**Nájemní smlouva**

**uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník** („**Občanský zákoník**“)

(dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany

1. **Císařské lázně, příspěvková organizace**

se sídlem Mariánskolázeňská 306/2, 360 01 Karlovy Vary, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, pod sp. zn. Pr 725, IČO: 75153033, DIČ: CZ75153033

(„**Pronajímatel**“)

a

1. **Peaks Invest s.r.o.**

se sídlem Slavojova 579/9, 128 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze ,oddíl C 364990, IČO: 14390680, DIČ: CZ14390680

(„**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Strany**“ a jednotlivě „**Strana**“)

**PREAMBULE**

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

1. Nájemce má zájem o krátkodobý pronájem nebytových prostor v objektu Císařských lázní, na adrese Mariánskolázeňská 306/2, 360 01 Karlovy Vary, tj. části stavby na pozemku parc. č. 902, zapsané na LV č. 6, a to v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary („**Císařské lázně**“), a to za kulturním účelem, konkrétně za účelem uspořádání koncertu („**Účel nájmu**“);
2. Pronajímatel je příspěvkovou organizací, jejímž zřizovatelem je Karlovarský kraj, se sídlem Karlovy Vary - Dvory, Závodní 353/88, PSČ 360 21, IČO: 708 91 168 („**Kraj**“);
3. Vlastníkem Císařských lázní je Kraj, přičemž Pronajímatel je právnickou osobou, která v souladu s platnými právními předpisy a zřizovací listinou jedná a hospodaří s majetkem Kraje svým jménem, a je oprávněna Císařské lázně pronajmout;
4. Pronajímatel souhlasí s krátkodobým pronájmem Císařských lázní za Účelem nájmu Nájemci za podmínek stanovených touto Smlouvou;
5. Pronajímatel je v souladu s Listinami povinen v případě pronájmu Císařských lázní sjednat nájemné ve výši v místě a čase obvyklé.

DOHODLY SE STRANY NÁSLEDOVNĚ:

# Prohlášení stran

# Nájemce bere na vědomí, že všechny prostory Císařských lázní patří z historického i architektonického hlediska k nejcennějším objektům v České republice a jsou památkově chráněné zákonem, a to včetně mnohých vnitřních i vnějších prvků a vybavení. Nacházejí se v historickém centru Karlových Varů, které je rovněž památkově chráněné a je zařazené na Seznam světového dědictví UNESCO. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu se zvýšenou opatrností a se zřetelem k jeho mimořádné hodnotě.

# Nájemce prohlašuje, že byl před podpisem této Smlouvy Pronajímatelem řádně obeznámen s  návštěvním řádem Císařských lázní na stránkách www.cisarskelazne.cz/navstevni-rad a Pravidly pronájmů prostor Císařských lázní (dále jen „Pravidla pronájmů“), jež jsou nedílnou součástí této Smlouvy a tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

# Nájemce prohlašuje, že byl řádně seznámen se stavem Předmětu nájmu, a s tím souvisejícími povinnostmi a omezeními a prohlašuje, že tyto skutečnosti nebrání Účelu nájmu. Nájemce dále prohlašuje a zavazuje se, že bude při výkonu veškerých sjednaných činností v prostorách Císařských lázní postupovat s veškerou opatrností a se zvláštním ohledem na historickou hodnotu prostor a učiní vše k předcházení vzniku jakýchkoliv škod po dobu nájmu sjednaného touto Smlouvou.

**1.4.** Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je vázán Podmínkami dotačních titulů v rámci projektů:  
 „Revitalizace Císařských lázní“ (Dotace Ministerstva kultury);  
 „Císařské lázně – koncertní sál“, reg. č.: CZ.06.04.04/00/22\_062/0003590 (IROP);  
 „Muzejní expozice v Císařských lázních“, reg. č.: CZ.06.04.04/00/22\_051/0002717 (IROP);  
 „Revitalizace okolí Císařských lázní“, reg. č.: CZ.06.02.02/00/23\_077/0003689 (IROP).

