

DNEŠNÍHO DNE, MĚSÍCE A ROKU

Správa lázeňských parků, příspěvková organizace

se sídlem U Solivárny 2004/2, 360 01 Karlovy Vary

IČO: 00871982

DIČ: CZ00871982

bankovní spojení: [redacted] u České spořitelny Karlovy Vary, a.s., pobočka K. Vary

zastoupená: **Ing. Miroslavem Káčerem**, [redacted] n organizace

na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

HOOPS kavárna, s.r.o.

se sídlem: Jáchymovská 142, 360 10 Karlovy Vary

IČO: 291 09 698

DIČ: CZ29109698

bankovní spojení: účet č [redacted]

zastoupená: Petrem Dostálem, nar. 28.05.1973, jednatelem společnosti

na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

(společně též „**Smluvní strany**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel má na základě zřizovací listiny příspěvkové organizace Správa lázeňských parků, ve znění dodatků, ke dni podpisu této smlouvy ve správě za účelem jejich dalšího hospodářského využití nemovitostí – nebytový skladový prostor bez č.p. a čísla evidenčního vestavěný do schodiště na p.p.č. 2996 o celkové výměře 105 m² v k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary a pozemek p.č. 2997 o výměře 35 m² v k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, vše zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary;
- (B) Pronajímatel i Nájemce mají zájem na efektivním, účelném a hospodárném využití předmětných nemovitostí, což v tomto případě představuje vybudované zázemí dočasně povolené budovy cukrárny na pozemku shora uvedeném;
- (C) Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu shora uvedených nemovitostí byl na základě žádosti Nájemce a v souladu s vnitřními právními předpisy příspěvkové organizace Správa lázeňských parků, které schválil zřizovatel organizace, a to statutární město Karlovy Vary, kterými je vázána se řídit, předem řádně schválen Radou města Karlovy Vary (usnesení č. RM/669/5/17) dne 2. května 2017;

se smluvní strany dohody ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů na uzavření této

SMLOUVY O NÁJMU POZEMKU A PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Definice pojmů

Nevyplyvá-li z kontextu něco jiného, mají ve smlouvě na této listině následující slova a výrazy (tam, kde jsou uvedeny s velkým počátečním písmenem) tento význam:

- „**Míra inflace**“ znamená přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI - Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.
- „**Nájemné**“ znamená nájemné za užívání Předmětu nájmu Nájemcem, a to ve výši uvedené v článku 5.1. Smlouvy.
- „**OBČZ**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.
- „**Oprava**“ znamená odstranění částečného fyzického opotřebení nebo poškození Předmětu nájmu za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu.
- „**Předmět nájmu**“ znamená nebytový skladový prostor bez č.p. a čísla evidenčního vestavěný do schodiště na p.p.č. 2996 o celkové výměře 105 m² v k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary a pozemek p.č. 2997 o výměře 35 m² v k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, vše zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.
- „**Služby**“ znamená služby spojené s užíváním Předmětu nájmu a popsané v článku 7. Smlouvy.
- „**Smlouva**“ znamená smlouvu o nájmu pozemku a prostor sloužících k podnikání na této listině.
- „**Technické zhodnocení**“ znamená výdaje na dokončené nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace Předmětu nájmu (včetně zařízení), pokud převýší ve zdaňovacím období částku 40.000,- Kč (viz § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů).
- „**Údržba**“ znamená zpomalování fyzického opotřebení Předmětu nájmu a předcházení následkům tohoto fyzického opotřebení a odstraňování drobných závad. Údržba je dále popsána v článku 10.2. Smlouvy. Pro účely této Smlouvy je pod pojmem Údržba chápána jakákoli oprava či změna věci, která není Opravou či Technickým zhodnocením Předmětu nájmu.

A. PŘEDMĚT NÁJMU, ÚČEL A DOBA TRVÁNÍ

1. *Předmět nájmu*

Pronajímatel přenechává Nájemci k užívání nebytový skladový prostor bez č.p. a čísla evidenčního vestavěný do schodiště na p.p.č. 2996 o celkové výměře 105 m² v k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary a pozemek p.č. 2997 o výměře 35 m² v k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, vše zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, (dále též „**Předmět nájmu**“).

