

NÁJEMNÍ SMLOUVA

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

SMLOUVNÍ 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, DIČ: CZ75153033

(„Pronajímatel“)

A

2. **Parker 77 s.r.o.**

se sídlem Nepomucká 67, 326 00 Plzeň, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, pod sp. zn. C 38052, IČO 08334846, DIČ: CZ08334846

(„Nájemce“)

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

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A) 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 Konference reVize („Účel nájmu“);
- (B) Pronajímatel je příspěvkovou organizací, jejímž zřizovatelem je Karlovarský kraj, se sídlem Karlovy Vary - Dvory, Závodní 353/88, PSČ 360 21, IČO: 708 91 168 („Kraj“);
- (C) 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;
- (D) Pronajímatel souhlasí s krátkodobým pronájmem Císařských lázní za Účelem nájmu Nájemci za podmínek stanovených touto Smlouvou;
- (E) 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:

1. PROHLÁŠENÍ STRAN

- 1.1 Nájemce bere na vědomí, že všechny prostory Císařských lázní patří z historického i architektonického hlediska k nejcennějším objektům v České republice a jsou památkově chráněné zákonem, a to včetně mnohých vnitřních i vnějších prvků a vybavení. Nacházejí se v historickém centru Karlových Varů, které je rovněž památkově chráněné a je zařazené na Seznam světového dědictví UNESCO. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu se zvýšenou opatrností a se zřetelem k jeho mimořádné hodnotě.
- 1.1 Nájemce prohlašuje, že byl před podpisem této Smlouvy Pronajímatelem řádně obeznámen s návštěvním řádem Císařských lázní na stránkách www.cisarskelazne.cz/navstevni-rad a Pravidly pronájmu prostor Císařských lázní (dále jen „Pravidla pronájmů“), jež jsou nedílnou součástí této Smlouvy a tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 1.2 Nájemce prohlašuje, že byl řádně seznámen se stavem Předmětu nájmu, a s tím souvisejícími povinnostmi a omezeními a prohlašuje, že tyto skutečnosti nebrání Účelu nájmu. Nájemce dále prohlašuje a zavazuje se, že bude při výkonu veškerých sjednaných činností v prostorách Císařských lázní postupovat s veškerou opatrností a se zvláštním ohledem na historickou hodnotu prostor a učiní vše k předcházení vzniku jakýchkoliv škod po dobu nájmu sjednaného touto Smlouvou.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Pronajímatel za podmínek dále stanovených v této Smlouvě přenechává Nájemci za Účelem nájmu k užívání část nebytových prostor Císařských lázní specifikovaných v 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.

3. PŘEDMĚT NÁJMU

- 3.1 Předmětem nájmu jsou části nebytových prostor Císařských lázní, tj. výhradně následující místnosti:
- Sál Atrium

4. DOBA NÁJMU

- 4.1 Nájem dle této Smlouvy je sjednán na dobu ode **dne 3.11.2024 od 14:00 hodin**(„**Doba nájmu**“).
- 4.2 Pro Dobu nájmu si Strany sjednávají podrobný časový přehled zásadních činností prováděných v rámci Účelu nájmu v plánu realizace, část A. Harmonogram (dále jen „**Realizační plán**“). Plán realizace tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy. Změna harmonogramu je možná písemně, a to pouze nejpozději jeden (1) měsíc před započítáním Doby nájmu.

5. NÁJEMNÉ

- 5.1 Nájemné představuje tržní (obvyklou) cenu Předmětu nájmu pro Účel nájmu určenou na základě dohody Stran a činí **45 000 Kč bez DPH** pro celou sjednanou Dobu nájmu. Pro vyloučení pochybností Strany sjednávají, že Nájemné představuje fixní částku.

6. CENA ZA SLUŽBY

- 6.1 Pronajímatel zajistí pro užívání a provoz Předmětu nájmu za Účelem nájmu Nájemci dodávku [elektřiny/vodné-stočné/vytápění/asistence technického pracovníka,zvukaře/bezpečnostní hlídka/úklid po akci] („**Služby**“). Cena za Služby je Stranami sjednaná jako paušální a nevratná, a činí **31 200 Kč bez DPH** pro celou sjednanou Dobu nájmu.
- 6.2 V případě, že skutečné náklady na Služby převýší sjednanou Cenu za Služby, vyzve Pronajímatel Nájemce

k úhradě těchto nákladů a Nájemce je povinen k jejich úhradě do tří (3) dnů ode dne doručení předmětné písemné výzvy Pronajímatele.

- 6.3** 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 po Dobu nájmu.

