

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

mezi

THERMAL-F, a.s.

a

EC4 CZ s.r.o.

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely strany smlouvy:

THERMAL-F, a.s. se sídlem I. P. Pavlova 2001/11, 360 01 Karlovy Vary
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 813
zastoupena: Vladimírem Novákem, MBA., předsedou představenstva
Ing. Štěpánkou Furkovou, členkou představenstva
IČ: 25401726, DIČ: CZ25401726
bankovní spojení: Komerční banka Karlovy Vary
číslo účtu: 27-5617060217/0100
ID datové schránky: u72gnjt
e-mail: [REDACTED]
telefon: [REDACTED]

jako „Pronajímatel“ na straně jedné

a

EC4 CZ s.r.o., se sídlem Orlí 483/1, Brno-město, 602 00 Brno
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spis. zn. C 137772
zastoupena Pavlou Kadrnožkovou, jednatelkou
IČ: 21179859, DIČ: CZ21179859
bankovní spojení:
číslo účtu: 337066697/0300
ID datové schránky: 26m9gd3
email: v [REDACTED]
telefon: [REDACTED]

jako „Nájemce“ na straně druhé

Pronajímatel a Nájemce dále společně označováni jen jako "Smluvní strany" a jednotlivě jako "Smluvní strana"

v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále jen „občanský zákoník“)

tuto

Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání
(dále jen „Smlouva“)

ÚVODNÍ UJEDNÁNÍ

I.

Úvodní ustanovení

1) Pronajímatel je vlastníkem:

- a) pozemku parc. č. 2947 o evidované výměře 4570 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 2002, objekt občanské vybavenosti;
- b) pozemku parc. č. 2946 o evidované výměře 1227 m², ostatní plocha;
- c) pozemku parc. č. 2950 o evidované výměře 451 m², ostatní plocha;
- d) pozemku parc. č. 2952/2 o evidované výměře 50 m², ostatní plocha;
- e) pozemku parc. č. 2952/3 o evidované výměře 223 m², ostatní plocha;
- f) pozemku parc. č. 2953 o evidované výměře 13161 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 2001, objekt občanské vybavenosti;
- g) pozemku parc. č. 2954 o evidované výměře 6758 m², ostatní plocha;
- h) pozemku parc. č. 2955 o evidované výměře 2385 m², ostatní plocha;
- i) pozemku parc. č. 2956 o evidované výměře 708 m², ostatní plocha;
- j) pozemku parc. č. 2957 o evidované výměře 2993 m², ostatní plocha;

vše evidováno v katastrálním území 663433 Karlovy Vary, obec 554961 Karlovy Vary na listu vlastnictví č. 1576 v katastru nemovitostí vedeným Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary (dále jen „**Areál hotelu Thermal**“). List vlastnictví č. 1576 pro k.ú. Karlovy Vary je přílohou č. 1 této Smlouvy.

2) Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou nebytové prostory o výměře 243,55 m² nacházející se v Areálu hotelu Thermal, konkrétně v 1. nadzemním podlaží stavby č.p. 2001, jež je součástí pozemku parc. č. 2953 (dále jen „**Předmět nájmu A**“). Přesné polohové určení Předmětu nájmu A je určeno plánkem, který je přílohou č. 2 této Smlouvy.

3) Budoucím předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou nebytové prostory o výměře 496,40 m² nacházející se v Areálu hotelu Thermal, konkrétně v 2. podzemním podlaží stavby č.p. 2001, jež je součástí pozemku parc. č. 2953 (dále jen „**Předmět nájmu B**“, společně s Předmětem nájmu A dále jen „**Předmět nájmu**“). Přesné polohové určení Předmětu nájmu B je určeno plánkem, který je přílohou č. 3 této Smlouvy. K počátku nájmu Předmětu nájmu B dojde v bezprostřední návaznosti na skončení nájmu k Předmětu nájmu A, a to za podmínek stanovených touto Smlouvou. Nájemci bude před vznikem nájmu k Předmětu nájmu B umožněno provést vlastní úpravy Předmětu nájmu B, a to za podmínek stanovených touto Smlouvou.

4) Nájemce je podnikatelem, jehož předmětem podnikání je správa vlastního majetku.

5) Nájemce prohlašuje, že jeho záměrem je přenechat Předmět nájmu třetí osobě, jejímž předmětem podnikání je provozování hazardních her dle zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních

hrách, v účinném znění (dále jen „**zákon o hazardních hrách**“), a to konkrétně společnosti GELP s.r.o., IČ: 05349958, se sídlem Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Podnájemce**“). Pronajímatel souhlasí s přenecháním Předmětu nájmu do podnájmu Podnájemci. Přenechání Předmětu nájmu do podnájmu jakémukoliv jinému podnájemci podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.

II. Účel nájmu

- 1) Předmět nájmu bude užíván výlučně pro výkon podnikatelské činnosti provozování hazardních her, a to případně společně s výkonem podnikatelské činnosti hostinská činnost, bude-li uživatel Předmětu nájmu disponovat živnostenským oprávněním pro výkon hostinské činnosti, a to v souladu s
 - a) s předmětem podnikání Podnájemce, případně Nájemce, bude-li jím sám disponovat: provozování hazardních her dle zákona o hazardních hrách, který Nájemce dokládá výpisem z obchodního rejstříku a výpisem z živnostenského rejstříku Podnájemce připojeným k této Smlouvě jako její příloha č. 4 a 5;
 - b) s předmětem podnikání Podnájemce, případně Nájemce, budou-li jím disponovat: hostinská činnost;
 - c) platnými povoleními Podnájemce, případně Nájemce k provozování hazardních her (zejm. úvodním povolením, základním povolením pro jednotlivé hazardní hry a povolením k umístění herního prostoru); a
 - d) v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím, eventuálně souhlasem;a to za účelem provozování
 - a) kasina ve smyslu ustanovení § 68 zákona o hazardních hrách;to vše včetně doplňkového prodeje nápojů a občerstvení, jakož i souvisejících produktů (dále jen „**Účel nájmu**“).
- 2) Pronajímatel tímto výslovně souhlasí s provozováním hazardních her ve smyslu zákona o hazardních hrách, a to konkrétně živé hry, případně živé hry společně s technickou hrou, živé hry společně s bingem nebo živé hry společně s technickou hrou a bingem, a to za podmínky, že k tomu bude mít její provozovatel veškerá potřebná povolení a oprávnění. Pronajímatel tímto dále výslovně souhlasí se současným provozováním hostinské činnosti ve smyslu části C přílohy č. 1 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v účinném znění (dále jen „**živnostenský zákon**“), a to za podmínky, že k tomu bude mít její provozovatel veškerá potřebná povolení a oprávnění.
- 3) Nájemce není oprávněn měnit účel nájmu a ani způsob užívání Předmětu nájmu oproti Účelu nájmu sjednanému touto Smlouvou; užití ustanovení § 2304 občanského zákoníku je vyloučeno.

- 4) Jakákoli změna sjednaného Účelu nájmu či způsobu užívání Předmětu nájmu je možná jedině na základě předchozí písemné dohody Pronajímatele a Nájemce. Nájemce může Pronajímatele požádat o změnu užívání nebytového prostoru, případně i o jeho rekolaudaci, Pronajímatel však může stanovit podrobné podmínky pro udělení souhlasu a není povinen požadovaný souhlas udělit.
- 5) Nájemce bere na vědomí, že účelem nájmu se nikdy nemůže stát zejména, nikoliv však výlučně provozování následujících činností:
- a) noční kluby atp.;
 - b) provoz umožňující poskytování sexuálních služeb.
- 6) Nájemce se zavazuje provozovat podnikatelskou činnost v Předmětu nájmu v souladu s právním řádem České republiky, vydanými povoleními k provozování hazardních her, jakož i v souladu s územním plánem města Karlovy Vary. Nájemce je povinen provoz podnikatelské činnosti přerušit po dobu, po kterou nebude disponovat platným povolením k provozování hazardních her. V případě podnájmu Předmětu nájmu je Nájemce povinen zavázat Podnájemce (či jiného podnájemce) k těmto povinnostem minimálně ve stejném rozsahu, v jakém je k nim zavázán sám.
- 7) Zrušení povolení k provozování hazardních her Podnájemci, případně Nájemci nezakládá Nájemci právo na slevu z nájemného, na ukončení této Smlouvy ani nárok na souhlas Pronajímatele s podnájemem Předmětu nájmu jinému podnájemci. V případě zrušení možnosti provozování hazardních her – technické hry nebo živé hry v prostorech Areálu hotelu Thermal či jejich zákazu obecně závaznou vyhláškou vydanou statutárním městem Karlovy Vary na základě ustanovení § 12 odst. 1 zákona o hazardních hrách je Nájemce oprávněn tuto Smlouvu vypovědět, a to za podmínek stanovených v ustanovení čl. XVIII. odst. 8 této Smlouvy.
- 8) Nájemce je před započítáním provozu povinen ve vztahu k Předmětu nájmu zajistit povolení k hernímu prostoru, a to případně i prostřednictvím Podnájemce. Nájemce je povinen zajistit splnění veškerých dalších zákonných povinností, podmínek a omezení pro provozování kasina dle platných a účinných právních předpisů, zejména zákona o hazardních hrách, a to včetně zajištění splnění povinností, podmínek či omezení, které by právní předpisy ukládaly vlastníku nemovitosti. K tomu je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci k jeho výzvě nezbytnou součinnost. Nájemce Pronajímateli odpovídá za veškerou škodu, která by mu porušením této povinnosti ze strany Nájemce vznikla, a to včetně náhrady případných pokut či jiných sankcí, které by byly Pronajímateli v souvislosti s provozem kasina uloženy.
- 9) Nájemce je povinen se při užívání Předmětu nájmu zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům rušil jiné osoby, zejména klienty SPA HOTELU THERMAL, či neoprávněně zasahoval do práv třetích osob. Nájemce je zejména povinen po celou dobu nájmu podle této Smlouvy dodržovat nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku

a vibrací. V případě podnájmu Předmětu nájmu je Nájemce povinen zavázat Podnájemce (či jiného podnájemce) k těmto povinnostem minimálně ve stejném rozsahu, v jakém je k nim zavázán sám.

ČÁST A

III.

Předmět nájmu A

- 1) Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu A k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje Předmět nájmu A převzít a užívat jej v souladu s touto Smlouvou a platit za toto užívání Pronajímateli níže ujednané nájemné.
- 2) Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Předmět nájmu A bude Nájemci přenechán k užívání bez jakéhokoliv vybavení.

IV.

Doba trvání nájmu k Předmětu nájmu A

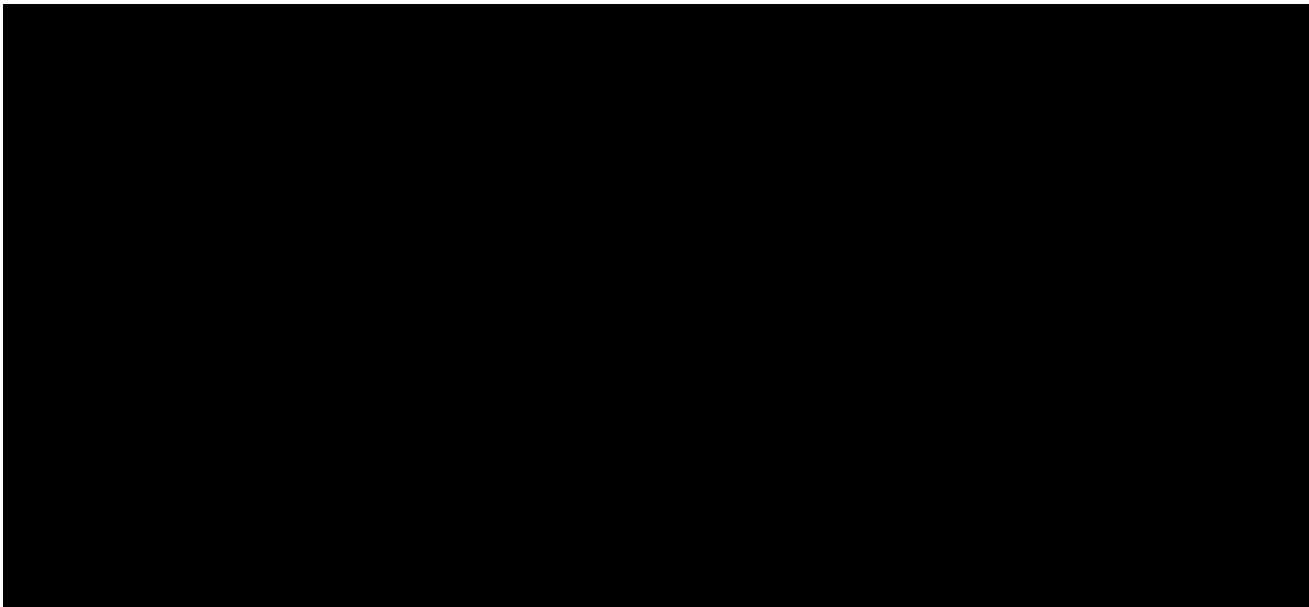
- 1) Nájem k Předmětu nájmu A se sjednává ode dne **1.7.2024**.
- 2) Nájem k Předmětu nájmu A se sjednává do doby počátku nájmu k Předmětu nájmu B, nejdéle však na dobu **5 let** ode dne vzniku nájmu, tedy nejdéle do 1.7.2029. **Nájem k Předmětu nájmu A skončí dnem předcházejícím dnu, který Pronajímatel stanoví písemným sdělením adresovaným Nájemci jako den počátku nájmu k Předmětu nájmu B (ustanovení čl. X odst. 1 této Smlouvy), nejpozději však uplynutím 5 let ode dne vzniku nájmu.**

V.

