

07PU-005030

EHC Czech s.r.o.

a

ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC S.P., SPRÁVA KARLOVY VARY

**SMLOUVA O NÁJMU
PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**

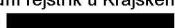
Sídlo firmy:
Závodní 278
360 18 Karlovy Vary

Pobočka Cheb:
Evropská 2850/51
350 02 Cheb

IČ: 279 70 345
DIČ: CZ 279 70 345 CZK

Bankovní spojení: 
čú.: 

Tel.: 

obchodní rejstřík u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 19313
e-mail: 

Smluvní strany, kterými jsou:

EHC CZECH s.r.o., IČ: 279 70 345

Jednající: I [REDACTED], jednatel

se sídlem Závodní 278, Tašovice, 360 18 Karlovy Vary

obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku oddíl C, vložka 19313 vedená u Krajského soudu v Plzni

bankovní spojení: [REDACTED]

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

a

ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC S.P., SPRÁVA KARLOVY VARY

IČ: 659 93 390

se sídlem: Čerčanská 2023/12, Krč, 140 00 Praha 4

Jednající: [REDACTED] ředitelem Správy Karlovy Vary na základě Pověření, které je v příloze smlouvy.

Zapsaný v OR: A 80478 vedenou u Městského soudu v Praze

bankovní spojení: [REDACTED]

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

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

(A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:

objektu **stavby č. p. 2850/51** v ulici Evropská (stavba pro administrativu), vystavěná na pozemku parc. č. 250/1 (dále jen „**Administrativní budova**“).

Předmětná nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, na listu vlastnictví Pronajímatele č. 4266 pro obec Cheb a katastrální území Cheb.

(B) Pronajímatel na shora specifikované nemovitosti realizuje projekt s názvem „**Podnikatelský inkubátor KANOV 4. ETAPA**“, projekt č. 5.1 PP03/094, dále jen („**PI**“), podporovaný v rámci Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (dále jen „**OP PIK**“) Ministerstva průmyslu a obchodu ČR a financovaný z veřejných prostředků Evropského fondu pro regionální rozvoj.

Sídlo firmy:
Závodní 278
360 18 Karlovy Vary

Pobočka Cheb:
Evropská 2850/51
350 02 Cheb

IČ: 279 70 345
DIČ: CZ 279 70 345 CZK

Bankovní spojení: [REDACTED]
čú.: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

obchodní rejstřík u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 19313
e-mail: [REDACTED]

- (C) Právě pak v souvislosti s realizací projektu PI vybudoval Pronajímatel na pozemku parc. č. 250/1 Administrativní budovu stavbu č.p. 2850/51 v níž vybudoval prostory sloužící k podnikání určené pro kancelářskou, administrativní, výrobní a skladovou činnost; tyto prostory sloužící k podnikání má Pronajímatel zájem pronajímat v rámci své podnikatelské činnosti, a to především podnikatelským subjektům.
- (D) Účelem této Smlouvy je pronájem části prostoru sloužící k podnikání nacházejícího se ve čtvrtém nadzemním podlaží (dále jen „NP“) Administrativní budovy za podmínek a v souladu s touto Smlouvou Nájemci, přičemž rozsah nebytových prostor sloužícím k podnikání, které jsou předmětem nájmu dle této Smlouvy, je barevně vyznačen na grafickém schématu 4. NP, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
- (E) Pronajímatel prohlašuje a Nájemce je s tímto srozuměn, že projekt PI je zaměřený převážně na podporu začínajících inovačních malých a středních firem (dále jen „**Inovační firmy**“) spočívající v poskytování zvýhodněného nájemného a služeb těmto inovačním firmám ze strany Pronajímatele.
V případě, že Inovační firma, jakožto zájemce o zvýhodněný nájem a/nebo službu, Pronajímateli prokáže splnění podmínek pro podporu své podnikatelské činnosti dle pravidel projektu PI, je Pronajímatel povinen (v souladu s Podmínkami poskytnutí dotace) zajistit takové Inovační firmě zvýhodněný nájem nebytových prostor sloužící k podnikání v Administrativní budově přednostně. V takovém případě, nedohodne-li se Pronajímatel s Inovační firmou na užívání jiných neobsazených prostor sloužící k podnikání v Administrativní budově, bude Pronajímatel povinen zajistit Inovační firmě pronájem případně i prostor sloužící k podnikání specifikovaných v čl. II této Smlouvy, a to v souladu s Podmínkami poskytnutí dotace, jimiž je Pronajímatel vázán; což může mít vliv na trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy, jakož i na rozsah předmětu nájmu, což bere Nájemce na vědomí.
- (F) Pronajímatel a Nájemce shodně prohlašují, že tato Smlouva je uzavírána v rámci jejich podnikatelské činnosti.

uzavřely dnešního dne, ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. a zejména ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“), tuto

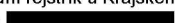
Sídlo firmy:
Závodní 278
360 18 Karlovy Vary

Pobočka Cheb:
Evropská 2850/51
350 02 Cheb

IČ: 279 70 345
DIČ: CZ 279 70 345 CZK

Bankovní spojení: 
čú.: 

Tel.: 

obchodní rejstřík u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 19313
e-mail: 

