Níže psaného dne, měsíce a roku

**Statutární město Karlovy Vary**

Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary 1

IČO: 00254657

DIČ: CZ00254657

pronajímatel je plátcem DPH

bankovní spojení: účet č. 630037-0800424389/0800 vedený u České spořitelny, a.s., pobočka K. Vary

zastoupené: **Ing. Rostislavem Matyášem**, vedoucím Odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary, na základě plné moci ze dne 01.03.2021

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

a

obchodní firma: **Abok, s.r.o.**

se sídlem: Dlouhá 729/37, Staré Město, 110 00 Praha1

IČO: 02180057

DIČ: CZ02180057

zastoupeno: **p. Romanem Novotným** - jednatelem

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

uzavřeli ve smyslu § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

v platném znění tuto

## \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## SMLOUVU

**O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**

 **(dále jen „Smlouva“)**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**2023**

Vzhledem k tomu, že:

1. Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb. - o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, vlastníkem Předmětu nájmu. Pronajímatel má zájem pronajmout Předmět nájmu Nájemci;
2. Správcem uvedené nemovitosti je realitní kancelář **RECOM REALITY s.r.o.,** IČO 25238744, se sídlem T. G. Masaryka 883/53, Karlovy Vary (dále jen „Správce“), a to na základě pověření k výkonu těchto činností učiněného na základě mandátní smlouvy společností IKON spol. s r.o., IČO 45800031, se sídlem Nehvizdská 22/8, 198 00 Praha 9 – Hloubětín jako mandatářem se souhlasem Pronajímatele jako mandanta uděleným prohlášením ze dne 28.02.2007

dohodli se účastníci na uzavření této

# S M L O U V Y O N Á J M U

**P R O S T O R S L O U Ž Í C Í C H K  P O D N I K Á N Í.**

1. **Předmět nájmu**
	1. Pronajímatel přenechává Nájemci k užívání prostor sloužící k podnikání č. **601** o celkové výměře **145,99** m2, umístěný v **1. PP** nemovitosti - domu č.p. **270** v ulici **Husovo náměstí 2** v Karlových Varech, který je součástí pozemku parc. č. **943** a dále část této parcelyč. **943** o výměře **172 m2 (plocha za budovou Husovo náměstí 270/2 bez pásu o šířce 2 m podél budovy)**,vše v katastrálním území **Karlovy Vary**, obec a okres Karlovy Vary, zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu v Karlových Varech, jak je uvedeno v předávacím protokolu (dále jen „Předmět nájmu“) a to za účelem sjednaným v čl. IV. této smlouvy.
2. **Stav Předmětu nájmu**
	1. Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem Předmětu nájmu a že nezjistil, ani podle stanovisek jím přizvaných odborně způsobilých osob, žádné překážky, které by Nájemci bránily v uzavření této smlouvy nebo které by vedly k nezpůsobilosti Předmětu nájmu k využití v rámci účelu sjednaného touto smlouvou.
3. **Předání Předmětu nájmu**
	1. Pronajímatel předá prostřednictvím Správce Nájemci Předmět nájmu **dne 29.06.2023.** Smluvní strany vyhotoví o předání a převzetí Předmětu nájmu protokol. Součástí postupu předání Předmětu nájmu Správcem Nájemci bude předání klíčů od Předmětu nájmu.
4. **Účel nájmu**
	1. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat pouze k účelu, ke kterému byl sjednán, tzn. **provozování filmové restaurace „BOKOVKA“ s předzahrádkou během Mezinárodního filmového festivalu v Karlových Varech v roce 2023.**
5. **Doba trvání nájmu**
	1. Nájemní vztah dle této smlouvy je uzavírán na dobu určitou od **29.06.2023** do **09.07.2023**.
6. **Nájemné a paušální úhrada za služby**
7. Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše nájemného **za prostor sloužící k podnikání č. 601** částku **53 763 Kč** (slovy: padesát tři tisíc sedm set šedesát tři korun českých) **bez DPH** za celou dobu trvání nájemního vztahu. K výše uvedené částce bude připočteno DPH v platné sazbě ke dni podpisu nájemní smlouvy.
8. Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše nájemného **za část parcely č. 943** částku **24 659 Kč** (slovy: dvacet čtyři tisíc šest set padesát devět korun českých) **bez DPH** za celou dobu trvání nájemního vztahu. K výše uvedené částce bude připočteno DPH v platné sazbě ke dni podpisu nájemní smlouvy.
9. V nájemném nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, které poskytují jako dodavatelé třetí osoby. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli paušální úhradu za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, zejména za vodu a elektřinu (dále jen „služby“). Paušální úhrada za služby bude provedena Nájemcem společně s úhradou nájemného a to ve výši **4 182 Kč** (slovy: čtyři tisíce jedno sto osmdesát dva korun českých) **za elektřinu bez DPH** za celou dobu trvání nájemního vztahu a ve výši **597 Kč** (slovy: pět set devadesát sedm korun českých) **za vodu bez DPH** za celou dobu trvání nájemního vztahu. K výše uvedeným částkám bude připočteno DPH v platných sazbách ke dni podpisu nájemní smlouvy.

**VII. Splatnost a způsob úhrady nájemného a paušální úhrady za služby**

7.1. Nájemce je nájemné a paušální úhradu za služby povinen uhradit na základě dokladu vystaveného Pronajímatelem/Správcem.

**VIII. Práva a povinnosti Pronajímatele**

8.1. Pronajímatel se zavazuje řádně a včas předat Nájemci Předmět nájmu a sepsat Předávací protokol, který potvrdí obě smluvní strany.

8.2. Pronajímatel se dále zavazuje po celou dobu trvání nájmu zajistit Nájemci řádný a nerušený výkon jeho nájemních práv.