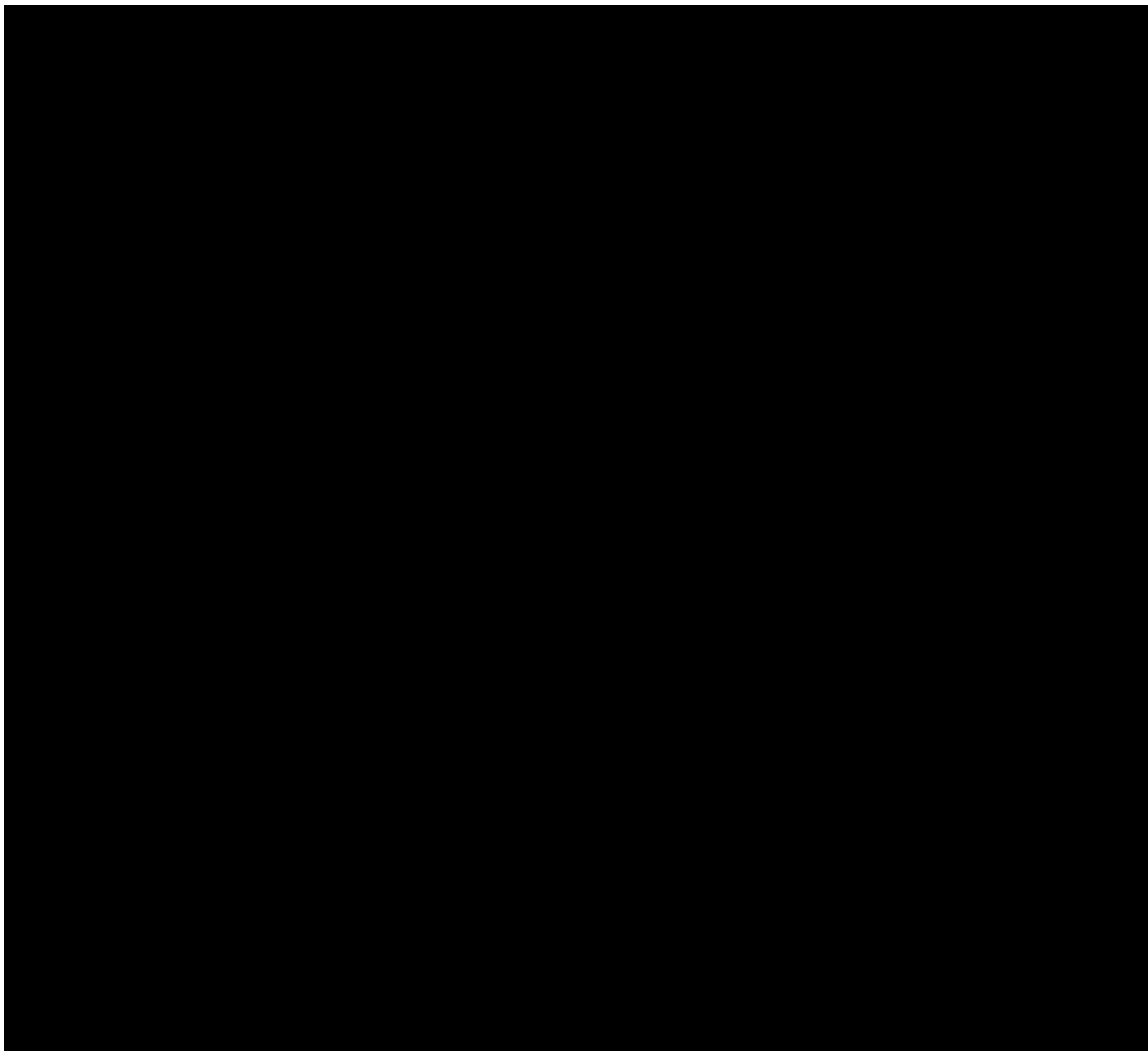
Předání a převzetí Předmětu nájmu A

- 1) Předmět nájmu A bude Nájemci předán první den počátku nájmu, tedy dne 1.7.2024. O předání Předmětu nájmu A Smluvní strany sepíší předávací protokol, který je přílohou č. 6 této Smlouvy.
- 2) Pronajímatel má právo odložit předání Předmětu nájmu A v případě, že mu nebude v rozporu s ustanovením čl. XV. odst. 1 této Smlouvy uhrazena celá částka Kauce, a to až do doby její úplné úhrady. Nájemce v takovém případě nemá právo na slevu z nájemného ani jakékoliv jiné nároky.
- 3) Nájemce prohlašuje a podpisem této Smlouvy potvrzuje, že si Předmět nájmu A před uzavřením této Smlouvy detailně prohlédl, přičemž měl možnost si jej prohlédnout i za účasti odborně způsobilé osoby, že se detailně seznámil s jeho faktickým i právním stavem a že na něm neshledává žádné právní ani faktické vady a shledává jej plně způsobilým k provozování podnikatelské činnosti v souladu s Účelem nájmu.

- 4) Smluvní strany prohlašují a podpisem této Smlouvy potvrzují, že Předmět nájmu A ke dni uzavření Smlouvy užívá Podnájemce, a to na základě nájemní smlouvy uzavřené s Pronajímatelem s dobou trvání nájmu do 30.6.2024. Nájemce s ohledem na tuto skutečnost nežádá, aby byl Předmět nájmu A ke dni jeho předání vyklizen.



Poplatky spojené s užíváním Předmětu nájmu A



VIII.

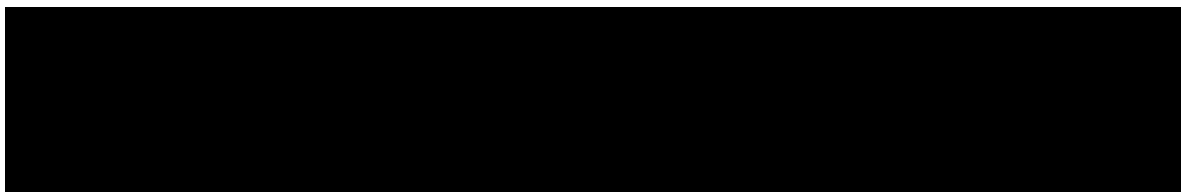
Vrácení Předmětu nájmu A

- 1) Nájemce je povinen Předmět nájmu A vyklidit a předat Pronajímateli nejpozději do 10 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu k Předmětu nájmu A.
- 2) Nájemce je povinen Předmět nájmu A předat Pronajímateli čistý a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to včetně veškerých jeho součástí a příslušenství. Nájemce je s výjimkou ponechání součástí a příslušenství jinak povinen Předmět nájmu A před jeho předáním Pronajímateli zcela vyklidit. O předání a převzetí Předmětu nájmu A Smluvní strany sepíší předávací protokol, který je přílohou č. 6 této Smlouvy.
- 3) Pokud Nájemce Předmět nájmu A v rozsahu sjednaném v ustanovení čl. VIII. odst. 2 této Smlouvy a lhůtě sjednané v ustanovení čl. VIII. odst. 1 této Smlouvy nevyklidí a/nebo pokud z Předmětu nájmu A odstraní některé jeho součásti a příslušenství, má Pronajímatel právo

účtovat Nájemci účelně vynaložené náklady na vyklizení Předmětu nájmu A a/nebo na pořízení náhradní součásti, příslušenství či náhradního movitého vybavení za součást, příslušenství či movité vybavení Předmětu nájmu A, které Nájemce z Předmětu nájmu A neoprávněně odstranil. Uvedené platí rovněž pro náklady účelně vynaložené na opravy či úpravy Předmětu nájmu A v případě jeho poškození či viditelného opotřebení, nad míru přiměřenou obvyklému užívání. Takto vynaložené náklady je Nájemce povinen Pronajímateli nahradit, a to do 10 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k jejich úhradě. Součástí výzvy k náhradě nákladů musí být doklad o výši nákladů vynaložených Pronajímatelem. V případě prodlení Nájemce se splněním této povinnosti je Pronajímatel oprávněn uspokojit i tuto pohledávku vůči Nájemci z Kauce, a to za podmínek ustanovení XV. odst. 5 této Smlouvy.

- 4) Nájemce je povinen ve lhůtě sjednané v ustanovení čl. VIII. odst. 1 této Smlouvy z Předmětu nájmu A odstranit veškeré jím provedené stavební a jiné úpravy, změny, povrchové úpravy či instalace, ledaže mu Pronajímatel před skončením nájmu k Předmětu nájmu A písemně sdělí, že jejich odstranění nežadá. Pokud Nájemce tyto úpravy ve lhůtě sjednané v ustanovení čl. VIII. odst. 1 této Smlouvy neodstraní, má Pronajímatel právo účtovat Nájemci účelně vynaložené náklady na jejich odstranění; přitom se postupuje obdobně dle ustanovení čl. VIII. odst. 3 této Smlouvy.

5)



- 6) V případě prodlení s předáním Předmětu nájmu A po skončení nájmu je Nájemce povinen platit Pronajímateli náhradu za užívání ve výši sjednaného Nájemného A, a to za každý započatý den prodlení až do úplného předání Předmětu nájmu A. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že Nájemce není povinen platit náhradu za užívání po dobu prvních 10 kalendářních dnů od skončení nájmu, v nichž má Předmět nájmu A dle ustanovení čl. VIII odst. 1 této Smlouvy Pronajímateli předat; do uplynutí této lhůty Nájemce není v prodlení s předáním Předmětu nájmu A. Pro vyloučení pochybností se dále sjednává, že Nájemce je za každý započatý den prodlení povinen zaplatit poměrnou část měsíčního Nájemného A, která na daný den připadá vzhledem k počtu dní v konkrétním měsíci. Tím není dotčeno právo Pronajímatele na smluvní pokutu dle ustanovení čl. VIII. odst. 5 této Smlouvy.

ČÁST B

IX.

Předmět nájmu B, postup před vznikem nájmu

- 1) Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu B k dočasnému užívání, a to v den určený dle ustanovení čl. X. odst. 1 této Smlouvy, a Nájemce se zavazuje Předmět nájmu B

k tomuto datu převzít a užívat jej v souladu s touto Smlouvou a platit za toto užívání Pronajímateli níže ujednané nájemné.

- 2) Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Pronajímatel Nájemci před předáním Předmětu nájmu B k užívání umožní jeho úpravy. K těmto úpravám bude Předmět nájmu B Nájemci přenechán ve stavu tzv. „*Shell and Core*“, tedy ve stavu dokončené hrubé stavby, bez dokončení úprav vnitřních prostor a bez vybavení zařízovacími předměty, kdy vnitřní prostory Předmětu nájmu B budou ponechány k realizaci stavebních úprav Nájemci. Předmět nájmu B nebude Pronajímatelem vybaven žádnými zařízovacími předměty; vnitřní prostory Předmětu nájmu B budou ponechány k jejich vybavení Nájemcem. Pronajímatel umožní Nájemci úpravy Předmětu nájmu B bez zbytečného odkladu poté, co bude dokončena jeho hrubá stavba, a to jak po stránce faktické, tak i právní (k této bude vydáno případné pravomocné kolaudační rozhodnutí či kolaudační souhlas). O konkrétním datu přenechání Předmětu nájmu B k úpravám před vznikem nájmu bude Pronajímatel Nájemce písemně informovat; k tomuto datu Předmět nájmu B Nájemci také zpřístupní. Tím není dotčen přístup Pronajímatele, zejména za účelem provádění kontroly, a to až do předání Předmětu nájmu B dle ustanovení čl. XI. odst. 1 této Smlouvy. Po Předání předmětu nájmu B Nájemci je přístup Pronajímatele možný již jen za podmínek ustanovení čl. XXII. této Smlouvy.
- 3) Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že veškeré stavební úpravy Předmětu nájmu B jakož i jeho vybavení zařízovacími předměty budou realizovány na náklady Nájemce. Předmět nájmu B bude Nájemci ke dni počátku nájmu předán v takovém stavu, do něž jej Nájemce na základě ustanovení tohoto čl. IX. této Smlouvy uvede.
- 4) Nájemce se zavazuje zajistit zpracování projektové dokumentace pro stavební úpravy interiéru Předmětu nájmu B a architektonické studie pro stavební úpravy interiéru a vybavení Předmětu nájmu B (dále jen „**Projektová dokumentace**“). Projektová dokumentace musí zahrnovat stanovení cílového stavu Předmětu nájmu B ke dni zahájení provozu Nájemcem; účel využití Předmětu nájmu B musí být v Projektové dokumentaci uveden tak, aby odpovídal účelu nájmu sjednanému v ustanovení čl. II. odst. 1 této Smlouvy. Projektová dokumentace musí reflektovat požadavky Pronajímatele, které byly či budou Nájemci sděleny v písemné formě, a to nejpozději do 2 měsíců od uzavření této Smlouvy. Nájemce je povinen předložit Projektovou dokumentaci Pronajímateli bez zbytečného odkladu po jejím dokončení. Nájemce je následně povinen zajistit zpracování případných připomínek Pronajímatele k vypracované Projektové dokumentaci, a to byly-li tyto Nájemci sděleny v písemné formě a nejpozději do 30 pracovních dnů od předložení Projektové dokumentace Pronajímateli. Náklady na zpracování Projektové dokumentace hradí Nájemce.
- 5) Pronajímatel má právo vyjádřit svá písemná stanoviska a vznést požadavky či připomínky podle ustanovení čl. IX. odst. 4 této Smlouvy zejména k těm stavebním a stavebnětechnickým postupům a úpravám týkajícím se Předmětu nájmu B, které budou do budoucna obtížně odstranitelné či změnitelné, případně jejichž odstranění či změna by byly v budoucnu nákladné,

a dále k těm prvkům, které by nebyly v souladu s architektonickou koncepcí Areálu hotelu Thermal. Uvedené se obdobně uplatní i pro vybavení Předmětu nájmu B.

