

ZARDUM s.r.o.

se sídlem: Praha 1 - Nové Město, Klimentská 1246/1, PSČ 110 00
IČ: 26 34 79 62, DIČ: CZ26347962
číslo účtu: 278894395 / 0300 vedený u ČSOB
zapsaná v obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 125889
zastoupena: Janou MUDROVOU, jednatelkou společnosti
na straně jedné (dále jen jako „nájemce“)

a

Císařské lázně, příspěvková organizace

se sídlem: Karlovy Vary, Mariánskolázeňská 306/2, PSČ 360 01
IČ:75153033
zastoupena: Alexandrem CHALUPNÍKEM , ředitel organizace
na straně druhé (dále jen jako „podnájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ č. C202 211 0301
dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

I.

Úvodní ustanovení

1. Nájemce je na základě smlouvy o nájmu a souhlasu vlastníka ze dne 5.11.2010 s obchodní společností **JERUS a.s.**, se sídlem Praha 1, Nové Město, Samcova 1177/1, PSČ 110 00, IČ: 26709023 (dále jen „pronajímatel“), nájemcem prostor sloužících k podnikání a nacházejících se v budově 9KA Dvorana, která je součástí pozemku parcelní číslo 42/10, kterážto nemovitá věc je evidována v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Karlovy Vary, na listu vlastnictví číslo 120 pro katastrální území Dvory, obec a okres Karlovy Vary. Nemovitá věc uvedené shora se nachází na adrese Chebská 73/48, 360 06 Karlovy Vary.
2. Nájemce dále prohlašuje, že pronajímatel udělil nájemci souhlas k přenechání shora uvedených prostor do podnájmu třetí osobě.
3. V budově uvedené v bodu 1. tohoto článku smlouvy se nachází prostory soužící k podnikání, jejichž část je předmětem podnájmu dle této smlouvy.

II.

Předmět a účel podnájmu

1. Předmětem podnájmu dle této smlouvy jsou prostory **v 1 patře budovy č.9 v areálu Dvorana** na adrese Chebská 73/48, 360 06 Karlovy Vary, a to včetně věcí movitých tvořících jejich zařízení, které budou uvedeny v protokolu o předání a převzetí prostor (dále jen „věci movité“). Jedná se o tyto prostory:

Druh	Plocha
1. prostor č.9603 – kancelář č.9603	14,6 m ²
1. prostor č.9604 – kancelář č.9604	14,5 m ²
1. prostor č.9627 – kancelář č.9627	16,1 m ²
celkem:	45,2 m²

Předmětem podnájmu je dále i část společných chodeb, toalety.
(dále jen „předmět podnájmu“).

Specifikace předmětu podnájmu tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy (kopie půdorysu).

2. Nájemce přenechává podnájemci do podnájmu tyto prostory, které budou využity k výkonu jeho podnikatelské činnosti, konkrétně kancelářská činnost.

III.

