

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor

uzavřená v souladu s ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

I.

SMLUVNÍ STRANY

1. Alžbětiny Lázně, a.s.

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

IČ: 26342421, DIČ : CZ26342421

zaps. v OR Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 968

bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Karlovy Vary

číslo účtu 78-2502920287/0100

zastoupená: zplnomocněnou ředitelkou Ivetou Vodičkovou

(dále jen pronajímatel)

2. Mešír s.r.o.

se sídlem: Merklín čp. 157, PSČ: 362 34

IČ: 26 35 96 42 DIČ: CZ26359642

bankovní spojení: GE Money banky, a.s.

číslo účtu: 165434245/0600

zaps. v OR Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 15280

jednající: jednatelem společnosti Janem Merunou

(dále nájemce)

II.

PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 1145 vystavěné na pozemku st. parc. č. 2290 (stavební parcela), vše v katastrálním území a obci Karlovy Vary (dále jen budova), jakož i nebytových prostor, nacházejících se v budově, a to nebytových prostor v 2 NP - prvním patře o výměře 97 m².

Bližší specifikace pronajatých nebytových prostor tvoří přílohu č. 1 k této Nájemní smlouvě, jejíž je nedílnou součástí (dále jen nebytové prostory).

2. Pronajímatel nebytové prostory specifikované v článku II. bodě 1. této smlouvy přenechává nájemci do užívání a nájemce tyto prostory přijímá. Oběma stranám je znám stav předávaných a přejímaných prostor, které jsou bez zjevných závad a ve stavu způsobilém řádnému užívání.

3. Pronajímatel dále přenechává nájemci do užívání movité věci, které tvoří vybavení pronajímaných nebytových prostor a jejichž specifikace tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této smlouvy. Nájemce tyto movité věci do nájmu přijímá.
4. Nájemce bude předmětné prostory užívat pro hostinskou činnost. Porušení této povinnosti bude sankcionováno pokutou ve výši 50.000,- Kč. Tato smluvní pokuta nezahrnuje náhradu škody a ušlého zisku.
5. Smluvní strany se dohodly, že touto smlouvou pronajímané nebytové prostory budou nájemcem užívány jako provozovna nájemce k podnikání v podobě „hostinské činnosti“.
6. Nájemce se zavazuje, že tyto nebytové prostory nebo jejich část nepřenechá do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

III.

CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

Nájemné bylo sjednáno smluvními stranami v celkové roční výši Kč 189.156,- (slovy: Jednostoosmdesátdevět tisícjednostopadesátšest korun českých) bez daně z přidané hodnoty (DPH) měsíční nájemné za pronajímané nebytové prostory činí tudíž 15.763,- (dále jen nájemné).

Celková roční výše sjednané úhrady za užívání společných prostor bez daně z přidané hodnoty (DPH) činí celkem 4.320,- Kč. Smluvní strany se dohodly na měsíční úhradě za užívání společných prostor a to ve výši 360,- Kč a 15.763,- Kč za nájemné pronajatých nebytových prostor. Úhrada bude probíhat 1 měsíčně ve výši 16.123,- Kč bez daně z přidané hodnoty (DPH) – / osvobozeno od DPH /

Splatnost nájemného byla smluvními stranami ujednána takto:

1. základní nájemné bude splatné vždy měsíčně ve výši 15.763,-Kč nejpozději do desátého dne příslušného kalendářního měsíce včetně úhrady za užívání společných prostor ve výši 360,- Kč, záloh a poplatků spojených s užíváním nebytových prostor s tím, že některé služby, jako např. voda, elektrický proud, plyn a telefonní služby, budou nájemci hradit zálohově s tím, že pronajímatel jednou ročně zúčtuje zálohy, poskytované nájemcem na úhradu služeb spojených za užíváním nebytových prostor dle jejich skutečně odebraného množství. Případný rozdíl, vzniklý ročním zúčtováním záloh vrátí, nebo předepíše nájemci k úhradě, který mu jej poukáže na jeho účet do 15 dnů po obdržení přípisu.

2. zálohy za ostatní služby:

- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| • záloha na vodné a stočné | 9.600,00 Kč |
| • záloha na vytápění a teplou vodu | 36.500,00 Kč |
| • záloha na elektrickou energii | 76.000,00 Kč |
| | 122.100,00 Kč |

3. paušální poplatky ostatních cen služeb spojených s užíváním nebytových prostor jsou dohodnuty ročně takto:

- | | |
|--|--------------------|
| • paušál za užívání majetku | 2.503,00 Kč |
| • paušál za zabezpečení objektu při dodržení zavírací doby | 600,00 Kč |
| • paušál za ostatní služby | 2.425,00 Kč |
| | 5.528,00 Kč |

Celkem činí roční úhrada poskytování služeb spojených s užíváním nebytových prostor 127.628,00 Kč, měsíční pak 10.636,00 Kč.