- 6) Pronajímatel je povinen písemně schválit Projektovou dokumentaci zajištěnou Nájemcem do 30 pracovních dnů ode dne jejího předložení Pronajímateli. V případě připomínek Pronajímatele dle ustanovení čl. IX. odst. 4 této Smlouvy běží lhůta pro schválení Projektové dokumentace až od opětovného předložení Projektové dokumentace (po zpracování připomínek). Pronajímatel je oprávněn odmítnout odsouhlasení Projektové dokumentace v případě, kdy tato nebude reflektovat jeho požadavky či připomínky uplatněné v souladu s ustanovením čl. IX. odst. 4 této Smlouvy, nebo kdy k tomu bude mít jiný spravedlivý důvod. Za spravedlivý důvod se považuje zejména statika, PBR, hygienické požadavky a další požadavky stanovené obecně závaznými právními předpisy a ČSN či nesoulad s architektonickou koncepcí Areálu hotelu Thermal.
 - 7) V případě, že Pronajímatel důvodně neodsouhlasí Projektovou dokumentaci podle ustanovení čl. IX. odst. 6 této Smlouvy, zavazuje se Nájemci poskytnout takovou součinnost, aby důvodné nedostatky Projektové dokumentace byly bez zbytečného odkladu odstraněny.
 - 8) V případě, že Pronajímatel neodsouhlasí Projektovou dokumentaci podle ustanovení čl. IX. odst. 6 této Smlouvy, aniž by to pro to měl důvod podle ustanovení čl. IX. odst. 6 této Smlouvy, může Nájemce Pronajímatele písemně vyzvat k dodatečnému splnění této povinnosti ve lhůtě, která nesmí být kratší než 15 pracovních dnů. V případě marného uplynutí i takto stanovené dodatečné lhůty je Nájemce oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Právo vypovědět Smlouvu zaniká, pokud Pronajímatel před odesláním výpovědi Projektovou dokumentaci dodatečně odsouhlasí.
- 3) **Přípravné práce a zprovoznění kasina:**
- a) Po přenechání Předmětu nájmu B k úpravám (ustanovení čl. IX. odst. 2 této Smlouvy) zahájí Nájemce soustavné kroky směřující k zahájení provozu v souladu s Účelem nájmu, nezahájil-li tyto již dříve, zejména přípravu Projektové dokumentace, podání žádostí o příslušná veřejnoprávní oprávnění, povolení, nezbytné stavební úpravy a vybavení vnitřních prostor Předmětu nájmu B (dále jen „**Přípravné práce**“). Nájemce je povinen zahájit Přípravné práce, pokud bude Předmět nájmu B odpovídat stavu sjednanému v ustanovení čl. IX. odst. 2 této Smlouvy, tedy pokud bude alespoň ve fázi dokončené hrubé stavby.
 - b) Pokud Nájemce nezahájí Přípravné práce ani do 30 kalendářních dnů ode přenechání Předmětu nájmu B k úpravám dle ustanovení čl. IX. odst. 2 této Smlouvy a nedojde-li k nápravě ani do 10 pracovních dnů od písemné výzvy Pronajímatele, může Pronajímatel tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li Předmět nájmu odpovídat stavu sjednanému v ustanovení čl. IX. odst. 2 této Smlouvy, později než ke dni přenechání k úpravám Nájemci, běží lhůta 30 kalendářních dnů ode dne, kdy bude Předmět nájmu B

alespoň ve fázi dokončené hrubé stavby. Do okamžiku ukončení Smlouvy je Nájemce povinen hradit sjednané nájemné k Předmětu nájmu A.

- c) S ohledem na skutečnost, že obě Smluvní strany mají zájem na brzkém a řádném úplném zprovoznění kasina, ujednaly Smluvní strany, že pokud nedojde k zahájení provozu v Předmětu nájmu B v souladu s Účelem nájmu do 31. 3. 2025, je Pronajímatel oprávněn naúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši [REDACTED] za každý započatý den prodlení se zahájením provozu v Předmětu nájmu B. To neplatí, nebude-li Předmět nájmu k tomuto datu přenechán Nájemci k úpravám nebo nebude-li alespoň ve fázi dokončené hrubé stavby (ustanovení čl. IX. odst. 2 této Smlouvy). Smluvní strany výslovně prohlašují, že uvedenou výši smluvní pokuty považují za přiměřenou, a to zejména s ohledem na skutečnost, že Nájemci byl poskytnut široký prostor pro úpravy Předmětu nájmu B dle vlastních představ, čímž je Pronajímatel omezen v zajištění jiného nájemce pro provozování kasina/herního prostoru v Předmětu nájmu B, na němž má Pronajímatel zájem. Nedojde-li k zahájení provozu v souladu s Účelem nájmu ani do 31. 5. 2025 (za předpokladu, že došlo k přenechání Předmětu nájmu B k úpravám dle ustanovení čl. IX. odst. 2 této Smlouvy a stav Předmětu nájmu B odpovídá alespoň dokončené hrubé stavbě), může Pronajímatel tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Do okamžiku ukončení Smlouvy je Nájemce povinen hradit sjednané nájemné k Předmětu nájmu A.
- 9) Nájemce je povinen zajistit pro veškeré stavební úpravy realizované ve vnitřních prostorech Předmětu nájmu B povolení či ohlášení dle aktuálně platných a účinných právních předpisů, zejména dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v účinném znění (dále jen „**stavební zákon**“), případně zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v účinném, znění, a to před započítím jejich provádění. K tomu je Pronajímatel povinen Nájemci poskytnout k jeho výzvě nezbytnou součinnost. Žádosti o vydání příslušných povolení, případně oznámení se nesmí odchylovat od Projektové dokumentace odsouhlasené Pronajímatelem, ledaže s tím Pronajímatel vyslovil písemný souhlas.
- 10) Nájemce je povinen zajistit rovněž veškerá povolení potřebná pro provozování hazardních her v prostorách Předmětu nájmu B. K tomu je Pronajímatel povinen Nájemci poskytnout nezbytnou součinnost.
- 11) Nájemce je povinen veškeré stavební či jiné úpravy Předmětu nájmu B realizovat v souladu s vydanými povoleními, případně rozhodnutími či souhlasy státních orgánů a v souladu s Projektovou dokumentací. Jakékoliv odchylky od Projektové dokumentace podléhají předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele. Neoprávněné stavební či jiné úpravy Předmětu nájmu B je Nájemce povinen odstranit na vlastní náklady, a to bez zbytečného odkladu od doručení výzvy Pronajímatele k jejich odstranění, a to i v průběhu trvání nájmu. Uvedené obdobně platí i pro vybavení Předmětu nájmu B.
- 12) Smluvní strany se dohodly, že Nájemce eventuálně Podnájemce je po dobu trvání nájmu oprávněn uplatňovat ve vztahu k veškerému hmotnému vybavení Předmětu nájmu B odpisy ve

smyslu zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v účinném, znění a veškeré jím provedené úpravy odepisovat jako technické zhodnocení. Pronajímatel není po dobu trvání nájmu oprávněn odpisy ve vztahu k hmotnému vybavení Předmětu nájmu B ani úpravám provedeným Nájemcem, eventuálně Podnájemcem uplatňovat.

- 13) Nájemce není oprávněn začít v Předmětu nájmu B provozovat podnikatelskou činnost, dokud nebude vydáno pravomocné rozhodnutí, eventuálně souhlas s jeho užíváním k odpovídajícímu účelu a dokud nedojde k předání Předmětu nájmu B k jeho užívání dle ustanovení čl. XI. odst. 1 této Smlouvy.
- 14) Smluvní strany se dohodly, že ustanovení čl. XIX., XX. a XXI. této Smlouvy se ve vztahu k Předmětu nájmu B přiměřeně uplatní i před vznikem nájmu k Předmětu nájmu B, a to ode dne přenechání Předmětu nájmu B k úpravám Nájemci dle ustanovení čl. IX. odst. 2 této Smlouvy.
- 15) Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli náklady na veškeré služby a jiná Média, které v souvislosti s Přípravnými pracemi spotřebuje. Ustanovení čl. XIII. této Smlouvy se pro dobu před vznikem nájmu k Předmětu nájmu B uplatní obdobně.

X.

Doba trvání nájmu

- 1) Nájem k Předmětu nájmu B vznikne dnem určeným Pronajímatelem, který bude Nájemci Pronajímatelem sdělen v písemné formě (dále jen „**Den počátku nájmu**“).
- 2) Pronajímatel je povinen Nájemci den vzniku nájmu k Předmětu nájmu B sdělit s předstihem minimálně 2 týdnů. Nedodržení této lhůty nezakládá právo Nájemce odstoupit od Smlouvy či tuto Smlouvy vypovědět. Pronajímatel je oprávněn stanovit Den počátku nájmu nejdříve poté, co mu bude Nájemcem či stavebním úřadem doručeno pravomocné kolaudační rozhodnutí či pravomocný kolaudační souhlas k úpravám Předmětu nájmu B provedeným Nájemcem dle ustanovení čl. IX. čl. 2 této Smlouvy.
- 3) Nájem k Předmětu nájmu B skočí uplynutím **5 let** ode dne uzavření této Smlouvy.
- 4) V souvislosti s určením Dne počátku nájmu Pronajímatelem v souladu s touto Smlouvou nemá Nájemce nárok na jakoukoliv kompenzaci, a to ani v případě vzniku újmy.

XI.