Doba podnájmu

1. Tato smlouva o podnájmu nebytových prostor se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem **1.12.2022 do 31.3.2023 s možností prodloužení až do 30.6.2023.**
2. Nájemce i podnájemce jsou oprávněni vypovědět kdykoliv písemně tuto smlouvu bez uvedení důvodu.
3. Pro případ ukončení podnájemního vztahu výpovědí bez uvedení důvodu dle bodu 2. tohoto článku smlouvy se obě smluvní strany dohodly na tříměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Nájemce může tuto smlouvu dále vypovědět bez výpovědní doby jestliže:
 - a) podnájemce bude po dobu delší než 15 dnů v prodlení s placením podnájemného dle čl. VIII. této smlouvy nebo úhrad za plnění související s podnájemním vztahem (včetně záloh) dle čl. IX. této smlouvy nebo
 - b) podnájemce bude v předmětu podnájmu provozovat jinou činnost, než jak to vyplývá z účelu podnájmu nebo
 - c) podnájemce provede v předmětu podnájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru bez předchozího písemného a výslovného souhlasu nájemce nebo
 - d) dojde ke vzniku škody na předmětu podnájmu a současně škoda nebude způsobena neodvratitelnou událostí anebo vlastním jednáním nájemce.
5. Obě smluvní strany se dále dohodly, že ukončení této podnájemní smlouvy je možno provést kdykoliv za dobu trvání podnájmu písemnou dohodou smluvních stran.
6. Po skončení podnájmu dle této smlouvy odevzdá podnájemce nájemci předmět podnájmu nejpozději v poslední den trvání podnájemního vztahu podle této smlouvy ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebo ve stavu změněném, na kterém se smluvní strany dohodly. O předání předmětu podnájmu bude mezi nájemcem a podnájemcem sepsán a podepsán předávací protokol. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud podnájemce v den skončení podnájmu řádně nepředá předmět podnájmu nájemci, pak je nájemce oprávněn učinit veškeré kroky nutné k vyklizení předmětu podnájmu svépomocí a uvedení do řádného stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to na náklady podnájemce. Nájemce je pro tento případ oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu a v případě potřeby i odstranit překážky bránící mu ke vstupu do předmětu podnájmu (např. vyložením zámků), odstranit z předmětu podnájmu veškeré movité věci patřící podnájemci či třetím osobám, a tyto věci vhodným způsobem uskladnit na náklady podnájemce. Podnájemce s tímto postupem nájemce výslovně souhlasí a ke vstupu do předmětu podnájmu a k odstranění movitých věcí v majetku podnájemce či třetích osob z předmětu podnájmu a jejich uskladnění nájemce tímto zmocňuje. Podnájemce se zavazuje uhradit nájemci veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinnosti podnájemce uvedené v tomto bodu smlouvy.
7. Jestliže bude podnájemce v prodlení se splněním své povinnosti dle bodu 6. tohoto článku smlouvy, je podnájemce povinen uhradit nájemci vedle smluvní pokuty dle bodu 8. této smlouvy za užívání předmětu podnájmu také náhradu ve výši ujednaného podnájemného dle čl. VIII. této smlouvy, a to za období ode dne následujícího po skončení podnájmu dle této smlouvy až do dne, kdy předmět podnájmu podnájemce skutečně nájemci odevzdá.
8. Pro případ prodlení podnájemce s vyklizením předmětu podnájmu dle bodu 6. tohoto článku smlouvy se nájemce s podnájemcem dohodli, že podnájemce je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení podnájemce se splněním této smluvní povinnosti. Ujednáním o smluvní pokutě dle tohoto bodu smlouvy není dotčeno právo nájemce na úhradu případně vzniklé škody v plné výši. Smluvní pokuta dle tohoto bodu smlouvy je splatná do 5- ti dnů od data, kdy bude podnájemci doručena písemná výzva k jejímu zaplacení ze strany nájemce, a to na účet nájemce uvedený v písemné výzvě.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen předat předmět podnájmu podnájemci ke dni dle čl. III. bodu 1. této smlouvy, a to ve stavu, způsobilém ke smluvenému užívání. Převzetí předmětu podnájmu, včetně „věcí movitých“, bude protokolováno ve zvláštním zápise o předání, který podepíší nájemce a podnájemce.
2. Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv podnájemce po celou dobu podnájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu podnájmu dle této smlouvy.
3. Obsahem povinností dle předchozího bodu tohoto článku této smlouvy o podnájmu nebytových prostor je zejména zajištění dodávek elektrické energie, plynu a vody, odvodu použité vody, odvodu odpadu, osvětlení společných prostor. Dodávky těchto služeb zajistí pro podnájemce buď nájemce svým jménem na základě smluvních vztahů s poskytovateli těchto služeb nebo prostřednictvím pronajímatele. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu práv podnájemce dle této smlouvy. Nájemce se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně nájemce, kterou nájemce nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
4. Nájemce nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu podnájmu spolu s osobou oprávněnou jednat za podnájemce, a to v pracovních dnech v běžných provozních hodinách podnájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou podnájemce je doba od 08.00 hod. do 16.30 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je podnájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je nájemce oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu podnájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí nájemce podnájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu podnájmu, jestliže nebylo možno podnájemce informovat předem.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl podnájemce nerušeně užívat předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou sjednaným účelem.

V.

