

Níže psaného dne, měsíce a roku

Alžbětiny Lázně, a.s.

se sídlem: Smetanovy sady 1145/1, Karlovy Vary, PSČ 360 01

IČO: 263 42 421

DIČ: CZ26342421

pronajímatel **je** plátcem DPH

zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Plzni v oddíle B, vložce 968

bankovní spojení: účet č. xxxxxxxxxxxx/xxxxx, vedený u Unicredit Bank Czech Republic a.s., pobočka Zeyerova 892/7, 360 01 Karlovy Vary

zastoupené: MUDr. Petrem Myšákem, MBA, předsedou představenstva a panem Miroslavem Vaňkem, členem představenstva

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

a

Institut lázeňství a balneologie, v.v.i.

se sídlem Závodní 353/88, Karlovy Vary, PSČ 360 06

IČO: 081 22 539

DIČ: CZ08122539

nájemce **není** plátcem DPH

zapsaný v rejstříku veřejných výzkumných institucí

bankovní spojení: účet č. xxxxxxxxxxxxxx/xxxx, vedený u Komerční banka, a.s.

zastoupený: Ing. Alinou Huseynli, MBA, ředitelkou

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

uzavřeli podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU
č. _____

(dále jen „Smlouva“)

2025

Vzhledem k tomu, že:

- A) Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 2290, jehož součástí je stavba č.p. 1145 (Smetanovy sady 1145/1), objekt občanské vybavenosti, v katastrálním území Karlovy Vary, obec a okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary;
- B) Nájemce má zájem na nájmu části prostor v budově specifikované pod písm. A) úvodních ustanovení této Smlouvy, a to pro potřeby své vědeckovýzkumné činnosti, dle podmínek této Smlouvy;
- C) Pronajímatel má zájem na nájmu části prostor v budově specifikované pod písm. A) úvodních ustanovení Nájemcem, a to dle podmínek této Smlouvy,

Dohodli se účastníci na uzavření této

SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

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:

„ <u>Nájemné</u> “:	Znamená nájemné za užívání Předmětu nájmu Nájemcem, a to ve výši uvedené v článku 5.1. Smlouvy.
„ <u>Oprava</u> “:	Znamená odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. (Vyhláška Ministerstva financí č. 500/2002)
„ <u>Služby</u> “:	Znamená služby spojené s užíváním Předmětu nájmu a popsané v článku 6. Smlouvy.
„ <u>Technické zhodnocení</u> “:	Znamená výdaje na dokončené nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace Předmětu nájmu (včetně zařízení), pokud převýší ve zdaňovacím období částku 80.000, - Kč (viz § 33 zákona č. 586/1992 Sb. - o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů).
„ <u>Údržba</u> “:	Znamená soustavnou činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady (Vyhláška Ministerstva financí č. 500/2002 Sb.)

„Drobné opravy Předmětu nájmu“: opravy Předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Předmětu nájmu a je ve vlastnictví Pronajímatele, a to podle věcného vymezení uvedeného níže pod písm. a) – c) za předpokladu, že náklad na jednu opravu nebo několik vzájemně souvisejících a časově na sebe navazujících oprav nepřesáhne částku 10.000, - Kč nebo podle výše nákladu sjednané níže pod písm. d).

- a) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmět nájmu,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.
- b) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáku, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- c) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.
- d) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny pod písm. a) - c), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu níže uvedeného.

„Míra inflace“:

Znamená přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.

A. PŘEDMĚT NÁJMU, ÚČEL A DOBA TRVÁNÍ

I. Předmět nájmu

- 1.1.** Pronajímatel přenechává Nájemci k nájmu nebytové prostory o celkové výměře **815,7 m²** v prvním nadzemním podlaží budovy č.p. 1145 na adrese Smetanovy sady 1145/1., Karlovy Vary, která je součástí pozemku parc. č. 2290 v k.ú. Karlovy Vary, obec a okres Karlovy Vary, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj na LV č. 2959 sestávající se z:
- kanceláří a místností o výměře 524,6 m², chodeb o výměře 233,9 m², toalet o výměře 42,6 m² a balkonu o výměře 14,6 m², kdy tyto prostory jsou vymezeny Polohovým zákresem Předmětu nájmu, který tvoří Přílohu č. 4 Smlouvy.

(dále jen „Předmět nájmu“).

II. Další údaje o Předmětu nájmu

2.1. Stav Předmětu nájmu

Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem Předmětu nájmu, a že nezjistil žádné překážky, které by Nájemci bránily v uzavření Smlouvy, nebo které by vedly k nezpůsobilosti Předmětu nájmu k využití v rámci účelu sjednaného Smlouvou.