2. *Další údaje o Předmětu nájmu*

2.1. **Stav Předmětu nájmu**

Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem Předmětu nájmu a že tento stav akceptuje a nerozporuje. Nájemce se s Předmětem nájmu seznámil na základě technické dokumentace. Souhlas s obsahem technické dokumentace potvrzují smluvní strany svými podpisy na Smlouvě.

2.2. **Předání Předmětu nájmu**

Předmět nájmu se zavazuje Pronajímatel předat Nájemci v den podpisu smlouvy oběma smluvními stranami. Smluvní strany vyhotoví o předání a převzetí Předmětu nájmu protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu. Součástí předání bude i předání klíčů od Předmětu nájmu.

3. *Účel nájmu*

Předmět nájmu je Pronajímatelem přenecháván Nájemci do nájmu za účelem podnikání. Nájemce se zavazuje, že bude v Předmětu nájmu výlučně provozovat pohostinství a/nebo cukrárnu a/nebo kavárnu.

4. *Doba trvání nájmu*

4.1. Předmět nájmu přenechává Pronajímatel nájemci na dobu **u r č i t o u**, a to 10 let počínaje dnem účinnosti Smlouvy.

4.2. Doba nájmu dle Smlouvy počne běžet dnem účinnosti Smlouvy a skončí kalendářního dne, který se svým číselným označením shoduje se dnem, na který připadá den účinnosti Smlouvy. Není-li takovýto den v posledním měsíci trvání nájemního vztahu dle Smlouvy, připadne konec nájemního vztahu dle Smlouvy na poslední den v měsíci. Případně-li poslední den nájemního vztahu dle Smlouvy na den pracovního volna, den, pracovní klidu či svátek, je posledním dnem nájemního vztahu dle této Smlouvy nejbližší následující pracovní den.

B. NÁJEMNÉ A SLUŽBY

5. *Obecné Nájemné*

5.1. Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše Nájemného (za celý Předmět nájmu) **částku 272.500 Kč (slovy: dvě stě sedmdesát dva tisíc pětset korun českých) bez DPH za celý předmět nájmu a kalendářní rok**, bez nákladů spojených s užíváním, přičemž částka 250.000,- Kč bez DPH za kalendářní rok představuje sjednanou smluvní cenu za pronájem pozemku p.č. 2997 o výměře 35 m² v k.ú. Karlovy Vary a částka 22.500,- Kč bez DPH za kalendářní rok představuje cenu sjednanou, která byla určena dle pravidel pro nájem, pacht, výpůjčku a jiné zatížení nemovitého majetku statutárního města Karlovy Vary za pronájem nebytového skladového prostoru vestavěného bez č.p. a čísla evidenčního vestavěný do schodiště na p.p.č. 2996 o celkové výměře 105 m² v k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary. Nájemce považuje celkovou výši nájemného stanovenou v tomto článku za přiměřenou a vzdává se tímto práva domáhat se u soudu jejího snížení.

5.2. **Splatnost Nájemného**

Pokud není dále uvedeno jinak, je Nájemce povinen hradit Nájemné ve čtvrtletních splátkách, a to vždy nejpozději k patnáctému dni prvního kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je Nájemné hrazeno.

5.3. **Způsob úhrady Nájemného**

Nájemné bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno bankovním převodem na účet Pronajímatele č. 0800468349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Karlovy Vary, variabilní symbol: 31511, pokud Pronajímatel Nájemci písemně nesdělí jiný způsob úhrady Nájemného, a to i bez předchozí výzvy Pronajímatele k úhradě.