Předání a převzetí Předmětu nájmu B

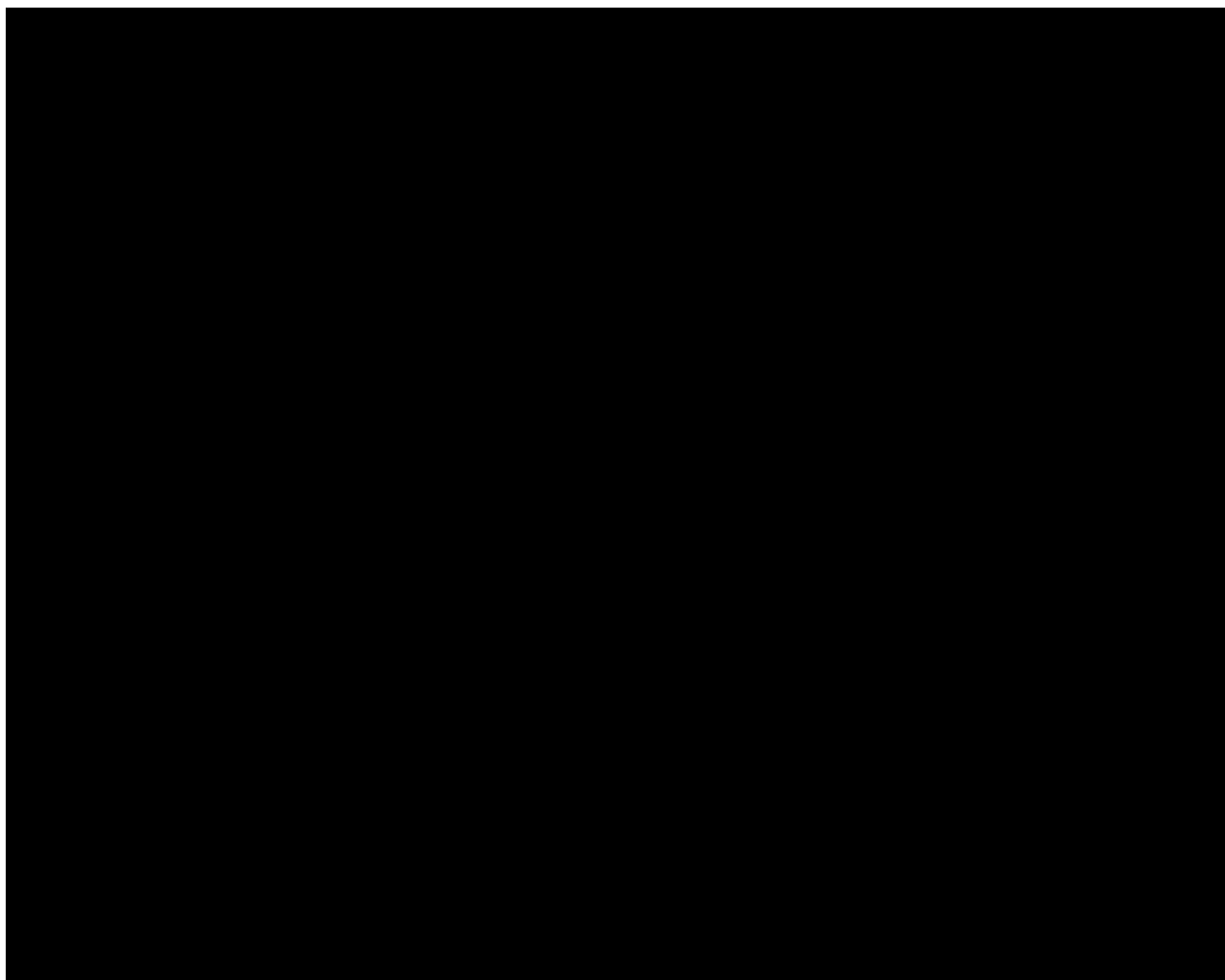
- 1) Předmět nájmu B bude Nájemci předán ve stanovený Den počátku nájmu. O předání Předmětu nájmu B Smluvní strany sepíší předávací protokol, který je přílohou č. 6 této Smlouvy.
- 2) Nájemce je povinen převzít Předmět nájmu B ve stanovený Den počátku nájmu, pokud bude Předmět nájmu B odpovídat stavu, do něž jej Nájemce uvedl svými stavebními a dalšími

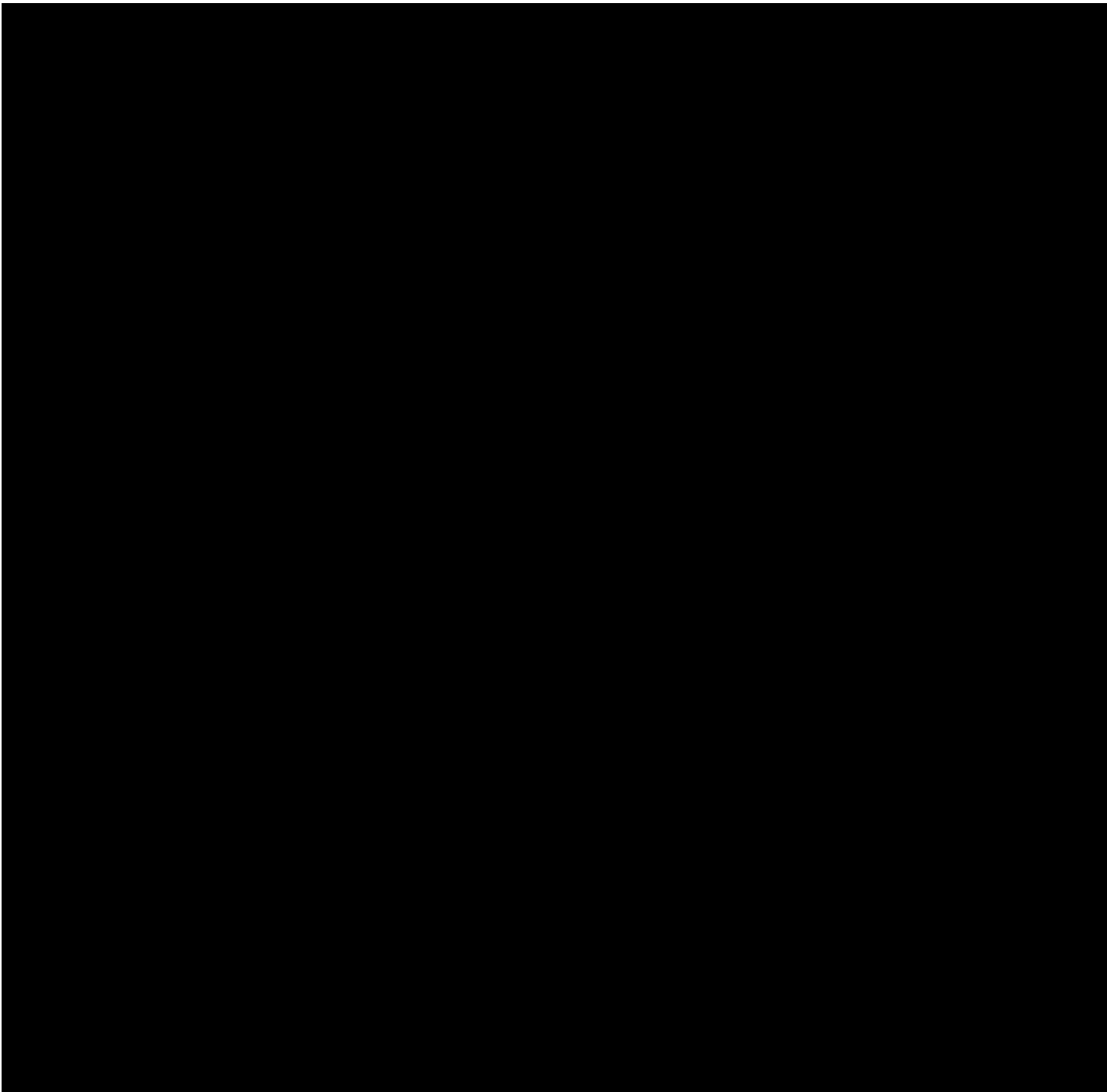
úpravami. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu B nepřevzít, bude-li stavebně-technicky upraven či vybaven více. Pokud Nájemce v Den počátku nájmu Předmět nájmu B nepřevzme, ačkoli stav Předmětu nájmu B odpovídal ujednání v tomto ustanovení čl. XI. odst. 2 této Smlouvy, Smluvní strany se dohodly, že Předmět nájmu B je v takovém případě předán dnem následujícím po Dni počátku nájmu, a to bez ohledu na součinnost Nájemce.

- 3) Pokud Nájemce převezme Předmět nájmu B i přesto, že nebyly splněny podmínky dle ustanovení čl. IX. odst. 2 této Smlouvy, jedná se o řádný Den počátku nájmu. Nebudou-li v době převzetí Předmětu nájmu B dokončeny práce nezbytné k uvedení Předmětu nájmu B do fáze dokončené hrubé stavby, je Nájemce povinen strpět stavební a jiné úpravy Předmětu nájmu B nezbytné pro uvedení Předmětu Nájmu B do stavu dokončené hrubé stavby (bez dokončení úprav vnitřních prostor a bez vybavení zařizovacími předměty) ze strany Pronajímatele. Nájemce je rovněž povinen těmto stavebním a jiným pracím přizpůsobit provádění případných vlastních úprav Předmětu nájmu B, tak aby nebyly tyto omezovány a aby nebyla ohrožena bezpečnost osob nacházejících se v Předmětu nájmu B ani dobrá pověst SPA HOTELU THERMAL. V takovém případě nemá Nájemce nárok na žádnou kompenzaci vůči Pronajímateli.

XII.

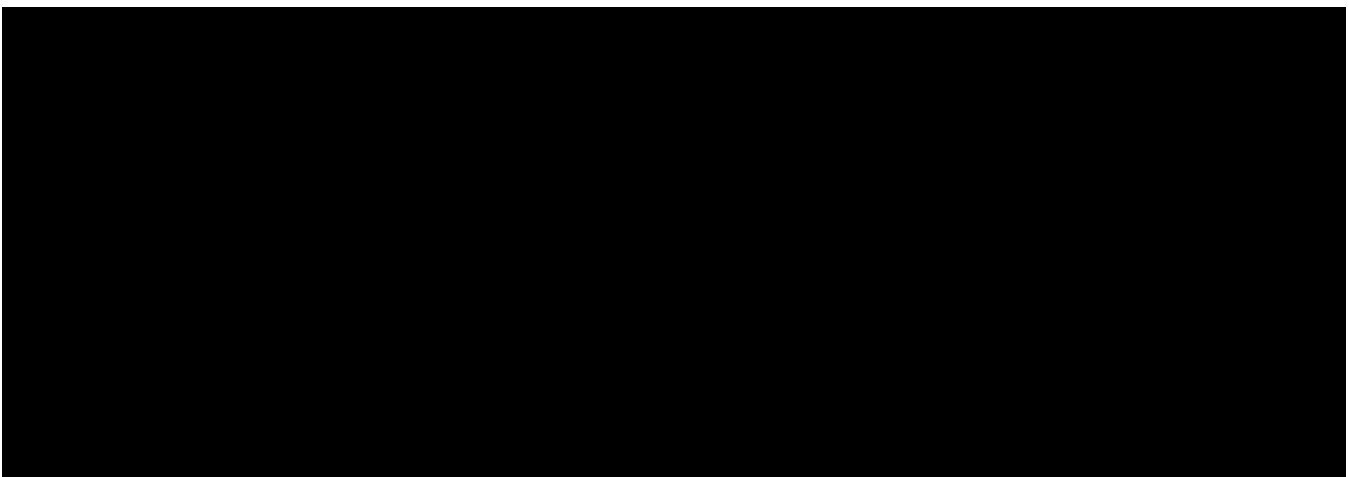
Nájemné B

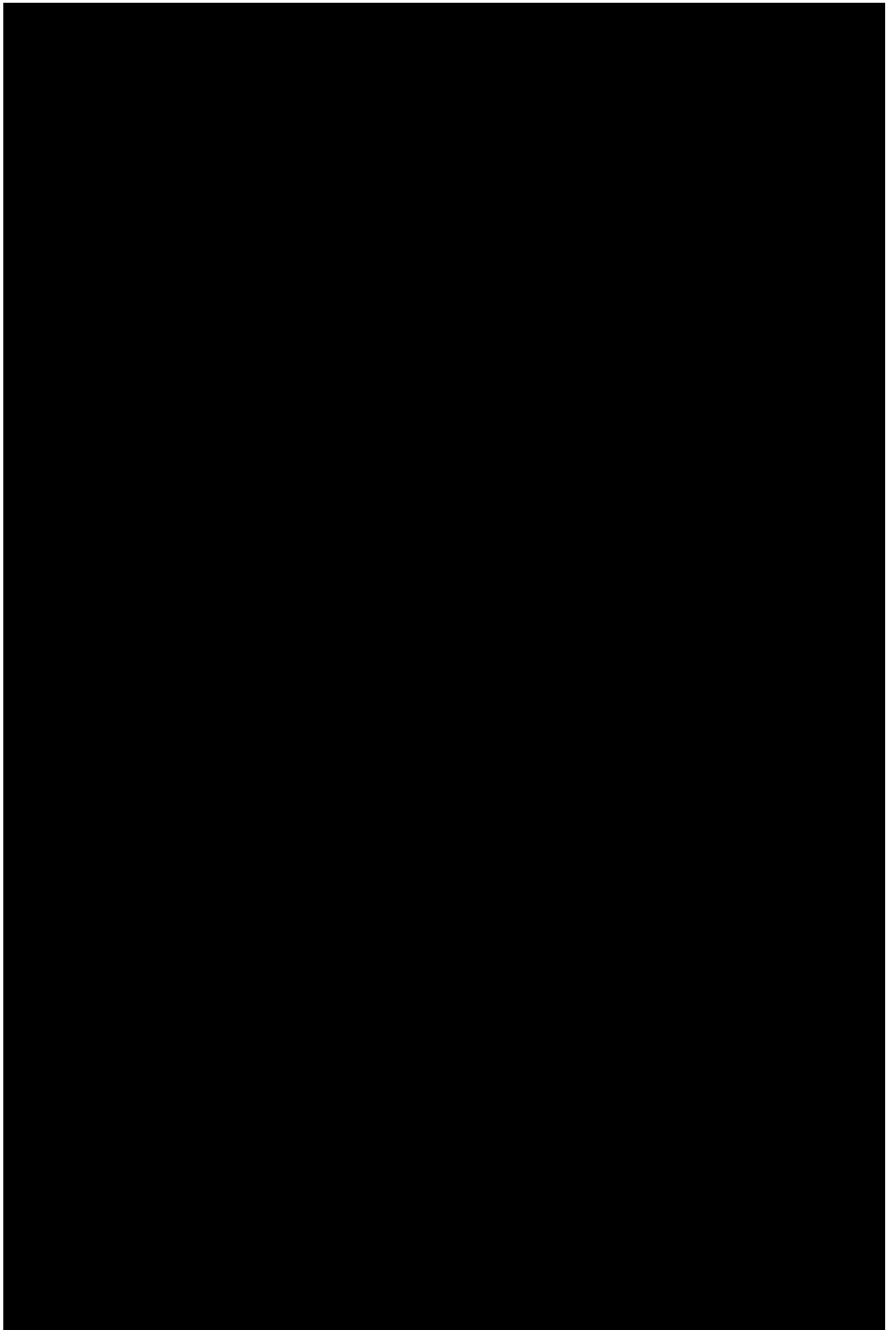




XIII.