5. Nájemce se zavazuje, že výše sjednané nájemné a zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním nebytových prostor bude platit na shora uvedený účet pronajímatele.

Splatnost záloh dle odstavce 4. je měsíčně vždy nejpozději do desátého dne příslušného měsíce a to společně s nájemným.

Podkladem pro úhradu nájemného je tato smlouva, eventuelně její písemné dodatky nebo oznámení o úpravě cen dle čl. V. této smlouvy.

6. Pro případ nedodržení termínu splatnosti nájemného a služeb spojených s užíváním nebytových prostor ze strany nájemce se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení. Tato smluvní pokuta nezahrnuje náhradu škody.
7. Této smlouvě pronajímatel přiřadil variabilní symbol 378505 a nájemce je tento variabilní symbol povinen uvádět při každé platbě na základě této smlouvy.
8. Povinnost platit nájemné a cenu služeb spojených s užíváním nebytových prostor vzniká dnem účinnosti této smlouvy a končí dnem vyklizení pronajatých prostor a předáním movitých věcí tvořících předmět nájmu.
9. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nejpozději do 90 dnů od podpisu smlouvy částku ve výši třech měsíčních nájmů dle článku III. odstavce 1 této smlouvy v aktuální výši, tj. ke dni podpisu smlouvy celkem částku 47.289,- Kč (slovy: Čtyřicetšedemtisícdvěštosmdesátdevět korun českých), na účet pronajímatele dle smlouvy, a to jako kauci.

Pronajímatel je oprávněn z této kauce uhradit veškeré náklady vynaložené na opravy škod způsobených v pronajatých prostorách, resp. ve společných prostorách domu, a movitých věcí tvořících předmět nájmu ze strany nájemce, jeho zaměstnanců nebo klientů. Současně je pronajímatel oprávněn z kauce provést úhradu nájemného a cen služeb, pokud je nájemce neuhradí řádně a včas (započtení kauce na splatné nájemné a ceny služeb), s čímž nájemce výslovně souhlasí.

Nájemce se zavazuje samostatně (tzn. je povinen sám kontrolovat výši kauce) po celou dobu trvání nájemního vztahu s pronajímatelem udržovat kauci ve sjednané výši, tj. ve výši třech měsíčních nájmů v aktuální výši. V případě zvýšení nájemného dle smlouvy je nájemce povinen bez dalšího automaticky nejpozději do pěti dnů od účinnosti zvýšeného nájemného doplnit výši kauce na sjednanou výši.

V případě, že kauce nebude nájemcem doplněna na sjednanou výši ani ve lhůtě pěti dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele, považuje se toto za porušení smlouvy podstatným způsobem ve smyslu článku VII. bod 5, odrážka třetí této nájemní smlouvy se všemi důsledky, tj. zejména s možností odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele dle tohoto článku smlouvy.

IV.

SMLUVNÍ PODMÍNKY

1. Nájemce se zavazuje, že bude prostory a zařízení užívat řádným a obvyklým způsobem, řádně dbát na pořádek ve společných prostorách a především dodržovat čistotu a hygienická pravidla v prostorách odpadového hospodářství. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré případné sankce uložené příslušnými správními orgány za porušení této povinnosti.
2. Nájemce je oprávněn užívat prostory jen k činnosti uvedené v článku II. této smlouvy. Současně prohlašuje, že bude dodržovat bezpečnostní a protipožární opatření. Pronajímatel má právo kontrolovat plnění povinností na úseku požární ochrany, zejména vybavení věcnými prostředky požární ochrany pronajatých nebytových prostor.
3. Nájemce se zavazuje, že pronajímateli odevzdá náhradní klíče od pronajatých nebytových prostor, aby tyto klíče byly uloženy v centrální evidenci klíčů

pronajímatele. Tyto klíče budou použity pouze v případě nutného vstupu do pronajatých prostor, např. při havárii, pokud nebude nájemce k dostižení. O takovémto případném použití klíčů povede pronajímatel evidenci a každý vstup do pronajatých prostor oznámí pronajímatel nájemci v nejbližším možném termínu.