5.4. **Nárůst Nájemného**

Nájemné bude vždy k 1. lednu každého kalendářního roku trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy, pokud to odsouhlasí Rada města Karlovy Vary, zvyšováno maximálně o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu, resp. rozhodnutí Rady města Karlovy Vary o zvýšení Nájemného v důsledku inflace, bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno Nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku jako záloha na Nájemné. Doplatek Nájemného v nové výši, (se započtením navýšení dle tohoto článku Smlouvy), bude Nájemcem Pronajímateli uhrazeno na písemnou výzvu Pronajímatele Nájemci, ve které musí být obsažena částka doplatku Nájemného za období dle předchozí věty Smlouvy a současně stanoveno Nájemné ve výši platné pro příslušný kalendářní rok, a to společně s nejbližší následující splátkou Nájemného.

6. *Poměrné nájemné*

Pokud k uzavření Smlouvy, resp. ke skončení nájmu, došlo v průběhu měsíce, náleží Pronajímateli pouze poměrná část Nájemného odpovídající době, po níž právo užívání Předmětu nájmu trvalo.

7. Služby a Nájemné

7.1. Náklady Nájemce

Pronájem Předmětu nájmu není spojen s poskytováním služeb. V nájmem nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, které poskytují jako dodavatelé třetí osoby (zejména telekomunikační poplatky, úhrada za plyn, vodné, stočné, úhrada za elektrickou energii, úhrada za odvoz domovního odpadu apod.). Náklady na služby je povinen hradit Nájemce.

7.2. Smlouvy s dodavateli Služeb

Nájemce se zavazuje uzavřít do čtrnácti dnů od účinnosti Smlouvy s dodavateli Služeb smlouvy o dodávkách Služeb, pokud není v článku 7.2. Smlouvy výslovně stanoveno jinak. Kopie smluv s dodavateli Služeb předloží Nájemce Pronajímateli kdykoliv, bude-li o to Pronajímatelem požádán, a to na základě písemné výzvy.

C. PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE

8. Prohlášení o finančních a majetkových poměrech

8.1. Nájemce prohlašuje, že je podnikatelem řádně podnikajícím na základě oprávnění, které je řádně zapsáno ve veřejném rejstříku.

8.2. Nájemce prohlašuje, že:

- a) není v likvidaci a není proti němu vedeno insolvenční řízení nebo konkursní řízení ani vyrovnací řízení s věřiteli, a že takové řízení nebylo zastaveno či zrušeno z důvodu nedostatku majetku Nájemce;
- b) není předlužen či neschopen plnit své splatné závazky;
- c) uzavření této Smlouvy:
 - neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky;
 - nebude mít za následek vznik zástavního práva či jiného zatížení majetku Nájemce;
 - nebude mít za následek újmu nebo požadavek na splacení jakéhokoli správního poplatku, dotací nebo daní Nájemcem,

D. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

9. Práva a povinnosti Pronajímatele

9.1. Závazky Pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje:

- a) předat protokolárně Předmět nájmu Nájemci;
- b) po celou dobu trvání nájemního vztahu dle Smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce;
- c) řádně a včas platit daně z nemovitosti a daně z příjmu vázící se k Předmětu nájmu;
- d) doručit Nájemci každé rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce uložené Pronajímateli v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu vyplývajících z této smlouvy

a/nebo obecně závazných právních předpisů [viz. článek 10.1.; 10.5. písm. f) Smlouvy] tak, aby byla Nájemci zachována minimálně sedmidenní lhůta k posouzení daného rozhodnutí. Na písemnou výzvu Nájemce doručenou Pronajímateli nejpozději tři dny před koncem lhůty k podání případného opravného prostředku (resp. žaloby), je Pronajímatel povinen (a to na náklady Nájemce) podat proti rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce příslušný opravný prostředek (resp. žalobu).

9.2. Kontrola Předmětu nájmu

Pronajímatel je oprávněn během otevírací doby Nájemce nebo během pracovního dne v době od **8:00 - 18:00 hodin** po předchozím písemném upozornění adresovaném Nájemci nejméně dva dny přede dnem předpokládané kontroly, kontrolovat prostřednictvím svých zaměstnanců či zmocněných osob stav Předmětu nájmu.

