Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

**Karlovarský symfonický orchestr, příspěvková organizace**

IČO: **63554585**

se sídlem: Husovo náměstí 2,

360 01 Karlovy Vary

zastoupena: MgA. Michaelou Moc Káčerkovou, M. Mus.

ředitelkou

bankovní spojení: (…)

ID DS: 9bdkkvz

(dále jen „**nájemce**“)

**Císařské lázně,   
příspěvková organizace**

IČO: **75153033**

se sídlem: Mariánskolázeňská 306/2,

360 01 Karlovy Vary

zastoupena: Bc. Věrou Simeth,

ředitelkou

bankovní spojení: xxx, Komerční banka

ID DS: qt7izdf

(dále jen „**pronajímatel**“)

tuto

**S M L O U V U**

**O NÁJMU PROSTORU**

**dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)**

**I. Vlastnictví předmětu nájmu, oprávnění pronajímatele**

1. Karlovarský kraj, IČO: 708 91 168, se sídlem: Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary (dále jen „kraj“) má ve svém výlučném vlastnictví pozemek p.č. 902 – zastavěná plocha   
   a nádvoří, jehož součástí je budova s č.p. 306 – objekt občanské vybavenosti, zapsaný   
   na LV č. 6 pro obec a kat. území Karlovy Vary vedený v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary (dále jen „Císařské lázně“).
2. Pronajímatel je příspěvkovou organizací kraje, které byl objekt svěřen do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití podle § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 250/2000 Sb.   
   na základě usnesení č. ZK 228/06/24 ze dne 24. 6. 2024. Zřizovací listina nabyla účinnosti dne 1. 9. 2024.
3. Nájemce je příspěvkovou organizací, jehož zřizovatelem je Statutární město Karlovy Vary, IČO: 00254657**,** se sídlem: Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary (dále jen „město“).
4. Mezi krajem a městem byla dne 4. 7. 2008 uzavřena kupní smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „kupní smlouva“), kdy součástí ujednání kupní smlouvy je závazek kraje umožnit městu, resp. třetím osobám zřizovaným městem, užívání části prostor v Císařských lázních formou nájmu.
5. Město má zájem provozovat v Císařských lázních mj. kulturní činnost formou koncertů orchestru Karlovarského symfonického orchestru a zároveň má zájem užívat části prostor jako trvalého zázemí orchestru, a to prostřednictvím nájemce Karlovarského symfonického orchestru, příspěvkové organizace zřízené městem.
6. Pronájem koncertních sálů je řešen samostatnou smlouvu.
7. Pronajímatel je připraven a ochoten umožnit nájemci užívání níže uvedených prostor v Císařských lázních za níže uvedených podmínek.

**II. Předmět smlouvy, účel nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání za účelem podnikání – doplňkové činnosti a výkonu hlavní činnosti, a to vše v souladu se zřizovací listinou, jakož i zřízení sídla Karlovarského symfonického orchestru prostory v Císařských lázních (budova č.p. 306 na adrese Mariánskolázeňská 306/2, 360 01 Karlovy Vary),   
   kdy nájemce je oprávněn výlučně užívat prostory označené viz níže:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Číslo místnosti | Název/popis místnosti |  | Číslo místnosti | Název/popis místnosti |
| -1.101 | sklad |  | 5.113c | pisoáry |
| -1.119 | šatna – účinkující – sál |  | 5.113 d | WC kabina – páni |
| 3.129 | NJ4 – zázemí |  | 5.114 a | úpravna dámy |
| 3.130 | NJ4 – zázemí |  | 5.114 b | WC kabina – dámy |
| 3.131 | NJ4 – předsíň |  | 5.114c | WC kabina – dámy |
| 3.132 | NJ4 – zázemí |  | 5.119 | čajová kuchyňka |
| 3.133 | NJ4 – zázemí |  | 5.120 a | NJ11 – předsíň |
| 4.101 | zázemí |  | 5.120 b | NJ11 – zázemí |
| 4.102 | provozní zázemí |  | 5.121 | NJ12 – zázemí |
| 4.103 | technická místnost |  | 5.122 a | NJ12 – předsíň |
| 5.001 | malý sál |  | 5.122 b | NJ12 – zázemí |
| 5.005 | zázemí sálu |  | 5.123 | NJ12 – zázemí |
| 5.105 | NJ8 – hygienické zázemí |  | 5.124 a | NJ13 – předsíň |
| 5.106 a | NJ8 – předsíň |  | 5.124 b | NJ13 – zázemí |
| 5.106 b | NJ8 – zázemí |  | 5.125 | NJ13 – zázemí |
| 5.107 | NJ8 – zázemí |  | 5.126 | NJ14 – zázemí |
| 5.108 | NJ9 – zázemí |  | 5.127 a | NJ14 – předsíň |
| 5.109 a | NJ9 – předsíň |  | 5.127 b | NJ14 – předsíň |
| 5.109 b | NJ9 – pobytový prostor |  | 5.128 | NJ14 – zázemí |
| 5.110 | NJ10 – zázemí |  | 5.134 | provozní zázemí |
| 5.111 a | NJ10 – předsíň |  | 5.135 | technická místnost slaboproud |
| 5.111 b | NJ10 – zázemí |  |  |  |
| 5.112 | NJ10 – zázemí |  |  |  |
| 5.113 a | úpravna páni |  |  |  |
| 5.113 b | úklidová komora |  |  |  |