4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím zmocněné osobě na požádání vstup do pronajatých prostor a dále je povinen umožnit provedení stavebních úprav a jiných podstatných změn v prostorách. V případě, že nájemce neumožní provedení těchto prací, odpovídá za škodu, která vznikne nesplněním této povinnosti.
5. Bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí v pronajatých prostorách provést žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny. U odsouhlasených úprav bude případná spoluúčast pronajímatele na nákladech úpravy řešena pro konkrétní záležitost písemnou dohodou.
6. Pokud není zvláštní dohodou stanoveno jinak, hradí nájemce všechny náklady spojené s opravami v pronajatých prostorách související s jejich užíváním a náklady spojené s jejich údržbou, pokud nepůjde o vážné škody nosné substance domu. Nájemce je mimo jiné povinen v pronajatých prostorách lokalizovaná topná, elektrická a vodovodní zařízení dát na vlastní náklady opravit věcně správným a odborným způsobem.
7. Investice do předmětu nájmu, které nemohou být odstraněny bez poškození substance resp. bez hospodářské újmy pro zbývající objekt, přecházejí při ukončení nájemního poměru bez náhrady do vlastnictví pronajímatele.
8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil v domě nebo prostorách sám, jeho zaměstnanci, klienti nebo osoby, které je přišli navštívit. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na vlastní náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu v plné výši.
9. Nájemce odpovídá pronajímateli za každé poškození předmětu nájmu a společných zařízení budovy zejména za škody vzniklé nedbalým zacházením s vodou, plynem, elektrickým proudem a topnými zařízeními, pokud poškození vznikla vinou jeho, jeho zaměstnanců a návštěvníků, nebo tím, že bylo nakládáno věcně nesprávně nebo jinak protismylně s prostorami nebo jestliže ke škodám došlo na základě nedostatečné péče o tyto prostory. Jestliže existují vážné důvody předpokládat, že jde o poškození, jehož původce patří do jmenovaného okruhu osob, pak je na nájemci, aby dokázal, že k poškození nedošlo osobou patřící do onoho okruhu osob.
10. Nájemce je povinen pronajímateli neprodleně oznámit veškeré v pronajatých prostorách vzniklé škody, přičemž je povinen učinit veškeré kroky, které jsou nutné k zabránění dalšího rozšiřování škod. Nájemce je zavázán k náhradě škody, která vznikla tím, že neohlásil včas vzniklou škodu.
11. Nájemce bere na vědomí informaci pronajímatele, že pronajímatel má sjednanou pojistnou smlouvu pro případ škod způsobených živelní událostí a vodou z vodovodních zařízení.

Tato pojistná smlouva se vztahuje i na předmětné nebytové prostory, nikoliv však na zařízení, které je ve vlastnictví nájemce. V případě vzniku škody, na níž by se mohla vztahovat pojistná smlouva, je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit pronajímateli s uvedením všech rozhodujících skutečností.
12. Vybavení interiéru pronajatých prostor, jakož i případné stavební úpravy v pronajatých prostorách dle požadavků nájemce, které budou odsouhlaseny pronajímatelem, si zajistí nájemce vlastním nákladem.
13. Pronajímatel po vzájemné dohodě umožní umístit nájemci jeho logo nad pronajatými prostorami a informační či naváděcí tabule ve společných prostorách budovy. Veškeré nápisy a označení restaurace, a to jak uvnitř tak vně pronajatých prostor, musí být po všech stránkách, tj. zejména co do umístění, vzhledu, rozměrů i

barevnosti, předem konzultováno s pronajímatelem a musí být předem písemně pronajímatelem odsouhlaseno.“

14. Nájemce se zavazuje zajišťovat obsluhu a občerstvení při akcích pořádaných ve společenském sále Alžbětíných Lázní. V případě nezajištění občerstvení si pronajímatel zajistí obsluhu na náklady nájemce (vynaložené mzdové náklady včetně zákonných odvodů zaměstnance A.L., který bude akci zajišťovat – počet hodin). Termín akce je pronajímatel povinen nájemci oznámit písemně pět kalendářních dnů před konáním této akce.
16. Nájemce se zavazuje stanovit otevírací dobu pro provozování pronajatých nebytových prostor v časovém období maximálně od 09.00 hodin do 23.00 hodin pokud se s pronajímatelem výslovně písemně nedohodne jinak.

V.