# Předmět smlouvy

# Pronajímatel za podmínek dále stanovených v této Smlouvě přenechává Nájemci za Účelem nájmu k užívání část nebytových prostor Císařských lázní specifikovaných v čl. 3 této Smlouvy („Předmět nájmu“) a Nájemce se zavazuje zaplatit za to Pronajímateli nájemné ve výši dle čl. 5 této Smlouvy („Nájemné“) a cenu za služby ve výši dle čl. 6 této Smlouvy („Cena za služby“), a to ve lhůtách a za podmínek čl. 7 této Smlouvy.

# Předmět nájmu

# Předmětem nájmu jsou části nebytových prostor Císařských lázní, tj. výhradně následující místnosti:

## sál Atrium 478 m2 + nezbytné přilehlé prostory.

## Prostor je pronajímán za účel pořádání kulturní akce (koncert).

# DOBA NÁJMU

# Nájem dle této Smlouvy je sjednán na dobu ode dne 12.4. 2025 od 17:00 do 22:00 hodin („Doba nájmu“).

# Pro Dobu nájmu si Strany sjednávají podrobný časový přehled zásadních činností prováděných v rámci Účelu nájmu v plánu realizace, část A. Harmonogram (dále jen „Realizační plán“). Plán realizace tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy. Změna harmonogramu je možná písemně, a to pouze nejpozději jeden (14) dní před započetím Doby nájmu.

# Nájemné

# Nájemné představuje tržní (obvyklou) cenu Předmětu nájmu pro Účel nájmu určenou na základě dohody Stran a činí 30 000 Kč bez DPH pro celou sjednanou Dobu nájmu. Pro vyloučení pochybností Strany sjednávají, že Nájemné představuje fixní částku.

# cena za Služby

# Pronajímatel zajistí pro užívání a provoz Předmětu nájmu za Účelem nájmu Nájemci dodávku [elektřiny/vodné-stočné/vytápění/asistence technického pracovníkaC („Služby“). Cena za Služby je Stranami sjednaná jako paušální a nevratná, a činí 22 880 Kč bez DPH pro celou sjednanou Dobu nájmu.

# V případě, že skutečné náklady na Služby převýší sjednanou Cenu za Služby, vyzve Pronajímatel Nájemce k úhradě těchto nákladů a Nájemce je povinen k jejich úhradě do tří (3) dnů ode dne doručení předmětné písemné výzvy Pronajímatele.

# Pro vyloučení pochybností Strany sjednávají, že dodávky anebo služby nutné k řádnému užívání anebo provozu Předmětu nájmu za Účelem nájmu neuvedené v první větě čl. 6.1, si zajistí Nájemce na své náklady a odpovědnost sám.

# Smluvní strany se dohodly na prodeji vstupenek prostřednictvím rezervačního portálu Colosseum, spravovaného Pronajímatelem. Za tuto službu je Pronajímatel oprávněn účtovat provizi ve výši 5 % ze souhrnného prodeje vstupenek prodaných prostřednictvím systému, tedy z hodnoty vstupenek prodaných na jednotlivé filmové projekce. Pronajímatel do 5 pracovních dnů po filmové projekci zašle Nájemci uzávěrku jako podklad pro vyúčtování.

# Platební podmínky

# Nájemce je povinen uhradit Nájemné a Cenu služeb nejpozději do 14 dnů a to bankovním převodem na účet č. 115-4325130207/0100 vedený u Komerční banky na základě vystavené faktury Pronajímatelem („Účet Pronajímatele“).

# Veškeré platby hrazené na základě této Smlouvy se považují za uhrazené, jakmile bude plná částka příslušné platby připsána ve prospěch Účtu Pronajímatele.