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
2. Podnájemce je povinen hradit podnájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Podnájemce je povinen hradit úhrady za plnění poskytovaná podnájemci v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
4. Podnájemce se zavazuje k udržování pořádku a dodržování běžných norem soužití uživatelů domu s důrazem na nepřekročení běžné hlučnosti.
5. Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nájemci veškeré změny, které nastaly v a na předmětu podnájmu, a to jak zapříčiněním podnájemce tak i bez jeho vlivu a vůle.
6. Podnájemce provádí na své náklady veškerou údržbu, veškeré opravy, jakož i revize a pravidelné kontroly předmětu podnájmu. Smluvní strany se dohodly na tom, že veškerou údržbu, veškeré opravy, jakož i revize a pravidelné kontroly předmětu podnájmu, provede podnájemce vždy prostřednictvím nájemce, který následně vyúčtuje náklady nájemcem vynaložené na opravy, údržbu, revize a kontroly předmětu podnájmu, podnájemci prostřednictvím faktury – daňového dokladu a tyto podnájemce nájemci uhradí ve lhůtě do 15 - ti dnů ode dne jejího doručení, nezahrne-li nájemce shora uvedené náklady (jejich část) do záloh na úhrady za plnění související s podnájemním vztahem dle čl. IX. této smlouvy.
7. Podnájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru v případě, že byly způsobeny jeho zaviněním. V případě, že dojde ke zničení nebo odcizení „věcí movitých“ je podnájemce povinen zničené nebo odcizené „věci movité“ nahradit na své náklady stejnou věcí movitou od stejného výrobce, nedohodnou-li se v daném případě smluvní strany písemně jinak. Stejný postup se pak použije na poškozenou věc movitou, kterou nebude

- možno opravit tak, aby nenesla žádné znatelné známky poškození. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost podnájemce nebo nájemce.
8. Podnájemce se zavazuje v předmětu podnájmu zajistit na své náklady běžný úklid, pokud si podnájemce s nájemcem nedomluví jinou variantu.
 9. Podnájemce se zavazuje udržovat úklid a čistotu přístupových chodeb a schodiště k pronajatému prostoru. Zajištění úklidu společných prostor bude řešeno vzájemnou dohodou obou stran.
 10. Podnájemce se zavazuje udržovat čistotu přístupu do budovy vně objektu.
 11. Podnájemce se zavazuje dodržovat obecné požadavky požární ochrany dle zákona 133 / 1985 Sb. o požární ochraně a vyhlášku č. 246 / 2001 Sb.
 12. Podnájemce se zavazuje nakládat s předmětem podnájmu tak, aby nedošlo k porušení požárně bezpečnostních pravidel. Bude dodržovat požárně bezpečnostní řešení stavby, hlavně však u objektů specifikovaných v předmětu této smlouvy. Podnájemce se zavazuje, že se seznámí s obsahem normy ČSN 73 08 04. Předmět podnájmu je zařazen dle této normy do rozsahu skupiny výrob a provozů 1, 2, 3, 4, 5 (tab. E.1) a tudíž se podnájemce zavazuje dodržet všechny pravidla tohoto se týkající.
 13. V případě porušení obecných požadavků požární ochrany podnájemcem, dle zákona 133 / 1985 Sb. o požární ochraně a vyhlášky č. 246 / 2001 Sb., přechází veškerá odpovědnost za škody způsobené tímto porušením na podnájemce, který se zavazuje tyto škody na vlastní náklady uhradit.
 14. V případě porušení požárně bezpečnostního řešení stavby podnájemcem, či v případě nedodržení normy ČSN 73 08 04 se všemi zmiňovanými aspekty, přechází veškerá odpovědnost za škody způsobené tímto porušením na podnájemce. Podnájemce se zavazuje tyto škody na vlastní náklady uhradit.

VI. Podnájem

1. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce:
 - a) přenechat předmět podnájmu nebo jeho část do užívání (úplatného nebo bezplatného) třetí osobě (třetím osobám) a není oprávněn provozovat činnost v předmětu podnájmu ve sdružení s jiným subjektem,
 - b) postoupit třetí osobě práva užívání předmětu podnájmu nebo jeho části, která podnájemci vyplývají z této smlouvy,
 - c) převést svůj podnik, jehož součástí je provoz v předmětu podnájmu, nebo jakoukoliv jeho část, jejíž součástí je provoz v předmětu podnájmu, na třetí osobu.
2. Poruší-li podnájemce kteroukoli ze smluvních povinností uvedených v bodu 1. tohoto článku smlouvy, je nájemce v takovém případě oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

VII. Stavební a jiné úpravy

1. Podnájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení bodu 2. tohoto článku smlouvy a násl.
2. Veškeré úpravy prováděné podnájemcem v prostorách předmětu podnájmu vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas nájemce. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti podnájemce. Stavební úpravy, ke kterým podnájemce obdržel souhlas od nájemce, provede na svůj náklad a nebude tedy po nájemci nic z tohoto titulu požadovat (ani nárok na zhodnocení předmětu podnájmu), když tato skutečnost již byla zohledněna ve výši podnájemného.
3. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu podnájmu, podstatně měnící předmět podnájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. **Výslovně se zakazuje vrtat v předmětu podnájmu, a to i do dřevěných konstrukcí včetně oken a dveří.**
4. Podnájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět podnájmu, informační tabuli s uvedením jména a příjmení (obchodní firmy) a jeho činnosti, a to po písemném a výslovném odsouhlasení nájemcem a dle informačního systému nájemce, který v budově a areálu bude. K umístění jiných reklam či informací ve vlastním provozu podnájemce je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu nájemce.