CENOVÁ A INFLAČNÍ DOLOŽKA

1. Pokud v době trvání nájemního vztahu bude vydán obecně závazný právní předpis /včetně vyhlášky úřadu města/ dotýkající se sjednaného nájemného nebo ceny služeb, bude v souladu s nimi upravena tato smlouva.
2. K úpravě nájemného a cen služeb s nájmem spojených dojde rovněž při ekonomické změně celkového vývoje cenových relací.
3. Podle oficiálně vyhlášené míry inflace je pronajímatel oprávněn ceny nájemného a služeb s nájmem spojených jednostranně upravit pro příslušný kalendářní rok a to tak, že pronajímatel oznámí nájemci navýšení cen o míru inflace.
4. Jakákoliv změna nájemného dle odstavce 1. až 3. tohoto článku je možná pro následující kalendářní čtvrtletí s tím, že pronajímatel nové ceny oznámí nájemci nejpozději do 30-ti dnů před počátkem čtvrtletí, pro které budou tyto ceny platné. Nájemce s tímto způsobem změny nájemného a služeb s nájmem spojených výslovně souhlasí.
5. Zvýšení nájemného a cen služeb dle tohoto článku bude hrazeno na základě příslušného oznámení pronajímatele spolu s nájmem a zálohami na služby.

VI.

RUČENÍ, NÁHRADA ŠKODY

1. Pronajímatel nepřebírá ručení za obstarání určitých povolení, popřípadě určitého výnosu z pronajatých prostor. Pronajímatel dále nepřejímá žádné ručení za určité vlastnosti resp. za určitý výnos pronajatých prostor.
2. Pronajímatel neručí za škody, které vzniknou krádeží, požárem nebo imisemi na zboží a předmětech vnesených do pronajatých prostor, ať jde o předměty jakéhokoliv druhu a ať je jakákoliv příčina nebo rozsah tohoto působení. Nájemce se zavazuje postarat se proto o příslušné pojištění pro věci, které do pronajatých prostor vnesl, zejména pokud se týče rizik z titulu požáru, z titulu pojištění zákonné odpovědnosti podniku a z titulu krádeže, včetně škod, které při takových událostech vzniknou na samotné budově. Na přání je třeba, aby pojistná smlouva byla vinkulována ve prospěch pronajímatele a aby byla strukturována tak, aby nenastalo ručení pronajímatele z jakéhokoliv vyvozovaného právního titulu, a to po celou dobu užívání předmětu nájmu nájemcem.
3. Nájemce nemůže vznášet žádné nároky z titulu dočasných výpadků přívodu vody, plynu, el.energie, telefonních vedení apod., které nebyly způsobeny pronajímatelem.
4. S ohledem na skutečnost, že na výslovné přání nájemce je nezbytné umožnit nájemci přístup do pronajatých nebytových prostor i mimo provozní dobu pronajímatele, byly

nájemci předány klíče a vstupní kódy EZS (ASO) od hlavního vchodu do budovy, které jsou součástí celkového bezpečnostního systému budovy, přičemž nájemce svým podpisem tohoto dodatku převzetí klíčů a kódů stvrzuje.

Nájemce byl pronajímatelem výslovně upozorněn na veškeré povinnosti a podmínky nakládání s těmito klíči a kódy, což nájemce svým podpisem rovněž stvrzuje. Nájemce bere zejména vědomí, že každý den dochází ve 23.05 hodin k automatickému zakódování a uzamčení hlavního vchodu.

Nájemce se zavazuje, že mimo provozní dobu pronajímatele nebude vstupovat do jiných než pronajatých prostor a prostor nezbytně potřebných k přístupu do pronajatých prostor, jakož i že nebude do jakýchkoliv prostor pronajímatele mimo jeho provozní dobu vpouštět jakékoliv třetí osoby. Po automatickém zakódování a uzamčení budovy musí nájemce, resp. jeho zaměstnanci, každého svého hosta doprovodit až k hlavnímu vchodu, odkódovat, odemknout, zakódovat a zamknout, přičemž musí dbát, aby se hosté ani zaměstnanci nepohybovali samostatně po budově. Poslední z odcházejících zaměstnanců nájemce musí řádě zkontrolovat zakódování a uzamčení budovy. Nájemce bere na vědomí, že za bezpečnost objektu odpovídá společnost „IVA „ a její zaměstnanci. Ústní dohodou bylo stanoveno, že při překročení uzavírací doby zůstávají členové ochranky na svém místě a náklady za tuto dobu půjdou k tíži nájemce.

