# 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: 263 42 421 DIČ: CZ26342421

 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 968

 bankovní spojení: UniCreditBank Karlovy Vary, číslo účtu: 2108400953/2700

zastoupené Mgr. Hanou Žákovou, předsedkyní představenstva

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

**2. Michal Wittner**

IČO: 690 71 381

adresa sídla: Kurzova 2199/26, Stodůlky, 155 00 Praha 5

bankovní spojení: Air Bank a.s., číslo účtu: XXXX

Kontakt: XXXX, datová schránka: XXXX

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

**II.**

#### PŘEDMĚT SMLOUVY A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitých věcí - pozemku parcelní č. 2290 (stavební parcela), zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba - budova č.p. 1145 (objekt občanské vybavenosti), vše v katastrálním území a obci Karlovy Vary, na adrese Smetanovy sady 1145/1, 360 01 Karlovy Vary, přičemž v budově č.p. 1145 se **ve 3. NP** nachází **nebytové prostory o výměře 85,80 m2** sloužící podnikání. Bližší specifikace pronajatých nebytových prostor tvoří přílohu č. 1 k této nájemní smlouvě, jejíž je nedílnou součástí (dále jen „prostory“).
2. Nájemce má zájem si prostory blíže specifikované v odstavci 1 tohoto článku smlouvy od pronajímatele pronajmout, tj. dočasně je užívat, a to výhradně za účelem uvedeným v této smlouvě, když současně prohlásil, že k takovému účelu získal a stále má v platnosti příslušná oprávnění.
3. Pronajímatel prostory specifikované v článku I. bodě 1. této nájemní smlouvy přenechává nájemci do dočasného užívání a nájemce tyto prostory přejímá a zavazuje se za to hradit pronajímateli nájemné. Oběma stranám je znám stav předávaných a přejímaných prostor, které jsou bez zjevných závad a ve stavu způsobilém řádnému užívání k účelu dle této nájemní smlouvy. Nájemce svým podpisem smlouvy stvrzuje, že se se stavem prostor před podpisem této smlouvy seznámil, přičemž potvrzuje, že ve stavu, v jakém si je prohlédl, jsou prostory způsobilé k užívání ke smluvenému účelu a z tohoto důvodu nemá nájemce vůči pronajímateli žádné nároky z titulu stavu prostor.
4. **Nájemce bude prostory užívat za účelem provozování učebny pro mimoškolní výchovu a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti**. Nájemce bere na vědomí a svým podpisem stvrzuje, že byl pronajímatelem výslovně upozorněn, že prostory nejsou způsobilé pro využití osobami se zhoršenou pohyblivostí, zejména s ohledem na přístupové možnosti. V případě, že nájemce bude realizovat jakékoliv návštěvy osob se zhoršenou pohyblivostí, zejména včetně osob immobilních, nese veškerou odpovědnost za jejich transport a s tím související rizika a nebezpečí.
5. Nájemce není oprávněn užívat prostory 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 prodávány kvalitní výrobky a 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.
6. Nájemce bere na vědomí a svým podpisem stvrzuje, že byl pronajímatelem výslovně upozorněn, že výtah v budově slouží pouze k přepravě osob a není možné ho používat jako výtah nákladní.
7. Nájemce se zavazuje, že prostory nebo jejich část nepřenechá do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

**III.**

**NÁJEMNÉ, CENA SLUŽEB A PLATEBNÍ PODMÍNKY**

1. **Nájemné bylo sjednáno ve výši 848,13  Kč/m2/rok bez daně z přidané hodnoty (DPH)** (dále jen „nájemné“). Roční výše nájemného činí 72.769,20 Kč *(slovy****:*** *sedmdesátdvatisícsedmset šedesátdevětkorunčeskýchdvacethaléřů*). Splatnost nájemného byla smluvními stranami ujednána tak, že základní nájemné bude **splatné vždy** **měsíčně ve výši 6.064,10 Kč** 10. dne příslušného měsíce.
2. Ostatní poplatky a zálohy ostatních cen služeb spojených s užíváním nebytových prostor jsou dohodnuty ročně takto:

|  |  |
| --- | --- |
| *Roční úhrada za užívání společných prostor* | *688 Kč*  |
| *Záloha na vodné stočné*  | *2 508 Kč*  |
| *Záloha na vytápění a teplou vodu*  | *34 865 Kč*  |
| *Záloha na elektrickou energii* | *6 276 Kč*  |
| *Paušál za užívání popelnic* | *1 477 Kč* |
| *Paušál za zabezpečení objektu*  | *554 Kč*  |
|  |  |

*Uvedené částky jsou bez daně z přidané hodnoty (DPH).*

 Celkem činí roční **úhrada poskytování služeb spojených s užíváním nebytových prostor**
46.368 Kč *(slovy:čtyřicetšesttisíctřistašedesátosmkorunčeských)* bez DPH, **měsíční pak 3.864 Kč** *(slovy: třitisíceosmsetšedesátčtyřikorunčeských)* **bez DPH**.