Poplatky spojené s užíváním Předmětu nájmu B





Vrácení Předmětu nájmu B

- 1) Po skončení trvání nájmu dle této Smlouvy Nájemce předá Předmět nájmu B Pronajímateli čistý a ve stavu, v jakém tento sám užíval, tj. po provedení stavebních úprav vnitřních prostor Předmětu nájmu B, povrchových úprav a instalací a včetně veškerých jeho součástí, příslušenství a movitého vybavení. Nájemce je s výjimkou ponechání součástí, příslušenství a movitého vybavení jinak povinen Předmět nájmu B před jeho předáním Pronajímateli zcela vyklidit. O předání a převzetí Předmětu nájmu B Smluvní strany sepsí předávací protokol, který je přílohou č. 6 této Smlouvy.
- 2) Pokud Nájemce Předmět nájmu B po skončení nájmu v rozsahu sjednaném v ustanovení čl. XIV. odst. 1 této Smlouvy nevyklidí a/nebo pokud z Předmětu nájmu B odstraní některé jeho součásti, příslušenství či movité vybavení, má Pronajímatel právo účtovat Nájemci účelně vynaložené náklady na vyklizení Předmětu nájmu B a/nebo na pořízení náhradní součásti, příslušenství či náhradního movitého vybavení za součást, příslušenství či movité vybavení Předmětu nájmu B, které Nájemce z Předmětu nájmu B odstranil. Uvedené platí rovněž pro náklady účelně vynaložené na opravy či úpravy Předmětu nájmu B v případě jeho poškození či viditelného opotřebení. Takto vynaložené náklady je Nájemce povinen Pronajímateli nahradit, a to do 10 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k jejich úhradě. Součástí výzvy k náhradě nákladů musí být doklad o výši nákladů vynaložených Pronajímatelem. V případě prodlení Nájemce se splněním této povinnosti je Pronajímatel oprávněn uspokojit i tuto pohledávku vůči Nájemci z Kauce, a to za podmínek ustanovení čl. XV. odst. 5 této Smlouvy.
- 3) Ustanovení čl. XIV. odst. 1 této Smlouvy neplatí pro stavební a jiné úpravy, změny, povrchové úpravy či instalace provedené Nájemcem v Předmětu nájmu B v rozporu s touto Smlouvou, zejména bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele anebo potřebných veřejnoprávních povolení či ohlášení. Tyto úpravy je Nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy odstranit. Pokud Nájemce tyto úpravy ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy neodstraní, má Pronajímatel právo účtovat Nájemci účelně vynaložené náklady na jejich odstranění; přitom se postupuje obdobně dle ustanovení čl. XIV. odst. 2 této Smlouvy.
- 4) V případě prodlení s předáním Předmětu nájmu B po skončení nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDACTED] za každý započatý den

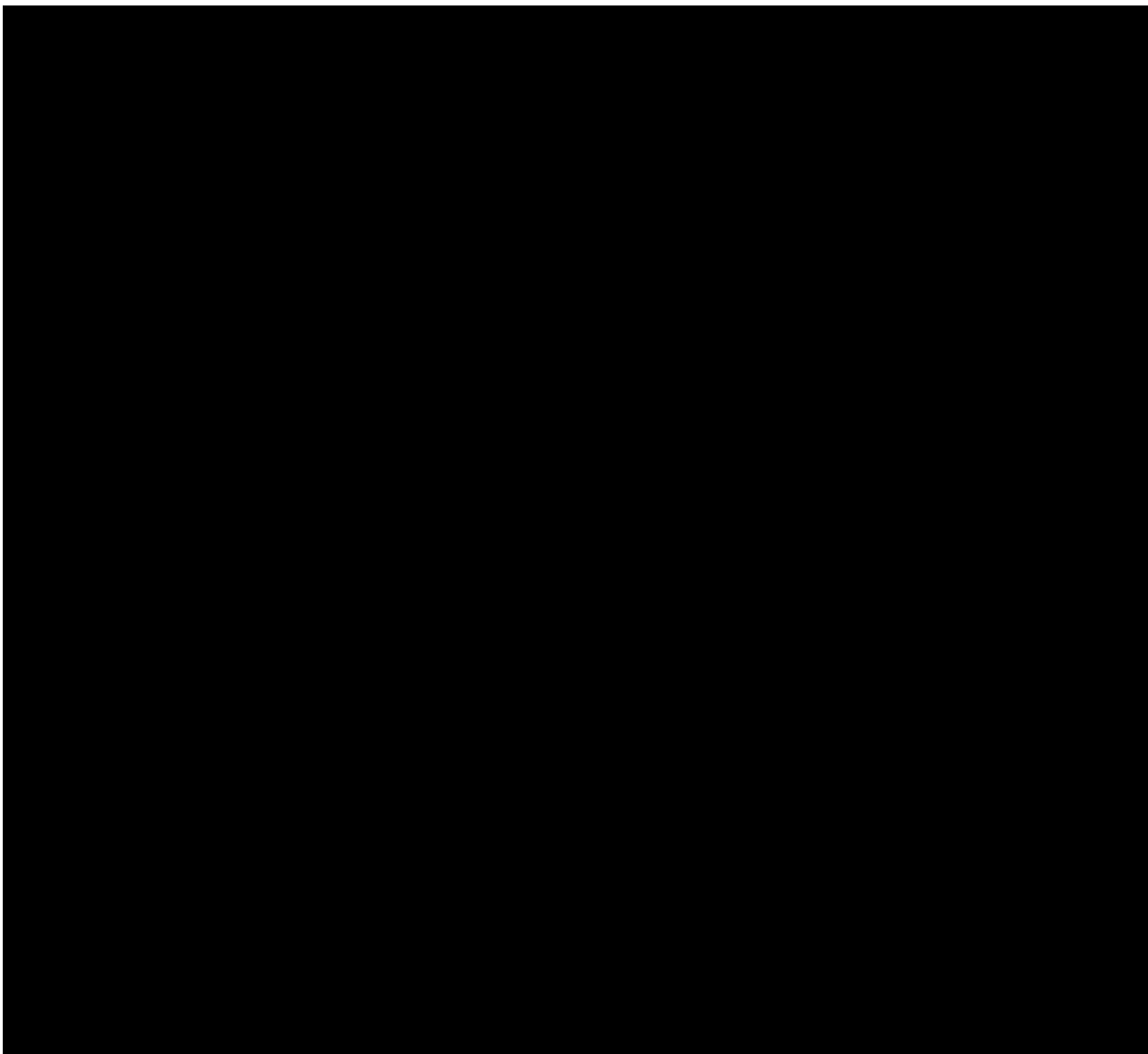
prodlení s vrácením Předmětu nájmu B, a to do 3 pracovních dnů od doručení výzvy Pronajímatele k zaplacení smluvní pokuty.

- 5) V případě prodlení s předáním Předmětu nájmu B po skončení nájmu je Nájemce povinen platit Pronajímateli náhradu za užívání ve výši sjednaného Nájemného B, a to za každý započatý den prodlení až do úplného předání Předmětu nájmu B. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že Nájemce je za každý započatý den prodlení povinen zaplatit poměrnou část měsíčního Nájemného B, která na daný den připadá vzhledem k počtu dní v konkrétním měsíci. Tím není dotčeno právo Pronajímatele na smluvní pokutu dle ustanovení čl. XIV. odst. 4 této Smlouvy.

SPOLEČNÁ UJEDNÁNÍ

XV.

Kauce



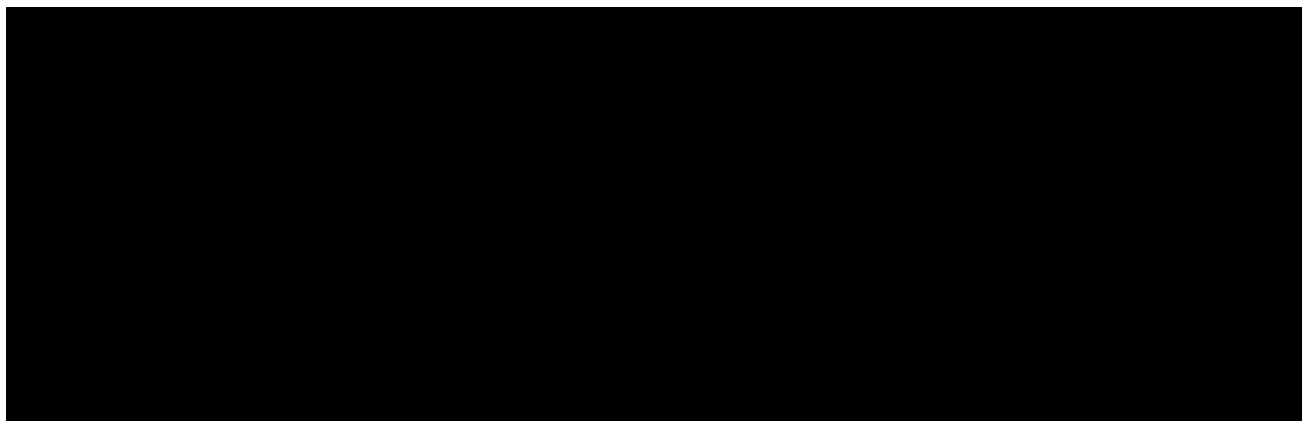
XVI.
Obchodní aktivity Nájemce

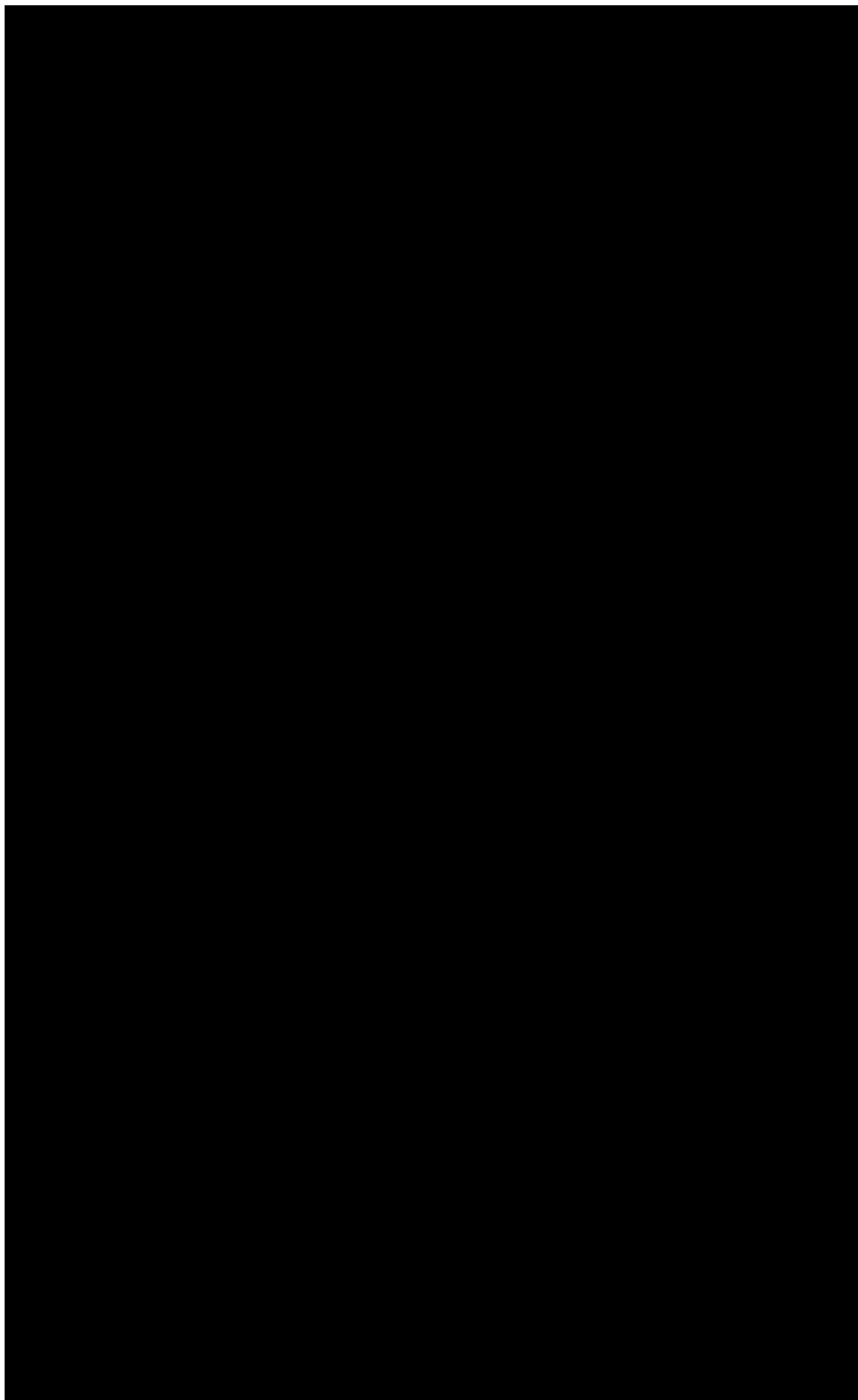
- 1) Užívání Předmětu nájmu Nájemcem pro jiné účely než Účel předmětu nájmu specifikovaný v ustanovení čl. II. odst. 1 této Smlouvy je zakázáno. Smluvní strany prohlašují, že ztráta nebo zánik oprávnění nebo povolení Nájemce, Podnájemce či jiného podnájemce vyžadovaného pro podnikání a aktivity předpokládané v Účelu nájmu nebo změna právních předpisů mající vliv na činnosti Nájemce předpokládané v Účelu nájmu, znamená změnu okolností jdoucí výlučně k tíži Nájemce, a není důvodem pro ukončení této Smlouvy ani pro poskytnutí jakékoliv úlevy či kompenzace Nájemci.
- 2) Užívání Předmětu nájmu v rozporu s dohodnutým Účelem nájmu i přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele doručené Nájemci, zakládá právo Pronajímatele ukončit nájem výpovědí s okamžitým účinkem bez výpovědní doby, to však nejdříve 20 kalendářních dnů po doručení marného (tedy bez zjednání nápravy Nájemcem v dané lhůtě) písemného upozornění Pronajímatele Nájemci.
- 3) Pokud jakýmkoliv úkonem, činností, opomenutím nebo nedbalostí Nájemce, jakéhokoliv jeho podnájemce, zástupce, zaměstnance, zákazníka, hosta, návštěvníka či dodavatele, vznikne osobní újma nebo majetková škoda, Pronajímatel neodpovídá Nájemci, jeho podnájemci, zástupcům, zaměstnancům, zákazníkům, hostům, návštěvníkům či dodavatelům a komukoliv jednajícimu prostřednictvím Nájemce nebo za Nájemce za takovou škodu a Nájemce se zavazuje zcela odškodnit Pronajímatele v případě jakýchkoliv nároků na náhradu takto vzniklých škod uplatněných vůči Pronajímateli.
- 4) Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn na Předmětu nájmu umisťovat reklamní poutače, a to ani vlastní, ani třetích osob.

