

Níže psaného dne, měsíce a roku

Statutární město Karlovy Vary

Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary 1

IČO: 00254657

DIČ: CZ00254657

pronajímatel je plátcem DPH

bankovní spojení: účet č. [REDACTED] vedený u České spořitelny, a.s., pobočka K. Vary

zastoupené: Ing. Rostislavem Matyášem, vedoucím Odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary,
na základě plné moci ze dne 01.03.2021

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

a

obchodní firma: **Abok, s.r.o.**

se sídlem: Dlouhá 729/37, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČO: 02180057

DIČ: CZ02180057

zastoupeno: p. Romanem Novotným - jednatelem

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

uzavřeli ve smyslu § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění tuto

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

2025

Vzhledem k tomu, že:

- A) Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb. - o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, vlastníkem Předmětu nájmu. Pronajímatel má zájem pronajmout Předmět nájmu Nájemci;
- B) Správcem uvedené nemovitosti je realitní kancelář **RECOM REALITY s.r.o.**, IČO 25238744, se sídlem T. G. Masaryka 883/53, Karlovy Vary (dále jen „Správce“), a to na základě pověření k výkonu těchto činností učiněného na základě mandátní smlouvy společností IKON spol. s r.o., IČO 45800031, se sídlem Nehvizdská 22/8, 198 00 Praha 9 – Hloubětín jako mandatářem se souhlasem Pronajímatele jako mandanta uděleným prohlášením ze dne 28.02.2007

dohodli se účastníci na uzavření této

SMLOUVY O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ.

I. Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel přenechává Nájemci k užívání prostor sloužící k podnikání č. **601** o celkové výměře **169,89 m²**, umístěný v **1. PP** nemovitosti - domu č.p. **270** v ulici **Husovo náměstí 2** v Karlových Varech, který je součástí pozemku parc. č. **943** a dále část této parcely č. **943** o výměře **172 m²** (**plocha za budovou Husovo náměstí 270/2 bez pásu o šířce 2 m podél budovy**), vše v katastrálním území **Karlovy Vary**, obec a okres Karlovy Vary, zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu v Karlových Varech, jak je uvedeno v předávacím protokolu (dále jen „Předmět nájmu“) a to za účelem sjednaným v čl. IV. této smlouvy.

II. Stav Předmětu nájmu

- 2.1. Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem Předmětu nájmu a že nezjistil, ani podle stanovisek jím prizvaných odborně způsobilých osob, žádné překážky, které by Nájemci bránily v uzavření této smlouvy nebo které by vedly k nezpůsobilosti Předmětu nájmu k využití v rámci účelu sjednaného touto smlouvou.

III. Předání Předmětu nájmu

- 3.1. Pronajímatel předá prostřednictvím Správce Nájemci Předmět nájmu **dne 03.07.2025**. Smluvní strany vyhotoví o předání a převzetí Předmětu nájmu protokol. Součástí postupu předání Předmětu nájmu Správcem Nájemci bude předání klíčů od Předmětu nájmu.

IV. Účel nájmu

- 4.1. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat pouze k účelu, ke kterému byl sjednán, tzn. **provozování filmové restaurace „BOKOVKA“ s předzahrádkou během Mezinárodního filmového festivalu v Karlových Varech v roce 2025.**

V. Doba trvání nájmu

- 5.1. Nájemní vztah dle této smlouvy je uzavírán na dobu určitou od **03.07.2025** do **13.07.2025**.

VI. Nájemné a paušální úhrada za služby

- 6.1. Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše nájemného **za prostor sloužící k podnikání č. 601** částku **60 944 Kč** (slovy: šedesát tisíc devět set čtyřicet čtyři korun českých) **bez DPH** za celou dobu trvání nájemního vztahu. K výše uvedené částce bude připočteno DPH v platné sazbě ke dni podpisu nájemní smlouvy.
- 6.2. Pokud není dále uvedeno jinak, činí výše nájemného **za část parcely č. 943** částku **27 953 Kč** (slovy: dvacet sedm tisíc devět set padesát tři korun českých) **bez DPH** za celou dobu trvání nájemního vztahu. K výše uvedené částce bude připočteno DPH v platné sazbě ke dni podpisu nájemní smlouvy.
- 6.3. V nájemném nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, které poskytují jako dodavatelé třetí osoby. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli paušální úhradu za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, zejména za vodu a elektřinu (dále jen „služby“). Paušální úhrada za služby bude provedena Nájemcem společně s úhradou nájemného a to ve výši **4 740 Kč** (slovy: čtyři tisíce sedm set čtyřicet korun českých) **za elektřinu bez DPH** za celou dobu trvání nájemního vztahu a ve výši **677 Kč** (slovy: šest set sedmdesát sedm korun českých) **za vodu bez DPH** za celou dobu trvání nájemního vztahu. K výše uvedeným částkám bude připočteno DPH v platných sazbách ke dni podpisu nájemní smlouvy.

VII. Splatnost a způsob úhrady nájemného a paušální úhrady za služby

- 7.1. Nájemce je nájemné a paušální úhradu za služby povinen uhradit na základě dokladu vystaveného Pronajímatelem/Správcem.