 Ke konečným částkám je fakturována sazba DPH dle aktuálního zákona.

Pronajímatel jednou ročně zúčtuje zálohy, poskytované nájemcem na úhradu služeb spojených s užíváním nebytových prostor dle jejich skutečně odebraného množství. Případný rozdíl, vzniklý ročním zúčtováním záloh vrátí, nebo předepíše nájemci k úhradě, který jej poukáže na účet pronajímatele do 15 dnů po obdržení přípisu.

1. Nájemce se zavazuje, že výše sjednané nájemné a zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním nebytových prostor bude platit na shora uvedený účet pronajímatele. Splatnost záloh je sjednána měsíčně vždy nejpozději do desátého dne příslušného měsíce, a to společně s nájemným. Podkladem pro úhradu nájemného je tato nájemní smlouva, eventuelně její písemné dodatky nebo oznámení o úpravě cen dle článku V. této nájemní smlouvy.
2. Pro případ nedodržení termínu splatnosti nájemného a služeb spojených s užíváním nebytových prostor 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.
3. Této nájemní smlouvě pronajímatel přiřadil **variabilní symbol** **378950** a nájemce je tento variabilní symbol povinen uvádět při každé platbě na základě této nájemní smlouvy.
4. Povinnost platit nájemné a cenu služeb spojených s užíváním nebytových prostor vzniká dnem účinnosti této nájemní smlouvy a končí dnem vyklizení pronajatých prostor.

**Iv.**

**Jistota**

1. Do 30 (třiceti) dnů od podpisu této nájemní smlouvy nájemce uhradí na účet pronajímatele jistotu ve výši **6.064,10 Kč.**
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 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.**

**CENOVÁ A INFLAČNÍ DOLOŽKA**

1. Pokud v době trvání nájemního vztahu bude vydán obecně závazný právní předpis /včetně vyhlášky místního úřadu/ dotýkající se sjednaného nájemného nebo ceny služeb, bude v souladu s nimi upravena tato smlouva.
2. K úpravě cen služeb s nájmem spojených, resp. výše jejich záloh dle odst. 2. čl. III. smlouvy dojde rovněž při ekonomické změně celkového vývoje cenových relací, zejména v případě předložení nové výše záloh za služby ze strany dodavatele či poskytovatele, nebo také v případě, že si to vyžádá reálná spotřeba nájemce.
3. Podle oficielně 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 dle článku III. smlouvy je možná počínaje od 1.1.2025 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. To platí vyjma úprav cen služeb s nájmem prostor spojených, vč. jejich záloh, tady je jejich změna možná počínaje od 1.7.2024 s tím, že pronajímatel nové ceny oznámí nájemci nejpozději do 15-ti dnů před počátkem měsíce, za který má již být upravená cena služeb hrazena.
5. Nájemce s tímto způsobem změny nájemného a služeb s nájmem spojených výslovně souhlasí.

**VI.**

## 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 prostory jen k činnosti uvedené v článku II. 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, kteří nesmí být rušeni činností nájemce nad míru obvyklou.
4. Nájemce se zavazuje, že pronajímateli odevzdá náhradní klíče od nebytových prostor, aby tyto klíče byly uloženy v centrální evidenci klíčů pronajímatele. Tyto klíče budou použity pouze v případě nutného vstupu do nebytových prostor, např. při havárii, pokud nebude nájemce k dostižení. O takovémto případném použití klíčů povede pronajímatel evidenci a každý vstup do nebytových prostor oznámí pronajímatel nájemci v nejbližším možném termínu.
5. Nájemce se zavazuje, že prostor nebo jeho část nepřenechá do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen udržovat v prostoru a jeho okolí čistotu a pořádek, je povinen udržovat prostor v takovém stavu, aby nedošlo ke škodám na zdraví a majetku třetích osob.
7. 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 by užívání prostoru bylo podstatným způsobem omezeno, budou smluvní strany jednat o výši slevy z nájemného.
8. 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.
9. 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 mininálně 15 dnů a pokusit se věc vyřešit nejprve s pronajímatelem.
10. Bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí v prostoru provést žádné stavební úpravy ani jiné změny. Jakákoliv změna či úprava musí být předem doložena písemnou žádostí, ve které bude přesně uvedeno, jaké činnosti budou prováděny, jaká zařízení mají být umístěna jako vestavná či spojena s nemovitostí, přičemž musí být zejména uvedena i hmotnost umisťovaných zařízení. U odsouhlasených úprav hradí veškeré náklady nájemce, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Při jakýchkoliv změnách či úpravách, jakož i při umisťování jakýchkoliv zařizovacích předmětů či jiného vybavení je nájemce povinen respektovat všechny stavebnětechnické parametry předmětných nebytových prostor, zejména jejich maximální nosnost a další omezení související s celkovým stavem objektu a jeho zařazením jako památkově chráněného objektu.
11. Pokud není zvláštní písemnou dohodou stanoveno jinak, hradí nájemce rovněž 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 budovy. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nebudou aplikována ustanovení týkající se drobných oprav a údržby, když nájemce hradí veškeré náklady dle tohoto odstavce.
12. 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 zněmožňuje-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 takovouto 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 smlouvy bez výpovědní doby a není oprávněn započíst si své pohledávky vůči pronajímateli a současně nájemce odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu.