10. Práva a povinnosti Nájemce

10.1. Užívání Předmětu nájmu

Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět nájmu výlučně v souladu se Smlouvou, zákonem a dalšími právními předpisy. 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 občanského zákoníku);
- b) dbát všech platných bezpečnostních, protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších norem;
- c) v případě škody na Předmětu nájmu způsobené Nájemcem, jeho zaměstnanci, návštěvníky, klienty, zákazníky či obchodními partnery či jakýmkoli třetími osobami zajistit na své náklady její odstranění do deseti dnů ode dne vzniku škody, pokud to bude v konkrétním případě, s přihlédnutím k charakteru škody, možné. V případě, že odstranění škody nebude možné uvedením do původního stavu či bude možné pouze částečně, uhradí Nájemce Pronajímateli část škody peněžní formou, a to se splatností do čtrnácti dnů ode dne, kdy Nájemce odstraní škodu či měl odstranit škodu na Předmětu nájmu dle tohoto odstavce Smlouvy.

10.2. Údržba

Nájemce se zavazuje:

- a) na vlastní náklady Předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu, ve kterém byl Nájemci Pronajímatelem předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení;
- b) průběžně a na vlastní náklady zajišťovat Údržbu;
- c) průběžně a na vlastní náklady zajišťovat úklid vnitřních prostor a přístupového schodiště k nebytovému prostoru Předmětu nájmu. Za tímto účelem zajistí Nájemce zejména dostatečný počet sběrných nádob na odpady;
- d) průběžně a na vlastní náklady udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku, přírodě a životním prostředí.

10.3. Potřeba Oprav či Technického zhodnocení

Nájemce je povinen nejpozději do čtrnácti pracovních dnů ode dne, kdy se vyskytuje jejich potřeba, informovat Pronajímatele o potřebě jakýchkoliv Oprav či Technického zhodnocení, vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas, s jejich provedením. Veškeré Opravy a Technické zhodnocení, které Nájemce v předmětu nájmu provede, bude hrazeno Nájemcem (Investice Nájemce), bez nároku na vydání - vrácení finančních prostředků, které budou odpovídat zvýšení hodnoty Předmětu nájmu.

10.4. Havarijní závady

Nájemce je povinen:

- a) neprodleně po zjištění havárie na Předmětu nájmu ústně a následně písemně informovat Pronajímatele o případných havarijních závadách na Předmětu nájmu, jejichž odstranění nesnese odkladu; a
- b) případně vzniklé havarijní závady průkazně zdokumentovat (včetně fotografických záznamů či audiovizuálního záznamu);
- c) zpřístupnit do odstranění havarijní závady kdykoli Předmět nájmu za účelem odstranění havarijní závady a v případě, že Nájemce bez zbytečného odkladu, s ohledem na charakter havarijní závady, nezajistí informování Správce, případně Pronajímatele o vzniku havarijní závady, tuto bez zbytečného odkladu odstranit či zajistit její odstranění na vlastní náklady (pro tento případ se použije ustanovení článku 15.3. Smlouvy).

10.5. Další závazky Nájemce

Nájemce se zavazuje:

- a) bez souhlasu Pronajímatele, jakkoliv věcně či obligačně zatížit Předmět nájmu nebo jeho část; umožnit Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu dle článku 9.2. Smlouvy;
- b) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele žádné Opravy či Technické zhodnocení Předmětu nájmu. V případě provádění jakýchkoli Oprav či technického zhodnocení Předmětu nájmu, po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, postupovat ve smyslu ustanovení zákona č. 134/2016 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů;
- c) nepostoupit jakákoli práva či převést jakékoli závazky (povinnosti) vyplývající ze Smlouvy či s touto Smlouvou související třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- d) nepožadovat (vzdát se) po ukončení nájemního vztahu vydání finančních prostředků, které budou odpovídat zvýšení hodnoty Předmětu nájmu o finanční prostředky vložené Nájemcem do Předmětu nájmu (Investice Nájemce);
- e) uhradit Pronajímateli pokuty, či další sankce, které byly Pronajímateli vyměřeny (pravomocným rozhodnutím) v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu;
- f) při provádění jakýchkoli Oprav či Technického zhodnocení užívat materiály, dokumenty a technické prostředky, které jsou v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami, veškeré tyto činnosti provádět pouze prostřednictvím osob k tomu oprávněných;

11. Podnájem a další dispozice s Předmětem nájmu

11.1. Sdružení či vklad

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 souhlas Pronajímatele s přenecháním Předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě anebo učinit jakýkoli jiný úkon umožňující využití práv Nájemce vyplývajících z této Smlouvy či jejich částí jakékoli třetí osobě.

