

# S M L O U V A

## o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

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

### I.

#### SMLUVNÍ STRANY

1. **Alžbětiny Lázně, a.s.**

se sídlem Smetanovy sady 1145/1, 360 01 Karlovy Vary  
IČO: 26342421, DIČ : CZ26342421  
zaps. v OR Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 968  
bankovní spojení: UniCreditBank Karlovy Vary  
číslo účtu: 2108400953/2700  
zastoupené Ing. Václavem Benediktem, předsedou představenstva, Ing. Viktorem Linhartem, členem představenstva AL

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

2. **Yulia Stratulat**

IČ: 17624053; DIČ: neplátce DPH  
Živnostenský list č.j. ŽÚ/3012/2022/1; spis.zn.ŽÚ/3012/2022  
Sídlo: Tyršova 1187/1, Karlovy Vary 360 01  
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Číslo účtu : XXXXXXXXXXXXXXXX

Na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“)

### II.

#### PŘEDMĚT SMLOUVY A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí - budovy č.p. 1145 vystavěné na pozemku parc. č. 2290 a pozemku parc. č. 2290, vše v katastrálním území a obci Karlovy Vary (dále jen budova), jakož i nebytových prostor, nacházejících se v budově, a to nebytových prostor **v 1. NP – kabiny č.120 o celkové výměře 16,7 m<sup>2</sup>**. Bližší specifikace pronajatých nebytových prostor tvoří přílohu k této nájemní smlouvě, jejíž je nedílnou součástí (dále jen „nebytové prostory“).
2. Pronajímatel prostor specifikovaný v článku I. bodě 1. této nájemní smlouvy přenechává nájemci do dočasného užívání a nájemce tento prostor přejímá a zavazuje se za to hradit pronajímateli nájemné. Oběma stranám je znám stav předávaného a přejímaného prostoru, který je bez zjevných závad a ve stavu způsobilém řádnému užívání k účelu dle této nájemní smlouvy. NÁJEMCE svým podpisem smlouvy

stvrzuje, že se se stavem prostoru před podpisem této SMLOUVY seznámil, přičemž potvrzuje, že ve stavu, v jakém si jej prohlédl, je NEBYTOVÝ PROSTOR způsobilý k užívání ke smlouvenému účelu.

3. Pronajímatel prostor specifikovaný v článku I. bodě 1. této nájemní smlouvy přenechává nájemci do dočasného užívání a nájemce tento prostor přejímá a zavazuje se za to hradit pronajímateli nájemné. Oběma stranám je znám stav předávaného a přejímaného prostoru, který je bez zjevných závad a ve stavu způsobilém řádnému užívání k účelu dle této nájemní smlouvy. NÁJEMCE svým podpisem smlouvy stvrzuje, že se se stavem prostoru před podpisem této SMLOUVY seznámil, přičemž potvrzuje, že ve stavu, v jakém si jej prohlédl, je NEBYTOVÝ PROSTOR způsobilý k užívání ke smlouvenému účelu.
4. Nájemce bude prostor užívat za **účelem provozování: „Kosmetické služby“**. Nájemce není oprávněn užívat prostor k jinému účelu, než uvedenému v tomto odstavci. Nájemce se zavazuje, že bude řádně provozovat svou podnikatelskou činnost v souladu s platnými právními předpisy, zejména si je vědom skutečnosti, že Pronajímatel má zájem, aby v Prostorách byly poskytovány dobré služby. Nájemce se dále zavazuje, že zajistí, aby jeho zástupci, zaměstnanci, pozvané osoby a návštěvníci se chovali takovým způsobem, aby nedocházelo k rušení pořádku, a aby neobtěžovali a nerušili ostatní vlastníky při užívání budovy.
5. Nájemce se zavazuje, že prostor nebo jeho část **nepřenechá do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.**