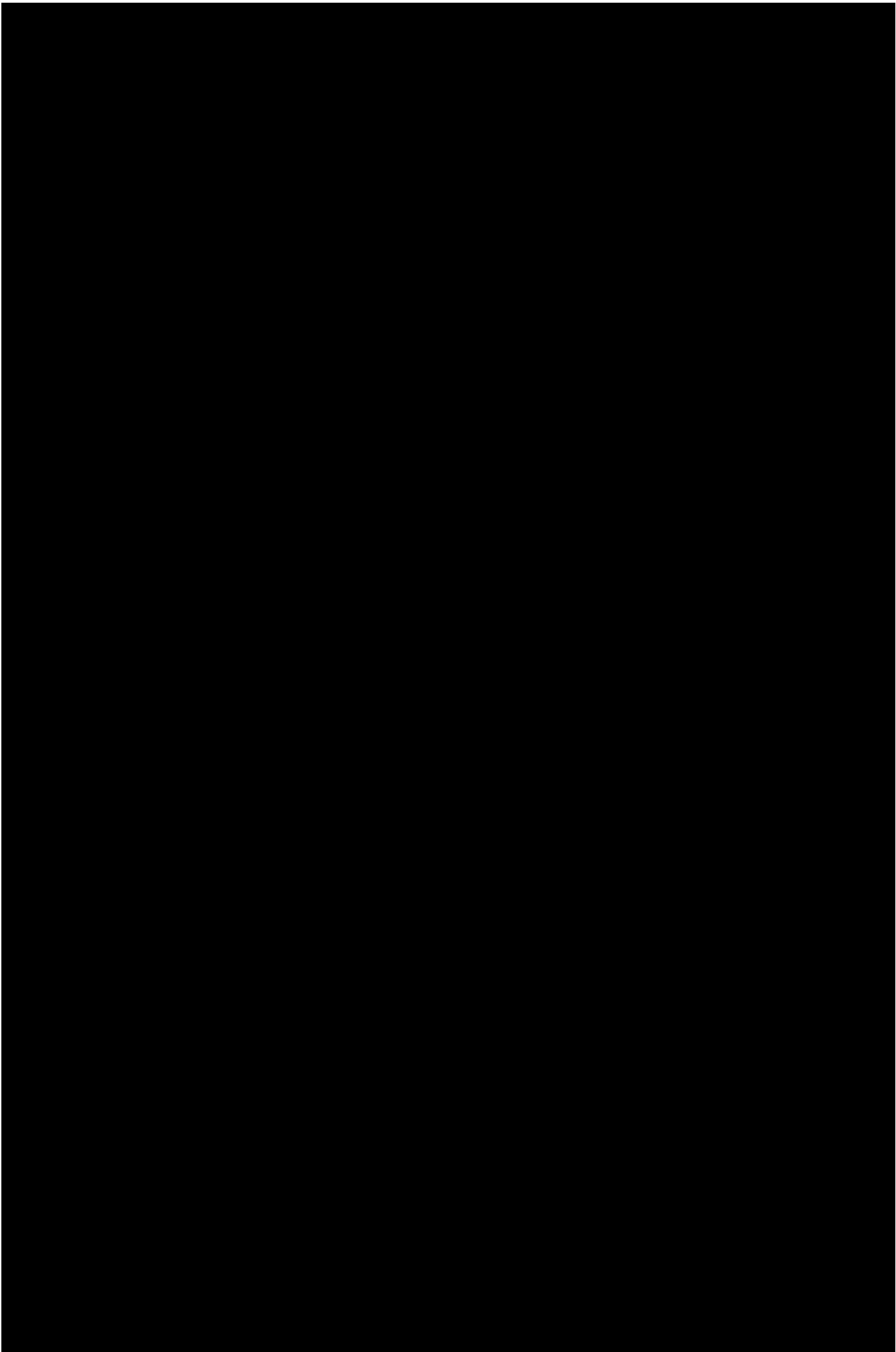
XVII.
Podnájem, postoupení

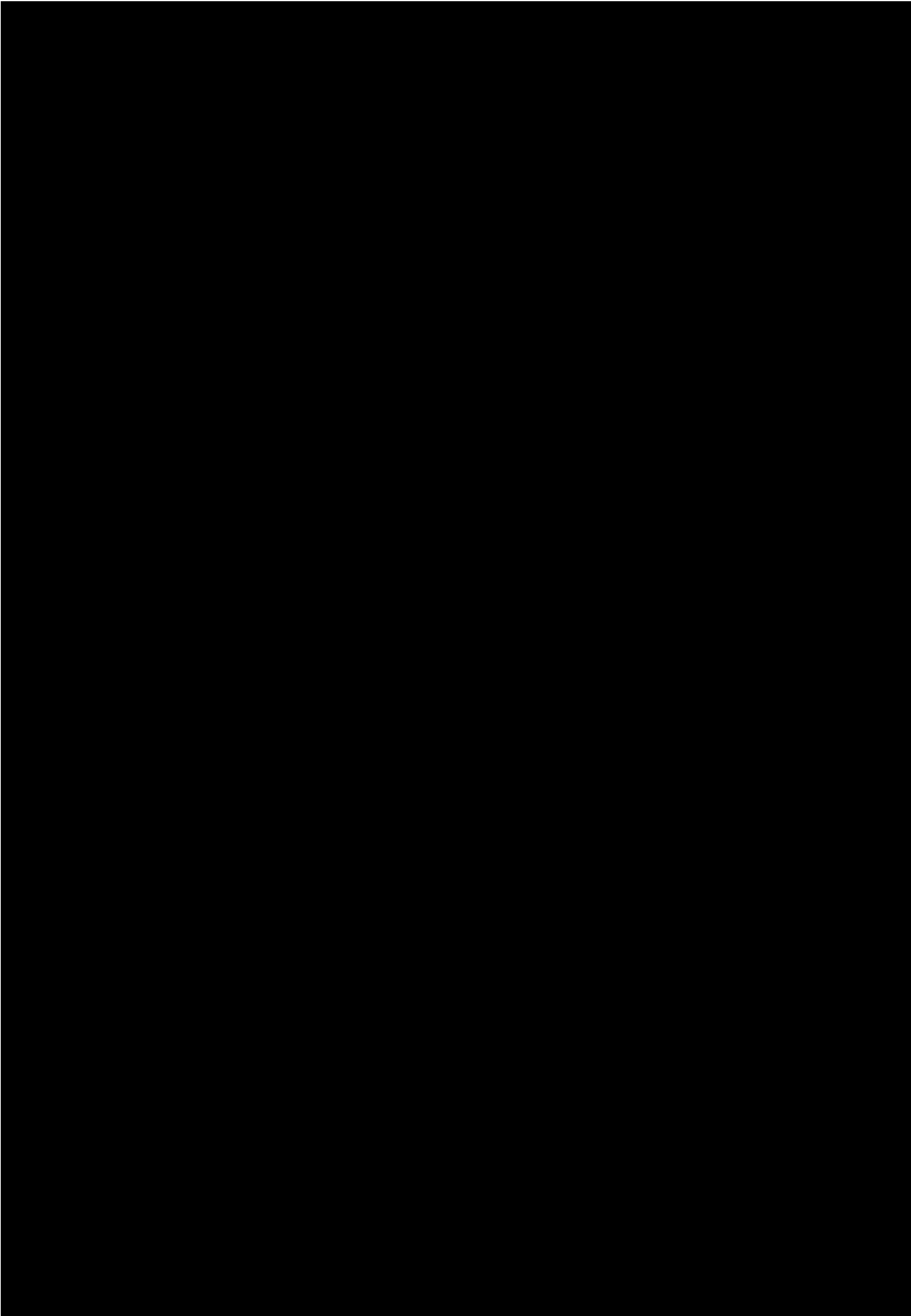
- 1) Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn přenechat Předmět nájmu ani jeho část do podnájmu ani k užívání třetí osobě. Tím není dotčen písemný souhlas s podnájemem Podnájemci, udělený v rámci této Smlouvy.
- 2) Nájemce není oprávněn jakkoliv nakládat se svým závodem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (tj. zejména, nikoliv však výlučně nesmí závod převést na třetí osobu nebo jej vložit jako příplatek do obchodní společnosti nebo jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu obchodní společnosti). Nájemce rovněž není oprávněn provést přeměnu své společnosti bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel dá s takovým nakládáním se závodem nebo přeměnou společnosti souhlas v případě, že jde pouze o vnitřní restrukturalizaci v rámci skupiny Nájemce (tj. v rámci propojených osob) a nedojde tím ke zhoršení postavení Pronajímatele z hlediska vymahatelností závazků Nájemce z této Smlouvy.
- 3) Nájemce není oprávněn převést nebo postoupit své závazky nebo práva či pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy, ani postoupit tuto Smlouvu na třetí osobu (dále jen „Převod“) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn převést svá práva či povinnosti a/nebo postoupit své pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy bez předchozího souhlasu Nájemce.
- 4) Nájemce není oprávněn poskytnout Předmět nájmu ani jeho část pro účely sdružení s jinou osobou (společností ve smyslu ustanovení § 2718 a násl. občanského zákoníku) ani učinit jakékoliv jiné jednání obcházející potřebu souhlasu Pronajímatele s užíváním Předmětu nájmu osobou odlišnou od Nájemce či využitím práv vyplývajících Nájemci z této Smlouvy ze strany osoby odlišné od Nájemce.
- 5) Nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoje pohledávky za Pronajímatelem proti pohledávkám Pronajímatele za Nájemcem s výjimkou započtení své splatné pohledávky na vrácení Kauce pro skončení nájmu.

XVIII.









XIX.