**SMLOUVU O NÁJMU
PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**
(dále jen „Smlouva“)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Nebytové prostory sloužící k podnikání, které jsou předmětem nájmu dle této Smlouvy, jsou umístěné ve čtvrtém nadzemním podlaží Administrativní budovy na adrese Evropská 51, **označené čísly 4.07 a 4.08**, Cheb (dále jen „**4.NP**“) a jejich celková podlahová plocha činí **42,90 m²**, přičemž dispozice jednotlivých prostor včetně vymezení účelu jejich využití, jakož i vymezení konkrétní plochy jednotlivých místností situovaných ve 4.NP, které jsou předmětem nájmu, je barevně vyznačeno na přiloženém plánu - schéma 4.NP, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „**prostor sloužící k podnikání**“).
- 1.2. Společně s prostorem sloužícím k podnikání je Nájemce oprávněn užívat i společné prostory (tj. zejména sociální zařízení, chodba, výtah, schodiště) příslušící k 4.NP (dále jen „**Společné prostory**“). Společné prostory je Nájemce oprávněn užívat z titulu práva spojeného s nájmem prostor sloužícím k podnikání, a to společně s dalšími nájemci 4.NP, přičemž Pronajímatel je povinen umožnit a zajistit jejich nerušené užívání Nájemcem. Společné prostory bude udržovat svým nákladem ve stavu umožňujícím řádné užívání Pronajímatel.
- 1.3. Vzhledem k tomu, že Společné prostory budou spoluužívány i ze strany dalších subjektů (nájemců 4.NP) je Pronajímatel oprávněn blíže vymezení podmínky užívání Společných prostor v Provozním řádu areálu (dále jen „**Provozní řád**“), jímž se bude Nájemce při užívání Předmětu nájmu a Společných prostor rovněž řídit; v tomto případě Pronajímatel seznámí Nájemce s obsahem Provozního řádu.
- 1.4. Prostory sloužící k podnikání jsou svým stavebně technickým charakterem určeny k provozování administrativní činnosti, a jsou plně způsobilé sloužit účelu, k němuž jsou svým stavebně technickým charakterem určeny.
- 1.5. V kontextu souhlasného projevu vůle obou smluvních stran se tyto vzájemně shodly na uzavření této Smlouvy a vymezení vzájemných práv a povinností, včetně podmínek tohoto nájemního poměru.

2. Podnikatelská činnost Nájemce

- 2.1. Nájemce prohlašuje, že v prostorech sloužících k podnikání bude provozovat odpovídající činnost v souvislosti s provozováním podnikatelské činnosti Nájemce, přičemž předmět činnosti Nájemce je uveden v internetovém výpisu z obchodního rejstříku Nájemce, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

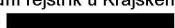
Sídlo firmy:
Závodní 278
360 18 Karlovy Vary

Pobočka Cheb:
Evropská 2850/51
350 02 Cheb

IČ: 279 70 345
DIČ: CZ 279 70 345 CZK

Bankovní spojení: 
čú.: 

Tel.: 

obchodní rejstřík u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 19313
e-mail: 

3. Předmět nájmu

3.1. Pronajímatel přenechává do nájmu Nájemci prostory sloužící k podnikání tak, jak jsou specifikovány v článku 1.1. této Smlouvy (dále společně jako „**Předmět nájmu**“), a Nájemce

tento Předmět nájmu za podmínek vymezených v této Smlouvě dnem její účinnosti do užívání přijímá ve stavu tak, jak je popsán a smluvními stranami dokumentován.

3.2. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho užívání pro provozování činnosti v souvislosti s podnikatelskou činností Nájemce.

3.3. Pronajímatel bude zajišťovat v souvislosti s pronájmem daných prostor sloužících k podnikání dodávky energetických médií (tj. tepelnou energii, elektrickou energii a pitnou vodu včetně odvodu použité vody) a služeb souvisejících s užíváním prostor sloužících k podnikání (jako je konkrétně odvoz komunálního odpadu, klimatizace, úklid, úklid sněhu, sekání trávníků), v zájmu řádného užívání prostor sloužících k podnikání.

3.4. Společně s užíváním Předmětu nájmu umožní Pronajímatel Nájemci užívat i vyznačená parkovací stání v maximálním počtu **3 stání (označeno číslicí 4, 5, 6)** na centrálním parkovišti uvnitř areálu.

4. Stav Předmětu nájmu

4.1. Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem Předmětu nájmu ještě před podpisem této Smlouvy, a to včetně fyzické inventury Předmětu nájmu, jenž byla provedena za osobní přítomnosti a součinnosti Nájemce.

4.2. Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu, který dnem účinnosti a v souladu s podmínkami vyjádřenými v této Smlouvě do svého užívání, plně seznámen s jeho stavem, bez výhrad přijímá, je ke dni podpisu této Smlouvy plně způsobilý sloužit svému účelu, k němuž je podle této smlouvy Nájemci přenecháván do užívání a k němuž je svým stavebně technickým charakterem, určen.

5. Předání Předmětu nájmu

5.1. Pronajímatel se s Nájemcem dohodl, že nejpozději do 10 dnů od podpisu této Smlouvy bude Předmět nájmu předán Nájemci, o čemž bude sepsán stranami písemný Předávací protokol dle odst. 5.2. Smlouvy.

5.2. Smluvní strany vyhotoví o předání Předmětu nájmu protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu s uvedením stavu zařízení určených pro měření elektrické energie a studené vody včetně konkrétního určení parkovacích stání vyhrazených k užívání Nájemci. Protokol o předání se jeho podpisem stává přílohou č. 3 této Smlouvy. Při předání Předmětu nájmu současně předá

Pronajímatel Nájemci v příslušném počtu klíče od vstupních dveří a dále i od všech uzamykatelných místností, jež tvoří Předmět nájmu. Potvrzení o převzetí klíčů od Předmětu nájmu Nájemcem bude uvedeno v předávacím protokole.

6. Účel nájmu

- 6.1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání Předmět nájmu dle této Smlouvy, aby tento byl Nájemcem užíván v souladu účelem užívání daných prostor sloužících k podnikání, ke kterému byly stavebně technicky určeny, a to výhradně k využití Předmětu nájmu k **administrativním účelům v přímé souvislosti s výkonem podnikatelské činnosti Nájemce vyplývajícím z výpisu z obchodního rejstříku** Nájemce.
- 6.2. Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu ke skladování ekologicky závadných materiálů či jiných věcí, jakož i věcí zdraví a životu nebezpečných, s výjimkou případů, kdy je skladování realizováno plně v souladu s obecně závaznými právními předpisy a v souladu s účelem nájmu podle této Smlouvy. V případě porušení tohoto ustanovení nese Nájemce odpovědnost za škody tímto vzniklé Pronajímateli.
- 6.3. Jestliže Nájemce užívá Předmět nájmu k jinému účelu, než k němuž byl Předmět nájmu Nájemci přenechán podle této Smlouvy do užívání a/nebo v rozporu s ustanovením článku 6.2. této Smlouvy, má se za to, že Smlouva byla jednáním Nájemce porušena podstatným způsobem.

