# RÁMCOVÁ SMLOUVA

**o krátkodobém opakovaném nájmu**

**prostor sloužících k podnikání**

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

zastoupená Mgr. Bc. Hanou Žákovou, předsedkyní představenstva

dále jen Pronajímatel na straně jedné

a

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](mailto:info@wittner.cz), datová schránka: XXXX

dále jen Nájemce na straně druhé

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

**rámcovou smlouvu o krátkodobém opakovaném nájmu prostor sloužících k podnikání:**

# Preambule

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí - budovy č. p. 1145 (objekt občanské vybavenosti) vystavěné na pozemku parc. č. 2290 (dále jen budova) a pozemku parc. č. 2290 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v katastrálním území a obci Karlovy Vary, jakož i všech prostor, které se v budově nacházejí, a to mimo jiné i **prostor v 1. a 2. nadzemním podlaží/suterénu budovy sloužící k poskytování procedur koupele, rašelina, podvodní masáž**, (dále jen Předmět smlouvy), **konkrétní specifikace prostor tvoří přílohu č. 1 této smlouvy**.
2. Nájemce má zájem na **využívání Předmětu smlouvy, a to v nepravidelných termínech za účelem výuky a praktického nácviku provádění procedur v rámci odborných vzdělávacích kurzů – Masér ve zdravotnictví; Masér pro rekondiční a sportovní masáže; Sanitář**.

# I. Předmět smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel přenechá Nájemci k opakovanému krátkodobému užívání Předmět smlouvy a Nájemce se zavazuje užívat Předmět smlouvy jako řádný hospodář a za užívání Předmětu smlouvy hradit Pronajímateli nájemné.
2. Smluvní strany se dohodly, že **Nájemce je povinen oznámit svůj záměr využít Předmět smlouvy pravidelně vždy alespoň 4 týdny před předpokládaným využitím, tj. zaslat objednávku na poskytnutí konkrétních prostor v konkrétním dni a čase**. Pronajímatel v případě provozních možností objednávku do 1 týdne od jejího doručení potvrdí, přičemž je oprávněn určit konkrétní prostory (vybere volný prostor z možných alternativ) i konkrétní čas. Teprve potvrzením objednávky Pronajímatelem se stává poskytnutí konkrétních prostor v konkrétním čase pro Pronajímatele závazným. V případě, že Pronajímatel objednávku nepotvrdí či na tuto nezareaguje, není konkrétní smlouva uzavřena a Nájemce nemůže poskytnutí prostor nárokovat.
3. Nájemce je dále oprávněn používat společné prostory budovy, a to výhradně za účelem přístupu k Předmětu smlouvy a způsobem, který nebude nadměrně rušit či obtěžovat jiné uživatele objektu.
4. Nájemce je oprávněn Předmět smlouvy používat výhradně k dohodnutému účelu, tj. za účelem dle odstavce 2 preambule této smlouvy a za podmínek dohodnutých v této smlouvě.
5. Předmět této smlouvy není vyhrazen pouze pro účely Nájemce, ale i pro další zájemce o krátkodobé užívání Předmětu smlouvy. Předmět smlouvy je proto Nájemce oprávněn užívat výhradně v této smlouvě dohodnutou dobu, jak je ujednáno v odstavci 1 článku I. této smlouvy.

# II. Doba platnosti

1. Nájemní smlouva mezi Pronajímatelem a Nájemcem se uzavírá na dobu **neurčitou od 1. 4. 2024,** přičemž každá strana může smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu.
2. Výpovědní lhůta začíná běžet 1. dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně a činí dva měsíce.

# III. Nájemné a služby

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude **za užívání Předmětu smlouvy hradit Pronajímateli nájemné za každou započatou půlhodinu užívání Předmětu smlouvy**, přičemž **konkrétní sazba za jednotlivé prostory činí přílohu č. 2 k této smlouvě**.

Předmětná sazba byla stanovena s ohledem na skutečnost, že za půlhodinu bude realizována právě jeden nácvik procedury (zohledněno v kalkulaci energií a dezinfekce).

V případě, že by bylo zjištěno větší počet realizovaných procedur, je Pronajímatel oprávněn cenu nájmu navýšit.

Uvedené ceny zahrnují příslušnou daň z přidané hodnoty.