# K nájemnému a ceně za služby bude připočtena daň z přidané hodnoty („DPH“) ve výši dle platných právních předpisů.

# ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY A STORNO POPLATKY

* 1. Od smlouvy lze odstoupit, bude-li pronájem Nájemci znemožněn z důvodu vyšší moci, bez zavinění smluvních stran (požár, zemětřesení, epidemie apod.) bez nároku na finanční náhradu škody a na nájemné a služby. Odstoupení musí být nahlášeno okamžitě a neprodleně doručeno písemně druhé straně.
  2. V případě, že z důvodu výhradně na straně Pronajímatele se sjednaný nájem neuskuteční, je Pronajímatel   
      povinen zaplatit Nájemci finanční náklady, které touto situací vzniknou a taktéž vynaložené náklady,   
      které nájemci v souvislosti s představením či eventem, službami vznikly, taktéž uhradit nájemci náklady   
      včetně doložených pracovních hodin, které Nájemce vynaložil v souvislosti s přípravou této akce.
  3. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit. Dojde-li k odstoupení ve lhůtě 60 a méně dnů před datem konání plánované akce, je povinen zaplatit pronajímateli odstupné. Výše odstupného závisí na odstoupení daný počet dní před datem konání akce v době.

Odstoupení ve lhůtě 60–31 dnů před datem konání výše odstupného 30 % z celkové výše pronájmu prostor a služeb.

Odstoupení ve lhůtě 30–16 dnů před konáním akce 80 % z celkové výše pronájmu prostor a služeb.

Odstoupení ve lhůtě 15 a méně dnů před konáním akce 100 % z celkové výše pronájmu prostor a služeb.

Odstoupení musí být učiněno písemně a musí být doručeno pronajímateli. Výše odstupného se řídí dnem, kdy bylo odstoupení pronajímateli doručeno.

# PRÁVA A povinnosti Nájemce

# Předmět nájmu bude Nájemci Pronajímatelem předán nejpozději dne 12.4. 2025 v 17:00 hodin

# O předání a převzetí Předmětu nájmu Strany může být sepsán předávací protokol podepsaný Stranami.

# Nájemce je povinen na základě této Smlouvy a Pravidel pronájmů:

# Užívat Předmět nájmu výlučně za Účelem nájmu a v souladu s touto Smlouvou, Pravidly pronájmů a právními předpisy;

# Užívat Předmět nájmu v souladu s Realizačním plánem viz příloha č. 2;

# Udržovat Předmět nájmu v dobrém a řádném stavu po celou Dobu nájmu s příhlédnutím ke zvláštním historickým a architektonickým vlastnostem Předmětu nájmu;

* + 1. Zajistit, aby byly oprávněné osoby Nájemce v potřebném rozsahu, řádně a včas seznámeny s podmínkami a povinnostmi této Smlouvy a Pravidel nájmů a byli řádně a včas seznámeny s případnými změnami těchto podmínek;

# Oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli jakékoliv vady Předmětu nájmu, a v případě potřeby umožnit jejich odstranění;

# Sjednat a udržovat po Dobu nájmu v platnosti a účinnosti pojištění odpovědnosti týkající se Předmětu nájmu podle této Smlouvy za škodu způsobenou třetím osobám a pojištění vlastního majetku umístěného v Předmětu nájmu proti běžným rizikům jakož i pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností Nájemce;

# Nájemce je povinen řídit se právními předpisy platnými v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany včetně směrnic Pronajímatele platnými pro daný objekt. Podpisem této Smlouvy Nájemce stvrzuje, že se s nimi před podpisem seznámil. Požární poplachová směrnice objektu Císařských lázní je k dispozici v recepci Předmětu nájmu.

# Umožnit Pronajímateli a všem Pronajímatelem jím určeným anebo zmocněným osobám vstup do Předmětu nájmu i bez předchozího oznámení Nájemci, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jakož i provádění údržby, revizí, úklidu, nutných oprav či kontroly budovy Předmětu nájmu či Předmětu nájmu;

* + 1. Předat Předmět nájmu Pronajímateli poslední den a v čase uplynutí sjednané Doby nájmu dle Harmonogramu vyklizený, vyčištěný a ve stavu, ve kterém se nacházel ke dni jeho převzetí Nájemcem;.