7. Doba trvání nájmu

- 7.1. Nájemní vztah dle této Smlouvy je uzavírán na dobu **určitou, na tři (3) roky**, a to počínaje dnem účinnosti této Smlouvy.
- 7.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah založený touto Smlouvou se dále automaticky prodlužuje na dobu dalšího jednoho (1) roku, nedoručí-li některá ze smluvních stran druhé smluvní straně nejpozději 3 měsíců před uplynutím doby trvání této Smlouvy dle čl. 7.1. Smlouvy písemné oznámení obsahující prohlášení, že nadále netrvá na prodloužení této Smlouvy s tím, že nájemní vztah skončí uplynutím doby určité sjednané v čl. 7.1. Smlouvy.

8. Nájemné

- 8.1. Obě smluvní strany se dohodly na výši nájemného za přenechání Předmětu nájmu do nájmu Nájemci, které činí 12.594 Kč (slovy: dvanáct tisíc pět set devadesát čtyři korun českých) měsíčně, bez daně z přidané hodnoty včetně platby za parkoviště. Pro první tři měsíce od podepsání smlouvy se Nájemní strany dohodly na poskytnutí prostor Pronajímatelem se slevou z nájemného, v podobě 50 % slevy, celková cena Nájmu činí 7.797,-Kč (slovy: sedm tisíc sedm set devadesát sedm korun českých) měsíčně bez DPH včetně platby za parkoviště.

Sídlo firmy:
Závodní 278
360 18 Karlovy Vary

Pobočka Cheb:
Evropská 2850/51
350 02 Cheb

IČ: 279 70 345
DIČ: CZ 279 70 345 CZK

Bankovní spojení: 
čú.: 

Tel.: 

obchodní rejstřík u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 19313
e-mail: 

- 8.2. Nájemce bude hradit nájemné včetně daně z přidané hodnoty, jejíž výše bude určena v souladu s platnou právní úpravou.
- 8.3. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle článku 8.1. této Smlouvy za podmínek níže uvedených bude s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání tohoto závazkového vztahu zvyšováno v závislosti na růstu míry inflace zjišťované Českým statistickým úřadem. Nájemné se tak bude každoročně upravovat o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

$$NN = NS \times (1 + I/100)$$

NN nově upravená výše nájemného
NS stará výše nájemného placená v předchozím kalendářním roce
I..... míra inflace v předchozím kalendářním roce (v %)

Zvýšení nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení bude aplikováno nejdříve 1. ledna kalendářního roku bezprostředně následujícího po uzavření této Smlouvy. Mírou inflace se pro účely této Smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.

- 8.4. V případě, že nájemní vztah neskončí k poslednímu dni v měsíci, uhradí Nájemce Pronajímateli poměrnou část nájemného dle bodu 8.1. této Smlouvy k počtu dní, kdy bude užívat Předmět nájmu.

Služby

- 8.5. Nájemce je dále povinen hradit Pronajímateli společně s nájmem i úhrady za služby spojené s nájmem, tj. náklady na vytápění a teplou vodu, odběr elektrické energie, vodné a stočné a poplatek za odvoz odpadků, náklady za úklid kanceláří či společných prostor, a to
- 1) pravidelnou měsíční zálohou ve výši **3.800,- Kč** (slovy: tři tisíce osm set korun českých) bez DPH, a to způsobem dle odst. 9.1. Smlouvy, jmenovitě:
 - dodávky elektrické energie 3.000,- Kč/měsíc
 - vodné a stočné 800,- Kč/měsíc
 - 2) pravidelnou měsíční platbou ve výši **4.279,- Kč** (slovy: čtyři tisíce dvě stě sedmdesát devět korun českých) bez DPH, a to způsobem dle odst. 9.1. Smlouvy, jmenovitě:
 - dodávky tepelné energie..... 2.089,33,- Kč/měsíc
 - poplatek za svoz odpadu 400,- Kč/měsíc
 - správa sítě..... 100,-Kč/měsíc
 - PCO..... 500,-Kč/měsíc
 - recepce.....190,-Kč/měsíc
 - úklid společných prostor 1.000,- Kč/měsíc
- (Obě platby dále ve smlouvě jako „zálohy za služby“).

8.6. Pronajímatel prohlašuje, že ve 4.NP instaloval podružná měřidla pro měření spotřeby elektřiny.

8.7. Bude-li Nájemce užívat 4.NP společně s dalším nájemcem/či dalšími nájemci, rozdělí

Pronajímatel zálohy na náklady na spotřebu elektrické energie, vodné a stočné, vždy ještě podle poměru pronajaté plochy Nájemce a jeho podílu na využívaných společných prostorách a poměru pronajaté plochy a společných prostor ostatních nájemců. Výchozí stav měřidel ke dni předání Předmětu nájmu bude zaznamenán v předávacím protokolu.

8.8. Nájemce bude Pronajímateli hradit vždy skutečnou spotřebu elektřiny a ohřev vody, stejně jako skutečnou spotřebu za vodné/stočné, za podmínek sjednaných v následujících odstavcích Smlouvy.

8.9. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 30 dnů od doručení vyúčtování od dodavatelů jednotlivých služeb Nájemci vyúčtovat zálohy na služby za předcházející období. Vyúčtované náklady za poskytované služby v podobě nedoplatku či přeplatku na platbách jsou splatné do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování nákladů Pronajímatelem Nájemci, tzn. do 15 dnů ode dne doručení řádného daňového dokladu, jímž budou vyúčtovány ty, které z poskytovaných služeb, přičemž přílohou takového vyúčtování bude i doklad o výši těchto nákladů vystavený poskytovatelem těchto služeb.

