
SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

*uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů*

KARLOVY VARY 2024

Správa přírodních léčivých zdrojů a kolonád, příspěvková organizace

se sídlem: Lázeňská 18/2, 360 01 Karlovy Vary

IČ: 008 72 113

DIČ: CZ00872113

zastoupená: Ing. Václavem Benediktem, ředitelem

na straně jedné jako **p r o n a j í m a t e l**

a

JACEK ANDRZEJ PADOŁ

se sídlem: Stefanikova 123/22, 737 01 Cesky Tesin 1

IČ: 19531354

DIČ: CZ685729770

zastoupená: [REDACTED]

na straně druhé společně a nerozdílně jako **n á j e m c e**

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku
tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel je podle Zřizovací listiny Správy přírodních léčivých zdrojů a kolonád ze dne 9.7.2009 oprávněn přenechat nájemci do užívání předmět nájmu dle této smlouvy dále specifikovaný v článku 2.1. smlouvy.
- 1.2. Nájemce je podnikatelem nezapsaným v obchodním rejstříku s předmětem podnikání odpovídajícím účelu nájmu dle článku 4.1. této smlouvy.

II.

Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostor sloužící podnikání o výměře 8m² – prostor odpovídající dvěma buňkám umístěné v 1 NP budovy č.p. 2036, objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku parc.č. 217, o výměře 1538 m², zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na č. LV 7847 v katastrálním území Karlovy Vary, obec a okres Karlovy Vary, Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary (dále jen „Vřídelní kolonáda“), jehož přesná specifikace a umístění je vyznačeno v půdorysném plánu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.
- 2.2. Prostor sloužící podnikání uvedený v článku 2.1. smlouvy je dále označován jako předmět nájmu.

III.

Stav předmětu nájmu

- 3.1. Nájemce prohlašuje, že zná dostatečně faktický stav předmětu nájmu, a zároveň, že zná technickou dokumentaci stavu předmětu nájmu, příp. s ní byl pronajímatelem seznámen a nezjistil žádné překážky, které by mu bránily v uzavření této smlouvy nebo které by vedly k nezpůsobilosti předmětu nájmu k jeho využití v rámci účelu sjednaného touto smlouvou.
- 3.2. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do svého užívání za podmínek stanovených touto smlouvou přebírá.

IV.

Účel nájmu

- 4.1. Předmět nájmu je pronajímatelem přenecháván nájemci do užívání za účelem: prodej zboží – Prodej dřevěných válečků a keramiky.
- 4.2. Změna či rozšíření účelu nájmu dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele a lze provést pouze na základě dodatku k této smlouvě.

V.

Doba trvání nájmu

- 5.1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu na dobu **u r č i t o u**, a to ode dne 1. 7. 2024 do dne 30. 6. 2025.

VI.

Nájemné a způsob úhrady

- 6.1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši **50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) bez DPH** za kalendářní měsíc.
- 6.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle odst. 6.1. tohoto článku smlouvy ve čtvrtletních splátkách na základě daňového dokladu – faktury, vystavené pronajímatelem do 15. dne po skončení období za které je nájemné hrazeno, se splatností do 14 dnů ode dne doručení nájemci.
- 6.3. Smluvní strany se dohodly na tom, že úhrada nájemného je řádně a včas splněna, pokud bude příslušná částka připsána na účet pronajímatele nejpozději v poslední den lhůty její splatnosti.
- 6.4. 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 tomto pořadí:
- a) k úhradě splatného úroku z prodlení,
 - b) k úhradě splatných záloh na služby,
 - c) k úhradě splatného nájemného.

VII.
Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

- 7.1. V nájemném dle článku VI. smlouvy nejsou zahrnuty platby za služby spojené (mimo uvedených) s užíváním předmětu nájmu, které poskytují jako dodavatelé třetí osoby /zejména telekomunikační poplatky, úhrada za elektrickou energii, úklid společných prostor, dodávky tepla, odvoz odpadu apod./. Náklady na tyto služby je povinen hradit nájemce.