vše o celkové podlahové ploše 680,51 m2 (dále jen „prostor“). Za užívání prostoru   
se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli sjednané nájemné. Prostor tvořící předmět nájmu je rovněž vyobrazen v příloze č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy, na níž   
je graficky vyobrazena část Císařských lázní, která je coby prostor pronajata touto smlouvou nájemci.

1. Prostor je pronajímán bez vybavení, veškeré vybavení bude vlastnictvím nájemce. Vyjma místnosti 5.119 kuchyňka, která je vybavena novou kuchyňskou linkou o rozměrech 260x210 cm včetně nerezového dřezu a stojánkové baterie zn. Franke. Součástí linky jsou nainstalované vestavné spotřebiče zn. Electrolux: lednice s mrazákem model LNT3LF18S, myčka nádobí model EEG47300L a dvouplotýnková indukční varná deska QB9.

**III. Nájemné a jeho úhrada**

1. Smluvní strany se dohodly, že za užívání pronajatého prostoru dle čl. II. odst. 2.1.   
   této smlouvy je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné, které bylo stanoveno   
   ve výši obvyklého nájemného dle znaleckého posudku. Jeho výše bude aktualizována vždy po třech letech užívání, a to na podkladě aktualizovaného znaleckého posudku, ze kterého smluvní strany vycházely při dohodnuté výši nájemného.
2. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného činí **143 850 Kč** bez DPH (slovy: sto čtyřicet tři tisíce osm set padesát korun českých) měsíčně. Nájemné je splatné vždy   
   do každého 20. dne v měsíci, za který nájemné náleží. Nájemce je povinen nájemné uhradit na bankovní účet pronajímatele specifikovaný v záhlaví této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn změnit nájemné od 3. roku nájmu o výši inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, konkrétně o výši přírůstku průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců. Nájemné je možné zvýšit od prvního dne měsíce následujícího po oznámení ČSÚ.
4. V období do vyhlášení výše míry inflace dle čl. III. odst. 3.3. smlouvy za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu, bude nájemcem pronajímateli hrazeno nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku jako záloha na nájemné. Doplatek nájemného v nové výši (se započtením navýšení dle čl. III. odst. 3.3. smlouvy) bude nájemcem pronajímateli uhrazen na písemnou výzvu pronajímatele nájemci,   
   ve které musí být obsažena částka doplatku nájemného za období dle předchozí věty smlouvy a současně stanoveno nájemné ve výši platné pro příslušný kalendářní rok,   
   a to společně s nejblíže následující splátkou nájemného.
5. Pronajímatel je oprávněn totožným způsobem jednostranně snížit výši nájemného v případě, že výše míry inflace dle čl. III. odst. 3.3. smlouvy za předchozí kalendářní rok činila zápornou hodnotu (deflace).
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je povinen nájemci dodávat do prostoru následující služby a média spojená s nájmem:
   1. vodné-stočné;
   2. teplo;
   3. elektrická energie;
   4. svoz komunálního odpadu.