### III.

#### NÁJEMNÉ, CENA SLUŽEB A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemné bylo sjednáno **ve výši 2.439,- Kč/m<sup>2</sup>** a rok bez daně z přidané hodnoty (DPH) (dále jen „nájemné“) za **16,7m<sup>2</sup>** tj. **roční výše nájemného 40.736,- Kč** (čtyřicettisícsemdsetřicetšestkorunčeských)
2. Splatnost nájemného byla smluvními stranami ujednána tak, že **základní nájemné** bude splatné vždy **měsíčně ve výši 3.439,68,- Kč** (nájem činí 3.394,68,- Kč + společné prostory 45,- Kč) nejpozději do desátého dne příslušného měsíce, od měsíce ledna 2023.
3. **Poplatky a zálohy ostatních cen služeb** dle odstavce 2. tohoto článku, a to zejména vytápění, teplou a studenou vodu, zálohy na elektrickou energii, odvoz odpadu, ostraha objektu apod., spojených s užíváním nebytových prostor jsou dohodnuty mezi smluvními strany tak, že nájemce tyto bude hradit **ve výši 1.914,50,- Kč** včetně DPH. Pronajímatel je oprávněn tuto paušální částku jednostranně přiměřeně zvýšit, pokud dojde ke zvýšení vstupních nákladů na dodávané služby, zejména ke zvýšení cen od jednotlivých dodavatelů. Takové zvýšení měsíčního paušálu za služby má platnost od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo oznámení pronajímatele o změně ceny služeb doručeno. Celkem činí roční úhrada poskytování nájemného a služeb spojených s užíváním prostoru 64.248,- Kč (slovy:šedesátčtyřtisícdvěstěčtyřicetosmkorunčeských)
4. Nájemce se zavazuje, že výši sjednaného nájemného a paušální cenu na úhradu služeb spojených s užíváním prostoru bude platit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této nájemní smlouvy, a to společně ve stejné lhůtě splatnosti, bez jakéhokoliv snížení, slevy či protinároku nebo započtení. Podkladem pro úhradu nájemného je tato nájemní smlouva, eventuelně její písemné dodatky nebo oznámení o úpravě cen dle článku VI. této nájemní smlouvy.
5. Pro posouzení důvodu plnění, pokud není nájemcem výslovně určen účel platby, se použije ustanovení § 1932 občanského zákoníku, přičemž plnění na splatnou smluvní pokutu předchází plnění na úroky z prodlení.
6. Pro případ nedodržení termínu splatnosti nájemného a služeb spojených s užíváním prostoru ze strany nájemce se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení. Tato smluvní pokuta nezahrnuje náhradu škody.
7. Této nájemní smlouvě pronajímatel přiřadil **variabilní symbol 378950** a nájemce je tento variabilní symbol povinen uvádět při každé platbě na základě této nájemní smlouvy.

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

#### IV. JISTOTA

1. Do 7 dnů od podpisu této nájemní smlouvy nájemce uhradí na účet pronajímatele jistotu ve výši 1 měsíčního nájemného, tj. ve výši výši 5.354,- Kč (slovy: pět tisíc třístapadesát čtyři)
2. Jistotu je pronajímatel oprávněn kdykoliv použít na úhradu jakýchkoliv svých nároků dle této smlouvy, zejména včetně nákladů s odstraňováním eventuálních škod způsobených v prostoru či společných částech budovy nájemcem, jeho zákazníky či zaměstnanci, jakož i na úhradu dlužného nájemného, služeb spojených s užíváním prostoru, úroků z prodlení, smluvních pokut apod., pokud je nájemce v prodlení s jejich úhradou po dobu delší než deset dnů.
3. Nájemce je povinen kdykoliv na vyžádání pronajímatele doplnit výši jistoty do částky odpovídající aktuální výši měsíčního nájemného a dle ujednání v článku IV. odstavec 1 této nájemní smlouvy, a to ve lhůtě deset dnů od doručení výzvy.
4. V případě, že nájemce bude mít splacené všechny finanční závazky z této smlouvy vyplývající a předá prostor v odpovídajícím stavu dle této smlouvy, pak bude po skončení nájmu dle této smlouvy jistota pronajímatelem vyúčtována a vrácena nejpozději ve lhůtě do dvou měsíců od data předání prostoru pronajímateli uskutečněného na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami.
5. Po dobu uložení jistoty u pronajímatele se tato neúročí a nájemce úroky z jistoty od jejího poskytnutí do doby vrácení ze strany pronajímatele nepožaduje, což stvrzuje podpisem této smlouvy.

