

# S M L O U V A

## **o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

*uzavřená v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*

### **I. SMLUVNÍ STRANY**

**Alžbětiny Lázně, a.s.**

se sídlem: Smetanovy sady 1145/1, 360 01 Karlovy Vary

IČO: 263 42 421

DIČ: CZ26342421

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 968

bankovní spojení: UniCreditBank Karlovy Vary

číslo účtu: 2108400953/2700

zastoupené MUDr. Stanislavou Maulenovou, ředitelkou společnosti

*na straně jedné jako vlastník (pro účely této smlouvy dále jen „pronajímatel“)*

**Pavel SRBA**

IČ 08905801

Tovární 717, 357 35 Chodov

Bankovní spojení: Moneta Money Bank Chodov

Číslo účtu: [REDACTED]

*Na straně druhé jako nájemce (pro účely této smlouvy dále jen „nájemce“)*

### **II. PREAMBULE**

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitých věcí - pozemku parcelní č. 2290 (stavební parcela), zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba - budova č.p. 1145 (objekt občanské vybavenosti), vše v katastrálním území a obci Karlovy Vary, na adrese Smetanovy sady 1145/1, 360 01 Karlovy Vary, přičemž v budově č.p. 1145 2. NP, se nachází také prostory sloužící podnikání (nebytové prostory), včetně prostor restaurace a 2 přilehlých místností, které jsou zpravidla využívány k provozu jednoduchých restauračních zařízení (kavárna, bistro), a dále protilehlé místnosti sloužící jako sklad.

Nájemce má zájem si nebytové prostory včetně přilehlých místností, blíže specifikované v odstavci 1 tohoto článku a v článku III. bod 1, odst. 1.1. Smlouvy od Pronajímatele pronajmout, tj. dočasně jej užívat, a to výhradně za účelem uvedeným v této Smlouvě, když současně prohlásil, že k takovému účelu získal a stále má v platnosti příslušná oprávnění.

### **III. PŘEDMĚT SMLOUVY A ÚČEL NÁJMU**

## 1. Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu nemovitou věc - prostory kavárny a 3 místností ( 2 přilehlé, 1 protilehlá ) o celkové podlahové ploše 102 m<sup>2</sup>, které se nacházejí v 2. nadzemním podlaží budovy Alžbětíných Lázní č.p. 1145 vystavěné na pozemku parc. č. 2290, na adrese Smetanovy sady 1145/1, Karlovy Vary, v katastrálním území Karlovy Vary, která je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary na LV č. 2959 (dále jen Předmět nájmu).

Nájemce je dále oprávněn užívat přístupovou chodbu k Předmětu nájmu, a to společně s ostatními uživateli, přičemž nájemce nesmí ostatní uživatele rušit, ani nijak omezovat, přičemž je nájemce povinen dodržovat veškerá pravidla užívání společných prostor, jak jsou tato určena pronajímatelem.

Součástí prostor jsou veškeré vnitřní instalace, k prostoru dále patří podkladová krytina a stropní vystrojení prostor v místnostech – nenosné a nosné příčky, vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř prostor, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, příslušejících k prostorům, vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače).

Prostor je vybaven movitými věcmi: nábytkem ( vestavěný bar, stoly, židle, radiátory, kryty na radiátory) . Bližší specifikace v předávacím protokolu.

V rámci zachování běžné obslužnosti objektu je nájemce oprávněn k objektu za účelem přivezení a odvezení materiálu přijet, po dočasnou dobu tam parkovat tak, aby nenarušil provoz ostatních částí objektu. Tento souhlas pronajímatele nenahrazuje nutnost vyřídit si příslušná povolení k vjezdu a parkování u příslušných orgánů. Parkování za domem je možné pouze na vyhrazených místech pro pronajímatele, v rozsahu 1 parkovacího místa, a to po předchozím odsouhlasení s pronajímatelem, kde je možné parkovat.

## 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 a že nezjistil žádné překážky, které by Nájemci bránily v uzavření Smlouvy nebo které by vedly k nezpůsobilosti Předmětu nájmu k využití v rámci účelu sjednaného Smlouvou.

Nájemce bere na vědomí, že nebytové prostory v posledních 5-ti a více letech sloužily pouze a výhradně k drobnému stravování, rychlému občerstvení, jako kavárna a apod. Pronajímatel nemá vlastní záměr na tomto určení prostor cokoliv měnit. V případě, že by nájemce hodlal jakkoliv rozšířit nebytové prostory o možnost realizace širšího stravování, tj. zejména včetně stravování, je povinen si sám na vlastní náklady realizovat veškeré změny, vybavení a schválení příslušnými dotčenými orgány.

Nájemce zejména bere na vědomí, že objekt, ve kterém jsou nebytové prostory umístěny, je památkově chráněný a jakékoliv stavební úpravy a změny proto vyžadují rovněž souhlas dotčených památkových úřadů.

### 2.2. Předání Předmětu nájmu

Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu dne 4.2.2022. Smluvní strany se zavazují vyhotovit 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 k dočasnému užívání za účelem provozování restaurace s denním menu, kávou a zákusky.
- 3.2. Jakékoliv případná povolení dotčených orgánů k rozšíření provozu nad rámec stávajícího stavu je Nájemce povinen realizovat samostatně a bez jakýchkoliv záruk realizace takového rozšíření ze strany pronajímatele. Pronajímatel se pouze zavazuje k poskytnutí nezbytné součinnosti u příslušných orgánů jako vlastník nemovitosti, např. udělení souhlasu či plné moci.

## IV.

### NÁJEMNÉ, SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PROSTORU, CENA SLUŽEB A PLATEBNÍ PODMÍNKY

#### 1 Nájemné

##### 1.1 Výše Nájemného

Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše Nájemného za Předmět nájmu specifikovaný v ustanovení článku III., bod 1. odst. 1.1. této Smlouvy částku:

za období od 1.2.2022 do 30.4.2022 částka **1 Kč** (slovy: jedna koruna česká) + poplatky za služby spojené s užíváním nebytových prostor včetně DPH.

za období od 1.5.2022 do 31.12.2022 4.000 Kč/měsíc, (čtyřtisíce korun českých) + poplatky za služby spojené s užíváním nebytových prostor včetně DPH.

##### 1.2. Poplatky za služby spojené s užíváním nebytových prostor

Měsíční úhrada za užívání společných prostor		<b>45 Kč</b>
Měsíční úhrada za užívání přenechaného majetku	173 Kč + 21%DPH	<b>209,33 Kč</b>
Měsíční záloha na vodné stočné	561 Kč + 10%DPH	<b>617,10 Kč</b>
Měsíční záloha na vytápění a teplou vodu	3.478 Kč + 10%DPH	<b>3825,80 Kč</b>
Měsíční záloha na elektrickou energii	2.405 Kč + 21%DPH	<b>2.910,05 Kč</b>
Měsíční paušál za užívání popelnic	75 Kč + 21%DPH	<b>90,75 Kč</b>
Měsíční paušál za ostrahu objektu	46 Kč + 21%DPH	<b>55,66 Kč</b>
CELKEM 6.610 Kč bez DPH ( elektro 21 %, voda a topení 10 %, popelnice a ostraha 21 % a společné prostory 0 %) tj.		