8.10. Náklady za úklid sněhu nebo sekání trávníků, které nejsou součástí nájemného, Pronajímatel vyúčtuje Nájemci vždy podle skutečné výše těchto nákladů za příslušný měsíc, kdy tyto náklady Pronajímateli vznikly, a to v poměru podle pronajaté podlahové plochy a podílu na Nájemcem využívaných společných prostorách, a to fakturou (daňovým dokladem), splatným do deseti dnů od vystavení faktury. Předmětnou fakturu Pronajímatel zašle Nájemci na jeho adresu uvedenou v záhlaví smlouvy, a to včetně dokladu o výši těchto nákladů vystavený poskytovatelem těchto služeb, nebo kalkulací při zajištění vlastními prostředky.

8.11. Pronajímatel si vyhrazuje právo každý rok jednostranně upravit, resp. navýšit částku zálohy za služby v případě, že by skutečná výše nákladů dle předchozího roku převyšovala v souhrnu celkovou částku Nájemcem zaplacených záloh na služby, a to dorovnáním výše zálohy za služby do skutečné výše nákladů za jednotlivé služby v souhrnu dle předchozího roku. Novou výši zálohy za služby oznámí Pronajímatel Nájemci současně s doručením vyúčtování dle čl. 8.9. Smlouvy, přičemž takto zvýšené zálohy za služby bude Nájemce hradit poprvé v měsíci následujícím po měsíci, v němž Pronajímatel doručil Nájemci vyúčtování záloh na služby dle čl. 8.9. Smlouvy. Zvýšené zálohy za služby budou hrazeny spolu s nájemným dle čl. 9.1. Smlouvy.

8.12. Připojení Nájemce na internet, instalace anténního systému a/nebo připojení telefonní linky není součástí služeb poskytovaných Pronajímatelem Nájemci, kdy strany je budou řešit v separátní smlouvě, nedohodnou-li se jinak.

9. Jistota

- 9.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce složí na účet Pronajímatele [REDACTED] zřízený u [REDACTED], variabilní symbol **659 93 390** (IČ Nájemce), do 120 (slovy: sto dvaceti) dnů ode dne podpisu této Smlouvy jistotu ve výši **trojnásobku** měsíčního nájemného včetně služeb tedy **53.020,- Kč** (slovy: padesát tři tisíc dvacet korun českých), nájem včetně záloh uvedených ve článku 8. odst. 8.1. a 8.5. této Smlouvy, splatný nejpozději do deseti dnů ode dne podepsání Smlouvy.
- 9.2. Jistota bude Pronajímateli sloužit na úhradu případných nedoplateků nájemného, k úhradě škod způsobených na Předmětu nájmu, úroků z prodlení nebo k úhradě veškerých jiných splatných či nesplatných závazků Nájemce vzniklých v souvislosti s touto Smlouvou. Pronajímatel je oprávněn jednostranně započíst dluh Nájemce na uhrazenou jistotu, a to písemným oznámením zaslaným na adresu Nájemce. O provedení zápočtu je Pronajímatele povinen písemně informovat Nájemce.
- 9.3. V případě, že Pronajímatel bude čerpat z jistoty na úhradu dluhu (-ů) Nájemce nebo na úhradu jiných závazků Nájemce v souvislosti s nájmem, je Nájemce povinen takto vyčerpanou část jistoty doplatit Pronajímateli do původní výše ve lhůtě 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele.
- 9.4. Nájemce je povinen zachovávat jistotu v dohodnuté výši po celou dobu nájmu dle této Smlouvy, a to až do doby vypořádání veškerých závazků Nájemce vyplývajících z této Smlouvy či v souvislosti s ní. Jistota musí být udržována minimálně ve výši uvedené v odst. 9.1. tohoto článku této Smlouvy.
- 9.5. Smluvní strany se dohodly, že jistota složená Nájemcem Pronajímateli dle této Smlouvy není úročena.
- 9.6. V případě, že dojde k ukončení nájmu dle této Smlouvy, bez ohledu na skutečnost, zda nájem bude ukončen předčasně či nikoli, bude jistota nebo její zbývající nevyčerpaná část uhrazena zpět na účet určený Nájemcem nejpozději do 3 (slovy: tří) měsíců ode dne ukončení nájmu, ne však dříve, než dojde k vyklizení a předání Předmětu nájmu Pronajímateli a než budou Pronajímateli uhrazeny veškeré neuhrazené závazky Nájemce vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní. Pronajímatel je oprávněn čerpat z prostředků jistoty i po skončení doby nájmu, bude-li zjištěno porušení některého ze zajištěných závazků. Toto ustanovení zůstává v platnosti i v případě ukončení této Smlouvy z důvodu výpovědi nebo odstoupení

10. Způsob úhrady nájemného a nákladů na služby s nájmem související

Sídlo firmy:
Závodní 278
360 18 Karlovy Vary

Pobočka Cheb:
Evropská 2850/51
350 02 Cheb

IČ: 279 70 345
DIČ: CZ 279 70 345 CZK

Bankovní spojení: [REDACTED]
čú.: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

obchodní rejstřík u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 19313
e-mail: [REDACTED]

- 10.1. Nájemné dle odst. 8.1. této Smlouvy spolu se zálohami na služby dle čl. 8.5. této Smlouvy bude splatné vždy do každého **10. (desátého) dne každého kalendářního měsíce** trvání nájemního vztahu, za který je nájemné a služby hrazeno.
- 10.2. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné na bankovní účet Pronajímatele č.ú.: [REDACTED], zřízený u [REDACTED], variabilní symbol (IČ Nájemce): **659 93 390**
- 10.3. Nájemce je povinen v případě svého prodlení s úhradou nájemného zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení z dlužné částky v zákonné výši, tj. ve výši stanovené právním předpisem platným a účinným k datu nabytí účinnosti této Smlouvy.
- 10.4. Nájemce svůj závazek uhradit stanovené nájemné splní řádně a včas, jestliže v poslední den lhůty splatnosti nájemného bude sjednané nájemné v plné výši připsáno na bankovní účet Pronajímatele nebo předáno Pronajímateli v hotovosti k jeho rukám.
- 10.5. Obě smluvní strany se vzájemně dohodly, že snížení či zvýšení nájemného a/nebo služeb, pokud není v této Smlouvě uvedeno jinak (viz. odst. 8.3., 8.10. Smlouvy), je možné pouze na základě vzájemné písemné dohody uzavřené mezi oběma smluvními stranami, a to v souvislosti a při zohlednění míry nákladů vynaložených Pronajímatelem a/nebo Nájemcem na provedení oprav a/nebo technického zhodnocení Předmětu nájmu. Zmíněná dohoda musí být uzavřena před zahájením oprav a/nebo technického zhodnocení.