#### V. SMLUVNÍ PODMÍNKY

1. 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.
2. Nájemce je oprávněn užívat prostor jen k činnosti uvedené v článku II. odstavec 3 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.
3. Nájemce si je vědom skutečnosti, že v budově se nachází rovněž další nájemci, jakož i že v prvním nadzemním podlaží je umístěna restaurace s přístupem ze společné pasáže.
4. Nájemce bere na vědomí, že běžná provozní doba celé budovy je do 21 hodin, ve všední dny, a do 19 hodin v neděli o svátcích, kdy následně dochází k jejímu uzavření a zakódování. Nájemce se zavazuje tuto provozní otevírací dobu budovy respektovat a zajistit, aby jeho zaměstnanci budovu opustili před uzavřením a zakódováním budovy. Nájemce byl pronajímatelem výslovně upozorněn na veškeré povinnosti a podmínky související se setrváním v budově po provozní době, což nájemce svým podpisem rovněž stvrzuje.

Nájemce se zavazuje, že mimo provozní dobu pronajímatele nebude vstupovat do jiných než pronajatých prostor a prostor nezbytně potřebných k přístupu do pronajatých prostor, jakož i že nebude do jakýchkoliv prostor pronajímatele mimo jeho provozní dobu vpouštět jakékoliv třetí osoby. Poslední z odcházejících zaměstnanců nájemce musí řádě zkontrolovat zakódování a uzamčení budovy. Současně se nájemce zavazuje, že bude dodržovat veškerá pravidla bezpečnosti budovy a ostrahy majetku pronajímatele i

ostatních nájemců, přičemž odpovídá za veškeré případné škody, které nesplněním svých povinností či porušením jakýchkoliv pravidel způsobí.

5. Nájemce se zavazuje, že pronajímateli odevzdá náhradní klíče od prostoru, aby tyto klíče byly uloženy v centrální evidenci klíčů pronajímatele. Tyto klíče budou použity pouze v případě nutného vstupu do prostoru, např. při havárii, pokud nebude nájemce k dostižení. O takovémto případném použití klíčů povede pronajímatel evidenci a každý vstup do prostoru oznámí pronajímatel nájemci v nejbližším možném termínu.
6. 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. V případě, že nájemce neumožní provedení těchto prací, odpovídá za škodu, která vznikne nesplněním této povinnosti. Nájemce nemá právo na slevu z nájemného, pokud oprava netrvá dále než jeden měsíc a pokud nájemce není touto opravou omezen v užívání prostoru po dobu delší jednoho měsíce. V těchto případech nemá nájemce nárok na zajištění užívání jiné věci (prostoru) ze strany pronajímatele.
7. 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.
8. 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.
9. Bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí v prostoru provést žádné stavební úpravy ani jiné změny. U odsouhlasených úprav hradí veškeré náklady nájemce, dojde-li k zhodnocení prostoru bude případná spoluúčast pronajímatele na nákladech úpravy řešena pro konkrétní záležitost písemnou dohodou.
10. Pokud není zvláštní písemnou dohodou stanoveno jinak, hradí nájemce 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 domu. Nájemce je mimo jiné povinen v prostoru lokalizovaná topná, elektrická a vodovodní zařízení dát na vlastní náklady opravit věcně správným a odborným způsobem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nebudou aplikována ustanovení týkající se drobných oprav a údržby, když nájemce hradí veškeré náklady dle tohoto odstavce.
11. 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 takovou 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 započíst si své pohledávky vůči pronajímateli a současně nájemce odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu.
12. 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.
13. 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.
14. 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.