5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je podnájemce povinen po skončení podnájemního vztahu odevzdat předmět podnájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem nájemce. Odchylna od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.
6. Podnájemce může do počítačové sítě připojit pouze takové zařízení, které je předem odsouhlasené nájemcem, a to v místech kde mu to nájemce na základě jeho žádosti umožní. Například internetové připojení lze provozovat pouze přes centrální RACK rozvodnu, jiným způsobem pouze po dohodě s nájemcem.

VIII. Podnájemné

1. V souladu s ustanovením čl. V bodu 2. této smlouvy je podnájemce povinen platit nájemci podnájemné.
2. Podnájemné činí celkem částku uvedenou v tabulce níže. Podnájemné je uvedeno bez DPH. Nájemce je ke dni uzavření této smlouvy plátcem DPH. DPH bude účtováno dle platných právních předpisů.

Výpočet základního podnájemného od 1.12.2022 do 31.3.2023

Pronajaté prostory	Plocha m ²	Sazba m ²	Celkem (v Kč)
Celkem podnájemné za 4 měsíce	45,2 m²	2.750,-	41.433,-
Celkem podnájemné měsíc (rok / 12)	45,2 m²	229,-	10.358,-

Obě smluvní strany se dohodly, že podnájemné počínaje dalším kalendářním rokem **může být** každoročně vypočítáváno podle následujícího vzorce:

$$N_{BR} = N_{MR} * (100 + I_{MR}) / 100$$

Kde:

N_{BR} podnájemné běžného roku
 N_{MR} podnájemné minulého roku
 I_{MR} procentem vyjádřený index nárůstu spotřebních cen, vydaný Českým statistickým úřadem v Praze pro uplynulý rok

Obě smluvní strany se dohodly, že do doby zveřejnění indexu nárůstu spotřebních cen Českým statistickým úřadem v Praze pro uplynulý rok budou měsíční splátky nájemného placeny v běžné výši s tím, že do 30-ti dnů od oznámení shora uvedeného indexu nárůstu spotřebních cen bude vypočítáno podnájemné běžného roku a zbývající měsíční splátky rovnoměrně upraveny tak, aby roční podnájemné bylo poslední splátkou celé splaceno.

3. Při podpisu této smlouvy bude podnájemcem nájemci uhrazena kauce ve výši jednoho měsíčního podnájemného. Tato kauce může být dle dohody smluvních stran použita nájemcem v případě pohledávek nájemce za podnájemcem na podnájemném či poplatcích za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, resp. na úhradu škody způsobené podnájemcem na majetku nájemce. Podnájemce je povinen doplnit kauci na původní výši, pokud nájemce tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od jejich čerpání a doručení písemné výzvy nájemce k jejich doplnění. Pokud nebude kauce nájemcem použita, bude při ukončení podnájmu vrácena podnájemci do 15 – ti dnů od předání předmětu podnájmu.
4. Měsíční podnájemné se platí bezhotovostním způsobem na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy na základě faktury vystavené nájemcem, a to vždy do 14 – ti dnů od doručení faktury do dispozice nájemce, přičemž zdanitelné plnění nastává 1. dne daného měsíce.
5. V případě prodloužení podnájemce s platbou podnájemného nebo kauce (s jejím doplněním dle bodu 3. tohoto článku smlouvy) je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení. Ujednáním o smluvní pokutě dle tohoto bodu smlouvy není dotčeno právo nájemce na úhradu případně vzniklé škody v plné výši. Smluvní pokuta

dle tohoto bodu smlouvy je splatná do 5- ti dnů od data, kdy bude podnájemci doručena písemná výzva k jejímu zaplacení ze strany nájemce, a to na účet nájemce uvedený v písemné výzvě.

IX.