2.2. Předání Předmětu nájmu

Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu do užívání. Smluvní strany vyhotoví o předání a převzetí Předmětu nájmu protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu. Součástí postupu předání Předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci bude předání klíčů od Předmětu nájmu.

III. Účel nájmu

Předmět nájmu je Pronajímatelem přenecháván Nájemci do nájmu za účelem realizace vědeckovýzkumné činnosti vč. managementu organizace.

IV. Doba trvání nájmu

4.1. Nájemní vztah dle této Smlouvy je uzavírán na dobu **určitou, a to do od 1. března 2025 do 31. prosince 2027.**

4.2. Pronajímatel a Nájemce sjednávají opci na prodloužení nájmu v délce trvání 5 (pět) let. Tato opce je sjednávána ve prospěch Nájemce.

4.3. V případě, že Nájemce bude mít zájem o využití opce dle čl. IV. odst. 4.2. Smlouvy, je povinen tak učinit v době nejdříve 6 měsíců před uplynutím doby nájmu dle čl. IV. odst. 4.1. a současně nejpozději 4 měsíce před uplynutím doby nájmu dle čl. IV. odst. 4.1. Smlouvy, a to písemným podáním prokazatelně doručeným Pronajímateli, ze kterého bude záměr Nájemce jasně patrný. Záměr Nájemce musí být v této písemnosti formulován jako **bezpodmínečný a neodvolatelný**. Pokud Nájemce v této době Pronajímateli svůj záměr využití opce nesdělí způsobem dle tohoto odstavce, **platí, že opci nevyužívá**. Nájemce nesmí být k datu doručení oznámení o využití opce dlužníkem Pronajímatele z titulu Smlouvy, jinak **účinky oznámení o využití opce Nájemcem dle tohoto odstavce nenastanou**.

4.4. Pronajímatel a Nájemce konstatují, že Smlouva se uzavírá v návaznosti na projekt Centrum lázeňského výzkumu, reg. č. CZ.10.01.01/00/22_001/0000261 (dále jen „Projekt“). Pronajímatel souhlasí s realizací Projektu Centrum lázeňského výzkumu a umožní, aby výsledky realizace Projektu byly zachovány minimálně po dobu udržitelnosti Projektu.

B. NÁJEMNÉ, SLUŽBY

V. Obecné Nájemné

5.1. Obecná výše Nájemného

Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše Nájemného za pronajaté nebytové prostory specifikované v části A. ustanovení 1. odst. 1.1. Smlouvy **částku 964.200 Kč** (slovy: **devět set šedesát čtyři tisíc**

dvě stě korun českých), **bez nákladů spojených s užíváním, za celý Předmět nájmu a rok.** Pokud se Nájemce stane plátcem DPH, nebude se DPH uplatňovat. Toto Nájemné bylo stanoveno na základě odborného posudku soudního znalce Ing. Františka Veselého č. 305-5/2025, ze dne 26. 2. 2025, který tvoří Přílohu č. 6 Smlouvy.

Nájemné je Nájemce povinen uhradit na účet Pronajímatele č. **xxxxxxxxxxxxxx/xxxx** vedený u Unicredit Bank Czech Republic a.s., pobočka Karlovy Vary, variabilní symbol: **378970**

- 5.2. Nájemné bude vždy k 1. lednu každého kalendářního roku trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy zvyšováno o Míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, nejvýše však o 5 % ročně.

V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno Nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku. Doplatek Nájemného v nové výši (se započtením navýšení dle tohoto článku Smlouvy) bude Nájemcem Pronajímateli uhrazen na základě vyúčtovací faktury.

5.3. Splatnost Nájemného

Pokud není dále uvedeno jinak, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli Nájemné **v rovnoměrných měsíčních splátkách vždy na základě faktury vystavené Pronajímatelem se splatností 14 dnů, a to za měsíc předcházející.** Pronajímatel na faktuře uvede registrační číslo projektu (CZ.10.01.01/00/22_001/0000261). **Měsíční nájemné činí 80.350 Kč.** Pokud bude nájemní vztah trvat jen část kalendářního měsíce, bude Nájemné alikvotně sníženo.

VI. Služby a Nájemné

6.1. Náklady Nájemce

V nájemném nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu.

