

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
mezi níže uvedenými účastníky

1. Imperial Karlovy Vary a. s.

IČ: 45359318

DIČ: CZ45359318

sídlo: Karlovy Vary, U Imperiálu 7/31, PSČ 360 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni,

oddíl B, vložka 251

zastoupená : předsedou představenstva Ing. Alexandrem Rebjonkem nebo členem představenstva Ing. Jiřím Milským nebo členem představenstva Ing. Bohumilem Procházkou. Jménem společnosti jednájí vždy alespoň dva členové představenstva společně.

na straně jedné jako „*pronajímatel*“

a

2. Dopravní podnik Karlovy Vary, a. s.

IČ: 48364282

DIČ: CZ48364282

se sídlem Sportovní 65/1, Karlovy Vary

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni

oddíl B, vložka 341

zastoupená Ing. Lukášem Siřínkem

na straně druhé jako „*nájemce*“

Článek 1.

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 702, jehož součástí je budova č. p. 1155 na adrese Libušina 1155/14, Karlovy Vary (Lanovka), vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1351, k. ú. Karlovy Vary, vedeném u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.
- 1.2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory o celkové výměře 345,60 m² (bližší specifikace v situačním plánu – příloha č. 1), které se nacházejí v budově Lanovky, č. p. 14, na adrese Karlovy Vary, Libušina 1155/14 (dále jen „*předmět nájmu nebo nebytový prostor*“).
- 1.3. Nájemce potvrzuje, že převzal nebytové prostory v tomto článku specifikované ve stavu způsobitelném k dohodnutému účelu užívání.

- 1.4. Strany této smlouvy se dohodly, že po dobu trvání této smlouvy mají oprávnění přístupu do předmětu nájmu pouze tyto osoby: zaměstnanci pronajímatele a dále zaměstnanci nájemce, a to jmenovitě Ředitel Hotelu Imperial, Technický Manager Hotelu Imperial.

Článek 2.

- 2.1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu, a to za podmínek níže uvedených.
- 2.2. Nájemce může prostor sloužící podnikání užívat k realizaci předmětu svojí podnikatelské činnosti – skladovací a kancelářské prostory a k přepravě osob, a to v souladu s jeho stavebním určením.

Článek 3.

- 3.1. Nájem za užívání nebytových prostor pro období od 01. 01. 2020 se sjednává ve výši **6 000,- Kč** slovy (šest tisíc korun českých) **měsíčně**, vždy na základě faktury vystavené pronajímatelem. V souladu s platným zákonem o DPH je částka za nájem osvobozena od DPH a zdanitelné plnění u nájmu se považuje za uskutečněné vždy k poslednímu dni každého měsíce příslušného kalendářního roku.
- 3.2. Počínaje datem 01. 01. 2020 je pronajímatel oprávněn sjednanou výši nájmu a služeb spojených s užíváním nebytových prostor jednou ročně jednorázově zvýšit tak, že nájem a služby spojené s užíváním nebytových prostor zvýší o úroveň průměrné míry roční inflace, tj. o procentní změnu průměrného indexu spotřebitelských cen za dvanáct posledních měsíců proti průměrné cenové hladině spotřebitelských cen dvanácti předchozích měsíců, a to dle statistiky zveřejněné Českým statistickým úřadem.
- 3.3. Právo zvýšit nájem a služby spojené s užíváním nebytových prostor uvedeným způsobem využije pronajímatel tak, že nájemci písemně sdělí novou výši nájmu a služeb spojených s užíváním nebytových prostor spolu s odkazem na roční inflaci s tím, že tato změna bude zaznamenána v dodatku k této smlouvě.
- 3.4. Nájem a služby spojené s užíváním nebytových prostor se zvyšují okamžikem doručení tohoto oznámení, tj. nájemce je povinen platit zvýšené nájemné a služby spojené s užíváním nebytových prostor počínaje nejbližším kalendářním čtvrtletím následujícím po doručení oznámení o zvýšení.
- 3.5. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení s její úhradou.
- 3.6. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé škody. Strany této smlouvy se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

Článek 4.

- 4.1. Účastníci této smlouvy se dohodli, že služby spojené s užíváním nebytových prostor níže uvedené zajistí pronajímatel.
- 4.2. Účastníci této smlouvy se dále dohodli, že jednotlivé služby spojené s nájmem nebytových prostor bude nájemce hradit dle následujícího přehledu a v uvedených výších na základě měsíčních faktur vystavených pronajímatelem.

Nákladový druh	Částka v Kč (+ příslušná sazba DPH)	Způsob vyúčtování	Fakturační období
Tepelná energie	-	Vyúčtování dle skutečně naměřených hodnot	Měsíčně
Vodné a stočné	-	Vyúčtování dle skutečně naměřených hodnot	Měsíčně
TUV	-	Vyúčtování dle skutečně naměřených hodnot	Měsíčně

- 4.3. V případě prodlení nájemce s úhradou plateb za služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s její úhradou.
- 4.4. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé škody.
- 4.5. Nájemce je oprávněn uzavřít licenční smlouvy za účelem úhrady autorských poplatků.
- 4.6. Nájemce je oprávněn uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění veškerého svého vybavení, které bude umístěno v předmětu nájmu. Pojistnou smlouvu na samotný předmět nájmu je povinen uzavřít Pronajímatel.

