

**Správa přírodních léčivých zdrojů a kolonád, příspěvková organizace**

a

**KV Respirium s.r.o.**

---

**SMLOUVA  
O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**

---

*Karlovy Vary 2022*

Dnešního dne, měsíce a roku

**Správa přírodních léčivých zdrojů a kolonád, příspěvková organizace**

se sídlem: Lázeňská 18/2 360 01 Karlovy Vary  
IČO: 008 72 113  
DIČ: CZ00872113  
zastoupená: Ivanou Borovcovou, ředitelkou  
bankovní spojení: účet č. [REDACTED] vedený u [REDACTED], pobočka K. Vary

na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**KV Respirium s.r.o.**

se sídlem: Divadelní náměstí 2036/2, 360 01 Karlovy Vary  
IČO: 279 97 472  
DIČ: CZ27997472  
zastoupena: [REDACTED]  
bankovní spojení: účet č. [REDACTED] vedený u [REDACTED] pobočka K. Vary  
společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp.zn. C 20714

na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

Vzhledem k tomu, že:

- A) Pronajímatel je správcem budovy č.p. 2036, která je součástí pozemku parc. č. 217 v katastrálním území Karlovy Vary, obec a okres Karlovy Vary (Vřídelní kolonáda);
- B) V rámci správy je Pronajímatel oprávněn přenechat níže uvedený předmět nájmu do nájmu třetí osobě;
- C) Nájemce má zájem si Předmět nájmu od Pronajímatele pronajmout;
- D) Nájemce je právnická osoba zapsaná u Krajského soudu v Plzni a má podnikatelské oprávnění k výkonu hostinské činnosti, prodeji kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin;

uzavřeli ve smyslu ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
tuto

**SMLOUVY O NÁJMU**  
**PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**

---

## **Definice pojmů**

Nevyplyvá-li z kontextu něco jiného, mají v této smlouvě na této listině následující slova a výrazy (tam, kde jsou uvedeny s velkým počátečním písmenem) tento význam:

**„Míra inflace“:**

Znamená přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI - Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.

**„Nájemné“:**

Znamená nájemné za užívání Předmětu nájmu Nájemcem, a to ve výši uvedené v článku 5.1. Smlouvy.

**„OBČZ“:**

Znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

**„Oprava“:**

Znamená odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení (Vyhláška Ministerstva financí č. 500/2002).

**„Služby“:**

Znamená služby spojené s užíváním Předmětu nájmu a popsané v článku 7. Smlouvy.

**„Smlouva“:**

Znamená Smlouvu o nájmu na této listině.

**„Technické zhodnocení“:**

Znamená výdaje na dokončené nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace Předmětu nájmu (včetně zařízení), pokud převýší ve zdaňovacím období částku 40.000,- Kč (viz § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů).

**„Údržba“:**

Znamená soustavnou činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady (Vyhláška Ministerstva financí č. 500/2002 Sb.)

**„Vřídelní kolonáda“:**

Znamená budovu č.p. 2036, která je součástí pozemku parc. č. 217 v katastrálním území Karlovy Vary, obec a okres Karlovy Vary

## **A. PŘEDMĚT NÁJMU, ÚČEL A DOBA TRVÁNÍ**

### ***1. Předmět nájmu***

- 1.1.** Pronajímatel přenechává Nájemci za podmínek uvedených v této Smlouvě k užívání prostor sloužící k podnikání nacházející se v 1. nadzemním podlaží Vřídelní kolonády o celkové výměře 140 m<sup>2</sup> (viz příloha č. 1 této Smlouvy – plánek prostoru sloužícího k podnikání), včetně venkovního ochozu (dále jen „Předmět nájmu“) a umístění venkovní zahrádky kavárny spolu s prodejem Karlovarských oplatek podnájemce v severozápadním prostoru předmětu. Nájemce se za to zavazuje platit sjednané nájemné.

## **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 (viz. článek II. Smlouvy) a že nezjistil, ani podle stanovisek jím přizvaných odborně způsobilých osob, žádné překážky, které by Nájemci bránily v uzavření Smlouvy nebo které by vedly k nezpůsobilosti Předmětu nájmu k využití v rámci účelu sjednaného Smlouvou.

### **2.2. Popis Předmětu nájmu**

Popis místností tvořících Předmět nájmu a seznam jejího zařízení a vybavení, které je Nájemci přenecháno do užívání, je uvedeno v příloze č. 2 této Smlouvy.