11.2. Přenechání do podnájmu

Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě.

12. Pojištění Předmětu nájmu

12.1. Pojištění Pronajímatelem

Pronajímatel se zavazuje pojistit na vlastní náklady Předmět nájmu:

- a) pro případ poškození nebo zničení Předmětu nájmu požárem, výbuchem, úderem blesku, nárazem letadla nebo jeho zřícením, pádem stromů a jiných předmětů;
- b) pro případ poškození nebo úmyslného zničení Předmětu nájmu třetí osobou.

Případné pojistné plnění z titulu pojištění pod písm. a), b) tohoto článku se Pronajímatel zavazuje použít v plné výši k obnovení Předmětu nájmu.

12.2. Pojištění Nájemcem

Nájemce se zavazuje pojistit na vlastní náklady, a to po celou dobu trvání nájmu u českého pojišťovacího ústavu, veškeré své vlastní vybavení a zařízení umístěné v Předmětu nájmu. Pojištění tohoto vybavení a zařízení musí být sjednáno pro případ odcizení pojištěných věcí k němuž došlo, a dále na stejná rizika jako je uvedeno ve čl. 12.1. pod písm. a) a b) Smlouvy.

12.3. Zachování pojištění

Současně se smluvní strany zavazují pojištění dle článku 12.1. a 12.2. zachovat po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy a v případě, že pojištění ukončí pojišťovací ústav, uzavřít pojištění dle tohoto odstavce Smlouvy u jiného českého pojišťovacího ústavu, a to do čtrnácti dnů ode dne zániku předchozího pojistného vztahu. Dále se smluvní strany zavazují řádně a včas platit pojistné za pojištění dle tohoto odstavce Smlouvy.

E. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ A SKONČENÍ NÁJMU

13. Zajištění závazků

13.1. Smluvní pokuta

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článků 7.2., 10.1., 10.3. a 12.2., této Smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn uplatnit ve smyslu ustanovení § 2048 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, smluvní pokutu ve výši **5.000 Kč** (slovy: **Pěttisíc** korun českých), a to za každé porušení Smlouvy zvlášť.

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článků 9.2., 10.2., 10.4., 10.5., 11., a 15.2. této Smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn uplatnit ve smyslu ustanovení § 2048 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, smluvní pokutu ve výši **10.000 Kč** (slovy: **Desettisíc** korun českých), a to za každé porušení Smlouvy zvlášť.

Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení Nájemce s úhradou jakéhokoli splatného závazku dle této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn uplatnit ve smyslu ustanovení § 2048 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, smluvní pokutu ve výši **0,2 %** (slovy: **dvědesetiny procenta**) z dlužné částky, a to za každý den prodlení s úhradou dlužné částky.

Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti dní od data, kdy byla Nájemci doručena písemná výzva k jejímu zaplacení ze strany Pronajímatele, a to na účet Pronajímatele uvedený v písemné výzvě.

Smluvní strany výslovně sjednávají, že smluvní pokutou není dotčeno právo Pronajímatele požadovat od Nájemce úrok z prodlení stanovený předpisy práva občanského.

13.2. Smluvní pokuta a škoda

Ustanoveními o smluvních pokutách není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

14. Skončení nájmu

14.1. Případy skončení nájmu

Nájem na základě Smlouvy skončí:

- a) písemnou dohodou smluvních stran;
- b) výpovědí kterékoli ze smluvních stran;
- c) odstoupením od Smlouvy, kteroukoliv ze smluvních stran;
- d) zničením Předmětu nájmu;
- e) odstoupením od smlouvy s okamžitou účinností v případě neplacení nájemného déle než jeden měsíc.