1. 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. Nájemce se podpisem této smlouvy výslovně vzdává veškerých svých nároků souvisejících s případným zhodnocením nebytových prostor provedením jím požadovaných úprav a změn.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 nebytové prostory, 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.
6. Pronajímatel po vzájemné předchozí písemné dohodě umožní umístit nájemci jeho logo nad pronajatými nebytovými prostory a informační či naváděcí tabule ve společných prostorách budovy. Nevyjádří-li se pronajímatel, neznamená to souhlas pronajímatele a nájemce je vždy povinen doručení písemného souhlasu či nesouhlasu pronajímatele vyčkat.

**VII.**

**RUČENÍ, NÁHRADA ŠKODY**

1. Pronajímatel nepřebírá ručení za obstarání určitých povolení, popřípadě určitého výnosu z najatého prostoru. Pronajímatel dále nepřejímá žádné ručení za určité vlastnosti resp. za určitý výnos prostoru.

2. Pronajímatel neručí za škody, které vzniknou krádeží, vloupáním, 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 a z titulu krádeže, vloupání, včetně škod, které při takových událostech vzniknou na/v prostoru, jeho vnitřním vybavení a/nebo v/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 nebytových prostor 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**

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou s účinností od 1.4.2024.**
2. Nájemní vztah zaniká uplynutím doby trvání nájmu nebo dnem uvedeným v písemné dohodě smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany, a to i bez udání důvodů, přičemž pro takový případ se sjednává **výpovědní doba 2 měsíce** a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu také vypovědět, dojde-li ke k podstatným změnám na straně nájemce, zejména pozbyde-li oprávnění k živnostenskému podnikání, na základě kterého byl sjednán účel nájmu, poruší-li kterékoli ustanovení této smlouvy podstatným způsobem, tzn. užíváním prostor v rozporu s dohodnutým účelem, provozováním jiných než v této smlouvě uvedených činností, propagací v rozporu s ustanoveními této smlouvy, poskytnutím prostor do dalšího podnájmu, nezaplacením poplatků za odběr služeb, provedením stavebních úprav bez předchozího souhlasu apod. Pro tyto případy se sjednává výpovědní doba 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
4. 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, v jakém je převzal.
5. 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.
6. 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.
7. Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškerá znamení, loga a štíty, které umístil nad předmět prostoru či ve společných částech budovy nebo na budovu. Pokud tak nájemce neučiní, je povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady, které mu s odstraněním vzniknou, jakož i veškerou škodu.
8. 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.

**IX.**

**DORUČOVÁNÍ**

1. Smluvní strany se dohodly, že veškerá podání a jiné oznámení, která se doručují smluvním stranám, bude **přednostně doručováno datovou schránkou**. V případě nefunkčnosti datové schránky bude doručováno 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 této 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 této 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**

1. Pokud není v předchozích částech smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné články společných ustanovení.
2. 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 této smlouvě, a to v korunách českých.
3. 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.
4. 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.

1. Pokud kterékoliv ustanovení smlouvy nebo jeho část

#### (a) bude neplatné či nevynutitelné;

#### (b) stane se neplatným či nevynutitelným;

#### 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.

1. Změny smlouvy jsou možné pouze písemnou formou s projevy vůle smluvních stran na téže listině. Veškeré dodatky musí být chronologicky číslovány. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

**XI.**

**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tato smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti k datu 1. 4. 2024.
2. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.
3. Na vztahy vzniklé z této smlouvy se neuplatní obchodní či jiné zvyklosti nájemce.
4. 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, každá ze smluvních stran měla možnost ovlivnit její obsah, což stvrzují podpisem svým nebo svého oprávněného zástupce.

Přílohy:

Příloha č. 1: Specifikace pronajatých nebytových prostor a výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: Výpis ze živnostenského rejstříku 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 o převzetí nebytových prostor a klíčů

V Karlových Varech, dne

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

**Alžbětiny Lázně, a.s. Michal Wittner**

Mgr. Bc. Hana Žáková

*předsedkyně představenstva*