8.3. Pronajímatel se zavazuje pojistit na vlastní náklady Předmět nájmu:

(a) pro případ poškození nebo zničení Předmětu nájmu požárem, výbuchem, úderem blesku, pádem stromů a jiných Předmětů;

(b) pro případ poškození nebo úmyslného zničení Předmětu nájmu třetí osobou.

8.4. Pronajímatel se zavazuje 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 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).

**IX. Práva a povinnosti Nájemce**

9.1. Nájemce se zavazuje 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).

9.2. Nájemce se zavazuje dbát všech platných bezpečnostních protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších norem.

9.3. V případě škody na Předmětu nájmu a jeho příslušenství způsobené Nájemcem, jeho zaměstnanci, návštěvníky, klienty, zákazníky či obchodními partnery či jakýmikoli třetími osobami je Nájemce povinen zajistit na své náklady její odstranění do 2 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 způsobenou škodu peněžní formou na to základě písemné výzvy Pronajímatele, a to ve výši a ve splatnosti v této výzvě uvedené.

9.4. V případě ztráty některé části vnitřního vybavení v době trvání nájmu je Nájemce povinen uhradit hodnotu odcizené věci.

9.5. Nájemce je povinen neprodleně po zjištění havárie na Předmětu nájmu informovat správce, příp. Pronajímatele o případných havarijních závadách na Předmětu nájmu.

9.6. Nájemce je povinen 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.

9.7. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli pokuty či další sankce, které byly Pronajímateli vyměřeny (pravomocným rozhodnutím) v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu.

9.8. Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu dostatečně zabezpečit Předmět nájmu (zejména řádným uzamčením Předmětu nájmu apod.).

**X. Skončení nájmu**

10.1. Podmínky skončení nájmu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

10.2 Po skončení nájmu je Nájemce povinen předmětný nebytový prostor řádně vyklidit a vrátit jej včetně jeho vybavení ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

10.3. O převzetí bude sepsán Protokol, jehož součástí bude zápis o stavu Předmětu nájmu a o předání klíčů.

**XI. Smluvní pokuta**

11.1. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení čl. IX. odst. 9.1., 9.2., 9.3., 9.4., této smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn uplatnit ve smyslu ustanovení § 2048 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. – občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých), a to za každé porušení smlouvy zvlášť.

11.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článku IX. odst. 9.5., 9.6., 9.8. této smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn uplatnit ve smyslu ustanovení § 2048 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. – občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), a to za každé porušení smlouvy zvlášť.

11.3. 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. zákona č. 89/2012 Sb. – občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, smluvní pokutu ve výši 0,1 % (slovy: jedna desetina procenta) z dlužné částky, a to za každý den prodlení s úhradou dlužné částky.

11.4. 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.

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

**XII. Společná ustanovení**

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

12.2. Smluvní strany se zavazují vzájemně včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle Smlouvy a vyvinout potřebnou součinnost k plnění smlouvy.

12.3. 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.

12.3. Změny Smlouvy jsou možné pouze písemnou formou s projevy smluvních stran na téže listině.

12.4.  Doručování

* 1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou, nebo prostřednictvím datové schránky.
	2. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že adresa pro doručování písemné korespondence je dostatečně specifikována v písm. a) tohoto odstavce.
	3. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, nebo bydliště, které je uvedeno v písm. b) tohoto článku a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu a současně předá druhé smluvní straně novou adresu pro doručování na území České republiky. V případě nesplnění tohoto závazku se za řádnou adresu pro doručování považuje vždy adresa řádně dohodnutá smluvními stranami v této Smlouvě.
	4. Pronajímatel je oprávněn sdělit změnu čísla účtu určeného pro zasílání plateb dle této nájemní smlouvy jednostranným písemným projevem zaslaným nájemci, bez nutnosti uzavírání dodatku k této nájemní smlouvě.

e) Upozornění na nedoplatky (s výjimkou předžalobní upomínky), faktury, oznámení o opravách, haváriích a rekonstrukcích objektů lze doručovat i formou prostého e-mailu. Stejným způsobem je možné zaslat i Výpočtový list a Splátkový/Platební kalendář k doplnění a podpisu Nájemcem.

12.5.  Adresy pro doručování

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

*a) adresou pro doručování Pronajímateli:*

**Statutární město Karlovy Vary**, Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary

**Zastoupené pověřeným správcem RECOM REALITY s.r.o.**

p. Jakub Žikeš - jednatel společnosti

T. G. Masaryka 883/53, 360 01 Karlovy Vary

tel.: 606 201 819, e-mail: sprava@recomreality.cz

*b) adresou pro doručování Nájemci:*

**Abok, s.r.o.**

Dlouhá 729/37, Staré Město, 110 00 Praha1

 tel.: 732 622 684, e-mail: roman.novotny@ambi.cz, datová schránka: emz4cna

12.7.   Smlouva se řídí právem České republiky.

12.8. 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.

XIII. Závěrečná ustanovení

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

13.2. 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 tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.

13.3.Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech a každá smluvní strana včetně správce objektu obdržela po jednom stejnopise. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.

13.4.  Statutární město Karlovy Vary ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany Statutárního města Karlovy Vary veškeré zákonem č. 128/2000 Sb. či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

13.5. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Plná moc vedoucího odboru Ing. R. Matyáše

Příloha č. 2: Výpis z obchodního rejstříku

Příloha č. 3: Zákres Předmětu nájmu

Vyhotovila: Daniela Begeni

V Karlových Varech dne: **…………………..**

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

######  Statutární město Karlovy Vary Abok, s.r.o.

######  zastoupené Ing. Rostislavem Matyášem zastoupená p. Romanem Novotným

######  vedoucím OMM MM Karlovy Vary jednatelem společnosti