VIII.
Práva a závazky pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel se zavazuje:
- a) po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon práv k užívání předmětu nájmu nájemcem,
 - b) uhradit nájemci na základě předložených dokladů náklady spojené s odstraněním havarijních závad dle článku IX. odst 9.4. smlouvy,
 - c) informovat nájemce o zahájení správního řízení proti pronajímateli v souvislosti s porušováním povinností nájemce stanovených touto smlouvou, doručit nájemci každé rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce uložené pronajímateli v souvislosti s porušením povinností nájemce při užívání předmětu nájmu tak, aby byla nájemci zachována minimálně sedmidenní lhůta k posouzení daného rozhodnutí a na písemnou výzvu nájemce doručenou pronajímateli nejpozději tři dny před koncem lhůty k podání opravného prostředku (resp. žaloby), dohodnout se s nájemcem na případném podání příslušného opravného prostředku (resp. žaloby) proti rozhodnutí.
- 8.2. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat prostřednictvím svých zaměstnanců či zmocněných osob stav předmětu nájmu. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli při provádění kontroly potřebnou součinnost.

IX.
Práva a závazky nájemce

- 9.1. Nájemce se zavazuje:
- a) užívat předmět nájmu výlučně v souladu se smlouvou, zákonem, dalšími právními předpisy a dobrými mravy. 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 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů),
 - b) dbát všech platných bezpečnostních, protipožárních, hygienických, technických a dalších norem, šetřit a udržovat předmět nájmu a jeho okolí v takovém stavu, aby se předešlo škodám na zdraví a majetku smluvních stran či jiných osob,
 - c) v případě škody na předmětu nájmu způsobené nájemcem (tzn. zaměstnanci nájemce, návštěvníky, klienty, zákazníky, obchodními partnery či dalšími třetími osobami zdržujícími se v předmětu nájmu) zajistit bez zbytečného odkladu na své náklady její odstranění.

V případě, že odstranění škody nebude možné uvedením do původního stavu či bude možné pouze částečně, uhradí nájemce pronajímateli škodu či její část peněžní formou,

- d) dodržovat směrnici VS 07.1P14 Kolonádní řád, vydanou SPLZaK a veškeré závazné právní předpisy vztahující se k předmětu nájmu a místě, ve kterém se předmět nájmu nachází.

9.2. Nájemce se zavazuje:

- a) na vlastní náklady předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu v jakém jej od pronajímatele na základě této smlouvy převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení,
- b) průběžně a na vlastní náklady zajišťovat běžnou údržbu předmětu nájmu a hradit drobné škody vzniklé provozem nájemce,
- c) průběžně a na vlastní náklady zajišťovat úklid vnitřních a vnějších prostor předmětu nájmu. Přitom zachovávat schůdnost přístupových cest a dalších veřejně přístupných prostor, které jsou součástí předmětu nájmu,
- d) užívat a udržovat předmět nájmu tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku, přírodě a životním prostředí. Nájemce je odpovědný za škodu, která byla způsobena jeho zaviněním.

9.3. Nájemce se zavazuje:

- a) informovat pronajímatele o potřebě jakýchkoliv oprav předmětu nájmu, a to nejpozději do dvou pracovních dnů od jejich vzniku,
- b) provádět jakékoli opravy, změny či úpravy předmětu nájmu nebo jeho části pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele,
- c) respektovat při provádění jakýchkoli činností umístění předmětu nájmu v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů a v zóně nejvyšší ochrany.

9.4. Nájemce se zavazuje:

- a) neprodleně ústně a následně písemně informovat pronajímatele o případných havarijních závadách na předmětu nájmu,
- b) nebude-li dohodnuto jinak, odstranit havarijní závady v předmětu nájmu nebo zařízeních, jež jsou jeho součástí (rozvody el. energie, potrubí, odpady apod.) v nejkratším možném termínu, s ohledem na charakter závad, a to na vlastní náklady a za podmínek v místě a čase obvyklých,
- c) v případě, že v důsledku havarijní závady bezprostředně hrozí vznik škody či zvětšení jejího rozsahu a odstranění nesnese odkladu, zajistit nezbytné opravy tak, aby se rozsah škody nezvyšoval, neprodleně informovat pronajímatele o rozsahu havarijního stavu a provedených opravách a opatřeních při jeho odstraňování a v dalším postupu se řídit pokyny pronajímatele,
- d) předložit pronajímateli při uplatnění nároků na úhradu nákladů na odstranění havarijní závady dle tohoto článku smlouvy přesnou specifikaci a charakter havarijní závady a doložit vynaložení nákladů na odstranění havarijní závady.

9.5. Nájemce se zavazuje:

- a) bez souhlasu pronajímatele jakkoliv věcně či obligačně nezatížit předmět nájmu nebo jeho část,
- b) uhradit pronajímateli do deseti dnů poté, kdy k tomu bude pronajímatelem písemně vyzván veškeré pokuty či další sankce, které byly pronajímateli vyměřeny pravomocným rozhodnutím v souvislosti s porušením povinností nájemce při užívání předmětu nájmu,
- c) umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu dle článku VIII. odst. 8.2. smlouvy.