Pronajímatel a Nájemce se dohodli tak, že náklady na služby bude Nájemce hradit takto:

- a) náklady za spotřebu studené vody dle skutečné spotřeby vykázané na podružném měřiči vody na základě měsíčních záloh, které podléhají ročnímu vyúčtování;
- b) náklady za spotřebu elektrické energie dle skutečné spotřeby vykázané na měřiči elektrické energie na základě měsíčních záloh, které podléhají ročnímu vyúčtování;
- c) náklady za teplo měsíčním nezúčtovatelným paušálem;
- d) náklady za stočné měsíčním nezúčtovatelným paušálem;
- e) náklady za ostatní služby (ostraha objektu, odpadové hospodářství, alarmy, elektro revize, revize hasicích přístrojů, pronájem technického vybavení pro internetové připojení) měsíčním nezúčtovatelným paušálem.

6.2. Úhrada Služeb

Náklady za spotřebované služby, které jsou spojené s užíváním Předmětu nájmu je Nájemce povinen hradit Pronajímateli:

- a) měsíčním nezúčtovatelným paušálem v předepsané výši stanovené ve výpočtovém listu, a to na účet Pronajímatele č. xxxxxxxxxxxx/xxxx, vedený u Unicredit Bank Czech Republic, a.s., pobočka Karlovy Vary pod VS 378970.
- b) měsíčními zálohami v předepsané výši stanovené ve výpočtovém listu, a to na účet Pronajímatele č. xxxxxxxxxxxx/xxxx, vedený u Unicredit Bank Czech Republic a.s., pobočka Karlovy Vary pod VS 378970.

Zúčtovatelné zálohy podléhají ročnímu vyúčtování na základě skutečné spotřeby. Vyúčtování bude realizováno nejpozději do konce dubna následujícího roku.

Výši paušální plateb a zálohových plateb stanovuje jednostranně Pronajímatel po předchozím projednání s Nájemcem ve Výpočtovém listu. První výpočtový list tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy.

6.3. Internetové připojení

Nájemce je za účelem zajištění internetové konektivity oprávněn užívat samostatný datový kabel ze střechy do serverovny Pronajímatele, společný síťový rozbočovač umístěný na půdě, místo v racku pro umístění svého firewallu a dvě datové linky do kanceláře 28 A a 29.

6.4. Vstup do budovy a bezpečnostní opatření

Nájemce bere na vědomí a zavazuje se respektovat bezpečnostní standard objektu budovy Alžbětíných lázní (ve kterých se nalézá Předmět nájmu). Budova je chráněna fyzicky uzamčením a elektronicky pomocí elektronického zabezpečovacího zařízení, napojeného na pult centralizované ochrany.

Budova je uzamykána a elektronicky zabezpečena (zakódována) vždy v pondělí až sobotu ve 20:00 hodin a v neděli v 18:00 hodin a odemykána a odkódována vždy ve všední dny v 7:30 hodin, v sobotu v 8:30 hodin a v neděli v 9:30 hodin. O svátcích a ve výjimečných případech může být budova zavřena zcela.

Pronajímatel předá při podpisu Smlouvy Nájemci jeden klíč od vstupních dveří do budovy Alžbětíných lázní a současně vstupní kód od elektronického zabezpečovacího zařízení budovy Alžbětíných lázní.

Pokud bude Nájemce, resp. jeho zaměstnanci vstupovat do budovy v době jejího uzamčení a zakódování, zavazuje se postupovat tak, aby minimalizoval bezpečnostní riziko. Po dobu pobytu v budově je povinen zamknout vchodové dveře a před opuštěním objektu jej zakódovat.

Nájemce se zavazuje vždy po opuštění budovy bezpečně uzavřít všechna okna.

Nájemce se zavazuje před opuštěním objektu vždy vypnout všechny elektrické spotřebiče a zhasnout všechna světelná tělesa vč. lampiček.

Nájemce plně odpovídá za škodu, kterou způsobí porušením povinností uvedených v této Smlouvě.

Nájemce je povinen uhradit náklady na výjezd bezpečnostní služby najaté Pronajímatelem v případě, že Nájemce spustí alarm nebo opomene zakódovat objekt.

C. PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE

VII.

7.1. Prohlášení o zápisu v registru

Nájemce prohlašuje, že provozuje svoji činnost na základě zápisu do rejstříku veřejných výzkumných institucí (Příloha č. 3 této Smlouvy).