Ve smlouvě nejsou zahrnuty náklady na úklid společně užívaných částí Císařských lázní, úklid pronajatých prostor, internet. Vyúčtování těchto nákladů bude nájemci účtováno poměrnou částí dle skutečných nákladů, které pronajímatel hradí za tyto služby.

1. Náklady na služby viz čl. III., odst.6., pokud bude jejich spotřeba měřena samostatnými měřidly, hradí nájemce dle své skutečné spotřeby. Náklady na služby, energie, vodu   
   na předmětu užívání, pokud bude jejich spotřeba měřena samostatnými měřidly,   
   ale rozúčtování nákladů je upraveno zvláštním předpisem, hradí nájemce dle tohoto předpisu (např. vyhl. 269/2015 Sb.). Náklady na služby, energie, vodu na předmětu nájmu, pokud jejich spotřeba nebude měřena samostatnými měřidly, bude nájemce hradit dle svého podílu výlučného užívání vnitřních prostor, na něž se tyto náklady budou rozúčtovávat. Náklady na služby, energie, vodu apod. společných prostor budou rozúčtovány mezi uživateli výlučných prostor v poměru, v jakém užívají výlučné prostory. Náklady   
   na služby, energie, vodu apod., které jsou spojeny s užíváním koncertního sálu, jdou   
   za uživatelem koncertního sálu.
2. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu služeb a médií dodávaných do prostoru pronajímatelem ve smyslu ustanovení čl. III., odst. 6. této smlouvy je nájemce povinen hradit zálohu ve výši **110 000 Kč** bez DPH. Záloha na služby je splatná společně s nájemným ve smyslu čl. III., odst. 7. této smlouvy a pronajímatel je oprávněn zálohu na služby účtovat spolu s nájemným v jednom daňovém dokladu. Výši záloh na služby dodávaná do prostoru je pronajímatel oprávněn jednostranně měnit dle spotřeby nájemce, a to vždy 1x ročně, ve lhůtě 3 měsíců ode dne předložení vyúčtování služeb.
3. K nájemnému a ceně za služby bude připočtena daň z přidané hodnoty („DPH“) ve výši dle platných právních předpisů.

**IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

Smluvní strany se zavazují respektovat zejména následující vzájemná práva a povinnosti:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | Pronajímatel se zavazuje:   * po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce; * 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). * Pronajímatel je oprávněn: * kontrolovat řádné užívání prostor za účelem kontroly stavu předmětu užívání, oprav, které je povinen provádět pronajímatel, či odečtu samostatných měřidel, pokud to stav předmětu užívání bude vyžadovat, v termínu určeném pronajímatelem s tím, že termín oznámí pronajímatel městu alespoň 3 kalendářní dny předem. V případě nutné okamžité prohlídky, např. havárie, je nájemce povinen umožnit prohlídku bezprostředně po učiněné výzvě pronajímatele. |
| 2. | Nájemce se zavazuje:   * užívat prostor výlučně v souladu s touto 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 OZ), kouřem, prachem, popílkem, světelným znečištěním, stíněním apod.; * dbát všech platných bezpečnostních protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších norem; * nepřenechat prostor ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za podstatné porušení povinností nájemce a jedná se o důvod pro odstoupení od smlouvy; písemný souhlas pronajímatele bude vydán do 60 dnů od doručení písemné žádosti nájemce, ve které budou uvedeny identifikační údaje třetí osoby, pro kterou je užívání třetí osobou zamýšleno, dále konkrétní prostory, které by měl užívat, dobu užívání a účel, pro který bude prostory užívat. V případě, že bude užívání prostor třetí osobou úplatné, nesmí být tyto úhrady vyšší než úhrady, které hradí nájemce za tyto prostory pronajímateli, nedohodnou-li  se nájemce a pronajímatel jinak. Účel užívání bude hodnocen ve vztahu ke skutečnosti, že revitalizace objektu byla spolufinancována z dotace poskytnuté ze státního rozpočtu  a na užití poskytnutých prostředků se uplatňují pravidla na veřejnou podporu v oblasti kultury a zachování kulturního dědictví dle nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ve znění nařízení Komise (EU) č. 2017/1084 ze dne 14. června 2017 (dále jen „nařízení“  či „GBER“), kdy z těchto pravidel plyne povinnost dodržet rozložení využití ploch  pro kulturní a nekulturní účely v poměru min. 80 % : max. 20 %. Bude tedy také hodnoceno dodržení tohoto pravidla. * udržovat pořádek a čistotu v pronajatém prostoru; * udržovat prostor v řádném stavu. V případě škody na prostoru způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci, návštěvníky, klienty, zákazníky či obchodními partnery či jakýmikoli třetími osobami je nájemce povinen 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. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany výslovně uvádějí,  že souhlas pronajímatele s odstraňováním škod na předmětu nájmu ze strany nájemce  je nutný zejména, avšak nikoliv výlučně, v případě, kdy dojde ke škodě na části prostoru, která je zdobným prvkem či jinak je zřejmé, že se jedná o část Císařských lázní, jejíž provedení, tvar či podoba je předmětem památkové ochrany dle příslušných právních předpisů. Smluvní strany pro takový případ ujednávají, že v případě pochybností se má za to, že předmětná část prostoru je předmětem památkové ochrany a nájemce je povinen si v takovém případě před zahájením odstranění škody vyžádat souhlas pronajímatele.   Údržbou předmětu užívání se rozumí udržování a čištění včetně zařízení a vybavení předmětu užívání, které se provádí obvykle při užívání. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení pronajatých prostor ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů. Za drobné opravy se považují opravy předmětu užívání a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele. Nedojde-li ke shodě, použije se podpůrně předpis, který definuje údržbu  a opravy, např. nařízení vlády č. 308/2015 Sb., který definuje údržbu jako běžnou údržbu a opravy jako drobné opravy, , přičemž výslovnou dohodou smluvních stran se vylučuje aplikace § 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. provádět údržbu prostor a jejich nezbytné opravy v rozsahu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Smluvní strany současně sjednávají, že limit dle ustanovení § 6 odst. 1 nařízení vlády  č. 308/2015 Sb. se pro účely této smlouvy neuplatňuje (viz ujednání výše);   * neprovádět stavební a jiné větší úpravy než běžné či drobné bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že náklady na provedené stavební úpravy hradí po souhlasu pronajímatele nájemce sám a nebudou mu jakkoli refundovány, a to ani po skončení nájmu; * dodržovat Pravidla provozu nájemních jednotek v objektu Císařských lázní, jež jsou nedílnou součástí této smlouvy – příloha č. 2; * dodržovat provozní řád vydaný pronajímatelem, kdy nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že s obsahem provozního řádu byl seznámen před uzavřením smlouvy; * jakékoliv změny či úpravy předmětu užívání, nejde-li o běžné změny či úpravy v rámci obvyklé správy, opravy a údržby, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, přičemž veškeré náklady na takové změny či úpravy nese výlučně nájemce. Podmínky změny či úpravy předmětu užívání a způsobu realizace budou dohodnuty v dodatku k nájemní smlouvě. * nájemce a pronajímatel se výslovně dohodli na tom, že nájemce nemá právo na náhradu nákladů vynaložených na změnu, na úhradu nákladů na uvedení předmětu užívání  do původního stavu ani na náhradu za zhodnocení předmětu užívání, a to bez ohledu na to, zda byly provedeny se souhlasem pronajímatele. * vybavení předmětu užívání si pořizuje a obnovuje na svoje náklady nájemce. |

Nájemce je oprávněn:

- pojistit si vybavení a zařízení na své náklady. Pojištění objektu včetně společných prostor a venkovních ploch zajišťuje pronajímatel. Nájemce není oprávněn vůči pronajímateli uplatňovat eventuální nároky vyplývající z případně vzniklé pojistné události nebo nároky na náhradu jakékoli škody, za kterou dle této smlouvy neodpovídá pronajímatel.

- 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. Doložit pojištění předmětu nájmu pronajímateli.