# Nájemce není oprávněn:

# Zřídit anebo umístit do Předmětu nájmu své sídlo;

# Jakkoliv označit Předmět nájmu za svou provozovnu včetně umístění jakýchkoliv firemních log, štítů, cedulí a podobných označení Nájemce nebo provozu Nájemce na budovu Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který může být odepřen i bez uvedení důvodu;

# Užívat Předmět nájmu v rozporu s Účelem nájmu;

# Provádět jakékoliv opravy anebo úpravy Předmětu nájmu, zejmnéna nesmí provádět jakékoliv stavební úpravy, technická zhodnocení a fixní instalace, rekonstrukce či jiné stavební a/nebo jiné změny v Předmětu nájmu, ani žádat o jakákoli správní rozhodnutí, souhlasy nebo povolení k jejich provedení;

# Bez předchozího souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn provádět v pronajatých prostorech jakékoli změny, v žádném případě zejména nebudou povoleny změny takového charakteru, které by ve svém důsledku mohly znamenat újmu na architektonickém či provozním stavu Předmětu nájmu;

# Nájemce nesmí žádným způsobem omezovat či zastavovat únikové cesty a východy z pronajatých prostorů a musí dbát na to, aby prostředky požární ochrany v těchto prostorech byly trvale volně dostupné. V případě, že Nájemce nedodrží uvedené zásady či předpisy požární bezpečnosti, má Pronajímatel právo trvat na odstranění překážek, případně je odstranit sám na náklady Nájemce;

# Pronajmout Předmět nájmu ani jeho část jakékoliv další osobě, a to ani bezplatně;

# Postoupit ani jinak převést jakákoli svá práva anebo své povinnosti vyplývající z této Smlouvy (ani tuto Smlouvu jako celek) bez předchozí písemné dohody Stran.

# PRÁVA A povinnosti pronajímatele

# Pronajímatel je povinen Nájemci předat Předmět nájmu dle podmínek čl. 9.1 této Smlouvy.

# Pronajímatel je povinen převzít od Nájemce Předmět nájmu dle podmínek této Smlouvy a zaevidovat v protokolu případné vady Předmětu nájmu ke dni jeho převzetí včetně dohody Stran o způsobu náhrady škody vadami Pronajímateli způsobené.

# odpovědnost nájemce a smluvní pokutY

# Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v souvislosti s plněním této Smlouvy, jakož i za řádné a včasné plnění této Smlouvy a dodržování Pravidel pronájmů. Veškeré skutečnosti zjištění dokládající průběh realizace akce musí být zaznamenány do protokolu o realizaci akce dle Pravidel pronájmů.

# Za jednání zaměstnanců, osob spolupracujících s Nájemcem a osob přítomných v Předmětu nájmu v souvislosti s Účelem nájmu (zejména zaměstnanci a dodavatelé Nájemce, partneři či návštěvníci akce Nájemce ) („Osoby Nájemce“) odpovídá Nájemce Pronajímateli, jako by jednal sám.

# Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli v plné výši újmu způsobenou Nájemcem anebo Osobami Nájemce a nahradit Pronajímateli v plné výši újmu vzniklou na Předmětu nájmu v souvislosti s užitím Předmětu nájmu Nájemcem anebo Osobami Nájemce. Způsobí-li Nájemce anebo Osoby Nájemce jakékoli změny nebo škody na budově Císařských lázní, včetně interiéru nebo mobiliáře pronajatých prostorů, je Nájemce přednostně povinen uvést vše na svůj náklad do původního stavu. Pokud uvedení do původního stavu není možné, je Nájemce povinen nahradit Pronajímateli veškerou újmu, která uvedeným způsobem vznikne.

# Poruší-li Nájemce některou svou povinnost uvedenou v čl. 3., čl. 4. a 5. Pravidel pronájmu, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.

# Smluvní pokuta související s porušením této Smlouvy a Pravidel pronájmů je splatná do tří dnů od obdržení výzvy oprávněné strany k úhradě smluvní pokuty. Vznikem práva na smluvní pokutu není dotčeno právo na náhradu újmy v celém rozsahu. Případnou výpovědí této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu újmy ani na úhradu smluvní pokuty.

# Ukončení Nájemní Smlouvy

# Tuto Smlouvu je Pronajímatel oprávněn vypovědět v případě, že bude Nájemce v případě dlouhodobé spolupráce v prodlení s úhradou Nájemného a/nebo Ceny Služeb; účinnost této Smlouvy skončí okamžikem doručení písemné výpovědi Nájemci. Pronajímatel je dále oprávněn od smlouvy vypovědět, a to i bez výpovědní doby, jestliže Nájemce závažným způsobem poruší jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Smlouvy anebo Pravidel nájmu. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez udání důvodu a bez výpovědní doby, oznámí-li to písemně Nájemci nejpozději šest měsíců před sjednaným počátkem Doby nájmu.