VIII. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel se zavazuje řádně a včas předat Nájemci Předmět nájmu a sepsat Předávací protokol, který potvrdí obě smluvní strany.
- 8.2. Pronajímatel se dále zavazuje po celou dobu trvání nájmu zajistit Nájemci řádný a nerušený výkon jeho nájemních práv.
- 8.3. Pronajímatel se zavazuje pojistit na vlastní náklady Předmět nájmu:
 - (a) pro případ poškození nebo zničení Předmětu nájmu požárem, výbuchem, úderem blesku, pádem stromů a jiných Předmětů;
 - (b) pro případ poškození nebo úmyslného zničení Předmětu nájmu třetí osobou.
- 8.4. 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 vyplývajících z této smlouvy a/nebo obecně závazných právních předpisů 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).

IX. Práva a povinnosti Nájemce

- 9.1. Nájemce se zavazuje 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).
- 9.2. Nájemce se zavazuje dbát všech platných bezpečnostních protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších norem.
- 9.3. V případě škody na Předmětu nájmu a jeho příslušenství způsobené Nájemcem, jeho zaměstnanci, návštěvníky, klienty, zákazníky či obchodními partnery či jakýmkoli třetími osobami je Nájemce povinen zajistit na své náklady její odstranění do 2 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 způsobenou škodu peněžní formou na to základě písemné výzvy Pronajímatele, a to ve výši a ve splatnosti v této výzvě uvedené.

- 9.4. V případě ztráty některé části vnitřního vybavení v době trvání nájmu je Nájemce povinen uhradit hodnotu odcizené věci.
- 9.5. Nájemce je povinen neprodleně po zjištění havárie na Předmětu nájmu informovat správce, příp. Pronajímatele o případných havarijních závadách na Předmětu nájmu.
- 9.6. Nájemce je povinen 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.
- 9.7. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli pokuty či další sankce, které byly Pronajímateli vyměřeny (pravomocným rozhodnutím) v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu.
- 9.8. Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu dostatečně zabezpečit Předmět nájmu (zejména řádným uzamčením Předmětu nájmu apod.).

X. Skončení nájmu

- 10.1. Podmínky skončení nájmu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 10.2. Po skončení nájmu je Nájemce povinen předmětný nebytový prostor řádně vyklidit a vrátit jej včetně jeho vybavení ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 10.3. O převzetí bude sepsán Protokol, jehož součástí bude zápis o stavu Předmětu nájmu a o předání klíčů.

XI. Smluvní pokuta

- 11.1. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení čl. IX. odst. 9.1., 9.2., 9.3., 9.4., 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: pět tisíc korun českých), a to za každé porušení smlouvy zvlášť.
- 11.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článku IX. odst. 9.5., 9.6., 9.8. 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 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), a to za každé porušení smlouvy zvlášť.
- 11.3. 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.
- 11.4. 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.
- 11.5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že smluvní pokutou není dotčeno právo Pronajímatel požadovat od Nájemce úrok z prodlení stanovený předpisy práva občanského.

XII. Společná ustanovení

- 12.1. Pokud není v předchozích částech smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné články společných ustanovení.
- 12.2. Smluvní strany se zavazují vzájemně včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle Smlouvy a vyvinout potřebnou součinnost k plnění smlouvy.

- 12.3. 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.
- 12.3. Změny Smlouvy jsou možné pouze písemnou formou s projevy smluvních stran na téže listině.
- 12.4. 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 v písm. a) tohoto odstavce.
 - 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.
 - e) Upozornění na nedoplatky (s výjimkou předžalobní upomínky), faktury, oznámení o opravách, haváriích a rekonstrukcích objektů lze doručovat i formou prostého e-mailu. Stejným způsobem je možné zaslat i Výpočtový list a Splátkový/Platební kalendář k doplnění a podpisu Nájemcem.
- 12.5. Adresy pro doručování
- Smluvní strany této smlouvy se dohodly následujícím způsobem na adrese pro doručování písemné korespondence:
- a) adresou pro doručování Pronajímateli:*
Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary
Zastoupené pověřeným správcem RECOM REALITY s.r.o.
p. Jakub Žikeš - jednatel společnosti
T. G. Masaryka 883/53, 360 01 Karlovy Vary
tel.: 606 201 819, e-mail: sprava@recomreality.cz
- b) adresou pro doručování Nájemci:*
Abok, s.r.o.
Dlouhá 729/37, Staré Město, 110 00 Praha1
tel.: 732 622 684, e-mail: roman.novotny@ambi.cz, datová schránka: emz4cna
- 12.7. Smlouva se řídí právem České republiky.
- 12.8. 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.

XIII. Závěrečná ustanovení

- 13.1. Smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu oběma smluvními stranami, resp. jejich oprávněnými zástupci. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění 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). Uveřejnění smlouvy zajistí Pronajímatel za součinnosti Nájemce.

- 13.2. 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.
- 13.3. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech a každá smluvní strana včetně správce objektu obdržela po jednom stejnopise. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.
- 13.4. Statutární město Karlovy Vary ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany Statutárního města Karlovy Vary veškeré zákonem č. 128/2000 Sb. či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.
- 13.5. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1: Plná moc vedoucího odboru Ing. R. Matyáše
Příloha č. 2: Výpis z obchodního rejstříku
Příloha č. 3: Zákres Předmětu nájmu

Vyhotovila: Daniela Begeni

V Karlových Varech dne:

Statutární město Karlovy Vary
zastoupené Ing. Rostislavem Matyášem
vedoucím OMM MM Karlovy Vary

Abok, s.r.o.
zastoupená p. Romanem Novotným
jednatel společnosti