**Nájemní smlouva**

**uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník** („**Občanský zákoník**“)

Smluvní strany

1. **Císařské lázně, příspěvková organizace**

se sídlem Mariánskolázeňská 306/2, 360 01 Karlovy Vary, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, pod sp. zn. Pr 725, IČO: 75153033, není plátcem DPH

(„**Pronajímatel**“)

a

1. **JCHP s.r.o.**

se sídlem Vlastina 850/36, Praha 6 PSČ 160 00

korespondenční adresa: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zapsána dne 22.11.2011 v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 187515,

IČO: 24194701, DIČ: CZ24194701

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx

č. účtu: xxxxxxxxxxxx

jednající: xxxxxxxxxx

DUNS: xxxxxxxxxxx

(„**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Strany**“ a jednotlivě „**Strana**“)

**PREAMBULE**

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

1. Nájemce má zájem o krátkodobý pronájem nebytových prostor v objektu Císařských lázní, na adrese Mariánskolázeňská 306/2, 360 01 Karlovy Vary, tj. části stavby na pozemku parc. č. 902, zapsané na LV č. 6, a to v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary („**Císařské lázně**“), a to za kulturními účely, konkrétně za účelem provozování galerie („**Účel nájmu**“);
2. Pronajímatel je příspěvkovou organizací, jejíž zřizovatelem je Karlovarský kraj, se sídlem Karlovy Vary – Dvory, Závodní 353/88, PSČ 360 21, IČO: 708 91 168 („**Kraj**“);
3. Vlastníkem Císařských lázní je Kraj, přičemž Pronajímatel je právnickou osobou, která v souladu s platnými právními předpisy a zřizovací listinou jedná a hospodaří s majetkem Kraje svým jménem, a která je v souladu s platnou smlouvou o výpůjčce uzavřenou s Krajem („**Listiny**“) oprávněna Císařské lázně pronajmout;
4. Pronajímatel souhlasí s krátkodobým pronájmem Císařských lázní za Účelem nájmu Nájemci za podmínek stanovených touto Smlouvou;
5. Pronajímatel je v souladu s Listinami povinen v případě pronájmu Císařských lázní sjednat nájemné ve výši v místě a čase obvyklé.

DOHODLY SE STRANY NÁSLEDOVNĚ:

# Prohlášení stran

# Pronajímatel prohlašuje, že Císařské lázně prochází celkovou rekonstrukcí („Rekonstrukce“), přičemž k podpisu této Smlouvy disponuje jak registrací akce „KK – Revitalizace Císařských lázní Karlovy Vary“ a souhlasem Ministerstva financí se zadáním akce („Podmínky dotace“), jakož i rozhodnutím příslušného stavebního úřadu o povolení zkušebního provozu Císařských lázní („Zkušební provoz“).

# Nájemce prohlašuje, že byl před podpisem této Smlouvy Pronajímatelem řádně obeznámen s Podmínkami dotace, s existencí Zkušebního provozu, jakož i návštěvním a provozním řádem, relevantními stanovisky orgánů státní správy a samosprávy, s existencí staveniště v Předmětu nájmu, se stavem Předmětu nájmu, a s tím souvisejícími povinnostmi a omezeními a prohlašuje, že tyto skutečnosti nebrání Účelu nájmu.

# Nájemce dále prohlašuje, že mu okolnosti předchozího čl. 1.2 nijak nebrání v užití Předmětu nájmu za sjednaným Účelem nájmu, a že si je vědom, že užití Předmětu nájmu za sjednaným Účelem nájmu může být v souvislostí s Rekonstrukcí ztíženo, omezeno, přerušeno anebo zcela znemožněno, včetně jednání Kraje, Pronajímatele, zhotovitele rekonstrukce či příslušných orgánů státní správy a samosprávy.

# Strany shodně prohlašují, že se dohodly, že Nájemce nemá vůči Pronajímateli ani Kraji případě, že bude užití Předmětu nájmu za sjednaným Účelem nájmu v souvislostí s Rekonstrukcí ztíženo, omezeno, přerušeno anebo zcela znemožněno, žádné nároky a pro případ, že by přesto jakékoliv takové nároky vznikly, se jich tímto vzdává (včetně nároku na náhradu újmy, nároku na slevu, či předčasného ukončení této Smlouvy).

# Předmět smlouvy

# Pronajímatel za podmínek dále stanovených v této Smlouvě přenechává Nájemci za Účelem nájmu k užívání část nebytových prostor Císařských lázní specifikovaných čl. 3 této Smlouvy („Předmět nájmu“) a Nájemce se zavazuje zaplatit za to Pronajímateli nájemné ve výši dle čl. 5 této Smlouvy („Nájemné“) a cenu za služby ve výši dle čl. 6 této Smlouvy („Cena za Služby“), a to ve lhůtách a za podmínek čl. 7 této Smlouvy.