# Vypoví-li Pronajímatel tuto Smlouvu z důvodu porušení povinnosti Nájemcem nebo bez udání důvodu, není Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli úhradu jakýchkoli nákladů, ušlého zisku či jiných částek v souvislosti s neuskutečněným nájmem.

# Pronajímatel i Nájemce mohou tuto Smlouvu vypovědět kdykoliv bez výpovědní doby z důvodu vyšší moci, za kterou se považují zejména válečné ohrožení, válka, zemětřesení a jiné přírodní katastrofy. V takovém případě nemá žádná ze smluvních stran právo na náhradu nákladů, ušlého zisku či jiných částek v souvislosti s neuskutečněným nájmem.

# Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku a není oprávněn domáhat se obnovení jednání o smlouvě.

# kontaktní osoby stran

# Kontaktní osoby uvedené v tomto článku Smlouvy, jsou oprávněné činit a přijímat sdělení v souvislosti s plněním této Smlouvy, nejsou však oprávněny ke změnám této Smlouvy. Kontaktní osoby mohou Strany jednostranně změnit bez nutnosti uzavírat dodatek ke Smlouvě. Změna je účinná doručením písemné informace o takové změně druhé Straně.

* 1. Za Pronajímatele: xxx  
     Produkční: xxx
  2. Za Nájemce: xxx

# Závěrečná ustanovení

# Tato Smlouva se sjednává na Dobu nájmu.

# Tato Smlouva se řídí platnými právními předpisy České republiky.

# Na nájemní vztah vzniklý na základě této Smlouvy se nepoužijí ustanovení § 2311 a § 2315 občanského zákoníku.

# Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy Stranami uznáno, shledáno nebo příslušným soudem nebo jiným orgánem shledáno neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Strany v takovém případě uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením, a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne, ve kterém bude (částečná nebo úplná) neplatnost Stranami uznána nebo o ní bude pravomocně rozhodnuto.

# Tato Smlouva tvoří úplnou dohodu Stran ohledně jejího předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Stran. Žádné změny nebo úpravy v této Smlouvě nebo jejích článcích nebudou platné, pokud nebudou písemné a podepsané oběma Stranami, pokud v této Smlouvě není uvedeno jinak.

# Veškeré změny a doplňky nájemní smlouvy musejí být vyhotoveny písemně formou číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. V případě rozporu mezi přílohami této Smlouvy a výslovnými ustanoveními této Smlouvy, má přednost obsah této Smlouvy, pokud není ujednáno Stranami jinak.

# Nedílnou součást této Smlouvy tvoří:

Příloha č. 1: Pravidla pronájmů prostor Císařských lázní

Příloha č. 2: Realizační plán/Harmonogram

# Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána v dvou (2) vyhotoveních v českém jazyce. Každá Strana obdrží jedno (1) vyhotovení této Smlouvy.

# NA DŮKAZ ČEHOŽ Strany podepsaly tuto smlouvu takto:

|  |  |
| --- | --- |
| Místo a datum:  **Pronajímatel** | Místo a datum:  **Nájemce** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Císařské lázně, příspěvková organizace**  **Věra Simeth** | **Peaks Invest s.r.o.**  **Miloslav Felčárek** |

**PŘÍLOHA Č. 2**

**A. HARMONOGRAM AKCE/REALIZAČNÍ PLÁN**

|  |  |
| --- | --- |
| **12.4.2025** | |
| 17:00 | Příjezd, návoz techniky |
| 18:00 | Zkouška |
| 20:00 | Koncert |
| 21:00 | Úklid budovy |
| 22:00 | Opuštění budovy |

**B. SEZNAM OPRÁVNĚNÝCH OSOB NÁJEMCE**

|  |  |
| --- | --- |
| **Jméno a příjmení** | **Kontakt** |
| xxx | xxx |
|  |  |
|  |  |