15. Nájemce odpovídá pronajímateli za každé poškození prostoru a společných zařízení budovy zejména za škody vzniklé nedbalým zacházením s vodou, plynem, elektrickým proudem a topnými zařízeními, pokud poškození vznikla vinou jeho, jeho zaměstnanců a návštěvníků, nebo tím, že bylo nakládáno věcně nesprávně nebo jinak protismluvně s prostorem nebo jestliže ke škodám došlo na základě nedostatečné péče o tento prostor. Jestliže existují vážné důvody předpokládat, že jde o poškození, jehož původce patří do jmenovaného okruhu osob, dohodly se smluvní strany, že je na nájemci, aby dokázal, že k poškození nedošlo osobou patřící do onoho okruhu osob.
16. 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.
17. 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 prostor, 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.
18. Vybavení interiéru prostoru, jakož i případné stavební úpravy v prostoru dle požadavků nájemce, které budou odsouhlaseny pronajímatelem, si zajistí nájemce vlastním nákladem.
19. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny platné bezpečnostní, protipožární, hygienické, technické, ekologické a dalších obecně závazné právní normy a současně dodržovat podmínky bezpečného a ekologického provozování podnikatelské činnosti v budově, které jako příloha č. 4 tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.
20. Nájemce je oprávněn umístit své logo, informační či náváděcí tabule, štíty, návěští v přiměřeném rozsahu nad pronajatý prostor či ve společných prostorách budovy, a to výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nevyjádří-li se pronajímatel, neznamená to souhlas pronajímatele a nájemce je vždy povinen doručení písemného souhlasu či nesouhlasu pronajímatele vyčkat.

## VI.

### CENOVÁ A INFLAČNÍ DOLOŽKA

1. Pokud v době trvání nájemního vztahu bude vydán obecně závazný právní předpis /včetně vyhlášky obecního úřadu/ dotýkající se sjednaného nájemního nebo ceny služeb, bude v souladu s nimi upravena tato smlouva.
2. K úpravě nájemného a cen služeb s nájmem spojených dojde rovněž při ekonomické změně celkového vývoje cenových relací.
3. 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.
4. Jakákoliv změna nájemného a cen služeb dle článku VI. odst. 1., 2. a 4. této nájemní smlouvy je možná počínaje 1.1.2015 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. Nájemce s tímto způsobem změny nájemného a služeb s nájmem spojených výslovně souhlasí.
5. Změnu nájemného dle článku VI. odstavce 3. této nájemní smlouvy oznámí Pronajímatel nájemci zpravidla do konce třetího měsíce kalendářního roku, na který je Základní nájemné upravováno s tím, že upravené nájemné je platné od počátku příslušného kalendářního roku a společně s nejbližším splatným

nájemným Nájemce uhradí i nedoplatek za předchozí měsíce, který vznikl navýšením Základního nájemného.

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

## VII.

### RUČENÍ, NÁHRADA ŠKODY

1. Pronajímatel nepřebírá ručení za obstarání určitých povolení, popřípadě určitého výnosu z pronajatého prostoru. Pronajímatel dále nepřejímá žádné ručení za určité vlastnosti resp. za určitý výnos prostoru.
2. Pronajímatel neručí za škody, které vzniknou krádeží, 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 podniku a z titulu krádeže, včetně škod, které při takových událostech vzniknou 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 prostoru 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 1.1.2023**