# Předmět nájmu

# Předmětem nájmu jsou části nebytových prostor Císařských lázní, tj. výhradně následující místnosti:

# č. 1.011 1.NP – galerie – 44,1 m2;

# č. 1.012 1.NP – sloužící jako přednášková místnost pro účely galerie a diskusní setkání v souvislosti s prohlídkami objektu Císařských lázní– 55,3 m2;

# jak jsou vyznačeny v příloze č. 2.

# DOBA NÁJMU

# Nájem dle této Smlouvy je sjednán na dobu od 28.6 (závoz mobiliáře), od 29.6. do 9.7.2023 (instalace a provoz) („Doba nájmu“).

# Nájemné

# Nájemné představuje tržní (obvyklou) cenu Předmětu nájmu pro Účel nájmu určenou na základě dohody Stran a činí 204.428,- Kč bez DPH pro celou sjednanou Dobu nájmu. Pro vyloučení pochybností Strany sjednávají, že Nájemné představuje fixní částku. Upřesnění je vyspecifikováno v příloze č. 1 Zpracování nabídkové ceny pro JCHP.

# cena za Služby

# Pronajímatel zajistí pro užívání a provoz Předmětu nájmu za Účelem nájmu Nájemci dodávku elektřiny („Služby“). Cena za Služby je Stranami sjednaná jako paušální a nevratná. Cena za Služby je zahrnuta v ceně Předmětu.

# Pro vyloučení pochybností Strany sjednávají, že dodávky anebo služby nutné k řádnému užívání anebo provozu Předmětu nájmu za Účelem nájmu neuvedené v první větě čl. 6.1, si zajistí Nájemce na své náklady a odpovědnost sám; zejména si Nájemce sám a na vlastní náklady zajistí nepřetržitou ostrahu a úklid Předmětu nájmu.

# Platební podmínky

# Nájemce je povinen uhradit Nájemné a Cenu Služeb nejpozději do deseti (10) kalendářních dnů od účinnosti této smlouvy, a to bankovním převodem na účet č. xxxxxxxxxxxxxx vedený u xxxxxxxxxxxxxx („Účet Pronajímatele“).

# Veškeré platby hrazené na základě této Smlouvy se považují za uhrazené, jakmile bude plná částka příslušné platby připsána ve prospěch Účtu Pronajímatele.

# Stane-li se Pronajímatel v průběhu Doby nájmu plátcem daně z přidané hodnoty („DPH“) a tedy Nájemné anebo Cena za Služby dle této Smlouvy bude nově podléhat DPH, bude k těmto platbám připočteno DPH v platné výši.

# PRÁVA A povinnosti Nájemce

# Předmět nájmu bude Nájemci Pronajímatelem předán 28. 6. 2023. O předání a převzetí Předmětu nájmu Strany sepíší předávací protokol podepsaný Stranami.

# Nájemce je povinen:

# užívat Předmět nájmu výlučně za Účelem nájmu a v souladu s touto Smlouvou a právními předpisy;

# udržovat Předmět nájmu v dobrém a řádném stavu po celou Dobu nájmu;

# umožnit kdykoliv vstup do Předmětu nájmu Kraji, zhotoviteli stavby Rekonstrukce a všemi jím určeným osobám, včetně orgánů státní správy a samosprávy („Oprávněné osoby“);

# dodržovat podmínky a povinnosti související se Zkušebním provozem, staveništěm v místě Předmětu nájmu, řídit se pokyny Pronajímatele, Kraje, zhotovitele Rekonstrukce, včetně pokynů osob provádějících anebo se podílejících na Rekonstrukci;

* + 1. zajistit, aby byly Oprávněné osoby v potřebném rozsahu, řádně a včas seznámeny s podmínkami a povinnostmi dle předchozího bodu 8.2.4 a byli řádně a včas seznámeny s případnými změnami těchto podmínek;

# oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli jakékoliv vady Předmětu nájmu, a v případě potřeby umožnit jejich odstranění;

# sjednat a udržovat po Dobu nájmu v platnosti a účinnosti pojištění odpovědnosti týkající se Předmětu nájmu podle této Smlouvy za škodu způsobenou třetím osobám a pojištění vlastního majetku umístěného v Předmětu nájmu proti běžným rizikům jakož i pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností Nájemce;

# umožnit Pronajímateli a všem Pronajímatelem určeným anebo zmocněným osobám vstup do Předmětu nájmu i bez předchozího oznámení Nájemci, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jakož i provádění údržby, revizí, úklidu, nutných oprav či kontroly budovy Předmětu nájmu či Předmětu nájmu;

* + 1. předat Předmět nájmu Pronajímateli poslední den sjednané Doby nájmu vyklizený, vyčištěný a ve stavu, ve kterém se nacházel ke dni jeho převzetí Nájemcem; o předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli Strany sepíší předávací protokol podepsaný Stranami.