Cena plnění souvisejících s podnájemním vztahem

1. Podnájemné dle čl. VIII. této smlouvy v sobě nezahrnuje úhrady za plnění související s podnájemním vztahem, zejména elektrickou energii, teplo, plyn, vodné a stočné aj., jakož i náklady na pojištění nemovitých věcí uvedených v čl. I. této smlouvy (včetně nákladů na pojištění zařízení těchto nemovitých věcí), které se zavazuje hradit podnájemce nájemci ve výši vynaložené nájemcem v souvislosti s předmětem podnájmu, a podíl podnájemce na nákladech na údržbu společných prostor využívaných podnájemcem, jeho zaměstnanci a jeho zákazníci. Úhrady za shora uvedená plnění bude hradit podnájemce nájemci zálohově v rozsahu a ve výši dle platebního výměru, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
2. Záloha na úhrady za plnění související s podnájemním vztahem dle bodu 1. tohoto článku smlouvy bude podnájemcem placena měsíčně na základě platebního výměru vystaveného nájemcem. Záloha je splatná ve stejné lhůtě a stejným způsobem jako podnájemné.
3. Úhrady za plnění související s podnájemním vztahem budou vyúčtovány podnájemci dle skutečného stavu, a to zejména s ohledem na distributory energií následujícího roku za rok předcházející. Přeplatek nebo nedoplatek se smluvní strany zavazují vypořádat do jednoho měsíce od doručení jejich vyúčtování nájemci. Vyúčtování za dodávku médií (voda, el. energie, plyn, topení, úklid, odpady, revize, pojištění atd.) bude provedeno poměrově podle pronajaté plochy. V případě že je předmět podnájmu pronajímatelem vybaven měřidlem daného média, může nájemce využít k vyúčtování daného média tohoto měřidla.
4. Nájemce je oprávněn jednostranně přiměřeně navýšit výši zálohové platby uvedené v bodu 1. tohoto článku smlouvy, a to s přihlédnutím ke skutečné spotřebě služeb podnájemcem v předchozím kalendářním roce. K navýšení zálohové platby dle tohoto bodu smlouvy pak dojde na základě písemného oznámení nájemce o nové výši měsíční zálohové platby uvedené v bodu 1. tohoto článku smlouvy, a to s účinností od měsíce následující po měsíci, v němž bude oznámení nájemce o nové výši zálohové platby podnájemci doručeno.
5. V případě prodloužení podnájmu s platbou úhrad za plnění související s podnájemním vztahem (včetně záloh) dle tohoto článku smlouvy je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení. Ujednáním o smluvní pokutě dle tohoto bodu smlouvy není dotčeno právo nájemce na úhradu případně vzniklé škody v plné výši. Smluvní pokuta dle tohoto bodu smlouvy je splatná do 5 - ti dnů od data, kdy bude podnájemci doručena písemná výzva k jejímu zaplacení ze strany nájemce, a to na účet nájemce uvedený v písemné výzvě.
6. DPH bude při vyúčtování fakturováno dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty a dle jeho aktuálního a úplného znění.

X.

Pojištění

1. Nájemce prohlašuje, že pronajímatel má uzavřeno pojištění vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy - živly). Nájemce neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

XI.

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy vyžadují písemnou formu, musí být označeny jako dodatky a podepsány oběma smluvními stranami, tedy smluvní strany výslovně vylučují změny této smlouvy ujednáními v ústní podobě. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových nebo jiných zpráv zaslaných prostřednictvím veřejné datové sítě. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost dodatku této smlouvy z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
2. Další práva a povinnosti smluvních stran, které tato smlouva výslovně neupravuje, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími souvisejícími právními předpisy (dále jen „Občanský zákoník“). Smluvní strany se však

dohodly na tom, že ust. § 2315 Občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny, se na tento smluvní vztah nepoužije, tedy výslovně vylučují jeho aplikaci.

3. Smluvní strany přebírají dle ust. § 1765 Občanského zákoníku nebezpečí změny okolností, tedy výslovně vylučují aplikaci ust. § 1765 odst. 1 a ust. § 1766 Občanského zákoníku.
4. Podnájemce není oprávněn postoupit žádná práva a pohledávky z této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu nájemce. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových nebo jiných zpráv zaslaných prostřednictvím veřejné datové sítě.
5. Salvatorní ustanovení:
V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
7. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev 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 stran.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. III. bodu 1. této smlouvy.

V Praze dne 03.11.2022

Nájemce
ZARDUM s.r.o.
Jana Mudrová
jednatelka společnosti

Podnájemce
Císařské lázně, příspěvková organizace
Alexandr Chalupník
ředitel

Přílohy:

- příloha č.1 - Půdorys předmětu podnájmu
- příloha č.2 - Platební výměr od 1.12.2022 do 31.3.2023