11. Práva a povinnosti smluvních stran

11.1. Nájemce prohlašuje, že:

- a/ není v likvidaci a není proti němu vedeno insolvenční řízení a že takové řízení nebylo zastaveno či zrušeno z důvodu nedostatku majetku Nájemce;
- b/ není předlužen či neschopen plnit své splatné závazky;
- c/ uzavřením této Smlouvy:
 - neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky;
 - nebude mít za následek vznik zástavy či jiného zatížení majetku Nájemce.

V případě nepravdivosti tohoto tvrzení porušil Nájemce tuto smlouvu podstatným způsobem.

Sídlo firmy:
Závodní 278
360 18 Karlovy Vary

Pobočka Cheb:
Evropská 2850/51
350 02 Cheb

IČ: 279 70 345
DIČ: CZ 279 70 345 CZK

Bankovní spojení: [REDACTED]
č.ú.: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

obchodní rejstřík u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 19313
e-mail: [REDACTED]

- 11.2. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce dle této Smlouvy, a to po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu. V případě, že v důsledku činnosti Pronajímatele na Předmětu nájmu vzniknou Nájemci překážky, které mu budou bránit v užívání Předmětu nájmu nebo jeho části, vzniká Nájemci nárok na poskytnutí slevy z nájemného nebo na prominutí nájemného dle příslušných ustanovení § 2208 Občanského zákoníku.
- 11.3. Pronajímatel se zavazuje doručit Nájemci každé rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce uložené Pronajímateli v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu (viz článek 10.14. 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).
- 11.4. Pronajímatel je oprávněn po předchozím písemném upozornění adresovaném Nájemci (nejméně dva pracovní dny přede dnem kontroly) kontrolovat prostřednictvím svých zaměstnanců nebo zmocněných třetích osob stav Předmětu nájmu a způsob jeho užívání Nájemcem. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli výkon tohoto jeho práva, a to i za účelem provedení potřebné opravy a/nebo úpravy Předmětu nájmu, avšak vždy za přítomnosti Nájemce nebo jím pověřené osoby. Předchozí oznámení Pronajímatele se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Porušení této povinnosti Nájemce se považuje za méně závažné porušení této Smlouvy, v případě opakovaného porušování po předchozí písemné výzvě Pronajímatele pak za podstatné porušení této Smlouvy.
- 11.5. Nájemce se zavazuje, že bude Předmět nájmu užívat výlučně v souladu s touto Smlouvou a obecně závaznými právními předpisy a dále též i Provozním řádem, jímž bude Nájemce vázán od okamžiku, kdy s jeho obsahem bude Pronajímatelem prokazatelně seznámen. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy zejména v oblasti bezpečnosti práce, protipožární ochrany, hygienické předpisy. Při plnění těchto svých povinností je Nájemce povinen zabezpečit ve smyslu obecně závazných právních předpisů vyhotovení příslušných revizních zpráv, a to těch revizních zpráv, k jejichž vyhotovení není výslovně povinen podle obecně závazných právních předpisů povinen Pronajímatel.

Nájemce bere na vědomí, že Administrativní budova je novostavba a její interiéry a vnitřní vybavení je tedy zcela nové; při vzniku nájemního vztahu jsou veškerá zařízení zcela funkční a jejich funkčnost a způsobilost k provozu je podložena revizními zprávami ve smyslu obecně závazných právních předpisů. Nájemce je tak v této souvislosti povinen při skončení nájemního poměru předat daná zařízení Pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu řádnému užívání, a to včetně revizních zpráv potvrzujících tuto skutečnost. Porušení těchto povinností, a to každé samostatně, se považuje za podstatné porušení této Smlouvy v důsledku jednání na straně Nájemce.

- 11.6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Pronajímatel je oprávněn vyúčtovat Nájemci náklady

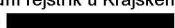
Sídlo firmy:
Závodní 278
360 18 Karlovy Vary

Pobočka Cheb:
Evropská 2850/51
350 02 Cheb

IČ: 279 70 345
DIČ: CZ 279 70 345 CZK

Bankovní spojení: 
čú.: 

Tel.: 

obchodní rejstřík u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 19313
e-mail: 

spojené s prováděním revizí, jejichž provedení je Pronajímatel v souladu s obecně závaznými právními předpisy povinen zajistit, kdy se jedná zejména, nikoli však výlučně, o revize výtahů, klimatizace, elektrických rozvodů, protipožárních prvků a zabezpečovacího zařízení. Pronajímatel tyto vyúčtuje Nájemci vždy podle skutečné výše těchto nákladů do 15 dnů ode

dne, kdy tyto náklady Pronajímateli vznikly, a to v poměru podle pronajaté podlahové plochy a podílu na Nájemcem využívaných společných prostorách, a to fakturou (daňovým dokladem), splatným do deseti dnů od vystavení faktury. Předmětnou fakturu Pronajímatel zašle Nájemci na jeho adresu uvedenou v záhlaví smlouvy, a to včetně dokladu o výši těchto nákladů vystaveným subjektem provádějícím příslušnou revizi, nebo kalkulací při zajištění vlastními prostředky.