9.6. Nájemce se zavazuje:

- a) respektovat provozní podmínky pronajímatele – tj. zejména denní provoz Vřídelní kolonády, uzavírání jejich přístupových vchodů, povinnost opuštění kolonádního prostoru nejpozději do uzavírací doby kolonády.
- b) respektovat nepředvídané události a havárie mající objektivně omezující vliv na provoz Vřídelní kolonády či nájemce.
- c) respektovat provozní přestávku Vřídelní kolonády uskutečňovanou pravidelně v lednu příslušného roku, kterou je mu pronajímatel povinen oznámit minimálně čtrnáct dnů před jejím započítím, a v případě nutnosti přerušit či omezit na stanovenou dobu svůj provoz.
- d) respektovat plánované opravy Vřídelní kolonády, které mu je pronajímatel povinen oznamovat minimálně jeden měsíc před jejich započítím, a v případě nutnosti přerušit či omezit svůj provoz.
- e) dodržovat zákaz umísťování prodáváných předmětů na svislé plochy objektu Vřídelní kolonády a zákaz umísťování slunečníků, deštníků či jakýchkoli předmětů na okolní plochu objektu Vřídelní kolonády mimo předmět nájmu. Umísťování jakýchkoli reklamních předmětů nájemcem na předmět nájmu podléhá předchozímu souhlasu pronajímatele.

X.

Podnájem, další dispozice s předmětem nájmu

- 10.1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemného souhlasu pronajímatele.
- 10.2. 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 předchozí souhlas pronajímatele s přenecháním předmětu nájmu do užívání třetí osobě anebo učinit jakýkoli jiný úkon umožňující využití práv nájemce vyplývající z této smlouvy či jejich části jakékoli třetí osobě.

XI.

Pojištění předmětu nájmu

- 11.1. Pronajímatel se zavazuje pojistit na vlastní náklady budovu specifikovanou v článku I. odst. 1.1. smlouvy, a to zejména:
 - a) pro případ poškození nebo zničení věci požárem, výbuchem, úderem blesku, nárazem letadla nebo jeho zřícením, pádem stromů a jiných předmětů, a
 - b) pro případ poškození nebo úmyslného zničení věci třetí osobou, a

- c) pro případ, kdy pojištěný způsobí jinému škodu v souvislosti s činností či vztahem pojištěného, pokud pojištěný za škodu odpovídá v důsledku svého jednání nebo vztahu z doby trvání pojištění.
- 11.2. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu pro případ pojistné události související s touto smlouvou, a to minimálně v rozsahu pojištění zboží, zařízení a vybavení umístěného v předmětu nájmu proti obvyklým rizikům, jako jsou zejména krádež, živelná pohroma, poškození nebo zničení a pojištění odpovědnosti za škody způsobené činností nájemce. Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli platnou a účinnou pojistnou smlouvu nejpozději do pěti dnů ode dne podpisu této smlouvy. Nájemce se dále zavazuje řádně a včas plnit veškeré závazky z této pojistné smlouvy a udržovat pojištění po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy. V případě zániku pojistné smlouvy uzavře nájemce nejpozději do sedmi dnů novou pojistnou smlouvu alespoň ve stejném rozsahu a tuto předloží pronajímateli nejpozději do pěti dnů ode dne jejího uzavření.
- 11.3. Nájemce odpovídá za způsobenou škodu dle platných právních předpisů.

XII.

Skončení nájmu

- 12.1. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí:
- a) písemnou dohodou smluvních stran, nebo
 - b) zrušením smlouvy výpovědí kteroukoli ze smluvních stran, nebo
 - c) zničením předmětu nájmu.
- 12.2. Smluvní strany v dohodě o skončení nájmu upraví vypořádání vzájemných pohledávek a závazků vyplývajících z této smlouvy.
- 12.3. Výpovědní lhůta činí 14 dnů a počíná běžet ode dne následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

XIII.