Současně se nájemce zavazuje, že bude dodržovat veškerá pravidla nakládání s klíči a kódy, přičemž odpovídá za veškeré případné škody, které svým nakládáním s klíči, neplněním svých povinností či porušením jakýchkoliv pravidel způsobí, zejména se zavazuje, že v případě potřeby překódování celého systému, či v případě potřeby výroby nových klíčů z důvodů jejich ztráty či poškození nájemcem, uhradí veškeré náklady s tímto spojené. “

VII.

PLATNOST A UKONČENÍ SMLOUVY

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností od 1. září 2007.
2. Nájemní vztah zaniká dnem uvedeným v písemné dohodě smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany, a to:
 - (a) podle § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb. - o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, pokud bude výpověď doručena druhé smluvní straně v prvních pěti letech trvání nájmu dle této smlouvy,
 - (b) bez uvedení výpovědního důvodu, pokud bude výpověď doručena druhé smluvní straně po uplynutí prvních pěti let trvání nájemního vztahu dle této smlouvy.
3. Pro případ výpovědi se sjednává výpovědní lhůta tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Pokud běžící výpovědní lhůta skončí v průběhu určitého čtvrtletí, je nájemce povinen zaplatit poměrnou část čtvrtletního nájemného a ceny služeb za dobu do ukončení platnosti smlouvy a to v souladu s ustanovením článku III. této nájemní smlouvy.
4. Tato smlouva může být také ukončena s okamžitou platností odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele, a to :
 - pokud dojde ke zvýšení cen nájemného nebo cen služeb a nájemce toto zvýšení nájmu v souladu s touto smlouvou nebude respektovat
 - pokud dojde k podstatným změnám na straně nájemce, zejména převodem či přechodem práv na jinou osobu, převodem obchodního podílu na nového společníka, pokud dojde ke změně jednatele apod.;

- v případě, že nájemce poruší kterékoli ustanovení této smlouvy podstatným způsobem, zejména užíváním prostor v rozporu s dohodnutým účelem, provozováním jiných než v této smlouvě uvedených činností, propagací a provozováním směnářské činnosti v rozporu s ustanoveními této smlouvy, poskytnutím prostor do dalšího podnájmu, nezaplacením poplatků za odběr elektrické energie, telefonních impulsů, provedením stavebních úprav bez předchozího souhlasu apod.
5. Při takovémto odstoupení od smlouvy uhradí nájemce pronajímateli veškerou vzniklou škodu, zejména ztrátu pronajímatele vzniklou v důsledku neobsazení prostor nebo jejich nájmem za zřejmě nevýhodných podmínek.
 6. Při ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen pronajaté prostory vrátit pronajímateli ve stavu, ve kterém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, přičemž je povinen na požádání pronajímatele odstranit na vlastní náklady veškeré provedené stavební změny, zejména je povinen vrátit strop do stavu dle základní projektové dokumentace pronajímatele.
 7. V případě, že nájemce prostory po skončení nájmu nevyklidí, má pronajímatel právo na vyklizení prostor na náklady nájemce a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku platného měsíčního nájemného za každý i započatý měsíc prodlení s vyklizením prostor. Tato smluvní pokuta nezahrnuje náhradu škody a ušlého zisku.

VIII.

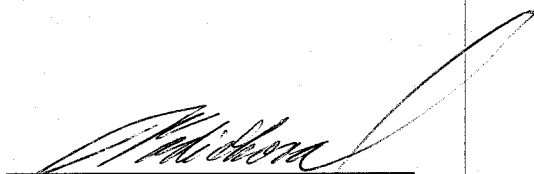
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem. V případě, že některá ustanovení této smlouvy ztratí svoji platnost, zůstanou ostatní ustanovení smlouvy v platnosti a pro takto vzniklou mezeru se použije smyslu a účelu smlouvy nejvíce odpovídající ustanovení platných českých právních předpisů.
2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována jen písemnými, očíslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden podepsaný stejnopis.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor před jejím podpisem přečetli a že je podepisována na základě jejich vlastní vůle a nikoliv v tísni.

Přílohy:

- Příloha č. 1 - Identifikace Prostor
- Příloha č. 2 - Specifikace movitých věcí
- Příloha č. 3: - Podmínky užívání

V Karlových Varech dne 30. srpna 2007



pronajímatel

Alžbětiny Lázně, a.s.