7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 7.1** Nájemce je povinen uhradit Nájemné a Cenu Služeb nejpozději do 14 dnů a to bankovním převodem na účet č. **115-4325130207/0100** vedený u Komerční banky („Účet Pronajímatele“).
- 7.2** Veškeré platby hrazené na základě této Smlouvy se považují za uhrazené, jakmile bude plná částka příslušné platby připsána ve prospěch Účtu Pronajímatele.
- 7.3** k Nájemnému a Ceně Služeb bude připočtena daň z přidané hodnoty („DPH“) ve výši dle platných právních předpisů.

8. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 8.1** Předmět nájmu bude Nájemci Pronajímatelem předán nejpozději dne 3.11.2024 ve 14:00 hodin
- 8.2** O předání a převzetí Předmětu nájmu Strany může být sepsán předávací protokol podepsaný Stranami.
- 8.3** Nájemce je povinen na základě této Smlouvy a Pravidel pronájmů:
- 8.3.1** užívat Předmět nájmu výlučně za Účelem nájmu a v souladu s touto Smlouvou, Pravidly pronájmů a právními předpisy;
 - 8.3.2** užívat Předmět nájmu v souladu s Realizačním plánem/Harmonogramem;
 - 8.3.3** udržovat Předmět nájmu v dobrém a řádném stavu po celou Dobu nájmu s přihlédnutím ke zvláštním historickým a architektonickým vlastnostem Předmětu nájmu;
 - 8.3.4** zajistit, aby byly oprávněné osoby Nájemce uvedené v Realizačním plánu v potřebném rozsahu, řádně a včas seznámeny s podmínkami a povinnostmi této Smlouvy a Pravidel nájmu a byli řádně a včas seznámeny s případnými změnami těchto podmínek;
 - 8.3.5** oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli jakékoliv vady Předmětu nájmu, a v případě potřeby umožnit jejich odstranění;
 - 8.3.6** 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;
 - 8.3.7** Nájemce je povinen řídit se právními předpisy platnými v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany včetně směrnic Pronajímatele platnými pro daný objekt. Podpisem této Smlouvy Nájemce stvrzuje, že se s nimi před podpisem seznámil. Požární poplachová směrnice objektu císařských lázní je k dispozici v recepci Předmětu nájmu.
 - 8.3.8** umožnit Pronajímateli a všem Pronajímatelem jím 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;
 - 8.3.9** předat Předmět nájmu Pronajímateli poslední den a v čase uplynutí sjednané Doby nájmu dle Realizačního plánu / Harmonogramu vyklizený, vyčištěný a ve stavu, ve kterém se nacházel ke dni jeho převzetí Nájemcem; o předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli Strany sepiší předávací protokol podepsaný Stranami.
- 8.4** Nájemce není oprávněn:

- 8.4.1** zřídit anebo umístit do Předmětu nájmu své sídlo;
- 8.4.2** jakkoliv označit Předmět nájmu za svou provozovnu včetně umístění jakýchkoliv firemních log, štítků, 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;
- 8.4.3** užívat Předmět nájmu v rozporu s Účelem nájmu; zejména není oprávněn užit Předmět nájmu k poskytování služeb či jakýmkoliv komerčním účelům;
- 8.4.4** 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;
- 8.4.5** bez předchozího souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn provádět v pronajatých prostorech jakékoli změny, v žádném případě zejména nebudou povoleny změny takového charakteru, které by ve svém důsledku mohly znamenat újmu na architektonickém či provozním stavu Předmětu nájmu;
- 8.4.6** Nájemce nesmí žádným způsobem omezovat či zastavovat únikové cesty a východy z pronajatých prostorů a musí dbát na to, aby prostředky požární ochrany v těchto prostorech byly trvale volně dostupné. V případě, že Nájemce nedodrží uvedené zásady či předpisy požární bezpečnosti, má Pronajímatel právo trvat na odstranění překážek, případně je odstranit sám na náklady Nájemce;
- 8.4.7** podnajmout Předmět nájmu ani jeho část jakékoliv další osobě, a to ani bezplatně;
- 8.4.8** postoupit ani jinak převést jakákoli svá práva anebo své povinnosti vyplývající z této Smlouvy (ani tuto Smlouvu jako celek) bez předchozí písemné dohody Stran.

9. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 9.1** Pronajímatel je povinen Nájemci předat Předmět nájmu dle podmínek čl. 8.1 této Smlouvy.
- 9.2** Pronajímatel je povinen převzít od Nájemce Předmět nájmu dle podmínek 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.

