiné úpravy Předmětu nájmu nezbytné pro uvedení Předmětu Nájmu nebo jeho části do stavu nebránícího jeho řádnému užívání. Nájemce je rovněž povinen těmito stavebním a jiným pracím přizpůsobit užívání předaných částí Předmětu nájmu tak, aby nebyly tyto práce omezovány a aby nebyla ohrožena bezpečnost osob nacházejících se v Předmětu nájmu ani dobrá pověst 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 všech částí Předmětu nájmu Nájemcem ani do 90 dnů ode dne, kdy byl Nájemce vyzván k převzetí poslední části Předmětu 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 zcela převzal. Nedojde-li k faktickému převzetí všech částí Předmětu nájmu Nájemcem ani do 90 dnů ode dne, kdy byl Nájemce vyzván k převzetí poslední části Předmětu díla, 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 nebo jeho části se faktickým převzetím části Předmětu nájmu rozumí takový stav, kdy Nájemce

objektivně činí v předmětné části Předmětu nájmu soustavné kroky směřující k zahájení provozu v souladu s Účelem nájmu, a to za současného užívání takové části Předmětu nájmu.

6) Nájemce je povinen fakticky zahájit úplný provoz v souladu s Účelem nájmu do 90 dnů ode dne, kdy byl Nájemce vyzván k převzetí poslední části Předmětu nájmu (za předpokladu, že došlo k řádnému předání všech částí 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 zcela převzal. Nedojde-li k zahájení provozu v souladu s Účelem nájmu do 90 dnů ode dne, kdy byl Nájemce vyzván k převzetí poslední části Předmětu nájmu, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu [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, kdy byl Nájemce vyzván k převzetí poslední části Předmětu 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.“

6) Smluvní strany se dohodly, že čl. VII. odst. 3) Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

„Za účelem zjištění přesného množství skutečně spotřebovaných médií Pronajímatel na vlastní náklady instaluje před předáním Předmětu nájmu nebo jeho části 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 nebo jeho části 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.“

7) Smluvní strany se dohodly, že čl. VII. odst. 8) Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

„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 nebo jeho části 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.).“

8) Smluvní strany se dohodly, že čl. VI. odst. 2) Smlouvy nahrazují tímto novým zněním:

„Smluvní strany se dohodly na výši nájemného za přenechání Předmětu nájmu do užívání Nájemci (dále jen „Nájemné“). Nájemné bylo sjednáno ve výši:

Smluvní strany se dohodly, že od 1.1.2022 činí výše Nájemného:

Výše uvedené částky Nájemného jsou závazné bez ohledu na to, v jakém rozsahu bude Nájemci umožněno užívání Předmětu nájmu s ohledem na postup rekonstrukčních prací. V této souvislosti tak Nájemce nemá nárok na jakoukoliv slevu z Nájemného. V případě, že Předmět nájmu bude Nájemci předáván k užívání postupně, může Pronajímatel Nájemci umožnit, aby v takovém případě hradil Nájemné ve snížené výši, která bude Pronajímatelem stanovena v příslušném předávacím protokolu. V takovém případě je pak Nájemce povinen hradit Nájemné v plné výši nejpozději ode dne, kdy mu budou předány všechny části Předmětu nájmu. Dodatečné nájemné je však Nájemce povinen hradit vždy v plné výši dle čl. VI. odst. 3 této Smlouvy.“

- 9) Smluvní strany se dohodly, že nahrazují Přílohu č. 4 Smlouvy – předávací protokol novým zněním této přílohy, která tvoří Přílohu č. 1 tohoto Dodatku.
- 10) V souvislosti s postupným předáváním Předmětu nájmu nemá Nájemce nárok na jakoukoliv kompenzaci, a to ani v případě vzniku újmy.

III. Zkušební užívání

- 1) Smluvní strany potvrzují, že Pronajímatel Nájemci poskytl část Předmětu nájmu ke zkušebnímu užívání již dne 23.8.2021, (dále jen „Zkušební užívání“). Smluvní strany tímto potvrzují svoji dohodu, že Pronajímateli náleží od Nájemce za dobu Zkušebního užívání dohodnutá cena ve výši:

- 2) Cenu za dobu Zkušebního užívání v měsíci listopadu 2021 určí Pronajímatel oznámením. Tato částka bude Pronajímatelem určena tak, aby odpovídala metodice výpočtu ceny za Zkušební užívání v předcházejících měsících. Obdobně dojde ke stanovení ceny za dobu Zkušebního užívání za jednotlivé měsíce až do Dne počátku nájmu.
- 3) Případnou dosud neuhrazenou cenu za dobu Zkušebního užívání za měsíce srpen 2021 až říjen 2021 uhradí Nájemce nejpozději do 30 dnů od uzavření tohoto Dodatku. Cenu za dobu Zkušebního užívání za měsíc listopad 2021 uhradí Nájemce nejpozději do 30 dnů od doručení oznámení dle čl. III. odst. 2 tohoto Dodatku.