### **2.3. Předání Předmětu nájmu**

Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu v den, který je počátkem doby určité nájmu dle této Smlouvy. Smluvní strany vyhotoví 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**

Předmět nájmu je Pronajímatelem přenecháván Nájemci do nájmu za účelem provozování jeho živnosti – hostinské činnosti, ke které má Nájemce řádné živnostenské oprávnění.

## **4. Doba trvání nájmu**

**4.1.** Nájemní vztah dle této Smlouvy je uzavírán na dobu **určitou** ode dne 15. 11. 2022 do dne 31. 1. 2023.

## **B. NÁJEMNÉ, SLUŽBY**

### **5. Obecné Nájemné**

#### **5.1. Obecná výše Nájemného**

Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše Nájemného za celou dobu určitou nájmu dle čl. 4. odst. 4.1. této Smlouvy částku ve výši **137.500 Kč** (slovy: sto třicet sedm tisíc pět set korun českých) bez DPH, tj. **166.375 Kč** (slovy: sto šedesát šest tisíc tři sta sedmdesát pět korun českých) s DPH.

Je-li, či stane-li se Nájemce plátcem DPH, bude k ceně Nájemného připočteno DPH v platné sazbě ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Za datum dílčího zdanitelného plnění se považuje poslední den v příslušném kalendářním měsíci. Nájemce má písemnou povinnost o této

skutečnosti neprodleně informovat Pronajímatele.

## **5.2. Splatnost Nájemného**

Pokud není dále uvedeno jinak, je Nájemce povinen hradit Nájemné ve dvou splátkách, a to první polovinu nájemného ve výši 68.750 Kč (slovy: šedesát osm tisíc sedm set padesát korun českých), uvedeného v čl. 5. odst. 5. 1. této Smlouvy do pěti dní od počátku trvání nájmu dle čl. 4. odst. 4.1. této Smlouvy, kdy je splatná první polovina nájemného a druhou polovinu nájemného ve výši 68.750 Kč (slovy: šedesát osm tisíc sedm set padesát korun českých), uvedeného v čl. 5. odst. 5. 1. této Smlouvy do pěti dní po uplynutí doby určité dle čl. 4. odst. 4.1. této Smlouvy, kdy je splatná druhá polovina nájemného.

## **5.3. Způsob úhrady Nájemného**

Nájemné bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno bankovním převodem na účet Pronajímatele č. [REDACTED] variabilní symbol [REDACTED] vedený u [REDACTED], pobočka Karlovy Vary, pokud Pronajímatel Nájemci písemně nesdělí jiný způsob úhrady Nájemného, **a to i bez předchozí výzvy Pronajímatele k úhradě.**

## **6. Služby a Nájemné**

### **6.1. Náklady Nájemce**

V nájemném nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, které poskytují jako dodavatelé třetí osoby. Náklady na služby je povinen hradit nájemce přímo poskytovatelům těchto služeb na základě smluv, které s nimi uzavře.

## **C. PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE**

### **7. Prohlášení nájemce**

#### **7.2. Prohlášení o finančních a majetkových poměrech**

Nájemce prohlašuje, že:

- a) není proti němu zahájeno insolvenčního řízení, jehož předmětem je dlužníkův (Nájemcův) úpadek nebo hrozící úpadek, ve smyslu ustanovení zákona č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- b) není předlužen či neschopen plnit své splatné závazky;
- c) uzavření této Smlouvy:
  - neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky;
  - nebude mít za následek vznik zástavního práva či jiného zatížení majetku Nájemce;
  - nebude mít za následek újmu nebo požadavek na splacení jakéhokoli správního poplatku, dotací nebo daní Nájemcem.

## **D. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

### **8. Práva a povinnosti Pronajímatele**

#### **8.1. Závazky Pronajímatele**

Pronajímatel se zavazuje:

- a) po celou dobu trvání nájemního vztahu dle Smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce;
- b) řádně a včas platit daně z nemovitosti a daně z příjmu vážící se k Předmětu nájmu;
- c) doručit Nájemci každé rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce uložené Pronajímateli v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu vyplývajících z této Smlouvy a/nebo obecně závazných právních předpisů (viz. článek 9.5. písm. b) Smlouvy) tak, aby byla Nájemci zachována minimálně sedmidenní lhůta k posouzení daného rozhodnutí. Na písemnou výzvu Nájemce doručenou Pronajímateli nejpozději tři dny před koncem lhůty k podání případného opravného prostředku (resp. žaloby), je Pronajímatel povinen (a to na náklady Nájemce) podat proti rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce příslušný opravný prostředek (resp. žalobu).