Článek 5.

- 5.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 01. 01. 2020.
- 5.2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou formou, a to dohodou nebo výpovědí. Výpovědní doba při výpovědi pro vážný důvod činí šest (6) měsíců a počíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 5.3. Pro případ výpovědi ze strany pronajímatele pro prodlení s úhradou nájmu či služeb spojených s užíváním nebytových prostor strany smlouvy souhlasí s aplikací ustanovení § 2232 občanského zákoníku, tj. právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 5.4. Po skončení této smlouvy je nájemce povinen nejpozději do třiceti (30) pracovních dnů předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Jestliže nájemce nesplní řádně a včas svoji povinnost uvedenou v předchozím odstavci, je pronajímatel oprávněn vyklidit nebytové prostory na náklady nájemce, a to bez odpovědnosti za případné poškození nebo jiné škody na věcech nájemce vzniklé v důsledku vyklízení nebytových prostor, uskladnění nebo ztráty. Nájemce je v takovém případě též povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý i započatý den prodlení.

Článek 6.

- 6.1. Nájemce potvrzuje, že převzal předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách plnit úkoly pro něj vyplývající ze zákona o požární ochraně a související legislativy. Celkovou organizaci požární ochrany objektu stanovuje pronajímatel. Pro nájemce je závazná dokumentace požární ochrany vydaná vlastníkem objektu, tato je zapracována do interní dokumentace nájemce. Zaměstnanci nájemce jsou pak povinni respektovat zabezpečení požární ochrany pronajímatele i svého zaměstnavatele. K řádnému splnění uvedených povinností nájemce poskytne pronajímatel potřebnou součinnost. Nájemce umožní zástupci pronajímatele, preventistovi požární ochrany a odborně způsobilé osobě v požární ochraně, kontrolovat plnění těchto jeho povinností na úseku požární ochrany (např. předložením dokladů o provádění revizí a kontrol provozuschopnosti vlastních zařízení v pronajatém prostoru, předložením požární knihy) a umožní přístup do pronajatých prostor za účelem kontrol a hasebního zásahu. Pronajímatel obstarává a spravuje technická zařízení budovy, požárně bezpečnostní zařízení a přenosné hasicí přístroje, udržuje volné příjezdové komunikace a nástupní plochy, volné únikové cesty a přístupy k hlavním uzávěrům médií a přístup k prostředkům a zařízením požární ochrany a plní další povinnosti v rámci požární ochrany. Nájemce je povinen ihned oznámit pronajímateli veškeré závady a požadavky související s požární ochranou k provedení nutných opatření vedoucích k jejich odstranění. Nájemce je povinen udržovat v provozuschopném stavu vlastní technické vybavení, stroje, zařízení či spotřebiče dle platné legislativy. V případě, že pronajímatel pronajímá prostor i s určitým technickým vybavením, stroji a zařízeními, zajišťuje jejich provoz a údržbu nájemce. Pronajímatel nájemci poskytne veškerou potřebnou provozní a průvodní dokumentaci k nim.
- 6.2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude pořízen písemný protokol.
- 6.3. Nájemce je povinen po skončení nájemní smlouvy prostor sloužící podnikání vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel; prostor sloužící podnikání je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru sloužícího podnikání a v jeho užívání.
- 6.4. Po skončení této smlouvy je nájemce povinen zajistit výmaz adresy provozovny z živnostenského registru, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od ukončení této smlouvy.

Článek 7.

- 7.1. Účastníci této smlouvy se dohodli, že veškeré drobné náklady na opravy a údržbu předmětu nájmu do výše 10.000,- Kč/měsíc, ponese ze svého nájemce.
- 7.2. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit se souhlasem pronajímatele i v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel i může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod; požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel i do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele i za daný; při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

Článek 8.

- 8.1. Účastníci této smlouvy se dohodli, že v rámci realizace práv a povinností z této smlouvy, jsou povinni se řídit ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (zejména pak ust. § 2302 a násl. tohoto zákona).

Článek 9.

- 9.1. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech včetně příloh, každý účastník této smlouvy potvrzuje převzetí jednoho (1) vyhotovení včetně příloh.
- 9.2. Vztahy mezi účastníky se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a obecně závaznými právními předpisy, které s ním souvisí.
- 9.3. Účastníci této smlouvy konstatují, že tato smlouva byla uzavřena na základě svobodné a vážné vůle, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy na této smlouvě.

V Karlových Varech, dne 01. 01. 2020



Imperial Karlovy Vary a.s.

Ing. Alexander Rebjonok
předseda představenstva

Ing. Bohumil Procházka
člen představenstva



Dopravní podnik Karlovy Vary a.s.

Imperial Karlovy Vary a.s.

U Imperiálu 7/31, 360 01 Karlovy Vary

IČ: 45359318 DIČ: CZ45359318

www.imperial-group.cz ©