1. Nájemní vztah zaniká dnem uvedeným v písemné dohodě smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany. Pro tento případ se sjednává výpovědní lhůta 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, nejedná-li se o výpověď bez výpovědní doby, kdy v takovém případě je výpověď účinná jejím doručením druhé smluvní straně. Výpověď musí být vždy učiněna v písemné formě.
2. Pokud běžící výpovědní lhůta skončí v průběhu určitého čtvrtletí, je nájemce povinen zaplatit poměrnou část čtvrtletního nájemného a ceny služeb za dobu do ukončení platnosti smlouvy, a to v souladu s ustanoveními článku III. této nájemní smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu bez výpovědní doby, a to v případech stanovených zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a v dalších případech stanovených níže, a to:
  - užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajímatele k nápravě prostor takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení prostoru,
  - neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu,
  - nezaplatí-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajímatele k nápravě nájemné ani do splatnosti příštího nájemného,
  - porušuje-li nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti z této smlouvy a tím pronajímateli způsobí značnou újmu,
  - pokud dojde ke zvýšení cen nájemného nebo cen služeb a nájemce toto zvýšení nájmu v souladu s touto smlouvou nebude respektovat,
  - pokud dojde k podstatným změnám na straně nájemce, zejména převodem či přechodem práv na jinou osobu, převodem obchodního podílu na nového společníka, pokud dojde ke změně jednatele apod.,
  - v případě, že nájemce poruší kterékoli ustanovení této smlouvy podstatným způsobem, zejména 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

elektrické energie, telefonních impulsů, provedením stavebních úprav bez předchozího souhlasu apod.

4. Při odstoupení od smlouvy uhradí nájemce pronajímateli veškerou vzniklou škodu, zejména ztrátu pronajímatele vzniklou v důsledku neobsazení prostoru nebo jeho nájmem za zřejmě nevýhodných podmínek.
5. 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 dle základní projektové dokumentace pronajímatele.
6. 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.
7. 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.
8. Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškerá znamení, loga, štíty, návěští apod., které umístil nad předmět prostoru či ve společných částech budovy. Pokud tak nájemce neučiní, je povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady, které mu s odstraněním vzniknou, jakož i veškerou škodu.
9. 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.
10. Nájemce se zavazuje v době třech měsíců před skončením nájmu, bude-li mu den skončení nájmu znám, umožnit pronajímateli a novému zájemci o předmět nájmu, přístup do prostoru za účelem prohlídky prostoru. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu předem ve lhůtě alespoň tří dnů.
11. **Nájemce se zavazuje předložit k 7. 3. 2023 nové oprávnění k provozování živnosti: kosmetické služby (původní platí na dobu určitou od 11. 11. 2022 do 7. 3. 2023)**

## IX.

### 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 doručené:
  - (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 článku VIII. odst. 3. a 4. této nájemní 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 článku VIII. odst. 3. a 4. této nájemní 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.

1. 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 záhlaví smlouvy, a to v korunách českých.
2. 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.
3. 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.
4. Pokud kterékoliv ustanovení smlouvy nebo jeho část
  - (a) bude neplatné či nevynutitelné;
  - (b) stane se neplatným či nevynutitelným;
  - (c) bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem,
 tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
5. Změny smlouvy jsou možné pouze písemnou formou s projevy vůle smluvních stran na téže listině. Veškeré dodatky musí být chronologicky číslovány.

## XI.

### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti k datu 1. 1. 2023
2. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží jeden stejnopis a nájemce jeden stejnopis smlouvy.



3. 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, což stvrzují podpisem svým nebo svého oprávněného zástupce.

**Přílohy:**

- Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí a identifikace prostoru  
Příloha č. 2: Živnostenský list nájemce  
Příloha č. 3: Výpis z obchodního rejstříku pronajímatele  
Příloha č. 4: Podmínky bezpečného a ekologického provozování podnikatelské činnosti v budově  
Příloha č. 5: Předávací protokol  
Příloha č. 6: Platební kalendář

V Karlových Varech dne 1.1.2023

V Karlových Varech dne 1.1.2023

.....  
**Ing. Václav Benedikt**  
Alžbětina Lázně , a.s.

.....  
**Yuliia Stratulat**

## 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:	<a href="#">DKM</a>
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
nemovitá kulturní památka
pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřízení 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 23.01.2023 14:00.