7.2. Prohlášení o finančních a majetkových poměrech

Nájemce prohlašuje, že:

- a) není proti němu vedeno insolvenční řízení, jehož předmětem je úpadek nebo hrozící úpadek;
- 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

VIII. Práva a povinnosti Pronajímatele

8.1. Závazky Pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje:

- a) po celou dobu trvání nájemního vztahu dle Smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce;
- b) řádně a včas platit daně z nemovitosti a daně z příjmu vázící se k Předmětu nájmu;
- c) 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 9.2. písm. a) 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);

8.2. Závazky Pronajímatele na úseku požární ochrany

Pronajímatel odpovídá za **plnění povinností na úseku požární ochrany** ve společných prostorách objektů, zejména obstarává a zabezpečuje v potřebném množství a druzích věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení a udržuje je v provozuschopném stavu, označuje společné prostory příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně a vyvěšuje na nich požární poplachové směrnice, požární řady a požárně evakuační plány. Dále pak zajišťuje provozuschopnost zařízení, které je součástí staveb a společných prostor (revize, kontroly a údržbu zařízení).

8.3. Kontrola Předmětu nájmu

Pronajímatel má právo požadovat přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej Nájemce užívá řádným způsobem a rovněž za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti Nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce, a kontrolu revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních. Pronajímatel je povinen požadavek na přístup do Předmětu nájmu oznámit Nájemci písemně alespoň 5 pracovních dnů předem, Pronajímatel je současně povinen požadavek na přístup do Předmětu nájmu směřovat primárně na pracovní dny v běžnou pracovní dobu. Mimo tyto časy je Pronajímatel povinen odůvodnit, z jakého důvodu není možné požadavek na přístup realizovat v pracovní dny v běžnou pracovní dobu.

IX. Práva a povinnosti Nájemce

9.1. 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 odstranil škodu či měl odstranit škodu na Předmětu nájmu dle tohoto odstavce Smlouvy;
- d) Nájemce je při své činnosti v rámci tohoto nájemního vztahu a účelu nájmu plně odpovědný za plnění povinností na úseku požární ochrany a BOZP a dalších platných právních, technických a bezpečnostních norem a předpisů, a to na své náklady. Nájemce podpisem této Smlouvy přebírá plnou odpovědnost za zajištění a dodržování těchto norem a předpisů a zavazuje se zajistit plnou bezpečnost a ochranu zdraví všech svých klientů, personálu a ochranu pronajatého majetku při provozu účelu nájmu;
- e) na vlastní náklad zajišťovat pravidelné revize elektrospotřebičů a elektrokabelů provozovaných Nájemcem;
- f) na vlastní náklady Předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu v jakém byl Předmět nájmu při uzavření Smlouvy předán Nájemci, resp. do kterého byl Předmět nájmu uveden provedením Oprava a/nebo Technického zhodnocení, s přihlédnutím k běžnému opotřebení;
- g) na vlastní náklady hradit Drobné opravy Předmětu nájmu;
- h) průběžně na vlastní náklady udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku, přírodě a životním prostředí;
- i) nejpozději do čtrnácti pracovních dnů od vzniku této potřeby informovat Pronajímatele o potřebě jakýchkoli Oprav, či Technického zhodnocení, vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas s jejich provedením a písemně dohodnout podmínky úhrady Oprav či Technického zhodnocení;
- j) před zahájením stavebních úprav (Oprav nebo Technického zhodnocení) Předmětu nájmu, jež vyžadují ohlášení nebo povolení dle zákona č. 238/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění

- pozdějších předpisů, vyžádat si na vlastní náklady patřičná povolení nebo takovou činnost ohlásit příslušnému správnímu orgánu;
- k) neprodleně ústně a následně písemně informovat Pronajímatele o případných havarijních závadách na Předmětu nájmu, jejichž odstranění nesnese odkladu;
 - l) provádět jakékoliv Opravy či Technické zhodnocení Předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele;
 - m) dbát všech platných bezpečnostních, protipožárních, hygienických, technických a dalších norem;
 - n) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli závady v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, které sám nemůže odstranit resp., které by mohly ohrozit bezpečnost osob, a dále potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných Oprav. Jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
 - o) Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou MV č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů, a dle právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany v celém Předmětu nájmu a dbát pokynů Pronajímatele k zajištění požární ochrany.

9.2. Další závazky Nájemce

Nájemce se zavazuje:

- a) uhradit Pronajímateli pokuty či další sankce, které byly Pronajímateli vyměřeny (pravomocným rozhodnutím) v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu;
- b) bez souhlasu Pronajímatele, jakkoliv věcně či obligačně nezatížit Předmět nájmu nebo jeho část; nepoustupit jakákoli práva či převést jakékoli závazky (povinnosti) vyplývající ze Smlouvy či s touto Smlouvou související třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

X. Podnájem a další dispozice s Předmětem nájmu

10.1. Přenechání do podnájmu

Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu nebo jinak umožnit jeho užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

XI. Pojištění Předmětu nájmu

11.1. 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.