Smetanovy sady 1145/1 ©

360 01 KARLOVY VARY

IČ: 263 42 421, DIČ: CZ26342421

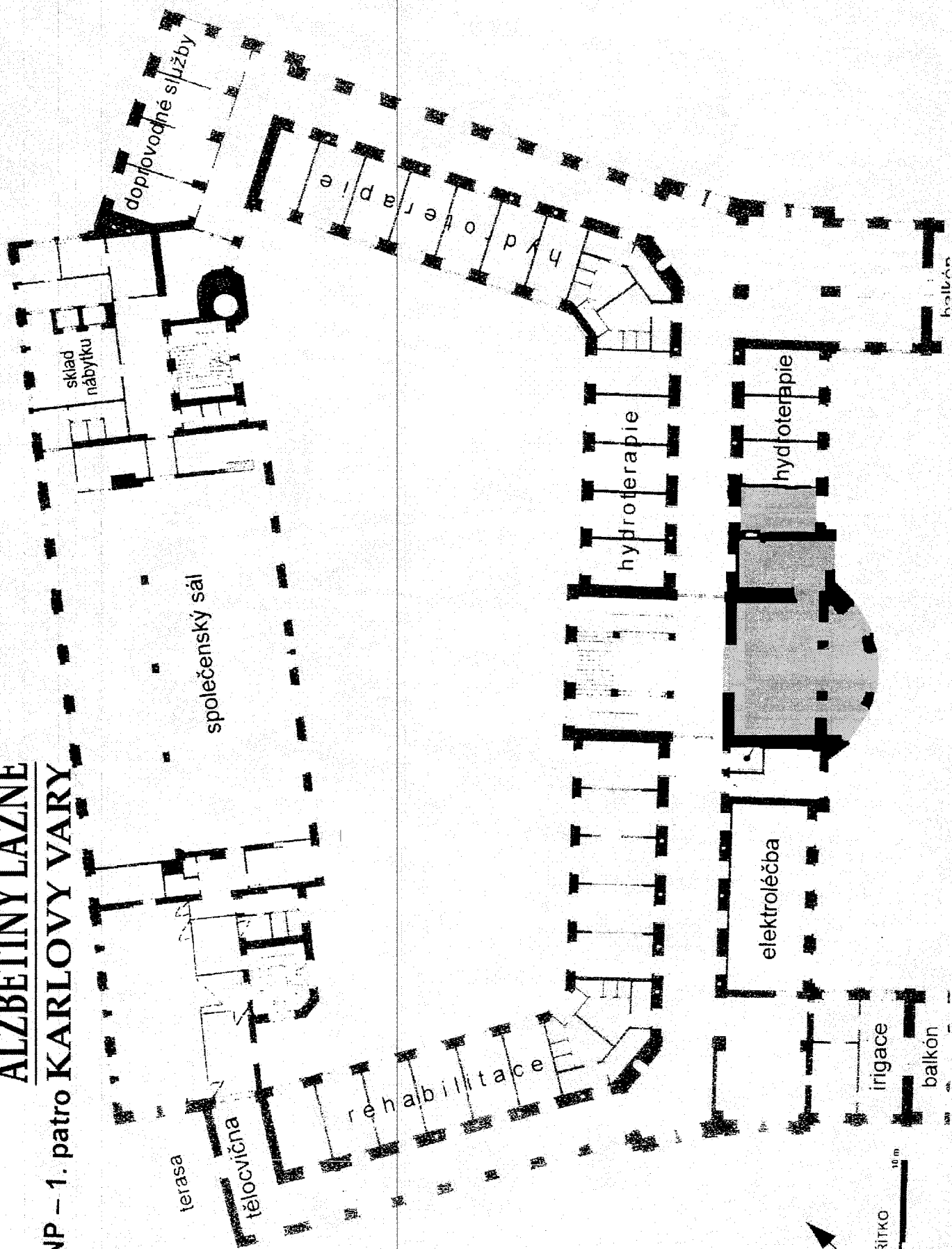
tel.: 353 222 536-7 fax: 353 585 884
Smlouva o nájmu nebytových prostor

② **Mešín s.r.o.**
Merklín 157, 362 04 Merklín
IČ: 263 59 642 DIČ: CZ26359642

nájemce

ALŽBĚTINY LÁZNĚ

2. NP – 1. patro KARLOVY VARY



MĚŘITKO

2 m 10 m

Alžbětiny Lázně, a. s.