**Městský úřad Rakovník**

Správní odbor a obecní živnostenský úřad  
Husovo náměstí 27, 269 01 Rakovník

Č. j.: ŽÚ/3012/2022/1

Sp. značka: ŽÚ/3012/2022

## Výpis z živnostenského rejstříku

Jméno a příjmení: **Yuliia Stratulat**  
Datum narození: [REDACTED]  
Adresa bydliště: [REDACTED]  
Adresa sídla: **Tyršova 1187/1, 360 01, Karlovy Vary**  
Identifikační číslo osoby: **17624053**

### *Živnostenské oprávnění č. 1*

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**  
Obory činnosti: **Zprostředkování obchodu a služeb  
Velkoobchod a maloobchod  
Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály  
Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce  
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení  
Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling  
Fotografické služby**  
Vznik oprávnění: **10.10.2022**  
Doba platnosti oprávnění: **na dobu určitou do 07.03.2023**

### *Živnostenské oprávnění č. 2*

Předmět podnikání: **Kosmetické služby**  
Vznik oprávnění: **11.11.2022**  
Doba platnosti oprávnění: **na dobu určitou do 07.03.2023**

Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: **Magistrát města Karlovy Vary**

V Rakovníku dne 11.11.2022

Počet listů dokumentu: 1



[Redacted]  
referent obecní živnostenský úřad  
[Redacted]



## 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, dat. nar. 10. února 1981

Moskevská 946/10, 360 01 Karlovy Vary

Den vzniku funkce: 7. ledna 2019

Den vzniku členství: 1. prosince 2018

**člen představenstva:**

Mgr. VIKTOR LINHART, dat. nar. 26. července 1977

Krále Jiřího 1341/4, 360 01 Karlovy Vary

Den vzniku členství: 1. prosince 2018

**člen představenstva:**

VÍTĚZSLAV MARTAN, dat. nar. 7. listopadu 1960

Divadelní 736/19, 360 01 Karlovy Vary

Den vzniku členství: 9. března 2021

**Počet členů:**

3

**Způsob jednání:**

Za společnost jednájí dva členové představenstva společně.

---

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

MICHAELA PROKEŠOVÁ, dat. nar. 22. července 1983

náměstí 9. května 764, 357 35 Chodov

Den vzniku členství: 21. listopadu 2018

**předseda dozorčí rady:**

RENÉ WEIS, dat. nar. 17. září 1973

Stará Kysibelská 638/25, Drahovice, 360 01 Karlovy Vary

Den vzniku funkce: 2. ledna 2019

Den vzniku členství: 1. prosince 2018

**členka dozorčí rady:**

Ing. ILONA VLTAVSKÁ, dat. nar. 30. listopadu 1957

Italská 1344/5, 360 01 Karlovy Vary

Den vzniku členství: 1. ledna 2021

**Počet členů:**

3

---

**Jediný akcionář:**

**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: 23.1.2023 08:58

Údaje platné ke dni 23.1.2023 03:52

## 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 rozbory, 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, ustanovil 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 ustanovil 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 zášahového 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.

.....  
Alžbětiny Lázně a.s

.....  
Yulia Stratulat

**SPA 5**

**ALŽBĚTINY LÁZNĚ  
KARLOVY VARY**

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): CZK 2108400953/2700; IBAN CZK CZ84 2700 0000 0021 0840 0953  
• EUR: 2108400961/2700; IBAN EUR CZ62 2700 0000 0021 0840 0961 • SWIFT: BACXCZPP  
IČ: 26342421 • DIČ (VAT): CZ26342421 • zápis společnosti 6. 3. 2002 u Krajského soudu Plzeň, značka B 968

## Předávací protokol

### o předání klíčů a prostor

**Předávající : Alžbětiny Lázně, a.s., Smetanovy sady 1145/1, 360 01 Karlovy Vary, IČ : 263 42 421**

**Přebírající : Yulia Stratulat**

Potvrzuji tímto fyzické převzetí klíčů :

XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX

Potvrzuji tímto fyzické převzetí prostor:

Dle plánu – 16,7 m<sup>2</sup>

Poznámky :

V Karlových Varech dne 1.1.2023

-----  
(předal/a)  
**Alžbětiny lázně, a.s.**

-----  
(převzal)  
**Yulia Stratulat**

## Splátkový kalendář nájemného rok 2023

Pronajímatel: **Alžbětiny Lázně, 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 předsedou představenstva Ing. Václavem Benediktem