**CELKEM 7.753,69 Kč včetně DPH v zákonné výši**

Celkem činí měsíční úhrada poskytování služeb spojených s užíváním nebytových prostor **7.754 Kč (slovy: sedmtisícšestmsetpadesátčtyři korun českých)**

Pronajímatel jednou ročně zúčtuje zálohy, poskytované nájemcem na úhradu služeb spojených s užíváním nebytových prostor dle jejich skutečně odebraného množství. Případný rozdíl, vzniklý ročním zúčtováním záloh vrátí, nebo předepíše nájemci k

úhradě, který se zavazuje vzniklý nedoplatek poukázat na účet pronajímatele do 15 dnů po obdržení přípisu.

### 1.3. Splatnost Nájemného

Nájemce se Pronajímateli zavazuje, že výše sjednané nájemné, poplatky za služby a zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním nebytových prostor bude platit na shora uvedený účet pronajímatele. Splatnost nájemného + poplatků za služby + záloh dle tohoto článku nájemní smlouvy je sjednána měsíčně vždy nejpozději **do desátého dne příslušného měsíce**. Podkladem pro úhradu nájemného a poplatků za služby je tato nájemní smlouva, eventuelně její písemné dodatky nebo oznámení o úpravě cen dle článku V. této nájemní smlouvy.

### 1.4. Další poplatky za vlastní služby nájemce

Nájemné nezahrnuje poplatky za služby, které si nájemce zajistil sám a které bude odebírat přímo od jednotlivých dodavatelů těchto služeb, jako např. telefonní a datové služby apod.

Pro posouzení důvodu plnění se použije ustanovení § 1932 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, přičemž plnění na splatnou smluvní pokutu předchází plnění na úroky z prodlení, a to v případě, že Nájemce určí pořadí plnění.

Této nájemní smlouvě pronajímatel přiřadil variabilní symbol **378 950** a nájemce je tento variabilní symbol povinen uvádět při každé platbě na základě této nájemní smlouvy.

Pro případ nedodržení termínu splatnosti nájemného a služeb spojených s užíváním prostoru ze strany nájemce je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý byt' započatý den prodlení až do úplného zaplacení. Tato smluvní pokuta nezahrnuje náhradu škody a ušlý zisk.

Povinnost platit nájemné a cenu služeb spojených s užíváním prostoru vzniká dnem účinnosti této nájemní smlouvy a končí dnem vyklizení prostoru. V případě zahájení a ukončení nájmu jiný než první či poslední den v měsíci, se základní nájemné stanoví poměrně za příslušný počet dní.

## V. CENOVÁ A INFLAČNÍ DOLOŽKA

Pokud v době trvání nájemního vztahu bude vydán obecně závazný právní předpis /včetně vyhlášky místního úřadu/ dotýkající se sjednaného nájemného nebo ceny služeb, bude v souladu s nimi upravena tato smlouva.

K úpravě cen služeb s nájmem spojených, resp. výše jejich záloh dle odst. 1.2. čl. IV. smlouvy dojde rovněž při ekonomické změně celkového vývoje cenových relací, zejména v případě předložení nové výše záloh za služby ze strany dodavatele či poskytovatele, nebo také v případě, že si to vyžádá reálná spotřeba nájemce.

Podle oficiálně vyhlášené míry inflace je pronajímatel oprávněn ceny nájemného a služeb s nájmem spojených jednostranně upravit pro příslušný kalendářní rok a to tak, že pronajímatel oznámí nájemci navýšení cen o míru inflace. Mírou inflace se pro účely této nájemní smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI –



Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců, dle Českého statistického úřadu. Pokud Český statistický úřad přestane publikovat tento index, potom Pronajímatel zvolí rozumným způsobem vhodný údaj z vládních zdrojů nebo jiný český inflační statistický údaj podobného charakteru.

Jakákoliv změna nájemného dle článku IV. smlouvy je možná počínaje od 1.1.2023 a po tomto termínu po celou dobu platnosti této nájemní smlouvy pro následující kalendářní čtvrtletí s tím, že pronajímatel nové ceny oznámí nájemci nejpozději do 30-ti dnů před počátkem čtvrtletí, pro které budou tyto ceny platné. To platí vyjma úprav cen služeb s nájmem prostor spojených, vč. jejich záloh dle odst. 2 tohoto článku smlouvy, tedy jejich změna je možná počínaje od 1.1.2019 s tím, že pronajímatel nové ceny oznámí nájemci nejpozději do 15-ti dnů před počátkem měsíce, za který má již být upravená cena služeb hrazena.

Nájemce s tímto způsobem změny nájemného a služeb s nájmem spojených výslovně souhlasí.

## VI. SMLUVNÍ PODMÍNKY

Nájemce se zavazuje, že bude prostor a zařízení užívat řádným a obvyklým způsobem jako řádný hospodář, a to výhradně k účelu stanovenému v této nájemní smlouvě. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré případné sankce uložené příslušnými správními orgány za porušení této povinnosti.

Nájemce je oprávněn užívat prostory jen k činnosti uvedené v článku III. této smlouvy, a to v rozsahu, který nekoliduje s činností prováděnou pronajímatelem v budově. Současně nájemce prohlašuje, že bude dodržovat bezpečnostní a protipožární opatření. Pronajímatel má právo kontrolovat plnění povinností na úseku požární ochrany, zejména vybavení věcnými prostředky požární ochrany prostoru.

Nájemce si je vědom skutečnosti, že v budově se nachází rovněž další nájemci, kteří nesmí být rušení činností nájemce nad míru obvyklou.

Nájemce se zavazuje, že pronajímateli odevzdá náhradní klíče od nebytových prostor, aby tyto klíče byly uloženy v centrální evidenci klíčů pronajímatele. Tyto klíče budou použity pouze v případě nutného vstupu do nebytových prostor, např. při havárii, pokud nebude nájemce k dostižení. O takovémto případném použití klíčů povede pronajímatel evidenci a každý vstup do nebytových prostor oznámí pronajímatel nájemci v nejbližším možném termínu.

Nájemce se zavazuje, že prostor nebo jeho část nepřenechá do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce je povinen udržovat v prostoru a jeho okolí čistotu a pořádek, je povinen udržovat prostor v takovém stavu, aby nedošlo ke škodám na zdraví a majetku třetích osob.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím zmocněné osobě na požádání vstup do prostoru a dále je povinen umožnit provedení stavebních úprav a jiných změn v prostoru. Nájemce zejména v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatel plánuje v letech 2022 či nejpozději 2023 provedení výměny oken. V případě, že nájemce neumožní provedení těchto prací, odpovídá za škodu, která vznikne nesplněním této povinnosti. V případě, že by užívání prostoru bylo podstatným způsobem omezeno, budou smluvní strany jednat o výši slevy z nájemného.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel neodpovídá nájemci za rušení nájemce v užívání prostoru či v případě, že nájemce bude dotčen jednáním třetí osoby, a nájemce proto nemá

z těchto důvodů nárok na slevu z nájemného, neboť v době uzavření této smlouvy nejsou pronajímateli ani nájemci známy žádné skutečnosti, které by takovému rušení práv nájemce nasvědčovaly.

V případě, že se nájemce bude domáhat ochrany svého nájemního práva vlastním jménem, je nejprve povinen tuto skutečnost oznámit písemně předem pronajímateli, a to ve lhůtě minimálně 15 dnů a pokusit se věc vyřešit nejprve s pronajímatelem.

Bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí v prostoru provést žádné stavební úpravy ani jiné změny. Jakákoliv změna či úprava musí být předem doložena písemnou žádostí, ve které bude přesně uvedeno, jaké činnosti budou prováděny, jaká zařízení mají být umístěna jako vestavná či spojená s nemovitostí, přičemž musí být zejména uvedena i hmotnost umísťovaných zařízení. U odsouhlasených úprav hradí veškeré náklady nájemce, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Při jakýchkoliv změnách či úpravách, jakož i při umísťování jakýchkoliv zařízovacích předmětů či jiného vybavení je nájemce povinen respektovat všechny stavebnětechnické parametry předmětných nebytových prostor, zejména jejich maximální nosnost a další omezení související s celkovým stavem objektu a jeho zařazením jako památkově chráněného objektu.

Pokud není zvláštní písemnou dohodou stanoveno jinak, hradí nájemce rovněž všechny náklady spojené s opravami v pronajatém prostoru související s jeho užíváním a náklady spojené s jeho údržbou, pokud nepůjde o vážné škody nosné substance budovy. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nebudou aplikována ustanovení týkající se drobných oprav a údržby, když nájemce hradí veškeré náklady dle tohoto odstavce.

V případě, že se v prostoru vyskytne vada, která umožňuje nájemci užívat prostor jen s velkými obtížemi či vada, která ztěžuje zásadním způsobem užívání prostoru nebo znemožňuje-li zcela užívání prostoru, je nájemce povinen na takovou vadu pronajímatele písemně upozornit, a to neprodleně, ihned poté, kdy vadu zjistí, nejpozději ve lhůtě 3 dnů nebo kdy ji při pečlivém užívání mohl zjistit. Pronajímatel odstraní takovouto závadu nejpozději ve lhůtě 15 dnů, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je povinen provedení takovéto opravy či odstranění závady strpět a současně umožnit pronajímateli prohlídku prostoru a přístup k němu.

Pokud nájemce nesplní tuto oznamovací povinnost řádně a včas, nevzniká mu právo na slevu z nájemného, prominutí nájemného či právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby a není oprávněn započít si své pohledávky vůči pronajímateli a současně nájemce odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu.

Opravy a změny provedené do prostoru, které nemohou být odstraněny bez poškození substance resp. bez hospodářské újmy pro zbývající část budovy, přecházejí při ukončení nájemního poměru bez náhrady do vlastnictví pronajímatele. Nájemce se podpisem této smlouvy výslovně vzdává veškerých svých nároků souvisejících s případným zhodnocením nebytových prostor provedením jím požadovaných úprav a změn.

V případě, že nájemce provede v prostoru úpravy a změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen uvést věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá (nejpozději při skončení nájmu), jinak je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil v budově nebo prostoru sám, jeho zaměstnanci, klienti nebo osoby, které jej přišli navštívit. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na vlastní náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu v plné výši.

Nájemce je povinen pronajímateli neprodleně oznámit veškeré v prostoru vzniklé škody, přičemž je povinen učinit veškeré kroky, které jsou nutné k zabránění dalšího rozšiřování škod. Nájemce je zavázán k náhradě škody, která vznikla tím, že neohlásil včas vzniklou škodu.

Nájemce bere na vědomí informaci pronajímatele, že pronajímatel má sjednanou pojistnou smlouvu pro případ škod způsobených živelní událostí a vodou z vodovodních zařízení. Tato pojistná smlouva se vztahuje i na nebytové prostory, nikoliv však na zařízení, které je ve vlastnictví nájemce. V případě vzniku škody, na níž by se mohla vztahovat pojistná smlouva, je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit pronajímateli s uvedením všech rozhodujících skutečností.

Pronajímatel po vzájemné předchozí písemné dohodě umožní umístit nájemci jeho logo nad pronajatými nebytovými prostory a informační či naváděcí tabule ve společných prostorách budovy. Nevyjádří-li se pronajímatel, neznamená to souhlas pronajímatele a nájemce je vždy povinen doručení písemného souhlasu či nesouhlasu pronajímatele vyčkat.

## VII. RUČENÍ, NÁHRADA ŠKODY

Pronajímatel nepřebírá ručení za obstarání určitých povolení, popřípadě určitého výnosu z najatého prostoru. Pronajímatel dále nepřejímá žádné ručení za určité vlastnosti resp. za určitý výnos prostoru.

2. Pronajímatel neručí za škody, které vzniknou krádeží, vloupáním, požárem nebo imisemi na zboží a předmětech vnesených do prostoru, ať jde o předměty jakéhokoliv druhu a ať je jakákoliv příčina nebo rozsah tohoto působení. Nájemce se zavazuje postarat se proto o příslušné pojištění pro věci, které do prostoru vnesl, zejména pokud se týče rizik z titulu požáru, z titulu pojištění zákonné odpovědnosti a z titulu krádeže, vloupání, včetně škod, které při takových událostech vzniknou na/v prostoru, jeho vnitřním vybavení a/nebo v/na budově. Na přání pronajímatele je třeba, aby pojistná smlouva byla vinkulována ve prospěch pronajímatele a aby byla strukturována tak, aby nenastalo ručení pronajímatele z jakéhokoliv vyvozovaného právního titulu, a to po celou dobu užívání nebytových prostor nájemcem.
3. Nájemce nemůže vznášet žádné nároky z titulu dočasných výpadků přívodu vody, plynu, el. energie, telefonních vedení apod., které nebyly způsobeny pronajímatelem.

## VIII. PLATNOST A UKONČENÍ SMLOUVY

Tato nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou s účinností od 1.2.2022**

Nájemní vztah zaniká uplynutím doby trvání nájmu nebo dnem uvedeným v písemné dohodě smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany, a to i bez udání důvodů, přičemž pro takový případ se sjednává **výpovědní doba 6 měsíců** a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu také vypovědět, dojde-li ke k podstatným změnám na straně nájemce, zejména pozbyde-li oprávnění k živnostenskému podnikání, na základě kterého byl sjednán účel nájmu, poruší-li kterékoli ustanovení této smlouvy podstatným způsobem, tzn. užíváním prostor v rozporu s dohodnutým účelem, provozováním jiných než v této smlouvě uvedených činností, propagací a provozováním směnářské činnosti v rozporu s ustanoveními této smlouvy, poskytnutím prostor do dalšího podnájmu, nezaplacením poplatků za odběr služeb, provedením stavebních úprav bez předchozího souhlasu apod. Pro tyto případy se sjednává výpovědní doba 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

Při ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen prostor vrátit pronajímateli ve stavu, ve kterém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, přičemž je povinen odstranit na vlastní náklady veškeré provedené stavební změny, pokud pronajímatel výslovně nesouhlasil s tím, že změny mohou být ponechány, zejména je povinen vrátit vše do stavu, v jakém je převzal.

Při odevzdání prostoru pronajímateli si nájemce oddělí a vezme pouze to, co do prostoru vložil na nebo na něj vnesl vlastním nákladem, a to pouze je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostoru nebo neztíží-li se tím přiměřeně užívání prostoru, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

V případě, že nájemce prostor po skončení nájmu nevyklidí, má pronajímatel právo na vyklizení prostoru na náklady nájemce a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku platného měsíčního nájemného za každý i započatý měsíc prodlení s vyklizením prostoru. Tato smluvní pokuta nezahrnuje náhradu škody a ušlého zisku.

Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškerá znamení, loga a štíty, které umístil nad předmět prostoru či ve společných částech budovy nebo na budovu. Pokud tak nájemce neučiní, je povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady, které mu s odstraněním vzniknou, jakož i veškerou škodu.

Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde ke skončení právního vztahu založeného touto nájemní smlouvou, nemá nájemce nárok na vrácení nákladů vynaložených nájemcem na opravy, údržbu a změnu prostoru, resp. na vydání protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota prostoru v důsledku změny prostoru provedené nájemcem anebo na vydání toho, o co se pronajímatel provedením oprav prostoru nájemcem obohatil, pokud se smluvní strany výslovně písemně nedohodnou jinak.

## X. DORUČOVÁNÍ

1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou s dodejkou.
2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:

- (i) při doručování osobně:
    - dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
    - dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo
    - dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít.
  
    - dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této smlouvy.
  - (ii) při doručování prostřednictvím držitele poštovní licence:
    - dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo
    - dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této smlouvy.
3. Ke dni podpisu této smlouvy jsou adresy shodné s adresami dle záhlaví této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.

## X. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

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

Pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, či s předstihem nejméně čtrnácti dnů sděleno povinné straně jinak (jiné bankovní spojení atd.), jsou veškeré platby či jejich částí, úhrady nákladů, smluvních pokut a dalších plateb prováděny na účty smluvních stran uvedené v této smlouvě, a to v korunách českých.

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

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.

Pokud kterékoli ustanovení smlouvy nebo jeho část

- (a) bude neplatné či nevynutitelné;
  - (b) stane se neplatným či nevynutitelným;
- 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 jejích částí.



Změny smlouvy jsou možné pouze písemnou formou s projevy vůle smluvních stran na téže listině. Veškeré dodatky musí být chronologicky číslovány. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

## XI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Tato smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti k datu 1.2.2022. Pronajímatel vzal na vědomí, že nájemce má v úmyslu nebytové prostory provozovat prostřednictvím nově zakládané obchodní společnosti, na kterou bude tato smlouva v plném rozsahu převedena. Pronajímatel tedy uděluje souhlas s postoupením práv a povinností z této smlouvy na nový subjekt – obchodní společnost, jejímž společníkem či zakladatelem bude nájemce. Nájemce však zůstane v pozici ručitele za takovýto subjekt, s čímž nájemce výslovně souhlasí a svým podpisem této smlouvy stvrzuje, že v případě, že by nový nájemce, na kterého nájemce práva z této smlouvy postoupí, nesplnil kteroukoliv svou povinnost z této smlouvy, splní ji za něj nájemce sám na základě výzvy pronajímatele.

Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.

Na vztahy vzniklé z této smlouvy se neuplatní obchodní či jiné zvyklosti nájemce.

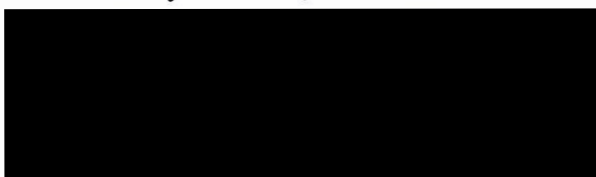
Smluvní strany potvrzují autentičnost smlouvy a prohlašují, že si smlouvu (včetně příloh) přečetly, s jejím obsahem (včetně obsahu příloh) souhlasí, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, každá ze smluvních stran měla možnost ovlivnit její obsah, což stvrzují podpisem svým nebo svého oprávněného zástupce.

Přílohy:

- Příloha č. 1: Výpis z živnostenského rejstříku nájemce
- Příloha č. 2: Výpis z obchodního rejstříku pronajímatele
- Příloha č. 3: Výpis z katastru nemovitostí a identifikace nebytových prostor
- Příloha č. 4: Podmínky bezpečného a ekologického provozování podnikatelské činnosti v budově
- Příloha č. 5: Plná moc pro zástupce pronajímatele
- Příloha č. 6: Předávací protokol

V Karlových Varech, 4.2.2022

V Karlových Varech dne 4.2.2022



Pronajímatel: Alžbětiny Lázně, a.s.  
Zastoupené MUDr. Stanislavou Maulenovou



Nájemce: Pavel SRBA



# Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 03.02.2022 14:30:46

Jméno a příjmení: **Pavel Srba**  
Datum narození: **18.08.1991**  
Občanství: **Česká republika**  
Adresa sídla: **Tovární 717, 357 35, Chodov**  
Identifikační číslo osoby: **08905801**

## *Živnostenské oprávnění č.1*

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**  
Obory činnosti: **Výroba elektronických součástek, elektrických zařízení a výroba a opravy elektrických strojů, přístrojů a elektronických zařízení pracujících na malém napětí  
Velkoobchod a maloobchod  
Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály  
Pronájem a půjčování věcí movitých  
Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce  
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení  
Fotografické služby**  
Druh živnosti: **Ohlašovací volná**  
Vznik oprávnění: **29.01.2020**  
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

## *Živnostenské oprávnění č.2*

Předmět podnikání: **Poskytování technických služeb k ochraně majetku a osob**  
Podmínky provozování živnosti: **bezúhonnost všech osob, které pro podnikatele předmětnou činnost vykonávají (§6 odst. 2 zákona č. 455/1991 Sb., ve znění zákona č. 155/2010 Sb.)**  
Druh živnosti: **Koncesovaná**  
Vznik oprávnění: **05.02.2020**  
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Městský úřad Sokolov**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

**Výpis**

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Plzni  
oddíl B, vložka 968

**Datum vzniku a zápisu:**

6. března 2002

**Spisová značka:**

B 968 vedená u Krajského soudu v Plzni

**Obchodní firma:**

Alžbětiny Lázně, a.s.

**Sídlo:**

Smetanovy sady 1145/1, 360 01 Karlovy Vary

**Identifikační číslo:**

263 42 421

**Právní forma:**

Akciová společnost

**Předmět podnikání:**

provozování solárií

masérské, rekondiční a regenerační služby

provozování nestátního zdravotnického zařízení

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

**Statutární orgán - představenstvo:****předseda představenstva:**

Ing. VÁCLAV BENEDIKT, [REDACTED]

Den vzniku funkce: 7. ledna 2019

Den vzniku členství: 1. prosince 2018

**člen představenstva:**

Mgr. VIKTOR LINHART, [REDACTED]

Den vzniku členství: 1. prosince 2018

**člen představenstva:**

VÍTĚZSLAV MARTAN, dat. nar. [REDACTED]

Den vzniku členství: 9. března 2021

**Počet členů:**

3

**Způsob jednání:**

Za společnost jednají dva členové představenstva společně.

**Dozorčí rada:****členka dozorčí rady:**

MICHAELA PROKEŠOVÁ, dat. nar. [REDACTED]

Den vzniku členství: 21. listopadu 2018

**předseda dozorčí rady:**

RENÉ WEIS, dat. [REDACTED]

Den vzniku funkce: 2. ledna 2019

Den vzniku členství: 1. prosince 2018

---

**členka dozorčí rady:**

Ing. ILONA VLTAVSKÁ, [REDAKCE]

Den vzniku členství: 1. ledna 2021

---

**Počet členů:**

3

---

**Jediný akcionář:**

Statutární město Karlovy Vary, IČ: 002 54 657

Moskevská 2035/21, 360 01 Karlovy Vary

---

**Akcie:**

134 500 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

Akcie společnosti jsou vydány v listinné podobě a nejsou veřejně obchodovatelné. Převoditelnost akcií není omezena.