**V. Doba nájmu, ukončení nájmu**

1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu **neurčitou**, s účinností od 1. 4. 2025.
2. Smlouvu je možné ukončit:
3. dohodou smluvních stran
4. výpovědí
5. odstoupením
6. Bude-li pronajímatel prostor nevyhnutelně potřebovat z důvodu, který nemohl   
   při uzavření této smlouvy při vynaložení obvyklé opatrnosti předvídat, může pronajímatel smlouvu vypovědět. Pronajímatel může vypovědět smlouvu na celý prostor nebo jeho část, vždy však v takovém rozsahu, pokud zbývající předmět užívání bude mít vlastní zázemí (např. čajová kuchyňka, sociální zázemí) a pro nájemce bude využitelný, nedohodnou-li se nájemce a pronajímatel jinak. Nájemce je v takovém případě povinen vrátit pronajímateli předmět užívání na základě písemné výzvy. Pokud nájemce odmítne využívat zbývající část prostoru, je pronajímatel povinen převzít celý prostor a smlouva zaniká v celém rozsahu. Výpovědní lhůta činí 1 rok.
7. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět bez udání důvodu písemnou výpovědí doručenou pronajímateli. V případě výpovědi ze strany nájemce si smluvní strany sjednávají, že výpovědní lhůta činí 2 rok a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena pronajímateli. Smluvní strany se dohodly,   
   že výpověď bez udání důvodu není nájemce oprávněn podat dříve, než uplyne 8 (slovy: osm) let ode dne účinnosti této smlouvy.
8. Pronajímatel je kromě důvodů stanovených OZ a samostatně v ujednáních této smlouvy oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce nepřevezme prostor z důvodů, které leží na straně nájemce, nebo odmítne uzavřít dodatek k nájemnému, nebo užívá prostor   
   v rozporu s touto smlouvou (více než 3x během kalendářního 1 roku) neplní řádně nebo včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy (např. neprovede opravy, údržbu, úhradu nájemného, záloh na služby, energie, neuhradí nedoplatek z vyúčtování služeb a energií), a to i přes písemnou výzvu pronajímatele s přiměřenou lhůtou ke zjednání nápravy. Účinky odstoupení od této smlouvy nastanou dnem, kdy bude písemné odstoupení smluvní strany odstupující doručeno druhé smluvní straně.
9. Při změně předmětu užívání jsou smluvní strany povinny uzavřít do 60 dní dodatek smlouvy, ve kterém vyúčtují předmět užívání do změny předmětu užívání, resp. se dohodnou, jakým způsobem vyúčtování provedou. Pokud k dohodě mezi nájemcem   
   a pronajímatelem nedojde, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět.
10. Výpovědní lhůta je sjednána v délce dvou let a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď.
11. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce po skončení nájmu povinen vrátit vyklizený prostor či jeho část, spolu s veškerými součástmi a příslušenstvím zpět pronajímateli, a to do 30 dnů ode dne skončení užívání a ve stavu přiměřeném době užívání. V případě, že nájemce povinnost vyklidit prostor či jeho část nesplní ani ve lhůtě dodatečně mu poskytnuté v písemné výzvě k vyklizení, je pronajímatel oprávněn vyklidit prostor či jeho část bez přítomnosti nájemce sám, popř. prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemce. Vyklizené věci je pronajímatel povinen uskladnit, a to na náklady nájemce. V případě, že si nájemce vyklizené věci nevyzvedne ve lhůtě do 6 měsíců ode dne jejich uskladnění, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat. Finanční prostředky z prodeje uskladněných věcí je pronajímatel povinen předat nájemci, avšak pronajímatel je před předáním oprávněn provést jednostranné započtení jakékoliv své splatné   
    i nesplatné pohledávky za nájemcem vyplývající z této smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní (zejm. smluvní pokutu, náklady na vyklizení předmětu užívání, náklady na uskladnění věcí, náklady spojené s prodejem) na částku získanou z prodeje věcí ve vlastnictví nájemce.
12. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce nemá po skončení nájmu právo   
    na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315 OZ, aplikace tohoto ustanovení se dohodou smluvních stran výslovně vylučuje.