1. Nájemné zahrnuje rovněž služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to s výjimkou použitého prádla, které bude Nájemci účtováno samostatně dle skutečné spotřeby.
2. Nájemné a služby spojené s užíváním Předmětu smlouvy je Nájemce povinen hradit vždy nejpozději do 14 -ti dnů od doručení daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem.
3. Nájemné a služby spojené s užíváním Předmětu smlouvy vyúčtuje Pronajímatel Nájemci v daňovém dokladu dle skutečného počtu započatých půlhodin, po které Nájemce Předmět smlouvy fakticky užíval, a to dle výkazu hodin, které povede Pronajímatel a podle skutečného množství odebraných doplňkových služeb.

Způsob předání klíčů bude nejpozději 30 minut před zahájením buď osobním předáním vrchní sestrou nebo jím určeným pracovníkem v den konání nahlášené praxe.

1. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné a služby spojené s užíváním Předmětu smlouvy i v případě, že z jakéhokoliv důvodu na straně Nájemce nedojde ve sjednaný den, kdy je oprávněn dle této smlouvy Předmět smlouvy užívat, k faktickému užívání Předmětu smlouvy a Předmět smlouvy nebude využit jinými osobami či přímo Pronajímatelem.
2. Smluvní strany se dohodly, že vyúčtování služeb spojených s užíváním Předmětu smlouvy nebudou provádět, pokud není touto smlouvou pro jednotlivou službu stanoveno jinak.
3. Pro případ nedodržení termínu splatnosti nájemného a služeb spojených s užíváním Předmětu smlouvy ze strany Nájemce se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky za každý byť započatý den prodlení.
4. Za řádné plnění dle této smlouvy se při bezhotovostním platebním styku považuje den, kdy je příslušná částka připsána na účet Pronajímatele a při hotovostním platebním styku den, kdy je doručena do pokladny Pronajímatele.
5. V případě jakéhokoliv prodlení Nájemce je Pronajímatel oprávněn pozastavit plnění dle této Smlouvy, a to i v případě potvrzených objednávek.
6. Pronajímatel je oprávněn upravit výši ceny služeb spojených s užíváním Předmětu smlouvy v důsledku navýšení cen dodavatelů služeb o více než 5 %. Nájemce je povinen takto zvýšené služby hradit od následujícího měsíce po doručení oznámení ze strany Pronajímatele.

**IV. Práva a povinnosti Nájemce**

1. Nájemce potvrzuje, že si Předmět této smlouvy před jejím uzavřením řádně prohlédl a že Předmět smlouvy je v plném rozsahu způsobilý ke smluvenému užívání.
2. Nájemce se zavazuje využívat Předmět smlouvy výhradně k účelům dohodnutým v této smlouvě, dodržovat v Předmětu smlouvy a v celé budově klid, pořádek a čistotu včetně dodržování organizačních pokynů zástupců Pronajímatele.
3. Nájemce je povinen dodržovat v Předmětu smlouvy i v celé budově bezpečnostní, protipožární, hygienické, technické, ekologické a další obecně závazné právní normy.
4. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškerou škodu způsobenou v/na Předmětu smlouvy či v/na budově, a to ať tuto způsobil sám či ji způsobili jeho zaměstnanci nebo osoby, kterým Nájemce umožnil Předmět smlouvy užívat.
5. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré škody, které v/na Předmětu smlouvy či v/na budově způsobí, nebo které se vyskytnou v Předmětu smlouvy. V případě nesplnění této povinnosti Nájemce odpovídá Pronajímateli v plném rozsahu.
6. Nájemce je povinen dbát ochrany svých věcí vnesených do Předmětu smlouvy či do budovy. Pronajímatel neručí Nájemci za škody, které vzniknou krádeží těchto věcí či jejich poškozením ze strany třetích osob, a to ať jde o předměty jakéhokoliv druhu a ať se jedná o jakoukoliv příčinu způsobené škody nebo její rozsah.
7. Nájemce nemá nárok na náhradu škodu způsobenou dočasnými výpadky dodávky služeb do Předmětu nájmu, způsobené dodavateli těchto služeb.
8. Po skončení užívání Předmětu smlouvy je Nájemce povinen předat Pronajímateli bez zbytečného odkladu Předmět smlouvy ve stavu, ve kterém jej od Pronajímatele převzal a který umožní využití Předmětu smlouvy jiným způsobem. Před zahájením užívání je Nájemce povinen vyzvednou klíče od konkrétních vyhrazených prostor k jeho užívání u vrchní sestry nebo jí pověřenou osobou a po ukončení užívání je povinen vrátit. Doba, po kterou bude mít Nájemce klíče k dispozici bude Pronajímatelem zaznamenána a tato představuje dobu, která bude Nájemci účtována.
9. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět smlouvy dále pronajímat, umožnit jeho využívání podnájemci nebo užívat Předmět smlouvy v rozporu s touto smlouvou.
10. Nájemce je odpovědný za vznik a likvidaci odpadu, a pokud se jedná o odpad podléhající zvláštnímu režimu i za jeho evidenci.
11. Nájemce odpovídá za škody způsobené přetížením elektrické sítě, připojením spotřebiče bez revize nebo s příkonem vyšším než umožňuje el.instalace umístěná v Předmětu nájmu či v budově.
12. Umísťování reklam v budově a jejím okolí je možné výhradně se souhlasem Pronajímatele, a to za poplatek a není předmětem této smlouvy.
13. Nájemce se výslovně zavazuje dodržovat v Předmětu smlouvy základní pravidla, která jsou obsažena v Provozním a návštěvním řádu Pronajímatele, přičemž Nájemce svým podpisem této smlouvy stvrzuje, že byl s těmito řády řádně seznámen, k těmto přistupuje a s jejich obsahu zcela porozuměl.