10. ODPOVĚDNOST NÁJEMCE A SMLUVNÍ POKUTY

- 10.1** Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v souvislosti s plněním této Smlouvy, jakož i za řádné a včasné plnění této Smlouvy a dodržování Pravidel pronájmů. Veškeré skutečnosti zjištění dokládající průběh realizace akce musí být zaznamenány do protokolu o realizaci akce dle Pravidel pronájmů.
- 10.2** Za jednání zaměstnanců, osob spolupracujících s Nájemcem a osob přítomných v Předmětu nájmu v souvislosti s Účelem nájmu (zejména zaměstnanci a dodavatelé Nájemce, partneři či návštěvníci akce Nájemce) („Osoby Nájemce“) odpovídá Nájemce Pronajímateli, jako by jednal sám.
- 10.3** Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli v plné výši újmu způsobenou Nájemcem anebo Osobami Nájemce a nahradit Pronajímateli v plné výši újmu vzniklou na Předmětu nájmu v souvislosti s užitím Předmětu nájmu Nájemcem anebo Osobami Nájemce. Způsobí-li Nájemce anebo Osoby Nájemce jakékoli změny nebo škody na budově Císařských lázní, včetně interiéru nebo mobiliáře pronajatých prostorů, je Nájemce přednostně povinen uvést vše na svůj náklad do původního stavu. Pokud uvedení do původního stavu není možné, je Nájemce povinen nahradit Pronajímateli veškerou újmu, která uvedeným způsobem vznikne.
- 10.4** Poruší-li Nájemce některou svou povinnost uvedenou v čl. 3., čl. 4. a 5. Pravidel pronájmu, je povinen

zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.

- 10.5** Smluvní pokuta související s porušením této Smlouvy a Pravidel pronájmu je splatná do tří dnů od obdržení výzvy oprávněné strany k úhradě smluvní pokuty. Vznikem práva na smluvní pokutu není dotčeno právo na náhradu újmy v celém rozsahu. Případnou výpověď této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu újmy ani na úhradu smluvní pokuty.

11. UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 11.1** 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. Pronajímatel je dále oprávněn od smlouvy vypovědět, a to i bez výpovědní doby, jestliže Nájemce závažným způsobem poruší jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Smlouvy anebo Pravidel nájmu. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez udání důvodu a bez výpovědní doby, oznámí-li to písemně Nájemci nejpozději šest měsíců před sjednaným počátkem Doby nájmu.
- 11.2** Vypoví-li Pronajímatel tuto Smlouvu z důvodu porušení povinnosti Nájemcem nebo bez udání důvodu, není Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli úhradu jakýchkoli nákladů, ušlého zisku či jiných částek v souvislosti s neuskutečněným nájmem.
- 11.3** Pronajímatel i Nájemce mohou tuto Smlouvu vypovědět kdykoliv bez výpovědní doby z důvodu vyšší moci, za kterou se považují zejména válečné ohrožení, válka, zemětřesení a jiné přírodní katastrofy. V takovém případě nemá žádná ze smluvních stran právo na náhradu nákladů, ušlého zisku či jiných částek v souvislosti s neuskutečněným nájmem.
- 11.4** Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku a není oprávněn domáhat se obnovení jednání o smlouvě.

12. KONTAKTNÍ OSOBY STRAN

- 12.1** 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.
- 12.2** Za Pronajímatele:
jméno: xxxx
- 12.3** Za Nájemce:
jméno: xxxx

13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 13.1** Tato Smlouva se sjednává na Dobu nájmu.
- 13.2** Tato Smlouva se řídí platnými právními předpisy České republiky.
- 13.3** Na nájemní vztah vzniklý na základě této Smlouvy se nepoužijí ustanovení § 2311 a § 2315 občanského zákoníku.
- 13.4** 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.

- 13.5** 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 člancích nebudou platné, pokud nebudou písemné a podepsané oběma Stranami, pokud v této Smlouvě není uvedeno jinak.
- 13.6** Veškeré změny a doplňky nájemní smlouvy musejí být vyhotoveny písemně formou číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. V případě rozporu mezi přílohami této Smlouvy a výslovnými ustanoveními této Smlouvy, má přednost obsah této Smlouvy, pokud není ujednáno Stranami jinak.
- 13.7** Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří:
Příloha č. 1: Pravidla pronájmů prostor Císažských lázní
Příloha č. 2: Realizační plán/Harmonogram
- 13.8** 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 a datum:

Pronajímatel

Místo a datum:

Nájemce

Věra Simeth
ředitelka

Pavel Kozubek
jednatel

PŘÍLOHA Č. 2

A. HARMONOGRAM AKCE/REALIZAČNÍ PLÁN

3.11.2024	
14:00	Příjezd
14:30-16:30	Zvuková zkouška
17:00-19:00	Koncert č.1
20:00-22:00	Koncert č.2
22:00-23:00	Úklid, opruštění budovy

B. SEZNAM OPRÁVNĚNÝCH OSOB NÁJEMCE

Jméno a příjmení	Pozice	Kontakt
xxxx	zvukař	xxxx
Další členové viz rider		

C. SEZNAM TECHNICKÝCH ZAŘÍZENÍ NÁJEMCE

Osvětlovací a ozvučovací technika.