14.2. Dohoda o skončení nájmu

Smluvní strany v dohodě o skončení nájmu upraví vypořádání vzájemných pohledávek a závazků vyplývajících ze Smlouvy.

14.3. Výpověď Pronajímatele

Pronajímatel může písemně vypovědět Smlouvu v době trvání nájemního vztahu bez udání důvodu.

14.4. Výpověď Nájemce

Nájemce může písemně vypovědět Smlouvu v době trvání nájemního vztahu bez udání důvodu.

14.5. Výpovědní lhůta a její počátek

Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

14.6. Odstoupení od Smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že:

- a) nájemce poruší ustanovení článku 11.1. či 11.2. této Smlouvy;
- b) nájemce poruší ustanovení článku 10.5. písm. a), b), c), e), f), Smlouvy, nebo článku 10.4. Smlouvy;
- c) jestliže dojde k zahájení insolvenčního řízení, jehož předmětem je dlužníkuv (Nájemcuv) úpadek nebo hrozící úpadek, ve smyslu ustanovení zákona č. 182/2006 Sb.; o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- d) nájemce vstoupil do likvidace;
- e) nájemce převede podnik či část podniku, jejíž součástí jsou oprávnění a závazky z této Smlouvy;
- f) nájemce po dobu alespoň jednoho měsíce bez písemného oznámení neužívá Předmět nájmu k účelu dle článku 3. Smlouvy.

14.7. Účinnost odstoupení

Odstoupení od Smlouvy musí být provedeno písemnou formou a je účinné dnem jeho doručení druhé smluvní straně.

14.8. Důsledky odstoupení

Odstoupením od Smlouvy se Smlouva k okamžiku účinnosti odstoupení ruší.

15. Předání při skončení nájmu

15.1. Zdokladování stavu Předmětu nájmu

Při skončení nájmu (z jakéhokoliv důvodu) vyhotoví smluvní strany protokol o předání Předmětu nájmu. Součástí protokolu bude zápis o stavu Předmětu nájmu a hodnotě do té doby realizovaných Oprav a Technického zhodnocení, dokumentace skutečného stavu Předmětu nájmu a další důležité skutečnosti.

15.2. Povinnosti Nájemce při předání

Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli v poslední den výpovědní lhůty dle článku 14.5. resp. v první pracovní den následující po dni účinnosti odstoupení dle článku 14.7., resp. v poslední den trvání nájmu.

Nájemce je přitom povinen:

- a) předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení;
- b) předat Předmět nájmu volný bez jakýchkoliv uživatelů;
- c) vyklidit z Předmětu nájmu všechny své věci, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak;
- d) do deseti dnů zrušit smlouvy s dodavateli Služeb a současně uhradit případné pohledávky dodavatelů Služeb;
- e) zaplatit Pronajímateli za každý den užívání Předmětu nájmu po skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy (bez právního titulu) částku bezdůvodného obohacení, a to ve výši odpovídající Nájemnému dle článku 5.1. Smlouvy.

15.3. Finanční důsledky ukončení nájmu

Pokud dojde ke skončení právního vztahu založeného touto Smlouvou, nemá Nájemce nárok na vrácení nákladů na Opravy a Údržbu a do doby skončení nájemního vztahu vynaložených nákladů na Technické zhodnocení Nemovitostí.

F. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

16. Společná ustanovení

Pokud není v předchozích částech Smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné články společných ustanovení.

16.1. Pořadí úhrady

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 pořadí podle rozhodnutí Pronajímatele, a to buď:

- a) k úhradě splatného úroku z prodlení, nebo
- b) k úhradě splatných smluvních sankcí, nebo
- c) k úhradě splatného Nájemného a Služeb.

16.2. Okamžik splnění dluhu

Smluvní strany se dohodly na tom, že jakákoliv peněžítá plnění dle Smlouvy (včetně úhrad Nájemného) jsou řádně a včas splněna, pokud byla příslušná částka připsána na účet oprávněné smluvní strany nejpozději v poslední den lhůty její splatnosti.