---

**Základní kapitál:**

134 500 000,- Kč

Splaceno: 134 500 000,- Kč

---

**Ostatní skutečnosti:**

Rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 28.6.2005:

Základní kapitál společnosti Alžbětiny Lázně, a.s. se zvyšuje z jeho dosavadní výše 120.000.000,- Kč, slovy jedno sto dvacet milionů korun českých, o částku 14.500.000,- Kč, slovy čtrnáct milionů pět set tisíc korun českých, na výši základního kapitálu společnosti 134.500.000,- Kč, slovy jedno sto třicet čtyři milionů pět set tisíc korun českých, a to upsáním 14.500 ks, slovy čtrnáct tisíc pět set kusů, kmenových akcií společnosti Alžbětiny Lázně, a.s., jejichž jmenovitá hodnota bude činit 1.000,- Kč, slovy jeden tisíc korun českých, akcie budou znít na majitele a budou mít listinnou podobu. Emisní kurs nově emitovaných akcií činí 1.000,- Kč, slovy jeden tisíc korun českých, na každou akcii. Upisování akcií nad částku navrhovaného zvýšení základního kapitálu se nepřipouští. Všechny nové akcie na základě svého přednostního práva upíše Město Karlovy Vary, Moskevská 21, Karlovy Vary, IČ: 002 54 657, jako jediný akcionář společnosti Alžbětiny Lázně, a.s. Místem pro upisování akcií je sídlo společnosti Karlovy Vary, Smetanovy Sady 1145/1, PSČ 360 01. Lhůta pro upsání akcií činí patnáct dnů ode dne zápisu rozhodnutí jediného akcionáře o zvýšení základního kapitálu společnosti Alžbětiny Lázně, a.s. do obchodního rejstříku. Emisní kurs nově emitovaných akcií odpovídajících navýšené části základního kapitálu společnosti Alžbětiny Lázně, a.s. bude Městem Karlovy Vary jako jediným akcionářem společnosti Alžbětiny Lázně, a.s. uhrazen splněním peněžitého vkladu do 30 dnů ode dne zápisu rozhodnutí jediného akcionáře o zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku takto: peněžitým vkladem jediného akcionáře společnosti Alžbětiny Lázně, a.s.

(i) v částce 5.184.970,- Kč, slovy pět milionů jedno sto osmdesát čtyři tisíc devět set sedmdesát korun českých, bude uhrazen peněžitým vkladem na zvláštní účet zřízený za účelem zvýšení základního kapitálu společnosti Alžbětiny Lázně, a.s. č. 35-5630580217/0100 vedený u Komerční banky, a.s., variabilní symbol: 00254657; a

(ii) v částce 9.315.030,- Kč, slovy devět milionů tři sta patnáct tisíc třicet korun českých, bude uhrazen započtením peněžitých pohledávek Města Karlovy Vary vůči společnosti Alžbětiny Lázně, a.s. z právního titulu neuhrazené části ceny za postoupení pohledávky ve výši 1.839.033,- Kč, slovy jeden milion osm set třicet devět tisíc třicet tři korun českých, dle smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 19. prosince 2002 a z titulu neuhrazené části kupní ceny ve výši 7.475.997,- Kč, slovy sedm milionů čtyři sta sedmdesát pět tisíc devět set devadesát sedm korun českých, dle kupní smlouvy ze dne 1. července 2002, proti pohledávce společnosti Alžbětiny Lázně, a.s. vůči Městu Karlovy Vary na splacení části emisního kursu ve výši 9.315.030,- Kč, slovy devět milionů tři sta patnáct tisíc třicet korun českých. Započtení bude provedeno písemnou dohodou o započtení dle § 580 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. - občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, která bude uzavřena do 30 dnů ode dne zápisu rozhodnutí jediného akcionáře o zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

**Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu** (<http://www.justice.cz>).

Dne: 3.2.2022 15:54

Údaje platné ke dni 3.2.2022 03:44

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2290</a>
Obec:	<a href="#">Karlovy Vary [554961]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Karlovy Vary [663433]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2959</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3620
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Karlovy Vary [405761]</a> ; č. p. 1145; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">2290</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 1145</a>
Ulice:	<a href="#">Smetanovy sady</a>
Adresní místa:	<a href="#">Smetanovy sady 1145/1</a>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Alžbětiny Lázně, a.s., Smetanovy sady 1145/1, 36001 Karlovy Vary	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
vnitřní území lázeňského místa
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
nemovitá kulturní památka

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

➤ **Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj**

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

---

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.02.2022 14:00.





## 4. Příloha smlouvy o nájmu nebytových prostor- podmínky bezpečného a ekologického provozování podnikatelské činnosti v budově

### I. Předmět přílohy smlouvy

Příloha smlouvy řeší technické podmínky bezpečného a ekologického provozování podnikatelské činnosti v objektu Pronajímatele zajišťované smluvními stranami (Bezpečnost a hygiena práce, Požární ochrana, Ekologie).

### II. Obecně platné výchozí podmínky a dohody

- a) Nájemci (podnikající fyzické nebo právnické osobě) je předávána část objektu Pronajímatelem jako **prostor vyčleněný** k jím organizované a prováděné činnosti (podle platného výpisu z obchodního rejstříku nebo živnostenského listu). Pokud není z příslušných oprávnění skutečná činnost Nájemce zřejmá, zajistí písemné nebo jinak průkazné předání doplňujících informací Pronajímateli.
- b) Vyčleněný pronajatý prostor nemusí tvořit, podle zákona č. 133/1985 Sb., v platném znění, zákona o požární ochraně (dále jen zákon o PO), a jeho prováděcích vyhlášek a odborných norem, samostatný požární úsek, z hlediska ostatní činnosti Pronajímatele.
- c) Pronajímatel konstatuje a informuje, že v objektu jako celku a pro činnost Pronajímatele nejsou dle ustanovení § 4, zákona o PO, o provedené Kategorizaci požárně nebezpečných činností, prováděny činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím.
- d) Pronajímatel konstatuje a informuje, že pro provoz celého objektu platí oprávnění k vypouštění odpadních vod do pevného kanalizačního systému, pro nějž platí kvalitativní i kvantitativní ukazatele platného Kanalizačního řádu společnosti VaK Karlovy Vary.
- e) Pronajímatel konstatuje, že t. č. nemá podnikatelské ani odborné oprávnění k nakládání s odpady vznikajícími z činnosti jiných fyzických nebo právnických podnikajících osob.
- f) Nájemce prohlašuje, že je dostatečně seznámen s charakterem podnikatelské činnosti Pronajímatele i ostatních nájemců v okolí jeho vyčleněného najatého prostoru, kde by mohlo docházet k ovlivnění vzájemné koexistence v oblasti bezpečnosti práce, hygieny práce, požární ochrany a zajištění ekologie v oboru vodního hospodářství, odpadového hospodářství i ochrany ovzduší. Pronajímatel prohlašuje, že je dobře seznámen s provozovanou činností každého Nájemce ve svém objektu.