Opravy Předmětu nájmu, odpovědnost za poruchy

- 1) Nájemce je povinen na své náklady provádět opravy jím realizovaných stavebních a jiných změn Předmětu nájmu, jakož i jím instalovaného vybavení a zařizovacích předmětů. Nájemce je dále povinen na své náklady provádět běžné opravy ostatních částí Předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že běžnými opravami se pro účely tohoto ustanovení Smlouvy rozumí opravy, jejichž výše nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 50.000 Kč.
- 2) Nájemce strpí ostatní nezbytné opravy a stavební práce Předmětu nájmu. V případě omezení Nájemce v užívání Předmětu nájmu nebo přerušení plnění povinností Pronajímatelem z důvodu provádění nezbytných oprav a stavebních prací nevznikají Nájemci vůči Pronajímateli žádné nároky, zejména Pronajímatel není povinen uhradit Nájemci ušlý zisk ani jiné škody finančního rázu. Pronajímatel se zavazuje provádět nutné opravy Předmětu nájmu, ke kterým je povinen, v kooperaci s omezením provozu Nájemce, avšak jen tam, kde je to s ohledem na povahu nutné opravy možné.
- 3) V případě poruchy technického zařízení nebo v případě jiných závad, jako je přerušení dodávek elektrické energie nebo vody anebo závady na veřejných službách, jakož i v případě jiných událostí mimo kontrolu Pronajímatele, Nájemce nemá právo na slevu z Nájemného nebo náhradu škody, pokud Pronajímatel nebo osoby, za něž Pronajímatel odpovídá, takovou poruchu nezpůsobili a pokud Pronajímatel podnikl neprodleně potřebné kroky k odstranění těchto závad, tj. bez zbytečného odkladu uplatnil nárok na odstranění takové poruchy a poskytl k jejímu odstranění nezbytnou součinnost.
- 4) Pokud Nájemce řádně nezajišťuje opravy Předmětu nájmu, k nimž je dle ustanovení čl. XIX. odst. 1 této Smlouvy povinen, je Pronajímatel jednotlivé opravy oprávněn zajistit sám a Nájemci účtovat účelně vynaložené náklady. Takto vynaložené náklady je Nájemce povinen Pronajímateli

nahradit, a to do 10 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k jejich úhradě. Součástí výzvy k náhradě nákladů musí být doklad o výši nákladů vynaložených Pronajímatelem. V případě prodlení Nájemce se splněním této povinnosti je Pronajímatel oprávněn uspokojit i tuto pohledávku vůči Nájemci z Kauce, a to za podmínek ustanovení čl. XV. odst. 3, případně ustanovení XV. odst. 5 této Smlouvy.

- 5) Pro vyloučení pochybností se uvádí, že povinnosti Nájemce i Pronajímatele vztahující se k Předmětu nájmu se vztahují vždy jen k takovému Předmětu nájmu (Předmětu nájmu A či Předmětu nájmu B), k němuž trvá nájemní vztah a dále se přiměřeně uplatní pro dobu, kdy byl Nájemci přenechán Předmět nájmu B k provádění úprav před započítáním nájmu

XX.

Údržba a užívání Předmětu nájmu, náhrada škody

- 1) Nájemce se zavazuje, že bude užívat Předmět nájmu vč. jeho součástí, příslušenství a vybavení s péčí řádného hospodáře, provádět jeho úplnou údržbu a hradit náklady spojené s úplnou údržbou Předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství a vybavení, jakož i opravy nezbytné pro nápravu škod a/nebo újmy způsobených nesprávným užíváním Předmětu nájmu Nájemcem a jeho zástupci, zaměstnanci, zákazníky, hosty, návštěvníky nebo dodavateli.
- 2) Úplnou údržbou se pro účely této Smlouvy rozumí provádění činností a opatření směřujících k zamezení nebo zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav Předmětu nájmu vč. jeho součástí, příslušenství a vybavení, tj. zejména, nikoliv však výlučně: úklid, čištění, výmalba, opatřování povrchů ochrannými a jinými nátěry, řádné a včasné revize (elektro, plyn, hromosvod, EPS, evakuační rozhlas, nouzové osvětlení, vzduchotechnika atp.) a další řádné a včasné revize instalací, příslušenství a součástí Předmětu nájmu, které jsou právními předpisy předepsány.
- 3) Provádění úplné údržby je Nájemce povinen Pronajímateli na požádání prokázat.
- 4) Sítě a rozvody v Předmětu nájmu musí být užívány pouze v takovém rozsahu, aby nebyly přetěžovány.
- 5) Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v souladu s veškerými technickými, hygienickými, požárními i bezpečnostními předpisy a počínat si při udržování Předmětu nájmu tak, aby zabránil vzniku škody v Předmětu nájmu.
- 6) Nájemce je na vlastní náklady povinen udržovat ve veškerých částech Předmětu nájmu a v přilehlých prostorách perfektní pořádek. Prostory Předmětu nájmu a přilehlé prostory musí být čisté a uklizeny po celou jejich provozní dobu i po skončení provozní doby.
- 7) Nájemce nese odpovědnost vůči Pronajímateli za škodu na Předmětu nájmu způsobenou Nájemcem nebo jeho podnájemcem, zástupci, zaměstnanci, dodavateli nebo jinými osobami na

straně Nájemce. Totéž platí pro zákazníky, hosty a návštěvníky provozu Nájemce. Jakékoli škody, na které odkazuje ustanovení tohoto odstavce Smlouvy, musí být opraveny Nájemcem na jeho vlastní náklady bez zbytečného odkladu po jejich vzniku. Jestliže by včasná oprava Předmětu nájmu nebyla možná, je Nájemce povinen nahradit Pronajímateli vzniklou škodu.

- 8) Nájemce musí informovat Pronajímatele o škodách vzniklých na Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu po jejich zjištění, i když je povinností Nájemce tyto škody napravit. Pokud nejsou škody na Předmětu nájmu nahlášeny bez zbytečného odkladu nebo nejsou nahlášeny vůbec a Pronajímatel v důsledku toho nemůže přijmout opatření za účelem nápravy těchto škod (i kdyby jinak tyto škody měl opravit Pronajímatel), Nájemce odpovídá za škodu vzniklou v důsledku nesplnění této oznamovací povinnosti.
- 9) Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené v prostorách Předmětu nájmu krádeží, požárem nebo jiným způsobem, bez ohledu na typ a příčiny těchto událostí, pokud tyto škody nejsou způsobeny Pronajímatelem či osobou na jeho straně.
- 10) Pokud Nájemce nesplní podstatné povinnosti specifikované v ustanoveních předchozích odstavců tohoto článku Smlouvy (tedy pokud takové porušení znamená závažné porušení právních předpisů nebo ohrožení zdraví osob či majetku Pronajímatele nebo pokud takové porušení může narušit nebo ohrozit dobré jméno Pronajímatele), ani po předchozím písemném upozornění ze strany Pronajímatele a po uplynutí přiměřené dodatečné lhůty pro splnění těchto povinností, má Pronajímatel právo provést nezbytné práce sám na náklady Nájemce a/nebo tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Pokud Nájemce nesplní povinnosti specifikované v ustanoveních předchozích odstavců tohoto článku Smlouvy, které nejsou považovány za podstatné (tedy pokud takové porušení neznámá závažné porušení právních předpisů nebo ohrožení zdraví osob či majetku Pronajímatele a pokud takové porušení nemůže narušit nebo ohrozit dobré jméno Pronajímatele), ani po předchozím písemném upozornění ze strany Pronajímatele a po uplynutí přiměřené dodatečné lhůty pro splnění těchto povinností, má Pronajímatel právo provést nezbytné práce sám na náklady Nájemce.
- 11) Pokud Nájemce řádně nezajišťuje úplnou údržbu Předmětu nájmu, je Pronajímatel jednotlivé části údržby oprávněn zajistit sám a Nájemci účtovat účelně vynaložené náklady. Takto vynaložené náklady je Nájemce povinen Pronajímateli nahradit, a to do 10 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k jejich úhradě. Součástí výzvy k náhradě nákladů musí být doklad o výši nákladů vynaložených Pronajímatelem. V případě prodloužení Nájemce se splněním této povinnosti je Pronajímatel oprávněn uspokojit i tuto pohledávku vůči Nájemci z Kauce, a to za podmínek ustanovení čl. XV. odst. 3 této Smlouvy, případně ustanovení čl. XV. odst. 5 této Smlouvy.
- 12) Pro vyloučení pochybností se uvádí, že povinnosti Nájemce vztahující se k Předmětu nájmu se vztahují vždy jen k takovému Předmětu nájmu (Předmětu nájmu A či Předmětu nájmu B), k němuž trvá nájemní vztah a dále se přiměřeně uplatní pro dobu, kdy byl Nájemci přenechán Předmět nájmu B k provádění úprav před započítáním nájmu.

XXI.

Stavební změny prováděné Nájemcem

- 1) Veškeré úpravy, zejména stavební úpravy a jiné změny Předmětu nájmu mohou být v Předmětu nájmu realizovány pouze na základě Pronajímatelem odsouhlasené Projektové dokumentace (ustanovení čl. IX. odst. 4 této Smlouvy) či jiné Pronajímatelem odsouhlasené projektové dokumentace a nad rámec této pouze s předchozím výslovným písemným souhlasem Pronajímatele. O povolení provedení jakýchkoliv stavebních úprav nad rámec Pronajímatelem odsouhlasené Projektové dokumentace či jiné Pronajímatelem odsouhlasené projektové dokumentace je Nájemce povinen Pronajímatele požádat v písemné formě. K žádosti o souhlas s provedením stavebních úprav Nájemce doloží druh a rozsah změn, jakož i rozpočet těchto změn a předloží Pronajímateli plány realizace těchto změn.
- 2) Nájemce ponese veškeré náklady těchto změn a odpovídá za škody způsobené v souvislosti s těmito změnami nebo v důsledku těchto změn, a to i v případě, že k Předmětu nájmu B nedojde ke vzniku nájemního vztahu
- 3) Nájemce bere na vědomí, že při jakékoliv úpravách Předmětu nájmu musí dodržovat architektonickou koncepci celého Areálu hotelu Thermal a respektovat skutečnost, že Předmět nájmu se nachází v památkové zóně a jeho vzhled je součástí památkové ochrany. Nájemce bere dále na vědomí, že jakékoliv stavební úpravy Předmětu nájmu nesmí směřovat ke změně využití Předmětu nájmu, ledaže se před tím s Pronajímatelem písemně dohodnou na změně Účelu nájmu (ustanovení čl. II. odst. 4 této Smlouvy).
- 4) Nájemce je povinen veškeré stavební úpravy a jiné změny Předmětu nájmu provádět s odbornou péčí, ve vysoké kvalitě, z vysoce kvalitních materiálů a prostřednictvím k tomu odborně způsobilých osob. Nájemce je dále povinen veškeré stavební úpravy a jiné změny Předmětu nájmu provádět v souladu s veškerými povoleními vydanými správními orgány (jsou-li právními předpisy vyžadovány), vydanými závaznými stanovisky či ohlášeními a v souladu s normami ČSN (včetně doporučujících). Nájemce je povinen veškeré stavební úpravy a jiné změny Předmětu nájmu povinen provádět v obvyklé denní době a způsobem, který nenaruší fungování Areálu hotelu Thermal a který bude v co nejnižší možné míře rušit osoby nacházející se v Areálu hotelu Thermal, zejména hosty SPA HOTELU THERMAL. V době konání Mezinárodního filmového festivalu Karlovy Vary není Nájemce oprávněn provádět jakékoliv hlučné práce ani práce, které by byly zjistitelné z vnějších prostor Areálu hotelu Thermal, případně jiných částí budovy, v níž se Předmět nájmu nachází.
- 5) Veškerá příslušná povolení musí zajistit Nájemce na své vlastní náklady. Nájemce je zejména povinen si před započatím stavebních úprav opatřit příslušná povolení dle stavebního zákona nebo takovou činnost ohlásit, pokud je tak právními předpisy vyžadováno, a to před započatím jejich provádění. K tomu je Pronajímatel povinen Nájemci poskytnout nezbytnou součinnost, jedná-li se o úpravy, k nimž v souladu s touto Smlouvou vyslovil souhlas. Nájemce je povinen

Pronajímateli předložit kopii veškerých povolení, stanovisek či ohlášení, a to do 3 pracovních dnů ode dne, kdy tyto sám obdrží, popřípadě odešle. Originály těchto listin je Nájemce povinen Pronajímateli předložit nejpozději do 15 kalendářních dnů od dokončení prací, k nimž se tyto listiny vztahují, případně od vydání kolaudačního rozhodnutí, kolaudačního souhlasu či provedení závěrečné kontrolní prohlídky, jsou-li tyto právními předpisy ve vztahu k předmětným stavebním úpravám vyžadovány.

- 6) Po dokončení jakýchkoliv stavebních prací v Předmětu nájmu je Nájemce povinen Pronajímateli předat jedno vyhotovení projektové a/nebo další dokumentace vztahující se k provedeným pracím.
- 7) Jakékoliv stavební či jiné úpravy realizované v rozporu s touto Smlouvou, zejména bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele anebo potřebných veřejnoprávních povolení či ohlášení, je Nájemce povinen bezodkladně odstranit, nejpozději však do 10 pracovních dnů od doručení výzvy k jejich odstranění ze strany Pronajímatele. Neodstraní-li Nájemce tyto úpravy ani do 10 pracovních dnů od doručení výzvy k jejich odstranění, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 8) Nájemci nenáleží žádná kompenzace za jím provedené úpravy Předmětu nájmu v případě ukončení Smlouvy, a to ani kdyby jimi došlo ke zhodnocení Předmětu nájmu.
- 9) Smluvní strany výslovně sjednávají, že ustanovení tohoto článku XXI. Smlouvy se uplatní jak pro stavební a jiné změny prováděné Nájemcem v Předmětu nájmu A, tak i pro stavební a jiné změny prováděné Nájemcem v Předmětu nájmu B, a to přiměřeně i pro dobu před vznikem nájmu k Předmětu nájmu B, ode dne přenechání Předmětu nájmu B k úpravám nájemci (ustanovení čl. IX. odst. 2 této Smlouvy).