Nájemce: **Stratulat Yulia**  
Tyršova 1187/1, Karlovy Vary 360 01  
Živnostenský list č.j. ŽÚ/3012/2022/1 spis. zn. ŽÚ/3012/2022  
IČ: 17624053 Neplátce DPH  
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Předmět platby: nebytové prostory - kosmetické služby

datum splátky	nájem	paušál vodné		paušál teplo		paušál ostatní služby		celkem Kč
		stočné	DPH 10%	DPH 10%	DPH 10%	DPH 21%		
10.01.2023	3 439,68	235,20	23,50	955,20	95,50	69,30	14,60	4 832,98
10.02.2023	3 955,63	235,20	23,50	955,20	95,50	69,30	14,60	5 348,93
10.03.2023	3 955,63	235,20	23,50	955,20	95,50	69,30	14,60	5 348,93
10.04.2023	3 955,63	235,20	23,50	955,20	95,50	69,30	14,60	5 348,93
10.05.2023	3 955,63	235,20	23,50	955,20	95,50	69,30	14,60	5 348,93
09.06.2023	3 955,63	235,20	23,50	955,20	95,50	69,30	14,60	5 348,93
10.07.2023	3 955,63	235,20	23,50	955,20	95,50	69,30	14,60	5 348,93
10.08.2023	3 955,63	235,20	23,50	955,20	95,50	69,30	14,60	5 348,93
11.09.2023	3 955,63	235,20	23,50	955,20	95,50	69,30	14,60	5 348,93
10.10.2023	3 955,63	235,20	23,50	955,20	95,50	69,30	14,60	5 348,93
10.11.2023	3 955,63	235,20	23,50	955,20	95,50	69,30	14,60	5 348,93
11.12.2023	3 955,63	235,20	23,50	955,20	95,50	69,30	14,60	5 348,93

variabilní symbol 378950

Tento splátkový kalendář je příloha nájemní smlouvy - platí od 01.01.2023 do 31.01.2024

Tento dokument považujte prosím za daňový doklad ve smyslu zákona č.235/04Sb. o DPH ve znění pozdějších předpisů.  
Základní nájemné je dle tohoto zákona osvobozeno od DPH.

V Karlových Varech 01.01.2023

pronajímatel

## Platební kalendář - rozpis záloh

Pronajímatel **Alžbětiny Lázně, 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 předsedou představenstva Ing. Václavem Benediktem

Nájemce: **Stratulat Yulia**  
Tyršova 1187/1, Karlovy Vary 360 01  
Živnostenský list č.j. ŽÚ/3012/2022/1 spis. zn. ŽÚ/3012/2022  
IČ: 17624053 Neplátce DPH  
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Předmět platby: nebytové prostory - kosmetické služby

záloha  
účetní období splatnost dc elektřina DPH 21% celkem Kč

účetní období	splatnost dc	elektřina	DPH 21%	celkem Kč
01/2023	10.01.2023	430,70	90,50	521,20
02/2023	10.02.2023	430,70	90,50	521,20
03/2023	10.03.2023	430,70	90,50	521,20
04/2023	10.04.2023	430,70	90,50	521,20
05/2023	10.05.2023	430,70	90,50	521,20
06/2023	09.06.2023	430,70	90,50	521,20
07/2023	10.07.2023	430,70	90,50	521,20
08/2023	10.08.2023	430,70	90,50	521,20
09/2023	11.09.2023	430,70	90,50	521,20
10/2023	10.10.2023	430,70	90,50	521,20
11/2023	10.11.2023	430,70	90,50	521,20
12/2023	11.12.2023	430,70	90,50	521,20

variabilní symbol 378950

Tento platební kalendář je příloha nájemní smlouvy - platí od 01.01.2023 do 31.01.2024

Informace pro plátce DPH:

Odpočet 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).

V Karlových Varech 01.01.2023

**celkem k úhradě - měsíčně = 5 870,- Kč**

nájemce