#### **8.2. Kontrola Předmětu nájmu**

Pronajímatel je oprávněn během pracovního dne (**8:00 - 18:00 hodin**) po předchozím písemném upozornění adresovaném nejméně dva dny přede dnem předpokládané kontroly Nájemci, kontrolovat prostřednictvím svých zaměstnanců či zmocněných osob stav Předmětu nájmu.

### **9. Práva a povinnosti Nájemce**

#### **9.1. Užívání Předmětu nájmu**

Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět nájmu výlučně v souladu se Smlouvou, zákonem a dalšími právními předpisy. Přitom se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv jiných osob (viz. příslušná ustanovení Občanského zákoníku);
- b) dbát všech platných bezpečnostních protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších norem;
- c) v případě škody na Předmětu nájmu způsobené Nájemcem, jeho zaměstnanci, návštěvníky, klienty, zákazníky či obchodními partnery či jakýmkoli třetími osobami zajistit na své náklady její odstranění do deseti dnů ode dne vzniku škody, pokud to bude v konkrétním případě, s přihlédnutím k charakteru škody možné. V případě, že odstranění škody nebude možné uvedením do původního stavu či bude možné pouze částečně, uhradí Nájemce Pronajímateli část škody peněžní formou, a to se splatností do čtrnácti dnů ode dne, kdy Nájemce odstranil škodu či měl odstranit škodu na Předmětu nájmu dle tohoto odstavce Smlouvy.

#### **9.2. Údržba**

Nájemce se zavazuje:

- a) na vlastní náklady Předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu, ve kterém byl Nájemci Pronajímatelem předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení;
- b) průběžně a na vlastní náklady zajišťovat Údržbu;
- c) průběžně a na vlastní náklady zajišťovat úklid vnitřních prostor a přístupového schodiště k nebytovému prostoru Předmětu nájmu. Za tímto účelem zajistí Nájemce zejména dostatečný počet sběrných nádob na odpady;
- d) průběžně a na vlastní náklady udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku, přírodě a životním prostředí.

### **9.3. Potřeba Oprav či Technického zhodnocení**

Nájemce je povinen:

- a) nejpozději do čtrnácti pracovních dnů ode dne, kdy se vyskytuje jejich potřeba, informovat Pronajímatele o potřebě jakýchkoliv Oprav či Technického zhodnocení, vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas s jejich provedením (na náklady Nájemce) a písemně dohodnout podmínky úhrady Oprav či Technického zhodnocení. Pokud nebude písemně dohodnuto jinak, bude postupováno analogicky dle ustanovení článku 14.3. Smlouvy;
- b) nejpozději do čtrnácti dnů po dokončení Oprav či právní moci kolaudačního rozhodnutí vztahujícího se k Technickému zhodnocení doložit Pronajímateli vynaložení nákladů, a to s kopiemi příslušných smluv s dodavateli, faktur a dokladů o jejich uhrazení;
- c) Nájemce je povinen hradit drobné opravy dle článku 16.4. této Smlouvy.

### **9.4. Havarijní závady**

Nájemce je povinen:

- a) neprodleně po zjištění havárie na Předmětu nájmu ústně a následně písemně informovat Správce, příp. Pronajímatele o případných havarijních závadách na Předmětu nájmu, jejichž odstranění nesnese odkladu;
- b) případně vzniklé havarijní závady průkazně zdokumentovat (včetně fotografických záznamů či audiovizuálního záznamu);
- c) zpřístupnit do odstranění havarijní závady kdykoli Předmět nájmu za účelem odstranění havarijní závady a v případě, že Nájemce bez zbytečného odkladu, s ohledem na charakter havarijní závady, nezajistí informování Správce, případně Pronajímatele o vzniku havarijní závady, tuto bez zbytečného odkladu odstranit či zajistit její odstranění na vlastní náklady (pro tento případ se použije ustanovení článku 14.3. Smlouvy).