Předání předmětu nájmu

- 13.1. V případě skončení nájmu dle článku XII. smlouvy je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli nejpozději poslední den trvání nájemního vztahu, a to na základě protokolu o předání předmětu nájmu vyhotoveného nájemcem ve dvou stejnopisech, po jednom vyhotovení pro každou ze smluvních stran. Předávací protokol bude obsahovat zejména údaje o stavu předmětu nájmu, hodnoty měřidel a soupis zjištěných vad, příp. škod předmětu nájmu. Každý stejnopis předávacího protokolu musí být podepsán oběma smluvními stranami a má právní sílu originálu.
- 13.2. Nájemce je přitom povinen:
- a) předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení;
 - b) předat předmět nájmu volný bez jakéhokoli věcného či obligačního zatížení provedeného nájemcem;
 - c) vyklidit z předmětu nájmu všechny své věci, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak;

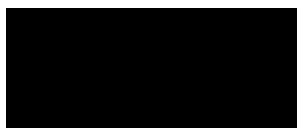
- d) do deseti dnů zrušit smlouvy s dodavatelem služeb a současně uhradit případné nedoplatky a doúčtování ke dni skončení nájmu;
- e) zaplatit pronajímateli za každý den užívání předmětu nájmu po řádném skončení nájmu (bez právního titulu) částku bezdůvodného obohacení, a to ve výši alikvotní části sjednaného nájemného hrazeného v posledním kalendářním roce trvání nájemního vztahu dle této smlouvy propočteného na jednotlivé dny neoprávněného užívání předmětu nájmu.

XIV. **Doručování**

- 14.1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám je třeba doručit osobně, nebo doporučenou listovní zásilkou.
- 14.2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:
 - a) 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,
 - b) při doručování poštou - 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 14.3., resp. 14.4. smlouvy.
- 14.3. Adresa pro doručování pronajímateli:

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

adresa pro doručování nájemci:



- 14.4. 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.

XV. **Sankce**

- 15.1. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článku 4.2., 9.3.b), 9.3.c), 9.5.a) této smlouvy nájemcem je pronajímatel oprávněn uplatnit ve smyslu 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.
- 15.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článku 9.1.a), 9.1.b), 9.5.c), 9.6.e), 11.2. této smlouvy nájemcem je pronajímatel oprávněn uplatnit ve smyslu zákona č.

89/2012 Sb. - občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč (slovy: Třitisíce korun českých), a to za každé porušení smlouvy zvlášť.

- 15.3. Smluvní pokuta je splatná do třiceti dní od data, kdy byla povinné straně doručena písemná výzva k jejímu zaplacení ze strany oprávněné strany, a to na účet oprávněné strany uvedený v písemné výzvě. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo oprávněné strany na náhradu škody v plné výši.

XVI.

Společná ustanovení

- 16.1. Pokud není v předchozích částech této smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné články společných ustanovení.
- 16.2. Smluvní strany se zavazují vyvinout potřebnou součinnost k plnění této smlouvy a vzájemně se včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle smlouvy.
- 16.3. Pokud kterékoli ustanovení této smlouvy nebo jeho část
- bude neplatné či nevynutitelné, nebo
 - se stane neplatným či nevynutitelným, nebo
 - bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem,
- tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy nebo jejích částí.
- 16.4. Změny této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, chronologicky číslovanými dodatky, s projevy smluvních stran na téže listině.
- 16.5. Smlouva se řídí právním řádem České republiky. V případě sporů souvisejících s touto smlouvou se smluvní strany vždy pokusí o smírné řešení. Nedojde-li k takovému řešení, rozhodne o sporu místně a věcně příslušný soud v České republice.
- 16.6. Smluvní strany se zavazují, že během platnosti smlouvy nezpřístupní žádné třetí straně jakékoliv informace, které byly v souvislosti s plněním dle smlouvy poskytnuty mezi smluvními stranami a mají důvěrný charakter. Tato povinnost se však nevztahuje na:
- a) informace, na jejichž zpřístupnění se smluvní strany dohodly,
 - b) jakékoliv sdělení učiněné smluvními stranám, zástupcům nebo zaměstnancům, jejichž znalost takovýchto informací je nezbytná k řádnému plnění smlouvy,
 - c) každou, která byla dostupná veřejnosti se souhlasem strany, od níž pochází, nebo se stala veřejným majetkem jinak než porušením smlouvy přijímající stranou,
 - d) každou informaci získanou přijímající stranou od třetí strany bez povinnosti mlčenlivosti.

XVII.

Závěrečná ustanovení

- 17.1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího zveřejnění v registru smluv.

- 17.2. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdržela po jednom vyhotovení. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.
- 17.3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle a za absence tísně a nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1: Půdorysný plán

V Karlových Varech dne 10.06.2024

Pronajímatel

Nájemce

**Správa přírodních léčivých zdrojů a kolonád,
příspěvková organizace**
zastoupena Ing. Václavem Benediktem
ředitelem p.o.