- 11.7. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho užívání.
- 11.8. Nájemce není oprávněn provádět na Předmětu nájmu včetně společných prostor jakékoliv změny, opravy a/nebo úpravy. Drobné opravy Předmětu nájmu může v konkrétním případě Nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti Nájemce se považuje za podstatné porušení této Smlouvy.
- 11.9. Nájemce je povinen v případě, že jednáním Nájemce, jeho zaměstnanců nebo jeho obchodních partnerů či jiných návštěv bude způsobena škoda na Předmětu nájmu, tuto škodu na vlastní náklady odstranit, a to bez zbytečného odkladu s ohledem na charakter vzniklé škody. Porušení této povinnosti Nájemce se považuje za podstatné porušení této Smlouvy.
- 11.10. Nájemce není oprávněn změnit způsob užívání prostoru sloužící k podnikání daný účelem nájmu dle bodu 6.1 smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 11.11. Nájemce se zavazuje, že v případě potřeb odstranění havarijních závad na pronajatých prostorách sloužících k podnikání oznámí tuto skutečnost neprodleně Pronajímateli, a to nejpozději do 48 hodin po vzniku této potřeby. Porušení této povinnosti Nájemce se považuje za podstatné porušení této Smlouvy. Obě smluvní strany se vzájemně dohodly, že pokud Pronajímatel danou opravu neprovede bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti pracovních dní, je Nájemce oprávněn provést potřebnou opravu či úpravu Předmětu nájmu s tím, že nutné a účelně vynaložené náklady s tímto spojené je oprávněn započítat proti svému závazku k úhradě nájemného, pokud havarijní závada nebyla způsobena jednáním Nájemce nebo osobou, které Nájemce umožnil vstup do pronajatých prostor.
- 11.12. Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti Nájemce se považuje za podstatné porušení této Smlouvy.
- 11.13. 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 vyplývající z této Smlouvy či jejich části jakékoli třetí osobě. Jednání Nájemce v rozporu s tímto ustanovením je považováno za podstatné porušení této Smlouvy.

11.14. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli do deseti dnů poté, kdy k tomu bude Pronajímatelem písemně vyzván (a Pronajímatel splnil svoji povinnost umožnit Nájemci podání případných opravných prostředků – viz článek 10.3. Smlouvy) veškeré pokuty či další sankce, které byly Pronajímateli vyměřeny (pravomocným rozhodnutím) v souvislosti se zaviněným porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu.

11.15. Pronajímatel má právo během nájmu Předmět nájmu o své vůli měnit či upravovat, přičemž realizaci změn/úprav, které se budou přímo dotýkat činnosti Nájemce realizované v Předmětu nájmu Pronajímatel, včas oznámí Nájemci.

11.16. Za účelem vyjasnění a upřesnění způsobu užívání prostor sloužícím k podnikání v Administrativní budově je Pronajímatel oprávněn vydat Provozní řád, jehož obsahem je Nájemce povinen se řídit od okamžiku, kdy s ním byl Nájemce prokazatelně seznámen. Bude-li Nájemní smlouva v rozporu s Provozním řádem, platí přednostně ustanovení této Nájemní smlouvy.

12. Zánik nájemního vztahu

12.1. Závazkový vztah založený mezi oběma smluvními stranami touto Smlouvou zaniká, nastane-li některá z níže uvedených právních skutečností, s níž je spojen zánik tohoto dvoustranného právního úkonu:

- uplynutím doby určité, na níž je tento nájemní vztah sjednán v čl. 7 této Smlouvy,
- písemnou dohodou uzavřenou mezi oběma smluvními stranami dle článku 13. této Smlouvy;
- zánikem Předmětu nájmu;
- jednostrannou výpovědí kterékoli ze stran, dle článku 14. této Smlouvy;
- odstoupením od Smlouvy, dle článku 15. této Smlouvy.

13. Dohoda o skončení nájmu

13.1. Smluvní strany v dohodě o skončení nájmu upraví vypořádání vzájemných pohledávek a závazků ze Smlouvy. Nájemní poměr založený touto Smlouvou zaniká dnem uvedeným v dohodě smluvních stran a není-li takovýto den uveden v dohodě smluvních stran, pak zaniká nájemní vztah založený touto Smlouvou dnem následujícím po dni uzavření dohody o skončení nájmu.

14. Výpověď

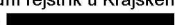
Sídlo firmy:
Závodní 278
360 18 Karlovy Vary

Pobočka Cheb:
Evropská 2850/51
350 02 Cheb

IČ: 279 70 345
DIČ: CZ 279 70 345 CZK

Bankovní spojení: 
čú.: 

Tel.: 

obchodní rejstřík u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 19313
e-mail: 

14.1. Pronajímatel je oprávněn Smlouvu uzavřenou na dobu určitou svým jednostranným právním jednáním vypovědět pouze z důvodů:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící k podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se Nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 Občanského zákoníku, nebo je po dobu delší než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání, Nájemce užívá prostor sloužící k podnikání v rozporu se Smlouvou; Nájemce nebo osoby, které s ním užívají prostor sloužící k podnikání, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek, Nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu Pronajímatele;
- c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání prostoru sloužícímu k podnikání.

14.2. Nájemce je oprávněn Smlouvu uzavřenou na dobu určitou svým jednostranným právním jednáním vypovědět pouze z důvodů:

- a) Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor sloužící k podnikání najal;
- b) prostor sloužící k podnikání se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
- c) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti, a to odevzdat prostor sloužící k podnikání Nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru sloužícímu k podnikání spojeno, a umožnit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

14.3. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba v obou případech činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

14.4. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi

15. Odstoupení od smlouvy

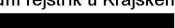
Sídlo firmy:
Závodní 278
360 18 Karlovy Vary

Pobočka Cheb:
Evropská 2850/51
350 02 Cheb

IČ: 279 70 345
DIČ: CZ 279 70 345 CZK

Bankovní spojení: 
čú.: 

Tel.: 

obchodní rejstřík u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 19313
e-mail: 

15.1. Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy jednostranným právním úkonem odstoupit v případě, že:

- a) Nájemce podstatným způsobem poruší ustanovení této Smlouvy nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda. Porušení závazků se považuje za podstatné porušení této Smlouvy je upraveno vždy v konkrétním ustanovení této Smlouvy, které příslušný závazek upravuje;
- b) Nezaplátí-li Nájemce nájemné a/nebo zálohy na služby či jakékoli jejich splatné části, popř. příslušenství této pohledávky, sjednané dle této Smlouvy, ani do splatnosti přespříštího nájemného, resp. záloh na služby.
- c) Neuhradil-li Nájemce jistotu či jakoukoli její část dle této Smlouvy, a to včetně doplatku jistoty ve smyslu článku 9. odst. 9.3. této Smlouvy, ani do 15 (slovy: patnácti) dnů ode splatnosti jistoty či jakékoli její části, nebo doplatku dle této Smlouvy;
- d) na majetek Nájemce byl prohlášen úpadek dle z.č. 182/2006 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů;
- e) Nájemce převedl podnik nebo jeho část, přičemž v rámci tohoto převodu došlo i k přechodu práv a povinností z této Smlouvy na nabyvatele podniku nebo jeho části nebo Nájemce pronajal podnik nebo jeho část, přičemž v rámci tohoto nájmu došlo i k nájmu práv a povinností z této Smlouvy na nájemce podniku nebo jeho části;
- f) V případě, že Pronajímatel nebude moci z objektivních důvodů, které mu nebyly známy na počátku nájemního vztahu, nadále pokračovat v tomto nájemním vztahu, neboť začínající Inovační firma/firmy projeví za trvání této Smlouvy zájem o zvýhodněný nájem prostor sloužících k podnikání a/nebo jejich části, které jsou Předmětem nájmu dle této Smlouvy, a Inovační firma/firmy prokáže Pronajímateli splnění předem stanovených podmínek pro podporu své podnikatelské činnosti dle pravidel projektu PI; přičemž Pronajímatel nebude schopen zajistit Inovační firmě nájem jiných vhodných prostor sloužících k podnikání v Administrativní budově,
- g) Poskytovatel dotace projeví za trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy nesouhlas s dalším trváním nájemního vztahu, resp. pokud poskytovatel dotace odmítne Pronajímateli udělit souhlas s pronajmutím Předmětu nájmu dle této Smlouvy, přičemž smluvní strany berou na vědomí, že v tomto případě bude neudělení souhlasu poskytovatelem dotace shodně považováno za objektivní důvod skončení Budoucí smlouvy.
- h) pokud takové právo vyplývá z obecně závazných právních předpisů.

15.2. Nájemce je oprávněn od této Smlouvy jednostranným právním úkonem odstoupit v případě:

- a) kdy je tak výslovně sjednáno touto Smlouvou; nebo
- b) pokud takové právo vyplývá z obecně závazných právních předpisů.

15.3. Strany se dohodly, že tato Smlouva se ruší okamžikem doručení aktu odstoupení od této Smlouvy příslušné smluvní straně; strany tímto vylučují aplikaci ust. § 2004 Občanského zákoníku.

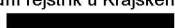
Sídlo firmy:
Závodní 278
360 18 Karlovy Vary

Pobočka Cheb:
Evropská 2850/51
350 02 Cheb

IČ: 279 70 345
DIČ: CZ 279 70 345 CZK

Bankovní spojení: 
čú.: 

Tel.: 

obchodní rejstřík u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 19313
e-mail: 

16. Předání a vyklizení Předmětu nájmu

- 16.1. Nájemce se zavazuje, že nejpozději k poslednímu dni trvání tohoto nájemního vztahu ve smyslu této Smlouvy předá Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený od veškerých svých věcí a ve stavu, v jakém jej od Pronajímatele převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a to vycházející ze stavu vymezeného předávacím protokolem. Nájemce je povinen vymalovat stěny prostor sloužících k podnikání do původní podoby, v jaké mu byly předány.
- 16.2. O předání a převzetí Předmětu nájmu jsou obě smluvní strany povinny vyhotovit písemný zápis, který musí obsahovat stručný popis stavu Předmětu nájmu.
- 16.3. V případě užívání Předmětu nájmu Nájemcem i po skončení trvání tohoto nájemního vztahu vzniká Pronajímatelům nárok z titulu bezdůvodného obohacení ve smyslu ustanovení § 2991 a násl. Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, které se sjednává částkou odpovídající nájemnému v posledním měsíci trvání nájemního vztahu.
- 16.3. V případě skončení nájemního vztahu dle Smlouvy, a to ať již jakýmkoli způsobem, nemá Nájemce nárok na vrácení nákladů na opravy a údržbu a do doby skončení nájemního vztahu vynaložených nákladů na technické zhodnocení Předmětu nájmu ani na úhradu nákladů, které v souvislosti s provozováním své činnosti v Předmětu nájmu vynaložil.

17. Platnost a účinnost smlouvy

- 17.1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Od tohoto dne jsou obě smluvní strany svými smluvními projevy vázány.
- 17.2. **Smlouva nabývá účinnosti dnem 1.11.2024.**

18. Doručování

- 18.1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou, nebo prostřednictvím datové schránky.
- 18.2. 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
- * dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních

Sídlo firmy:
Závodní 278
360 18 Karlovy Vary

Pobočka Cheb:
Evropská 2850/51
350 02 Cheb

IČ: 279 70 345
DIČ: CZ 279 70 345 CZK

Bankovní spojení: XXXXXXXXXX
čú.: XXXXXXXXXX

Tel.: XXXXXXXXXX

obchodní rejstřík u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 19313
e-mail: XXXXXXXXXX

zásilek a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít.

(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.

18.3. 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. Adresami pro doručování se pro účely této Smlouvy rozumí adresy označené v záhlaví této Smlouvy.

19. Změny smlouvy

19.1. Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou písemných číslovaných dodatků se souhlasem Smluvních stran obsažených na téže listině. Smluvní strany ve smyslu ustanovení § 564 Občanského zákoníku, výslovně vylučují možnost změny podmínek této Smlouvy ústní nebo jakoukoliv jinou formou než v písemné formě v listinné podobě včetně elektronické než tak, jak je uvedeno v tomto ustanovení.