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

IČ: 26342421, DIČ: CZ26342421

registrována v OR vedeném KS v Plzni oddíl B, vložka 968

Příloha ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 2

RESTAURACE - specifikace movitých věcí

název	počet	cena za 1 ks	cena celkem Kč (bez DPH)
barový pult	1		334 250,00
dřez s odkápací plochou "Franke"	1		5 100,00
jídelní stůl 850x850 mm	4	14 000,00	56 000,00
jídelní stůl 850x1275 mm	3	16 500,00	49 500,00
židle Bernkop Isabela 420x830 mm	4	4 000,00	16 000,00
židle Bernkop Isabela 420x1120 mm	28	3 900,00	109 200,00
stolová lampa Glashute Limburg	3	4 000,00	12 000,00
svítidlo nad barem Glashute Limburg	4	2 850,00	11 400,00
záclona na okně včetně kolejničky	3	11 040,00	33 120,00
svítidlo do restaurace	13	550,00	18 900,00
cena celkem			663 470,00

Alžbětiny Lázně, a.s.

Smetanovy sady 1145/1

360 01 KARLOVY VARY

IČ: 263 42 421, DIČ: CZ26342421

tel.: 353 222 536-7 fax: 353 585 884

V Karlových dne 30.srpna 2007

Meřír s.r.o.

Merklín, 157 362 34 Merklín

IČ: 263 69 642 DIČ: CZ26369642

pronajímatel

nájemce

Tel.: +420 353222536-7

+420 724032536

Fax: +420 353585884

Bankovní spojení: KB

Číslo účtu: 78-2502920287/0100

www.spa5.cz ■ info@spa5.cz

PŘÍLOHA SMLOUVY O PRONÁJMU

I.

Předmět přílohy smlouvy

Příloha smlouvy řeší technické podmínky bezpečného a ekologického provozování podnikatelské činnosti v objektu Pronajímatele zajišťované smluvními stranami (Bezpečnost a hygiena práce, Požární ochrana, Ekologie).

II.

Obecně platné výchozí podmínky a dohody

- a) Nájemci (podnikající fyzické nebo právnické osobě) je předávána část objektu Pronajímatelem jako **prostor vyčleněný** k jím organizované a prováděné činnosti (podle platného výpisu z obchodního rejstříku nebo živnostenského listu). Pokud není z příslušných oprávnění skutečná činnost Nájemce zřejmá zajistí písemně nebo jinak průkazné předání doplňujících informací Pronajímateli.
- b) Vyčleněný pronajatý prostor nemusí tvořit, podle zákona č. 133/1985 Sb., v platném znění, zákona o požární ochraně (dále jen zákon o PO), a jeho prováděcích vyhlášek a odborných norem, samostatný požární úsek, z hlediska ostatní činnosti Pronajímatele.
- c) Pronajímatel konstatuje a informuje, že v objektu jako celku a pro činnost Pronajímatele platí ustanovení § 4, zákona o PO, o provedené Kategorizaci požárně nebezpečných činností, jako u činností se zvýšeným požárním nebezpečím podle odst. 2, písm. b), d), e), h), i) a j).
- d) Pronajímatel konstatuje a informuje, že pro provoz celého objektu platí oprávnění k vypouštění odpadních vod do pevného kanalizačního systému pro něž platí kvalitativní i kvantitativní ukazatele platného Kanalizačního řádu společnosti VaK Karlovy Vary.
- e) Pronajímatel konstatuje, že t.č. nemá podnikatelské ani odborné oprávnění k nakládání s odpady vznikajícími z činnosti jiných fyzických nebo právnických podnikajících osob.
- f) Nájemce prohlašuje, že je dostatečně seznámen s charakterem podnikatelské činnosti Pronajímatele i ostatních nájemců v okolí jeho vyčleněného najatého prostoru, kde by mohlo docházet k ovlivnění vzájemné koexistence v oblasti bezpečnosti práce, hygieny práce, požární ochrany a zajištění ekologie v oboru vodního hospodářství, odpadového hospodářství i ochrany ovzduší. Pronajímatel prohlašuje že je dobře seznámen s provozovanou činností každého Nájemce ve svém objektu.
- g) Informacemi a prohlášením uvedenými v tomto bodě pod písm. a) - f) plní Nájemce i Pronajímatel povinnost dle ustanovení zákona č. 65/1965 Sb., v platném znění, zákoníku práce (dále jen ZP), § 132, odst. 4.

III.

POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- h) Pronajímatel zajistí veřejné vyznačení základních orientačních a informačních, ale i příkazových a zákazových instrukcí umožňující orientaci všech občanů ve společných a veřejně přístupných prostorech objektu.
- i) Pronajímatel písemně nebo jinak prokazatelně informuje dotčené Nájemce o svých dalších požadavcích na společné zajišťování a organizaci BP, PO a Ekologie.