16.3. Součinnost

Smluvní strany se zavazují:

- a) vzájemně včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle Smlouvy;
- b) vyvinout potřebnou součinnost k plnění Smlouvy.

16.4. Oddělitelnost smluvních podmínek

Pokud kterékoliv ustanovení Smlouvy nebo jeho část:

- a) bude neplatné či nevynutitelné;
- b) stane se neplatným či nevynutitelným; *
- c) bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem;

tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení Smlouvy nebo jejich částí.

16.5. Změny Smlouvy

Změny Smlouvy jsou možné pouze písemnou formou s projevy smluvních stran na téže listině.

16.6. Doručování

- a) způsoby doručování – veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou, nebo do datové schránky.
- b) řádné doručení – aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:
 - (i) při doručování osobně:
 - dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
 - dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo prostřednictvím datových schránek
 - dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít; 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 16.7., resp. 16.8. Smlouvy.
- (ii) při doručování prostřednictvím držitele poštovní licence:
 - dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo
 - dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle článku 16.7., resp. 16.8. Smlouvy.
 - (iii) při doručování datovou schránkou:
 - dle zákona 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů.

16.7. Adresy pro doručování

Ke dni podpisu Smlouvy je:

- a) adresou pro doručování Pronajímateli: **Správa lázeňských parků, příspěvková organizace**
se sídlem U Solivárny 2004/2, 360 01 Karlovy Vary
- b) adresou pro doručování Nájemci: **HOOPS kavárna s.r.o.**
se sídlem Jáchymovská 142, 360 01 Karlovy Vary

16.8. Změny sídla či místa podnikání

Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či místa podnikání, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou Smluvní stranu.

16.9. Řešení sporů

- a) rozhodné právo - Smlouva se řídí právem České republiky. Práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy, s výjimkou ustanovení § 577, §1765 a § 2315 občanského zákoníku, jejichž aplikace, byť i jen přiměřená či obdobná, se na právní vztahy založené touto Smlouvou dohodou Smluvních stran výslovně vylučuje.
- b) řešení sporů – v případě sporů souvisejících se Smlouvou se Smluvní strany vždy pokusí o smírné řešení. Nedojde-li k takovému řešení a není-li dále uvedeno jinak, rozhodne o sporu místně a věcně příslušný soud v České republice.

16.10. Trvání vybraných ustanovení Smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že v případě zániku právního vztahu založeného touto Smlouvou zůstávají v platnosti a účinnosti i nadále ustanovení, z jejichž povahy vyplývá, že mají zůstat nedotčena zánikem právního vztahu založeného touto Smlouvou, tj. zejména ustanovení článku 13.1., 13.2. a 16.10. této Smlouvy.

17. Závěrečná ustanovení

17.1. Účinnost Smlouvy

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

17.2. Prohlášení Smluvních stran

Smluvní strany si v souladu s ustanovením § 558 odst. 2 občanského zákoníku ujednávají, že se na smluvní vztah založený touto Smlouvou se vylučuje uplatnění obchodních zvyklostí.

Smluvní strany potvrzují autentičnost Smlouvy a prohlašují, že si Smlouvu (včetně příloh) přečetly, s jejím obsahem (včetně obsahu příloh) souhlasí, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.

17.3. Počet vyhotovení Smlouvy

Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení, Nájemce obdrží dvě vyhotovení. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.

Přílohy Smlouvy:

Příloha č. 1 Výpis z usnesení

Příloha č. 2. Protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu (externí příloha)

V Karlových Varech dne

14. 7. 2014

SPRAVA LÁZEŇSKÝCH PARKŮ

PROPEVKOVÁ ORGANIZACE

IČ: 008 71 982 - DIČ: CZ00871982

(1) U Solivéřky 2004/2

360 01 KARLOVY VARY

Správa lázeňských parků, p.o.
zastoupená Ing. Miroslavem Kučerou
ředitelem organizace

HOOPS kavárna s.r.o.
Jablunovská 142
360 04 Karlovy Vary
IČ: 291 09 698

HOOPS kavárna s.r.o.
zastoupená Petrem Dostálem
jednatelem společnosti