19.2. Jakákoliv změna v jiné než písemné formě v listinné podobě bude neplatná, a to bez ohledu na to, zda bylo dle takové změny plněno či nikoliv, přičemž Smluvní strany budou moci takovou neplatnost kdykoliv namítat (Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 582 odst. 2 Občanského zákoníku).

20. Společná ustanovení

20.1. Právní vztahy Smluvních stran založené touto Smlouvou výslovně neupravené v textu této Smlouvy se řídí právními předpisy platnými v České republice. Právní vztahy založené touto Smlouvou se řídí právním řádem České republiky.

21.2. V případě sporů Smluvních stran při výkonu práva a/nebo plnění závazků z této Smlouvy platí, že v takovém případě bude příslušným pro rozhodování sporu věcně a místně soud v České republice a spor bude rozhodován podle procesních předpisů platných v České republice.

20.3. 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.

Sídlo firmy:
Závodní 278
360 18 Karlovy Vary

Pobočka Cheb:
Evropská 2850/51
350 02 Cheb

IČ: 279 70 345
DIČ: CZ 279 70 345 CZK

Bankovní spojení: 
čú.: 

Tel.: 

obchodní rejstřík u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 19313
e-mail: 

- 20.4. V případě, že některé ustanovení Smlouvy se – ať už vzhledem k platnému právnímu řádu, nebo vzhledem k jeho změnám – ukáže neplatným, neúčinným, zdánlivým nebo sporným, anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení touto skutečností nedotčena. Namísto dotyčného ustanovení nastupuje ustanovení příslušného obecně závazného právního předpisu, které je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu Smlouvy, nebo – není-li takového ustanovení obecně závazného právního předpisu – způsob řešení vyplývající z obchodních zvyklostí.
- 20.5. Smluvní strany pro vyloučení pochybností prohlašují a potvrzují, že přistoupily k uzavření této Smlouvy po pečlivém uvážení, při vědomí všech svých zákonných a smluvních povinností, tuto Smlouvu uzavírají jako plně informovaní profesionálové a vzájemná plnění dle této Smlouvy, resp. vzájemné závazky dle této Smlouvy považují za adekvátní situaci, ve které je předmětná Smlouva uzavírána.
- 20.6. Smluvní strana není oprávněna převést tuto Smlouvu nebo její část či jakákoli práva, povinnosti nebo závazky z ní vyplývající bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak. Pronajímatel a Nájemce se výslovně dohodli, že Pronajímatel je oprávněn zastavit veškerá svá práva a pohledávky vůči Nájemci, vyplývající z této Smlouvy, a to ve prospěch obchodní společnosti **Komerční banka a.s.**, IČO 453 17 054, se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, 114 07 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „**Banka**“), k zajištění dluhů Pronajímatele vůči Bance, vyplývajících ze zástavní smlouvy č. 1000754427, uzavřené mezi Pronajímatelem a Bankou.
- 20.7. Každá Smluvní strana (jakožto případně dotčená strana) na sebe ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku přebírá nebezpečí změny okolností, tj. pro vyloučení pochybností se ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 Občanského zákoníku ve vztazích mezi Smluvními stranami založenými nebo souvisejícími s touto Smlouvou neaplikují. Dále se Smluvní strany dohodly, že ve vztazích mezi účastníky Smlouvy se nebudou aplikovat ustanovení § 2004 Občanského zákoníku o tom, že odstoupením se smlouva ruší s účinky od počátku, a ust. § 2315, podle něhož: „...skončí-li nájem výpovědí ze strany Pronajímatele, má Nájemce právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Nájemcem.“

21. Závěrečná ustanovení

- 21.1. Obsah této smlouvy, s níž jsou obě smluvní strany plně srozuměny, je vyjádřením jejich svobodného a vážného projevu vůle, na důkaz čehož obě smluvní strany připojují své podpisy pod ustanovení této nájemní smlouvy.
- 21.2. Právní vztahy vyplývající z této smlouvy a jí výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

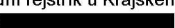
Sídlo firmy:
Závodní 278
360 18 Karlovy Vary

Pobočka Cheb:
Evropská 2850/51
350 02 Cheb

IČ: 279 70 345
DIČ: CZ 279 70 345 CZK

Bankovní spojení: 
čú.: 

Tel.: 

obchodní rejstřík u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 19313
e-mail: 

21.3. Změny či doplňky této Smlouvy lze provádět jen po vzájemné dohodě obou smluvních stran, a to vyjádřené pouze v písemné formě.

21.4. Smlouva byla vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.

Příloha č. 1: situační plánec – schéma 4. NP s vyznačením Předmětu nájmu

Příloha č. 2: výpis z Živnostenského/Obchodního rejstříku Nájemce

Příloha č. 3: protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu

Příloha č. 4: Průkaz energetické náročnosti budovy

Příloha č. 5: Provozní řád budov

Příloha č. 6: Prověření pana [REDACTED]

V Karlových Varech, dne

V Chebu, dne

Pronajímatel:

[REDACTED]. Petr [REDACTED] Digitálně podepsal
[REDACTED] Datum: 2024.11.11
[REDACTED] 14:08:25 +01'00'

EHC Czech s.r.o.

Jednající: [REDACTED], jednatel

Nájemce:

[REDACTED] Digitálně podepsal
[REDACTED] Datum: 2024.11.08
[REDACTED] 13:27:08 +01'00'

Ředitelství silnic a dálnic s.p.,
sídlo Čerčanská 2023/12, Krč, 140 00 Praha 4,
jednající [REDACTED] ředitelem Správy Karlovy Vary
na základě Pověření, které je v příloze smlouvy.

Sídlo firmy:
Závodní 278
360 18 Karlovy Vary

Pobočka Cheb:
Evropská 2850/51
350 02 Cheb

IČ: 279 70 345
DIČ: CZ 279 70 345 CZK

Bankovní spojení: [REDACTED]
čú.: [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

obchodní rejstřík u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 19313
e-mail: [REDACTED]