11.2. 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. 11.1. pod písm. a) a b) Smlouvy.

11.3. Zachování pojištění

Současně se smluvní strany zavazují pojištění dle článku 11.1. a 11.2. 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

XII. Zajištění závazků

12.1. Smluvní pokuta

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článků jakéhokoliv ustanovení čl. 9. 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 **2 000,- Kč** (slovy: **dva tisíce** korun českých), a to za každé porušení Smlouvy zvlášť.

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článků jakéhokoliv ustanovení čl. 10. 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 **25.000,- Kč** (slovy: **dvacet pět tisíc** 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 **0,1 %** (slovy: **jedna desetina** procenta) z dlužné částky, a to za každý den prodlení s úhradou dlužné částky.

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

12.2. Smluvní pokuta a škoda

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

XIII. Skončení nájmu

13.3. Výpověď Pronajímatele

Pronajímatel může písemně vypovědět Smlouvu v době trvání nájemního vztahu na dobu určitou:

- a) má-li být Předmět nájmu odstraněn, anebo přestavován 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, porušuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy.

13.4. Výpověď Nájemce

Nájemce může písemně vypovědět Smlouvu v době trvání nájemního vztahu na dobu určitou:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen,
- b) přestane-li být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní nebytový prostor, nebo
- c) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci.

13.5. Výpovědní lhůta a její počátek

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

13.6. Odstoupení od Smlouvy

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

- a) Proti Nájemci bylo zahájeno insolvenčního řízení, jehož předmětem je dlužníkův (Nájemcův) úpadek nebo hrozící úpadek, ve smyslu ustanovení zákona č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- b) Nájemce vstoupil do likvidace.

13.7. Účinnost odstoupení

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

13.8. Důsledky odstoupení

Odstoupením od Smlouvy se Smlouva k okamžiku účinnosti odstoupení ruší. Odstoupení od Smlouvy musí být provedeno písemnou formou a je účinné dnem jeho doručení druhé smluvní straně.

XIV. Předání Předmětu nájmu při skončení nájmu

14.1. Předávací protokol o 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.

14.2. Povinnosti Nájemce při předání

Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli 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) 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.

14.3. 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 Předmětu nájmu ani na vydání toho, oč se zvýšila hodnota Předmětu nájmu v důsledku Nájemcem provedených Oprav, Údržby a Technického zhodnocení Předmětu nájmu ke dni zániku nájmu.

F. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

XV. Společná ustanovení

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

15.1. 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.

15.2. Okamžik splnění dluhu

Smluvní strany se dohodly na tom, že jakákoliv peněžitá 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.

15.3. 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.

15.4. 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 jejích částí.

15.5. Změny Smlouvy

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

15.6. Doručování

- a) Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou, nebo prostřednictvím datové schránky.
- b) Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že adresa pro doručování písemné korespondence je dostatečně specifikována u označení účastníků této Smlouvy shora.
- c) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, nebo bydliště, které je uvedeno v písm. b) tohoto článku a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu a současně předá druhé smluvní straně novou adresu pro doručování na území České republiky. V případě nesplnění tohoto závazku se za řádnou adresu pro doručování považuje vždy adresa řádně dohodnutá smluvními stranami v této Smlouvě.
- d) Pronajímatel je oprávněn sdělit změnu čísla účtu určeného pro zasílání plateb dle této nájemní smlouvy jednostranným písemným projevem zaslaným nájemci, bez nutnosti uzavírání dodatku k této nájemní smlouvě.

15.7. Řešení sporů

Smlouva se řídí právem České republiky.

15.8. 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 12.1. a 12.2. této Smlouvy.

XVI. Závěrečná ustanovení

16.1. Účinnost Smlouvy

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti uveřejněním v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy v Registru smluv zajistí Nájemce za plné součinnosti Pronajímatele.

16.2. Prohlášení Smluvních stran

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.

16.3. Počet vyhotovení Smlouvy

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

16.4. Přílohy Smlouvy

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele

Příloha č. 3: Výpis z rejstříku veřejných výzkumných institucí Nájemce

Příloha č. 4: Polohový zakres Předmětu nájmu

Příloha č. 5: Výpočtový list

Příloha č. 6: Odborný posudek

V Karlových Varech dne: **27. února 2025**

Alžbětiny Lázně, a.s.
zastoupené
MUDr. Petrem Myšákem
předsedou představenstva
a
Miroslavem Vaňkem
členem představenstva

Institut lázeňství a balneologie, v.v.i.
zastoupený
Ing. Alinou Huseynli, MBA
ředitelkou