### III. Povinnosti pronajímatele

- g) Informacemi uvedenými v tomto dokumentu plní Pronajímatel povinnost dle ustanovení zákona č. 262/2006 Sb., v platném znění, zákoníku práce (dále jen ZP), § 101, odst., 3. Doplnění vyžadovaných informací je provedeno předáním dokumentů MBP 3 a MBP 4 Nájemci.
- h) Pronajímatel zajistí veřejné vyznačení základních orientačních a informačních, ale i příkazových a zákazových instrukcí umožňující orientaci všech občanů ve společných a veřejně přístupných prostorech objektu.

- i) Pronajímatel písemně nebo jinak prokazatelně informuje dotčené Nájemce o svých dalších požadavcích na společné zajišťování a organizaci BP, PO a Ekologie. Ke společné činnosti v objektu ustanovuje koordinátora činnosti podle § 101 ZP. Jméno a kontakt na tohoto zaměstnance předá a trvale aktualizuje.
- j) Pronajímatel písemně nebo jinak prokazatelně informuje dotčené Nájemce o nestandardních organizačních a provozních dočasných změnách a úpravách ve využívání společných prostor, v čerpání energií, a o stavebních činnostech majících na tyto stavy vliv přechodný i trvalý – viz koordinátor.
- k) Pronajímatel zajistí, ověří a udržuje v platnosti příslušná oprávnění pro provoz a činnost technických zařízení na rozvod tepla, pitné i užitkové vody a elektroinstalace, které se dotýkají činnosti Nájemce v objektu, nebo které mu poskytuje v rámci nájmu k jeho činnosti (výchozí revize, provozní kontroly a revize, tlakové zkoušky, laboratorní rozborů, apod.).
- l) Pronajímatel zajišťuje v celém objektu provedení povinné desinfekce, dezinfekce a deratizace. V případě pronajetí i chráněného prostoru Nájemci mu včas prokazatelně oznámí termín provedení zákroku.
- m) Pronajímatel zpracuje a instaluje na veřejně dostupném a zřetelně viditelném místě tzv. výpis z Traumatologického plánu, kterým instruuje o přivolání odborné lékařské pomoci, pokud tak není provedeno vývěsnou dokumentací PO.
- n) Pronajímatel ve smyslu § 2, odst. 2, zákona o PO, ustanoví zaměstnance odpovědného za společné plnění povinností na úseku požární ochrany. Jméno a kontakt na tohoto zaměstnance předá a trvale aktualizuje – viz také koordinátor podle ZP.
- o) Pronajímatel ve smyslu zákona o PO a norem souvisejících ustanoví zplnomocněnou osobu oprávněnou vydávat v celém objektu písemné příkazy k práci s otevřeným ohněm (sváření, pálení, provoz plynových hořáků, apod.). Jméno a kontakt na tuto osobu předá a trvale aktualizuje.
- p) Pronajímatel vlastní písemný dokument, kterým řeší povinnosti ze zákona o PO, prováděcí vyhlášky č. 246/2001 Sb., příp. vyhl. č. 87/2000 Sb. při provádění prací s otevřeným ohněm v prostoru celého objektu jakoukoli osobou. Nájemci může dokument postoupit v případě, že na ohlášený záměr provádění takovéto své práce si nezpracuje dokument vlastní.
- q) Pronajímatel ve smyslu § 5, zákona o PO, zajišťuje potřebnou vybavenost celého objektu základními vyhrazenými věcnými prostředky i požárně bezpečnostním zařízení (přenosné hasicí přístroje, nástěnné hydranty, nouzové osvětlení, požární uzávěry) podle potřebných druhů, množství a výkonů, a dále zajišťuje jejich správné rozmístění, umístění, označení, a kontroly a revize podle příslušných právních norem.
- r) Pronajímatel ve smyslu zákona o PO, resp. vyhl. č. 246/2001 Sb., §23, odst. 6, zajišťuje potřebné doškolení zaměstnanců Nájemce v případě zajišťování PO ve zvláštní pracovní době (po pracovní době), a v případě jejich vykonávání činností dotýkajících se požární bezpečnosti.
- s) Pronajímatel zpracuje a instaluje na veřejně dostupném a zřetelně viditelném místě instrukční vývěsnou dokumentaci podle zákona o PO, resp. vyhl. 246/2001 Sb., tj. Požární poplachovou směrnici a nadstandardně Požární evakuační plán, kterými koordinuje potřeby a povinnosti všech osob zúčastněných při haváriích a instruuje o přivolání složek HZS s ohledem na zásady Integrovaného záhrobového systému (IZS).


#### IV. Povinnosti nájemce

- t) Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o změně (rozšíření) oprávnění k podnikatelské činnosti, nejdéle k datu zahájení skutečného výkonu změněné činnosti v pronajatém prostoru.
- u) Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o rizicích z vlastní činnosti ve smyslu ustanovení §101, odst. 3., ZP, v pronajatém prostoru.
- v) Nájemce je povinen zajistit samostatně potřebné informační a orientační nástroje, které zajistí optimální organizaci pohybu všech osob spojených s jeho činností po celém objektu. V případě potřeby spolupracuje prokazatelně s informační službou Pronajímatele.
- w) Nájemce odpovídá v celém rozsahu zákona č. 262/2006 Sb., v platném znění, zákoníku práce, a norem souvisejících, za bezpečnost svých zaměstnanců i osob, které se s jeho vědomím na vyčleněném prostoru nacházejí nebo přicházejí do styku s jeho činností (ZP, §101 - 107).
- x) Nájemce postupuje při činnosti a při provozu vlastní techniky podle vlastních či obecně platných pracovních postupů vycházejících z právních norem (vyhl. ČÚBP č. 48/1982 Sb., NV č. 168/2002 Sb., NV č. 378/2001 Sb., apod.).
- y) Nájemce zajistí, ověří a udržuje v platnosti příslušná kvalifikační oprávnění pro odbornou způsobilost svých zaměstnanců při podnikatelské činnosti v rámci objektu Pronajímatele.
- z) Nájemce zajistí, ověří a udržuje v platnosti příslušná oprávnění pro provoz a činnost technických zařízení, zejména na odběr a převod elektrické energie, užívaných při jeho činnosti v pronajatém prostoru (výchozí revize, provozní kontroly a revize apod.).
- aa) Nájemce při provozu elektrických zařízení v pronajatém prostoru odpovídá za provádění činnosti osobou poučenou (§ 3 vyhl. č. 50/1978 Sb., vč. ČSN 34 3108) nebo při instalacích osobou znalou v rozsahu § 5-10 dané vyhlášky.
- bb) Nájemce při provozu motorových osobních, nákladních a speciálních prostředků, zajišťuje dodržování zákona č. 361/2000 Sb., jeho prováděcích vyhlášek a příslušných technických norem i na účelových komunikacích Pronajímatele, případně dodržuje i jiné písemné pokyny k organizaci dopravy, příp. parkování, prokazatelně předané podle ustanovení tohoto dokumentu.
- cc) Nájemce poskytuje samostatně svým zaměstnancům osobní ochranné pracovní prostředky (OOPP) stanovené dle NV č. 495/2001 Sb., na základě provedené Analýzy rizik, nebo v souladu s právním předpisem.
- dd) Nájemce poskytuje samostatně svým zaměstnancům prostředky první pomoci v souladu s právním předpisem, a zajišťuje ve spolupráci s Pronajímatelem náležitosti řešení pracovních úrazů dle NV č. 201/2010 Sb.
- ee) Nájemce zajišťuje samostatně v předaném prostoru a při své činnosti plnění ustanovení zákona č. 258/2000 Sb., v platném znění, o ochraně veřejného zdraví, ve věci plnění hlukových kritérií na činnost, provozní doby, a ve věci nakládání zaměstnanců s chemickými látkami a přípravky.
- ff) Nájemce umožní Pronajímateli v oznámené době zajistit i v najatém prostoru provedení povinné desinfekce, dezinfekce a deratizace.
- gg) Nájemce zajišťuje samostatně povinnosti podnikající fyzické nebo právnické osoby při plnění zákona o PO, § 4 a vyhl. č. 246/2001 Sb., §§ 15-19, ve věci kategorizace požárního nebezpečí. V případě zařazení své činnosti podle ustanovení § 4, odst. 2, zákona, předá