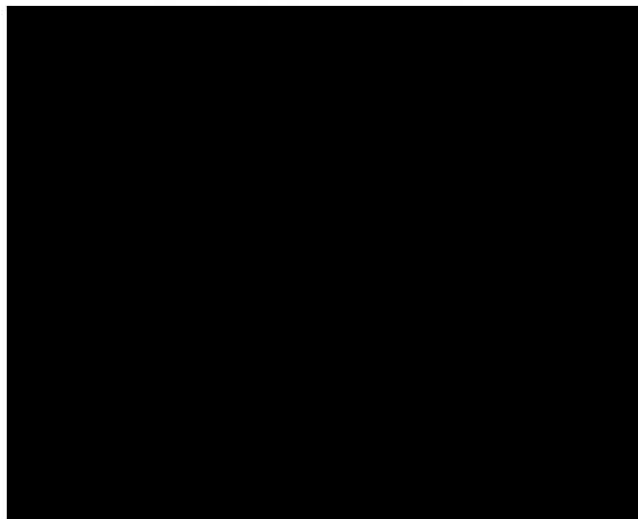
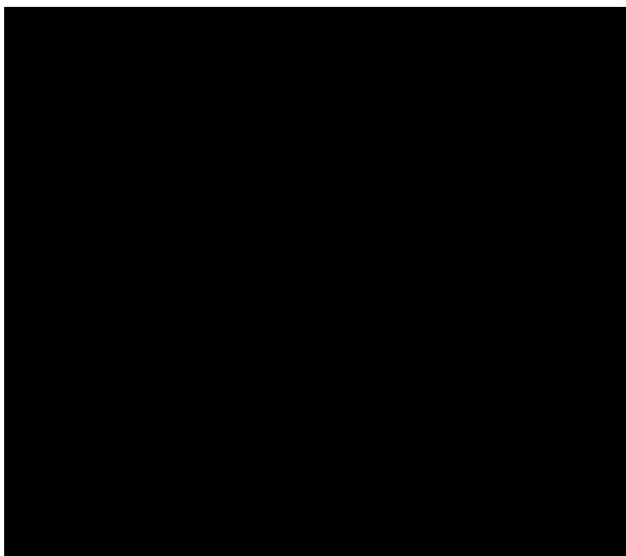
- 4) Smluvní strany ujednávají, že na práva a povinnosti Smluvních stran v průběhu Zkušebního užívání se s ohledem na reálné užívání části Předmětu nájmu Nájemcem použijí tomu odpovídající ustanovení Smlouvy.
- 5) Zkušební užívání skončí dnem předání alespoň části Předmětu nájmu na základě Předávacího protokolu.

IV. Závěrečná ustanovení

- 1) Pojmy uvedené v tomto Dodatku s velkým počátečním písmenem (zkratky) mají význam definovaný v tomto Dodatku nebo stejný význam jako je definovaný ve Smlouvě nebo v Dodatku 1.
- 2) Tam, kde se ve Smlouvě hovoří o Předmětu nájmu, myslí se tím podle okolností i jakákoliv jeho část, která byla Nájemci předána k užívání.
- 3) Tento Dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti ve smyslu příslušných ustanovení zákona o registru smluv. Smluvní strany tímto označují za obchodní tajemství následující údaje tohoto Dodatku:
 - a. výši Nájemného
- 4) V registru smluv je tuto Smlouvu povinen zveřejnit Pronajímatel.
- 5) Tento Dodatek je sepsán ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek před jeho podepsáním přečetly a že tento Dodatek č. 2 je uzavírán na základě jejich vlastní vůle a nikoli pod nátlakem.

✓ KARLOVÝCH VARECH, dne 25.11.2021

✓ KARLOVÝCH VARECH, dne 25.11.2021



Příloha č. 4 Smlouvy o nájmu – PŘEDÁVACÍ PROTOKOL A DSP

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL PŘEDMĚTU NÁJMU

Níže uvedeného dne, měsíce a roku strany Smlouvy o nájmu ze dne 10.7.2019

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: Vladimírem Novákem, MBA., předsedou představenstva
Ing. Andreou Pfeffer Ferklovou, MBA., místopředsedkyní představenstva
IČ: 25401726, DIČ: CZ25401726
bankovní spojení: Komerční banka Karlovy Vary
číslo účtu: 27-5617060217/0100

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 Píše, jednatel
IČO: 27633594, DIČ: CZ 27633594,
bankovní spojení: Fio banka, a.s.
číslo účtu: 2700244830/2010

Jako „Nájemce“ na straně druhé

společně podepisují tento protokol o předání předmětu nájmu Pronajímatelem do užívání Nájemci:

Příloha č. 4 Smlouvy o nájmu – PŘEDÁVACÍ PROTOKOL A DSP

I.