XXII.

Kontroly

- 1) Pronajímatel nebo osoby řádně zmocněné Pronajímatelem mají právo provést kontrolu Předmětu nájmu, vždy však během běžné provozní doby a za předpokladu, že provedení kontroly Předmětu nájmu bylo Nájemci oznámeno písemně minimálně 2 pracovní dny předem. Takové oznámení musí obsahovat důvod prohlídky, datum a čas jejího konání a rozsah prohlídky. Nájemce není oprávněn takovou prohlídku odmítnout.
- 2) Při realizaci kontroly je Pronajímatel či osoba zmocněná Pronajímatelem povinen neobtěžovat Nájemce, jeho zaměstnance ani třetí osoby nad nezbytnou míru. Vstup do Předmětu nájmu za účelem jeho kontroly mimo běžnou pracovní dobu je Pronajímateli dovolen pouze po předchozí dohodě nebo z důvodu havárie.

XXIII.
Pojištění Předmětu nájmu

- 1) Nájemce je povinen udržovat po celou dobu trvání nájmu pojištění odpovědnosti z provozní činnosti v adekvátním rozsahu, jakož i pojištění zařízení a vybavení Předmětu nájmu, a to minimálně v hodnotě zřízení a vybavení vnitřních prostor Předmětu nájmu.
- 2) Nájemce je povinen před počátkem nájmu k Předmětu nájmu A, před počátkem nájmu k Předmětu nájmu B a dále kdykoliv na požádání předložit Pronajímateli kopii pojistné smlouvy, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy Nájemci. Stejně je Nájemce povinen učinit při každé změně pojistné smlouvy, a to i bez vyzvání Pronajímatele.
- 3) Pro vyloučení pochybností se uvádí, že povinnosti Nájemce vztahující se k pojištění Předmětu nájmu se vztahují vždy jen k takovému Předmětu nájmu (Předmětu nájmu A či Předmětu nájmu B), k němuž trvá nájemní vztah. Nájemce bere na vědomí, že vnitřní prostory Předmětu nájmu B ani jeho vybavení nejsou ze strany Pronajímatele pojištěny ani přede Dnem počátku nájmu. Pronajímatel je povinen Nájemci poskytnout součinnost pro případné pojištění Předmětu nájmu B pro dobu před počátkem nájemního vztahu Nájemcem.

XXIV.
Prodloužení trvání nájmu, Opce

- 1) Nájem dle této Smlouvy se prodlouží vždy o dalších 5 let, jestliže jedna ze Smluvních stran nesdělí druhé Smluvní straně nejpozději 1 rok před skončením doby nájmu, že na dalším pokračování nájmu nemá zájem. Sdělení musí být učiněno písemně a musí být odesláno druhé Smluvní straně nejpozději 1 rok před skončením doby nájmu.
- 2) K prodloužení trvání nájmu dle ustanovení čl. XXIV. odst. 1 této Smlouvy může dojít nanejvýše dvakrát; celková doba trvání nájmu dle této Smlouvy tak může činit nanejvýše 15 let. Další prodloužení trvání této Smlouvy je možné jedině písemným dodatkem, shodnou-li se Smluvní strany na jeho uzavření a obsahu.
- 3) K prodloužení trvání nájmu dle ustanovení čl. XXIV. odst. 1 této Smlouvy nedojde v případě, že na území města Karlovy Vary bude ke dni, kdy by měl nájem (nebýt prodloužení) skončit, platit zákaz provozování hazardních her, dopadající na Areál hotelu Thermal.
- 4) Pro vyloučení pochybností se uvádí, že výše nájemného zůstane v případě prodloužení trvání nájmu v poslední známé výši a nadále se bude uplatňovat indexace nájemného podle ustanovení čl. VI. odst. 7 této Smlouvy případně podle ustanovení čl. XII. odst. 7 této Smlouvy, a to kontinuálně.

- 5) V případě prodloužení trvání nájmu na základě ustanovení čl. XXIV. odst. 1 této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu, a to s výpovědní dobou 1 rok. Výpovědní doba počíná běžet ode dne doručení výpovědi Nájemci.

XXV.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato Smlouva a vztahy vznikající na základě této Smlouvy se řídí právem České republiky. Strany výslovně sjednávají, že se tato Smlouva řídí občanským zákoníkem, zejm. ustanoveními o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, tj. ustanovením § 2302 a násl. občanského zákoníku. Pro vyloučení pochybností, ustanovení § 2332 a násl. občanského zákoníku se na vztahy založené touto Smlouvou neuplatní.
- 2) Pokud po dobu trvání této Smlouvy nedojde ke vzniku nájmu k Předmětu nájmu B, ustanovení části B této Smlouvy se neuplatní, s případnou výjimkou ustanovení upravujících pravidla pro úpravy Předmětu nájmu B Nájemcem před počátkem nájmu.
- 3) Pro případ, že by se ukázalo, že touto Smlouvou nedošlo k platnému sjednání nájmu k Předmětu nájmu B, Smluvní strany tímto ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. sjednávají, že Nájemce je povinen s Pronajímatelem uzavřít novou nájemní smlouvu k Předmětu nájmu B, ve znění ustanovení částí „ÚVODNÍ UJEDNÁNÍ“, „ČÁST B“ a „SPOLEČNÁ UJEDNÁNÍ“, s dnem počátku nájmu ke dni uzavření nové nájemní smlouvy a dnem skončení nájmu ke dni 1.7.2029, a to do 2 týdnů ode dne doručení výzvy k uzavření nové nájemní smlouvy ze strany Pronajímatele.
- 4) Smluvní strany sjednávají, že zaplacením smluvní pokuty podle této Smlouvy není dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady újmy nebo jiných práv vzniklých dle této Smlouvy nebo ze zákona, jež mohou být uplatňována samostatně. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Zaplacením smluvní pokuty zejména není dotčeno právo Pronajímatele na úroky z prodlení ve výši dle platných a účinných právních předpisů či právo Pronajímatele na náhradu škody.
- 5) Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, které se v souvislosti s plněním dle této Smlouvy dozvěděly, s výjimkou informací, které je nutno poskytnout zákazníkům k řádnému užívání předmětu Smlouvy, a informací, které je nutno poskytnout příslušným úřadům v rámci splnění zákonných povinností, nebo financujícím bankám či jiným obdobným institucím, jakož i jiným věřitelům (včetně majitelů emitovaných dluhopisů) a informací zveřejněných nebo veřejně známých. Smluvní strana je povinna takovou mlčenlivostí zavázat i své zaměstnance a dodavatele či subdodavatele, pokud s takovými informacemi přijdou do styku. Výjimku z této povinnosti může udělit druhá Smluvní strana pouze písemnou formou. Toto ustanovení zůstává v platnosti i po skončení tohoto Smluvního vztahu, a to jakýmkoliv způsobem. V případě porušení této povinnosti se Smluvní strana zavazuje zaplatit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), a to do 10 pracovních dnů od doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení.

- 6) Užití následujících ustanovení občanského zákoníku je tímto vyloučeno: § 557, § 1977 – 1979, § 1799, § 1800, § 2209, § 2202 - 2204, § 2210 odst. (3), § 2225, §§ 2228 – 2232, § 2303, § 2308, § 2309, § 2310 odst. (2), § 2311, § 2312 a § 2314 a § 2315, občanského zákoníku. Dále Strany tímto přijímají riziko změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku.
- 7) Nájemce tímto prohlašuje, že mu během jednání o této Smlouvě byly sděleny veškeré právní a/nebo skutkové okolnosti, které jsou pro něj významné, a nepožaduje od Pronajímatele žádné další informace ve vztahu k této Smlouvě.
- 8) Smluvní strany výslovně ujednávají, že v případě vzniku újmy hradí Nájemce újmu jak majetkovou, tak nemajetkovou. Škodu nahrazuje uvedením do předešlého stavu. Není-li to dobře možné, anebo žádá-li to Pronajímatel, hradí škodu v penězích. Nemajetkovou újmu odčiní přiměřeným zadostiučiněním. Hradí skutečnou škodu a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk).
- 9) Pro vyloučení pochybností strany výslovně potvrzují, že jsou podnikateli, uzavírají tuto Smlouvu při svém podnikání, a na tuto Smlouvu se tudíž neuplatní ustanovení § 1793 občanského zákoníku (neúměrné zkrácení) ani ustanovení § 1796 občanského zákoníku (lichva).
- 10) Smluvní strany prohlašují, že se žádná z nich necítí být při uzavření této Smlouvy slabší Smluvní stranou. Dále prohlašují, že tato Smlouva není adhezní, tj. mohla se k ní vyjádřit a upravit ji každá ze Smluvních stran.
- 11) Přijme-li Pronajímatel plnění od Nájemce v hotovosti a vydá mu potvrzení o splnění dluhu (kvitanci) za určité období, nepotvrzuje tím splnění dříve splatných závazků Nájemce.
- 12) Oznámení či výzvu, k jejichž učinění je Smluvní strana podle této Smlouvy povinna v písemné formě, Smluvní strana odešle jedním z následujících způsobů:
- a) datovou zprávou odeslanou do datové schránky druhé Smluvní strany;
 - b) dopisem odeslaným na adresu sídla nebo jinou adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo písemně sdělenou pro účely doručování;
 - c) e-mailem na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo jinou e-mailovou adresu písemně sdělenou pro účely doručování;
- a to s výjimkou oznámení či výzvy, které ovlivňují další trvání nájmu dle této Smlouvy a/nebo povinnost k zaplacení finanční částky či její splatnost; takové oznámení nebo výzvu lze učinit pouze způsoby sjednanými v bodech a) a b) ustanovení tohoto článku Smlouvy; k výzvě učiněné e-mailem se pro tyto účely nepřihlíží.
- 13) Jakákoli písemnost, která má být podle této Smlouvy doručena druhé Smluvní straně, se považuje za doručenu nejpozději pátý den po jejím odeslání, byla-li odeslána jedním ze způsobů sjednaných v ustanovení čl. XXV. odst. 12 této Smlouvy (nebyla-li doručena dříve). To

platí i v případě, pokud se adresát na takové adrese nezdržuje či změnil sídlo, aniž by takovou změnu doručovací adresy písemně oznámil odesílateli zásilky. Smluvní strany se zavazují veškeré písemnosti odesílat i prostřednictvím emailu na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy.

- 14) Smluvní strany se zavazují, že v případě změny své adresy či jiných kontaktních údajů budou o této změně druhou Smluvní stranu informovat nejpozději do 7 kalendářních dnů. To platí obdobně i pro údaje o bankovním spojení.
- 15) Pokud se kterékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným nebo pouze zdánlivým, ostatní ustanovení zůstanou v plné platnosti a účinnosti a Strany nahradí toto neplatné nebo nevymahatelné nebo zdánlivé ustanovení jiným ustanovením, jež bude co nejblíží původnímu záměru Smluvních stran.
- 16) Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
- 17) Odpověď Smluvní strany této Smlouvy, podle ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této Smlouvy.
- 18) Odstoupením od Smlouvy nejsou dotčena ustanovení týkající se smluvních pokut, úroků z prodlení, ochrany informací, zajištění pohledávky kterékoliv ze Smluvních stran, řešení sporů, náhrady škody a ustanovení týkající se těch práv a povinností, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i po odstoupení (zejména povinnost mlčenlivosti).
- 19) Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření. Nájem k Předmětu nájmu A, případně k Předmětu nájmu B vzniká vždy dnem sjednaným touto Smlouvou jako počátek nájmu.
- 20) Jakékoli změny nebo dodatky k této Smlouvě musí být provedeny v písemné formě a podepsány oběma Smluvními stranami.
- 21) Všechny spory z této Smlouvy budou projednávány před Obvodním soudem pro Prahu 1 nebo Městským soudem v Praze v závislosti na věcné příslušnosti k projednání daného sporu.
- 22) Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá Strana obdrží jeden stejnopis.
- 23) Nedílnou součástí Smlouvy tvoří následující přílohy:
 - a) Příloha č. 1 - „List vlastnictví“
 - b) Příloha č. 2 – „Plánek umístění Předmětu nájmu A“

- c) Příloha č. 3 – „Plánek umístění Předmětu nájmu B“
- d) Příloha č. 4 - „Výpis z obchodního rejstříku“
- e) Příloha č. 5 - „Výpis z živnostenského rejstříku“
- f) Příloha č. 6 – „Předávací protokol“
- g) Příloha č. 7 – „Ceny Médii“

V Karlových Varech dne _____

V Karlových Varech dne _____