Pronajímateli kopii zpracovaného dokumentu. Podle druhu činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím bude individuálně upraven obsah další spolupráce. Jinak se má za to, že Nájemce činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nevykonává.

- hh) Nájemce není oprávněn samostatně zajišťovat a provádět v předaném prostoru ani celém objektu tzv. práce s otevřeným ohněm. Výjimku tvoří kouření a provoz elektrotepelných zařízení dle právních předpisů. Nájemce je oprávněn kouřit a provozovat elektrotepelná zařízení jen v souladu s Místním požárně bezpečnostním pokynem, se kterým byl Pronajímatelem seznámen, resp. který mu byl předán i k užívání.
- ii) Nájemce je povinen v případě záměru práce s otevřeným ohněm v jím pronajatém prostoru nebo v objektu postupovat v souladu s dotčenými právními předpisy a informacemi uvedenými i v tomto dokumentu.
- jj) Nájemce je povinen v případě průmyslové havárie, požáru nebo vážného poškození zdraví i třetích osob postupovat podle vývěsné dokumentace PO a BP, tj. dle Požární poplachové směrnice a Požárního evakuačního plánu, příp. výpisu z Traumatologického plánu.
- kk) Nájemce je povinen, v případech že tak stanoví zákon o PO, zajišťovat při své činnosti samostatně výkon preventivní požární hlídky, event. požárního dohledu po povolené práci s otevřeným ohněm.
- ll) Nájemce zajišťuje v předaném prostoru a při své podnikatelské činnosti samostatně plnění povinností vycházejících ze zákona č. 185/2001 Sb., v platném znění, zákona o odpadech. Samostatně kategorizuje vznikající odpady dle Katalogu odpadů, třídí, shromažďuje, event. skladuje odpad ve vlastních sběrných nádobách, vede průběžnou evidenci odpadů a předává samostatně odpad oprávněné osobě. Bere na vědomí, že veřejně přístupné sběrné nádoby na komunální odpad jsou určeny jen pro fyzické osoby – občany.
- mm) Nájemce zajišťuje v předaném prostoru a při své podnikatelské činnosti i samostatně plnění povinností k ochraně vod vycházející ze zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění, zákona o vodách. Odpovídá za to, že při jeho činnosti nebude docházet k vypouštění škodlivin do společného kanalizačního systému, které nepovoluje platný kanalizační řád odběratele vod, ani nezpůsobí překročení zejména kvalitativních povolených ukazatelů na společném výstupu kanalizace z objektu.

  
tel.: 353 222 536-7, fax: 353 585 884

Alžbětiny Lázně a.s

MUDr. Stanislava Maulenová

  
Pavel SRBA

# PLNÁ MOC

## Alžbětiny Lázně, a.s.

se sídlem Smetanovy sady 1145/1, 360 01 Karlovy Vary

IČO: 263 42 421, DIČ : CZ26342421

zaps. v OR Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 968

zastoupaná předsedou představenstva Ing. Václavem Benediktem

a členem představenstva Mgr. Viktorem Linhartem

(dále jen společnost)

zplnomocňuje tímto lékařskou ředitelku

MUDr. Stanislavu Maulenovou, [REDACTED]  
[REDACTED]

výše uvedenou společnost v rámci běžné provozní činnosti zastupovat, tj. **realizovat veškeré úkony** související s provozem společnosti a výkonem její podnikatelské činnosti, zejména

- při uzavírání a ukončování smluv v rámci předmětu a činnosti podnikání dle zápisu společnosti v obchodním rejstříku, resp. smluv, které slouží k zajištění výkonu činnosti a podnikání společnosti, včetně stanovení jejich podmínek, maximálně však do výše 500.000,- Kč celkového objemu každého jednotlivého případu, a to zejména včetně smluv nájemních, dodavatelských, odběratelských, rezervačních a veškerých záležitostí s nimi souvisejících,
- při přípravě dotačních projektů a uzavírání smluv na poskytnutí dotací;
- při řešení pojistných událostí;
- při řešení nároků z odpovědnosti společnosti za škody;
- před úřady (zejména před finančními úřady, před úřady magistrátu města, úřady Karlovarského kraje, Úřady práce, úřadem důchodového a sociálního pojištění, před zdravotní pojišťovnou, před celními úřady a státními kontrolními úřady), a to při všech úkonech včetně přebírání písemností;
- při vymáhání pohledávek společnosti, včetně soudních řízení;
- při uzavírání pracovních smluv a smluv o výkonu pracovní činnosti a dohod o provedení práce v rámci externích subdodávek, maximálně však vždy do výše 50.000,- Kč měsíčně u každého jednotlivého případu ;
- ve všech pracovněprávních úkonech společnosti jako zaměstnavatele vůči všem zaměstnancům;
- při nákupu investičního majetku až do výše Kč 500.000,- pro jednotlivý případ;
- při úkonech souvisejících s běžnou obchodní činností společnosti a zajištěním provozu, maximálně však do výše 500.000,- Kč celkového objemu každého jednotlivého případu.

V Karlových Varech dne 4. 4. 2021

Za Alžbětiny lázně, [REDACTED]

[REDACTED]  
Ing. Václav Benedikt  
předseda představenstva

[REDACTED]  
Mgr. Viktor Linhart  
člen představenstva

Přijímám zmocnění:  
[REDACTED]



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI  
Podle ověřovací knihy Magistrátu města Karlovy Vary  
poř. č. legalizace Kniha IV/2021/275  
vlastnoručně podepsal  
Viktor Linhart



(Jméno/a a příjmení ověřující osoby)

*Proz.*

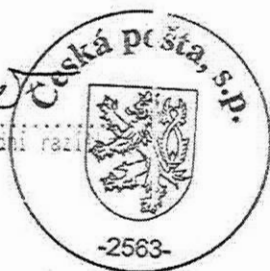


Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 36001-0112-0563  
Podle ověřovací knihy pošty: Karlovy Vary I  
Vlastnoručně podepsal: Václav Benedikt



Karlovy Vary I dne 16.04.2021  
Vintrichová Petra

Podpis, úřední razítko





Alžbětiny Lázně, a.s. • adresa (address): Smetanovy sady 1145/1 • 360 01 Karlovy Vary • Czech Republic  
e-mail: info@spa5.cz • telefon (phone): +420 353 304 211; +420 724 032 536 • fax: +420 353 585 884  
bankovní spojení (bank): 78-2502920287 / 0100 • IBAN: CZ13 0100 0000 7825 0292 0287 • SWIFT: KOMBCZPPXXX  
IČ: 26342421 • DIČ (VAT): CZ26342421 • zápis společnosti: 6. 3. 2002 u Krajského soudu Plzeň, značka B 968

Předávací protokol ze dne 4.2.2022

Pronajímatel : Alžbětiny Lázně a.s.