### **9.5. Další závazky Nájemce**

Nájemce se zavazuje:

- a) bez souhlasu Pronajímatele jakkoliv věcně či obligačně nezatížit Předmět nájmu nebo jeho část;
- b) uhradit Pronajímateli pokuty či další sankce, které byly Pronajímateli vyměřeny (pravomocným rozhodnutím) v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu;
- c) při provádění jakýchkoliv Oprav či Technického zhodnocení užívat materiály, dokumenty a technické prostředky, které jsou v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami veškeré tyto činnosti provádět pouze prostřednictvím osob k tomu oprávněných;
- d) umožnit Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu dle článku 8.2. Smlouvy;

- e) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele žádné Opravy či Technické zhodnocení Předmětu nájmu. V případě provádění jakýchkoli Oprav či technického zhodnocení Předmětu nájmu, po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, postupovat ve smyslu ustanovení zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů;
- f) nepostoupit jakákoli práva či převést jakékoli závazky (povinnosti) vyplývající ze Smlouvy či s touto Smlouvou související třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

## **10. Podnájem a další dispozice s Předmětem nájmu**

### **10.1. Sdružení či vklad**

Nájemce není oprávněn poskytnout Předmět nájmu či jeho část pro účely sdružení s jinou osobou anebo jej vložit do majetku jiné osoby anebo učinit jakýkoli jiný úkon obcházející souhlas Pronajímatele s přenecháním Předmětu nájmu pod podnájem třetí osobě anebo učinit jakýkoli jiný úkon umožňující využití práv Nájemce vyplývajících z této Smlouvy či jejich části jakékoli třetí osobě.

### **10.2. Přenechání do podnájmu**

Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

## **11. Pojištění Předmětu nájmu**

### **11.1. Pojištění Pronajímatelem**

Pronajímatel se zavazuje pojistit na vlastní náklady Předmět nájmu:

- a) pro případ poškození nebo zničení Předmětu nájmu požárem, výbuchem, úderem blesku, nárazem letadla nebo jeho zřícením, pádem stromů a jiných předmětů;
  - b) pro případ poškození nebo úmyslného zničení Předmětu nájmu třetí osobou.
- Případné pojistné plnění z titulu pojištění pod písm. a), b) tohoto článku se Pronajímatel zavazuje použít v plné výši k obnovení Předmětu nájmu.

### **11.2. Pojištění Nájemcem**

Nájemce se zavazuje pojistit na vlastní náklady, a to po celou dobu trvání nájmu u českého pojišťovacího ústavu, veškeré své vlastní vybavení a zařízení umístěné v Předmětu nájmu.

Pojištění tohoto vybavení a zařízení musí být sjednáno pro případ odcizení pojištěných věcí k němuž došlo, a dále na stejná rizika jako je uvedeno ve čl. 11.1. pod písm. a) a b) Smlouvy.

### **11.3. Zachování pojištění**

Současně se smluvní strany zavazují pojištění dle článku 11.1. a 11.2. zachovat po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy a v případě, že pojištění ukončí pojišťovací ústav uzavřít pojištění dle tohoto odstavce Smlouvy u jiného českého pojišťovacího ústavu, a to do



čtrnácti dnů ode dne zániku předchozího pojistného vztahu. Dále se smluvní strany zavazují řádně a včas platit pojistné za pojištění dle tohoto odstavce Smlouvy.

## **E. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ A SKONČENÍ NÁJMU**

### **12. Zajištění závazků**

#### **12.1. Smluvní pokuta**

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článků 9.1., 9.3., 11.2., této Smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn uplatnit ve smyslu ustanovení § 2048 a násl. OBČZ, smluvní pokutu ve výši **5.000,- Kč** (slovy: pět tisíc korun českých), a to za každé porušení Smlouvy zvlášť, a to i opakovaně.

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článků 8.2., 9.2., 9.4., 9.5., 10.1., 10.2 a 15.2. této Smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn uplatnit ve smyslu ustanovení § 2048 a násl. OBČZ, smluvní pokutu ve výši **10.000,- Kč** (slovy: deset tisíc korun českých), a to za každé porušení Smlouvy zvlášť, a to i opakovaně.

Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení Nájemce s úhradou jakéhokoli splatného závazku dle této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn uplatnit ve smyslu ustanovení § 2048 a násl. OBČZ, smluvní pokutu ve výši **0,1 %** (slovy: jedna desetina procenta) z dlužné částky, a to za každý den prodlení s úhradou dlužné částky.

Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dní od data, kdy byla Nájemci doručena písemná výzva k jejímu zaplacení ze strany Pronajímatele, a to na účet Pronajímatele uvedený v písemné výzvě.

Smluvní strany výslovně sjednávají, že smluvní pokutou není dotčeno právo Pronajímatel požadovat od Nájemce úrok z prodlení stanovený předpisy práva občanského.