# Nájemce není oprávněn:

# zřídit anebo umístit do Předmětu nájmu své sídlo;

# jakkoliv označit Předmět nájmu za svou provozovnu včetně umístění jakýchkoliv firemních log, štítů, cedulí a podobných označení Nájemce nebo provozu Nájemce na budovu Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který může být odepřen i bez uvedení důvodu;

# užívat Předmět nájmu v rozporu s Účelem nájmu;

# provádět jakékoliv opravy anebo úpravy Předmětu nájmu, zejména nesmí provádět jakékoliv stavební úpravy, technická zhodnocení a fixní instalace, rekonstrukce či jiné stavební a/nebo jiné změny v Předmětu nájmu, ani žádat o jakákoli správní rozhodnutí, souhlasy nebo povolení k jejich provedení;

# podnajmout Předmět nájmu ani jeho část jakékoliv další osobě, a to ani bezplatně;

# postoupit ani jinak převést jakákoli svá práva anebo své povinnosti vyplývající z této Smlouvy (ani tuto Smlouvu jako celek).

# PRÁVA A povinnosti pronajímatele

# Pronajímatel je povinen Nájemci předat Předmět nájmu dle podmínek čl. 8.1 této Smlouvy.

# Pronajímatel je povinen převzít od Nájemce Předmět nájmu dle podmínek bodu 8.2.9 této Smlouvy a zaevidovat v předávacím protokolu případné vady Předmětu nájmu ke dni jeho převzetí včetně dohody Stran o způsobu náhrady škody vadami Pronajímateli způsobené.

# odpovědnost nájemce a smluvní pokuta

# Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v souvislosti s plněním této Smlouvy, jakož i za řádné a včasné plnění této Smlouvy.

# Za jednání Oprávněných osob odpovídá Nájemce Pronajímateli, jako by jednal sám.

# Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli v plné výši újmu způsobenou Nájemcem anebo Oprávněnými osobami a nahradit Pronajímateli v plné výši újmu vzniklou na Předmětu nájmu prokazatelně v souvislosti s užitím Předmětu nájmu ke sjednanému Účelu nájmu.

# Ukončení Nájemní Smlouvy

# Tuto Smlouvu je Pronajímatel oprávněn vypovědět v případě, že bude Nájemce v prodlení s úhradou Nájemného a/nebo Ceny Služeb; účinnost této Smlouvy skončí okamžikem doručení písemné výpovědi Nájemci.

# Ukončením Smlouvy není žádná Strana zproštěna závazku zaplatit všechny platby, které se staly splatnými druhé Straně až do doby ukončení Smlouvy.

# kontaktní osoby stran

# Kontaktní osoby uvedené v tomto článku Smlouvy, jsou oprávněné činit a přijímat sdělení v souvislosti s plněním této Smlouvy, nejsou však oprávněny ke změnám této Smlouvy. Kontaktní osoby mohou Strany jednostranně změnit bez nutnosti uzavírat dodatek ke Smlouvě. Změna je účinná doručením písemné informace o takové změně druhé Straně.

* 1. Za Pronajímatele:

jméno: xxxxxxxxx  
telefón: xxxxxxxxx  
e-mail: xxxxxxxxx

* 1. Za Nájemce:

# jméno: xxxxxxxx telefón: xxxxxxxx e-mail: xxxxxxxx

# Závěrečná ustanovení

# Tato Smlouva se sjednává na Dobu nájmu.

# Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem uveřejněním v registru smluv dle § 6, odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv („Zákon o registru smluv“), ve znění pozdějších předpisů.

# Uveřejnění Smlouvy v registru smluv dle Zákona o registru smluv zajistí Pronajímatel, a to nejpozději do patnácti (15) dní od platnosti této Smlouvy a plně v souladu s požadavky Zákona o registru smluv.

# Tato Smlouva se řídí platnými právními předpisy České republiky.

# Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy Stranami uznáno, shledáno nebo příslušným soudem nebo jiným orgánem shledáno neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Strany v takovém případě uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením, a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne, ve kterém bude (částečná nebo úplná) neplatnost Stranami uznána nebo o ní bude pravomocně rozhodnuto.

# Tato Smlouva tvoří úplnou dohodu Stran ohledně jejího předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Stran. Žádné změny nebo úpravy v této Smlouvě nebo jejích článcích nebudou platné, pokud nebudou písemné a podepsané oběma Stranami, pokud v této Smlouvě není uvedeno jinak.

# Nedílnou součást této Smlouvy tvoří:

Příloha č. 1 Zpracování nabídkové ceny pro JCHP

Příloha č. 2 Předmět nájmu

# Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána v dvou (2) vyhotoveních v českém jazyce. Každá Strana obdrží jedno (1) vyhotovení této Smlouvy.

# NA DŮKAZ ČEHOŽ Strany podepsaly tuto smlouvu takto:

|  |  |
| --- | --- |
| Místo:  Datum:  **Pronajímatel** | Místo:  Datum:  **Nájemce** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| xxxxxxxxxxxx  ředitel | Jméno: xxxxxxxxxxx  Funkce: Managing Director |

PŘÍLOHA Č. 2

**Předmět nájmu**