**VI. Předání a převzetí prostoru**

1. Smluvní strany se dohodly, že při předání prostoru nájemci je pronajímatel povinen vyhotovit a předložit nájemci k podpisu protokol, v němž bude uveden rozsah a stav prostoru, datum zahájení nájmu, odečty měřidel, vady na předmětu užívání a společných prostor a termíny odstranění vad.
2. Smluvní strany se dohodly, že při skončení nájmu je pronajímatel povinen vyhotovit   
   a předložit nájemci k podpisu protokol, v němž bude uveden rozsah a stav prostoru, datum ukončení nájmu, datum skutečného předání prostoru pronajímateli, odečty měřidel, vady na prostoru.

**VII. Smluvní pokuty**

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení jakéhokoliv ustanovení této smlouvy nájemcem či pronajímatelem, s výjimkou ujednání týkající se závazku nepřenechat prostor ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,   
   je pronajímatel oprávněn uplatnit ve smyslu ustanovení § 2048 a násl. OZ smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč (slovy: tři tisíce korun českých), a to za každé porušení smlouvy zvlášť, pokud nebude zjednána náprava ani po uplynutí přiměřené náhradní lhůty stanovené   
   v písemné výzvě. Smluvní pokutu lze uložit opakovaně.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení čl. IV., odst. 4.2. této smlouvy týkající se závazku nepřenechat prostor ani jeho část do podnájmu třetí osobě   
   bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn uplatnit   
   ve smyslu ustanovení § 2048 a násl. OZ, smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), a to za každý, byť jen započatý den, ve kterém porušení smlouvy trvá.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení čl. V., odst. 5.6. této smlouvy týkající se povinnosti nájemce vyklidit prostor po skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn uplatnit ve smyslu ustanovení § 2048 a násl. OZ, smluvní pokutu ve výši   
   3 000 Kč (slovy: tři tisíce korun českých), a to za každý, byť jen započatý den, ve kterém trvá prodlení nájemce s vyklizením a předáním prostoru.
4. V případě prodlení s úhradou nájemného a dalších účtovaných služeb je nájemce povinen hradit pronajímateli úrok ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
5. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů od data, kdy byla nájemci doručena písemná výzva k jejímu zaplacení ze strany pronajímatele, a to na účet pronajímatele uvedený v písemné výzvě, popř. na bankovní účet uvedený v této smlouvě.
6. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody v plné výši, na odstoupení od smlouvy ani na splnění povinnosti, která je zajištěna smluvní pokutou.

**VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva byla uzavřena jako smlouva nájemní ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. OZ,  
   a to ve formě smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. OZ. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky.
2. Smluvní strany se dohodly, že ve věcech a záležitostech touto smlouvou přímo neupravených se jejich vzájemné vztahy řídí příslušnými ustanoveními [OZ](http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqgezf6obz).
3. Smluvní strany se ve smyslu ustanovení 630 odst. 1 OZ dohodly, že promlčecí doby všech závazků a nároků ze smlouvy se oběma smluvním stranám prodlužují na dobu deseti let ode dne, kdy mohlo být právo vykonáno poprvé.
4. Smluvní strany si vyhradily, že jakékoli změny či doplňky této smlouvy budou provedeny pouze písemně, a jen písemně uzavřenými dohodami o změnách a doplňcích mohou být smluvní strany vázány.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení smlouvy, resp. 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, zejména pak právo na smluvní pokuty.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti zveřejněním v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy podle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel.
7. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží   
   po dvou vyhotoveních. V případě, že obě smluvní strany připojí svůj podpis na smlouvu formou kvalifikovaného elektronického podpisu, jsou si obě smluvní strany povinny poskytnout bezodkladnou součinnost tak, aby každá ze smluvních stran měla k dispozici elektronický dokument obsahující kvalifikované elektronické podpisy obou smluvních stran.
8. Tato smlouva obsahuje projev skutečné a pravé vůle smluvních stran a nebyla uzavřena v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

Příloha č. 1 Prostor pronájmu

Příloha č. 2 Pravidla provozu nájemních jednotek v objektu Císařských lázní

V Karlových Varech dne ……………. V Karlových Varech dne …………….

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Pronajímatel Nájemce**