#### **12.2. Smluvní pokuta a škoda**

Ustanoveními o smluvních pokutách není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

### **13. Skončení nájmu**

#### **13.1. Případy skončení nájmu**

Nájem na základě Smlouvy skončí:

- a) písemnou dohodou smluvních stran;
- b) výpovědí kterékoli ze smluvních stran;
- c) odstoupením od Smlouvy, kteroukoliv ze smluvních stran;
- d) zničením Předmětu nájmu.

#### **13.2. Dohoda o skončení nájmu**

Smluvní strany v dohodě o skončení nájmu upraví vypořádání vzájemných pohledávek a závazků

ze Smlouvy.

### **13.3. Výpověď Pronajímatele**

Pronajímatel může písemně vypovědět tuto Smlouvu v době trvání nájemního vztahu na dobu určitou (viz čl. 4.1. Smlouvy) pouze ze zákonem uvedených důvodů.

### **13.4. Výpověď Nájemce**

Nájemce může písemně vypovědět tuto Smlouvu v době trvání nájemního vztahu na dobu určitou (viz čl. 4.1. Smlouvy) pouze ze zákonem uvedených důvodů.

### **13.5. Výpovědní lhůta a její počátek**

Výpovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

### **13.6. Odstoupení od Smlouvy**

Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že:

- a) Nájemce poruší ustanovení článku 10.1. či 10.2. této Smlouvy;
- b) Nájemce poruší ustanovení článku 9.5. písm. e) této Smlouvy;
- c) Nájemce poruší ustanovení článku 9.4. této Smlouvy;
- d) Proti Nájemci bylo zahájeno insolvenčního řízení, jehož předmětem je dlužníkům (Nájemcům) úpadek nebo hrozící úpadek, ve smyslu ustanovení zákona č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- e) Nájemce vstoupil do likvidace;
- f) Nájemce převede podnik či část podniku, jejíž součástí jsou oprávnění a závazky z této Smlouvy;
- g) Nájemce po dobu alespoň jednoho měsíce bez písemného oznámení neuvádí Předmět nájmu k účelu dle článku 3. Smlouvy.

### **13.7. Účinnost odstoupení**

Odstoupení od Smlouvy musí být provedeno písemnou formou a je účinné dnem jeho doručení druhé smluvní straně.

### **13.8. Důsledky odstoupení**

Odstoupením od Smlouvy se Smlouva k okamžiku účinnosti odstoupení ruší.

## **14. Předání při skončení nájmu**

### **14.1. Zdokladování stavu Předmětu nájmu**

Při skončení nájmu (z jakéhokoliv důvodu) vyhotoví smluvní strany protokol o předání Předmětu nájmu. Součástí protokolu bude zápis o stavu Předmětu nájmu a hodnotě do té doby realizovaných Oprav a Technického zhodnocení, dokumentace skutečného stavu Předmětu nájmu a další důležité skutečnosti.

#### **14.2. Povinnosti Nájemce při předání**

Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli v poslední den trvání nájmu.

Nájemce je přitom povinen:

- a) předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení;
- b) předat Předmět nájmu volný bez jakýchkoliv uživatelů;
- c) vyklidit z Předmětu nájmu všechny své věci, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak;
- d) do deseti dnů zrušit Smlouvy s dodavatelem Služeb a současně uhradit případné pohledávky dodavatelů Služeb;
- e) zaplatit Pronajímateli za každý den užívání Předmětu nájmu po skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy (bez právního titulu) částku bezdůvodného obohacení, a to ve výši odpovídající poměrnému Nájemnému dle článku 5.1. Smlouvy.

#### **14.3. Finanční důsledky skončení nájmu**

Důsledky provedení Oprav a Změn Předmětu nájmu pro Nájemce

Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde ke skončení právního vztahu založeného Smlouvou, nemá Nájemce nárok na vrácení nákladů vynaložených Nájemcem na Opravy, Údržbu a Změnu na Předmětu nájmu, resp. na vydání protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu v důsledku Změny na Předmětu nájmu provedené Nájemcem anebo na vydání toho, o co se Pronajímatel provedením Oprav Nájemcem obohatil.

#### **14.4. Náhrada za převzetí zákaznické základny**

Smluvní strany se výslovně dohodly tak, že ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník vylučují, nájemce tedy po skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.