Dnešního dne přebírá Nájemce od Pronajímatele v souladu s ustanovením čl. V. Smlouvy o nájmu uzavřené mezi Pronajímatelem a Nájemcem dne 10.7.2019 do svého užívání

část Předmětu nájmu

Pronajímatel tímto předává Nájemci:

- část Předmětu nájmu tak, jak je specifikován ve Smlouvě o nájmu, a to v rozsahu:
.....
- [počet a popis zařízení části Předmětu nájmu, které není součástí věci – zařízení, mobiliář apod.]
- [počet a popis klíčů a dalších případných prostředků sloužících ke zpřístupnění objektu a místností v objektu]
- [počet a popis dokumentace k části Předmětu nájmu a jeho vybavení – návody pokyny k obsluze a servisní požadavky apod.]

Přehled předávaných prostor a pozemků tvoří grafickou přílohu tohoto protokolu.

Pronajímatel ve smyslu čl. VI. odst. 2) Smlouvy ve znění Dodatku č. 2 určuje, že Nájemce bude ode dne předání této části Předmětu nájmu do dne předání další části Předmětu nájmu nebo zbývajících částí Předmětu nájmu hradit Nájemné dle Smlouvy o nájmu ve výši % Nájemného. Tímto není dotčena povinnost Nájemce hradit Dodatečné nájemné v plné výši sjednané ve Smlouvě.

zbývajících částí Předmětu nájmu

Pronajímatel tímto předává Nájemci:

- zbývajících částí Předmětu nájmu tak, jak je specifikován ve Smlouvě o nájmu, a to v rozsahu:
.....
- [počet a popis zařízení části Předmětu nájmu, které není součástí věci – zařízení, mobiliář apod.]
- [počet a popis klíčů a dalších případných prostředků sloužících ke zpřístupnění objektu a místností v objektu]
- [počet a popis dokumentace k části Předmětu nájmu a jeho vybavení – návody pokyny k obsluze a servisní požadavky apod.]

Přehled předávaných prostor a pozemků tvoří grafickou přílohu tohoto protokolu.

Příloha č. 4 Smlouvy o nájmu – PŘEDÁVACÍ PROTOKOL A DSP

Nájemce potvrzuje, že převzal všechny části Předmětu nájmu jako celek tak, jak je specifikován ve Smlouvě o nájmu a v dokumentaci skutečného provedení, která je součástí tohoto předávacího protokolu.

Nájemce bude ode dne předání této zbývající části Předmětu nájmu hradit Nájemné dle Smlouvy o nájmu v plné výši.

II.

Stavy na měřidlech Médii:

Elektroměr

výrobní číslo: stav: (kWh)

Plynoměr

výrobní číslo: stav: (m3)

Vodoměr pitné vody

výrobní číslo: stav: (m3)

Vodoměr vřídelní vody

výrobní číslo: stav: (m3)

Měřidlo přebytkového tepla

výrobní číslo: stav: (kW)

Měřidlo tepla

výrobní číslo: stav: (kW)

III.

1. Seznam zjištěných vad a nedodělků bránících v provozu:

Popis vady/nedodělku:	Bude odstraněno do:	Sjednaný postup při odstraňování

2. Seznam zjištěných vad a nedodělků nebránících v provozu:

Popis vady/nedodělku:	Bude odstraněno do:	Sjednaný postup při odstraňování

Příloha č. 4 Smlouvy o nájmu – PŘEDÁVACÍ PROTOKOL A DSP

IV.

Nájemce prohlašuje, že s výjimkou vad a nedodělků uvedených v čl. III. tohoto protokolu přebírá část Předmětu nájmu/zbývající část Předmětu nájmu bez vad a nedodělků, a to zcela ve stavu specifikovaném Smlouvou o nájmu.

Pronajímatel:

Nájemce:

V, dne

V, dne

THERMAL-F, a.s.
Vladimír Novák, MBA.
předseda představenstva

Saunia, s.r.o.
Bohumil Píše
jednatel

THERMAL-F, a.s.
Ing. Andrea Pfeffer Ferklová, MBA.
místopředsedkyně představenstva