**V. Další smluvní ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn okamžitě odstoupit od této smlouvy z následujících důvodů:
   * Nájemce Předmět smlouvy přenechá do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele
   * Nájemce či osoby, které užívají Předmět smlouvy z titulu této smlouvy, opakovaně ruší v budově či v Předmětu smlouvy pořádek (hluk, kouření, poškozování věcí)
   * Nájemce vyvěsí reklamních prvky v budově Pronajímatele bez jeho souhlasu
   * Nájemce poruší zajištění bezpečnosti budovy (zamezení vstupu cizích osob).
2. Nájemce se zavazuje, že nebude vytvářet vlastní kopie svěřených klíčů od Předmětu smlouvy. V případě, že takové kopie existují, nese veškerou odpovědnost za jejich zneužití nepovolanými osobami.

**VI. Závěrečná ustanovení**

1. Ostatní smluvní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí Českým právním řádem, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnou formou se souhlasem obou smluvních stran.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží Pronajímatel a Nájemce.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti od 1. 4. 2024.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že smlouvy byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svým podpisem nebo podpisem svého oprávněného zástupce.

**Přílohy:**

č. 1 - Specifikace prostor

č. 2 - Ceník pronájmu dle typu prostor a v nich provozované procedury

V Karlových Varech dne V Karlových Varech dne

………………………………………. ………………………………….

Alžbětiny Lázně, a.s. Michal Wittner

Mgr. Bc. Hana Žáková,   
 *předsedkyně představenstva*

**PŘÍLOHA č. 1**

# k Rámcové smlouvě o krátkodobém opakovaném nájmu

**prostor sloužících k podnikání**

**SPECIFIKACE PROSTOR**

*v 1. a 2. nadzemním podlaží/suterénu budovy*

*sloužící k poskytování procedur koupele, rašelina, podvodní masáž*

Prostory pro krátkodobý pronájem byly stranami v budově Pronajímatele vymezeny takto:

1. Rašelinové zábaly - suterén, pravé křídlo – místnost číslo 5.
2. Koupele ve vřídelní vodě - 1. patro, pravé křídlo – místnost číslo 54.
3. Podvodní masáž - suterén, levé křídlo – místnost číslo 23.

*Určení konkrétní místnosti pro konkrétní termín je na Pronajímateli dle jeho provozních možností, když všechny místnosti v rámci jednotlivých procedur si jsou rovnocenné a Nájemce souhlasí s využitím kterékoliv z nich.*

**PŘÍLOHA č. 2**

# k Rámcové smlouvě o krátkodobém opakovaném nájmu

**prostor sloužících k podnikání**

**CENÍK**

*pronájmu dle typu prostor a v nich provozované procedury*

1. Rašelinový zábal malý 200,- Kč /30 minut
2. Perličková koupel 165,- Kč /30 minut
3. Uhličitá koupel 180,- Kč /30 minut
4. Podvodní masáž 200,- Kč /30 minut

*Uvedené ceny obsahují 21% DPH.*

**CENÍK ZA SLUŽBY PRANÍ:**

1. Prostěradla 30 Kč včetně DPH / 1 ks