### **F. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

#### **15. Společná ustanovení**

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

#### **15.1. Pořadí úhrady**

Smluvní strany se dohodly, že pokud k datu příslušné splatnosti nebude Nájemcem uhrazen jakýkoliv splatný závazek (dlužná částka) podle Smlouvy v plné výši, bude každé následující

peněžní plnění ze strany Nájemce použito Pronajímatelem k úhradě (a to i částečné) dlužné částky v pořadí podle rozhodnutí Pronajímatele, a to buď:

- a) k úhradě splatného úroku z prodlení, nebo
- b) k úhradě splatných smluvních sankcí, nebo
- c) k úhradě splatného Nájemného a Služeb.

### **15.2. Okamžik splnění dluhu**

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

### **15.3. Součinnost**

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.

### **15.4. Oddělitelnost smluvních podmínek**

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.

### **15.5. Změny Smlouvy**

Změny Smlouvy jsou možné pouze písemnou formou vzestupně číslovaných dodatků s projevy smluvních stran na téže listině.

### **15.6. Doručování**

- a) Způsoby doručování - veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, nebo doporučenou listovní zásilkou nebo do datové schránky.
- b) Řádné doručení - 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; 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 15.7., resp. 15.8. 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 16.7., resp. 16.8. Smlouvy.
  - (iii) při doručování datovou schránkou: dle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů.

### **15.7. Adresy pro doručování**

Smluvní strany této Smlouvy se dohodly následujícím způsobem na adrese pro doručování písemné korespondence:

*a) adresou pro doručování Pronajímateli:*

**Správa přírodních léčivých zdrojů a kolonád, příspěvková organizace**  
Lázeňská 18/2 360 01 Karlovy Vary

*b) adresou pro doručování Nájemci:*

**KV Respirium s.r.o.**  
Divadelní náměstí 2036/2, 360 01 Karlovy Vary  
Tel.: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

Smluvní strany se dohodly, že doručení Pronajímateli bude považováno za řádné pouze v případě, že zásilka bude doručena v úředních hodinách do sídla Pronajímatele.

### **15.8. Změny sídla či místa podnikání**

Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či místa podnikání, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou Smluvní stranu.

### **15.9. Řešení sporů**

- a) Rozhodné právo - Smlouva se řídí právem České republiky.
- b) Řešení sporů - v případě sporů souvisejících se Smlouvou se Smluvní strany vždy pokusí o smírné řešení. Nedojde-li k takovému řešení a není-li dále uvedeno jinak, rozhodne o sporu místně a věcně příslušný soud v České republice.

### **15.10. Trvání vybraných ustanovení Smlouvy**

Smluvní strany se dohodly, že v případě zániku právního vztahu založeného touto Smlouvou zůstávají v platnosti a účinnosti i nadále ustanovení, z jejichž povahy vyplývá, že mají zůstat nedotčena zánikem právního vztahu založeného touto Smlouvou, tj. zejména ustanovení článku

12.1., 12.2. a 15.10. této Smlouvy.

## **16. Závěrečná ustanovení**

### **16.1. Platnost a účinnost Smlouvy**

Smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu oběma smluvními stranami, resp. jejich oprávněnými zástupci.

Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění Smlouvy zajistí Pronajímatel za součinnosti Nájemce.

### **16.2. Prohlášení Smluvních stran**

Smluvní strany potvrzují autentičnost Smlouvy a prohlašují, že si tuto 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 svého oprávněného zástupce.

### **16.3. Počet vyhotovení Smlouvy**

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Pronajímatel a nájemce obdrží po jednom stejnopise. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.

### **16.4. Rozsah drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce**

Za drobné opravy se považují tyto opravy a výměny:

- Opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků, opravy měřičů tepla a teplé vody.
- V případě, že je prostor vybaven dálkovým (ústředním) vytápěním, nehradí nájemce ani výměnu regulačního ventilu či termostatické hlavice, za předpokladu, že mu pronajímatel neprokáže poškození vlivem jeho neodborného či nešetrného zacházení.

### **16.5. Přílohy Smlouvy**

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

**Příloha č. 1:** Plánek prostor sloužících k podnikání

**Příloha č. 2:** Popis Předmětu nájmu, seznam zařízení a vybavení

**Příloha č. 3:** Pravidla provozu Předmětu nájmu (Kavárny Respirium)

V Karlových Varech dne .....


V Karlových Varech dne .....

---

**Správa přírodních léčivých zdrojů a kolonád,  
příspěvková organizace**  
Ivana Borovcová  
ředitelka

---

**KV Respirium**

  
jednatel