Nájemce: Pavel SRBA

Potvrzuji tímto fyzické převzetí prostor:

Dle plánu – 102 m<sup>2</sup> ( vlastní prostor kavárny a 2 přilehlé a 1 protilehlá místnosti)

Potvrzuji tímto, že jsem dnešního dne převzal od pronajímatele:

2x klíč od restaurace č. 208

1x klíč od vstupních dveří WC (S282642) 404

Č.402 klíč univerzální- lítací dveře 1.patro 1 ks

1x klíč č. 209 místnost pro sklad

1x parkovací karta UNIVERSAL

V případě ztráty klíče QUARD S 282625 bude účtována cena vložky + 6 náhradních klíčů

( tj cca 1.300,- Kč )

Stav elektroměru ..... 620 451 .....

Movité věci:

Barový pult

Dřez s odkapávací plochou Franke

Jídelní stůl 850x850 mm 4x

Jídelní stůl 850 x 1275 mm 3 x

Židle Bernkop Isabela 420x830 mm 4x

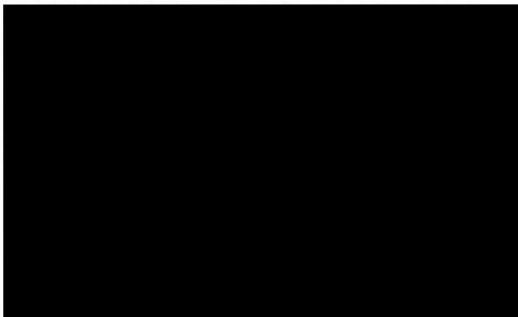
Židle Bernkop Isabela 420x 1120 mm 25x

Stolová lampa Glashute Limburg 3x (*bez stínidel*)

Svítidlo nad barem Glashute Limburg 4x

Svítidla v restauraci 13x

Poznámky k předávacímu protokolu



Alžbětiny Lázně a.s.



Pavel SRBA

## Splátkový kalendář nájemného rok 2022

## Platební kalendář - rozpis záloh

Aižbŕtiny Láznŕ, a.s.  
se sídlem Smetanovy sady 1145/1, Karlovy Vary 360 01  
IČ 26342421  
zaps. v OR Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 968  
číslo účtu 2108400953/2700  
zastoupené lékař.ředitelekou MUDr.Maulenovou Stanislavou

Pronajímatel Aižbŕtiny Láznŕ, a.s.  
se sídlem Smetanovy sady 1145/1, Karlovy Vary 360 01  
IČ 26342421 DIČ CZ26342421  
zaps. v OR Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 968  
číslo účtu 2108400953/2700  
zastoupené lékař.ředitelekou MUDr.Maulenovou Stanislavou

Pavel Srba  
IČO: 08905801  
Adresa: Tovární 717, 357 35 Chodov  
DIČ: není plátce DPH  
Bankovní spojení  
Moneta Money Bank Chodov  
Živnostenský list - datum vzniku

Nájemce: Pavel Srba  
IČO: 08905801  
Adresa: Tovární 717, 357 35 Chodov  
DIČ: není plátce DPH  
Bankovní spojení  
Moneta Money Bank Chodov  
Živnostenský list - datum vzniku

(specifikace nebytových prostor - viz. nájemní smlouva)

účetní období	nájem	paušál vodné,sto čné	DPH 10%	teplo	DPH 10%	paušál ostatní služby	DPH 21%	majetek	DPH 21 %	celkem Kč	účetní období splatnosti dc	záloha elektrikna	DPH 21%	celkem Kč	
02/2022	46,00	561,00	56,10	3 478,00	347,80	121,00	25,41	173,00	36,33	4 844,64	02/2022	10.02.2022	2 405,00	505,05	2 910,05
03/2022	46,00	561,00	56,10	3 478,00	347,80	121,00	25,41	173,00	36,33	4 844,64	03/2022	10.03.2022	2 405,00	505,05	2 910,05
04/2022	46,00	561,00	56,10	3 478,00	347,80	121,00	25,41	173,00	36,33	4 844,64	04/2022	11.04.2022	2 405,00	505,05	2 910,05
05/2022	4 045,00	561,00	56,10	3 478,00	347,80	121,00	25,41	173,00	36,33	8 843,64	05/2022	10.06.2022	2 405,00	505,05	2 910,05
06/2022	4 045,00	561,00	56,10	3 478,00	347,80	121,00	25,41	173,00	36,33	8 843,64	06/2022	10.06.2022	2 405,00	505,05	2 910,05
07/2022	4 045,00	561,00	56,10	3 478,00	347,80	121,00	25,41	173,00	36,33	8 843,64	07/2022	11.07.2022	2 405,00	505,05	2 910,05
08/2022	4 045,00	561,00	56,10	3 478,00	347,80	121,00	25,41	173,00	36,33	8 843,64	08/2022	10.08.2022	2 405,00	505,05	2 910,05
09/2022	4 045,00	561,00	56,10	3 478,00	347,80	121,00	25,41	173,00	36,33	8 843,64	09/2022	09.09.2022	2 405,00	505,05	2 910,05
10/2022	4 045,00	561,00	56,10	3 478,00	347,80	121,00	25,41	173,00	36,33	8 843,64	10/2022	10.10.2022	2 405,00	505,05	2 910,05
11/2022	4 045,00	561,00	56,10	3 478,00	347,80	121,00	25,41	173,00	36,33	8 843,64	11/2022	10.11.2022	2 405,00	505,05	2 910,05
12/2022	4 045,00	561,00	56,10	3 478,00	347,80	121,00	25,41	173,00	36,33	8 843,64	12/2022	09.12.2022	2 405,00	505,05	2 910,05

variabilní symbol 378950

variabilní symbol 378950

Tento platební kalendář je příloha nájemní smlouvy - platí od 1.2.2022-31.12.2022

Tento platební kalendář je příloha nájemní smlouvy - platí od 01.02.2022-31.12.2022

Tento dokument považujte prosím za daňový doklad ve smyslu zákona č. 235/045 Sb. O DPH ve znění pozdějších předpisů.

Základní nájemné ke dle tohoto zákona osvobozeno od DPH.

Informace pro plátce DPH:  
Opočetí daně na základě tohoto daňového dokladu lze uplatnit pouze v případě zaplacení částky uvedené v rozpisu plateb (§ 28 odst.9 a § 73 odst.1 zákona o DPH).

**celkem k úhradě měsíčně = 1.2.-30.4.22 = 7 754,- Kč**  
**celkem k úhradě měsíčně = 1.5.-31.12.22 = 11 754,- Kč**

V Karlových Varech dne 1.2.2022

V Karlových Varech 01.02.2022

pronajímatel

nájemce