ALŽBĚTINY LÁZNĚ
KARLOVY VARY

- j) Pronajímatel písemně nebo jinak prokazatelně informuje dotčené Nájemce o nestandardních organizačních a provozních dočasných změnách a úpravách ve využívání společných prostor, v čerpání energií, a o stavebních činnostech majících na tyto stavy vliv přechodný i trvalý.
- k) Pronajímatel zajistí, ověří a udržuje v platnosti příslušná oprávnění pro provoz a činnost technických zařízení na rozvod tepla, pitné i užitkové vody a elektroinstalace, které se dotýkají činnosti Nájemce v objektu, nebo které mu poskytuje v rámci nájmu k jeho činnosti (výchozí revize, provozní kontroly a revize, tlakové zkoušky, laboratorní rozbory, apod.).
- l) Pronajímatel zajišťuje v celém objektu provedení povinné desinfekce, dezinfekce a deratizace. V případě pronajetí i chráněného prostoru Nájemci mu včas prokazatelně oznámí termín provedení zákroku.
- m) Pronajímatel zpracuje a instaluje na veřejně dostupném a zřetelně viditelném místě tzv. výpis z Traumatologického plánu, kterým instruuje o přivolání odborné lékařské pomoci.
- n) Pronajímatel ve smyslu § 2, odst. 2, zákona o PO, ustanovil zaměstnance odpovědného za společné plnění povinností na úseku požární ochrany. Jméno a kontakt na tohoto zaměstnance předá písemně a trvale aktualizuje dle ujednání tohoto dokumentu.
- o) Pronajímatel ve smyslu zákona o PO a norem souvisejících ustanovil zplnomocněnou osobu oprávněnou vydávat v celém objektu písemné příkazy k práci s otevřeným ohněm (sváření, pálení, provoz plynových hořáků, apod.). Jméno a kontakt na tuto osobu předá písemně a trvale aktualizuje dle ujednání tohoto dokumentu.
- p) Pronajímatel zpracoval dokument AL-PO-05, který řeší povinnosti ze zákona o PO, prováděcí vyhlášky č. 246/2001 Sb., příp. vyhl. č. 87/2000 Sb. při provádění prací s otevřeným ohněm v prostoru celého objektu jakoukoli osobou. Nájemci bude dokument poskytnut v případě ohlášeného záměru provádění takovéto práce.
- q) Pronajímatel ve smyslu § 5, zákona o PO, zajišťuje potřebnou vybavenost celého objektu základními vyhrazenými věcnými prostředky i požárně bezpečnostním zařízením (přenosné hasicí přístroje, nástěnné hydranty, požární uzávěry) podle potřebných druhů, množství a výkonů, a dále zajišťuje jejich správné rozmístění, umístění, označení, a kontroly a revize podle příslušných právních norem.
- r) Pronajímatel ve smyslu zákona o PO, resp. vyhl. č. 246/2001 Sb., §23, odst. 6, zajišťuje potřebné doškolení zaměstnanců Nájemce o PO, v termínech stanovených právní normou.
- s) Pronajímatel zpracuje a instaluje na veřejně dostupném a zřetelně viditelném místě instrukční vývěsnou dokumentaci podle zákona o PO, resp. vyhl. 246/2001 Sb., tj. Požární poplachovou směrnici, Požární evakuační plán, Pokyn pro činnost preventivní požární hlídky, Požární řád, kterými koordinuje potřeby a povinnosti všech osob zúčastněných při haváriích a instruuje o přivolání složek HZS s ohledem na zásady Integrovaného zásahového systému (IZS).

IV.

POVINNOSTI NÁJEMCE

- t) Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o změně (rozšíření) oprávnění k podnikatelské činnosti, nejdéle k datu zahájení skutečného výkonu změněné činnosti v pronajatém prostoru.
- u) Nájemce je povinen zajistit samostatně potřebné informační a orientační nástroje, které zajistí optimální organizaci pohybu všech osob spojených s jeho činností po celém



ALŽBĚTINY LÁZNĚ
KARLOVY VARY

objektu. V případě potřeby spolupracuje prokazatelně s informační službou Pronajímatele.

- v) Nájemce odpovídá v celém rozsahu zákona č. 65/1965 Sb., v platném znění, zákoníku práce, a norem souvisejících, za bezpečnost svých zaměstnanců i osob, které se s jeho vědomím na vyčleněném prostoru nacházejí nebo přicházejí do styku s jeho činností (ZP, §132, odst. 1). 2).
- w) Nájemce postupuje při činnosti a při provozu vlastní techniky podle vlastních či obecně platných pracovních postupů vycházejících z právních norem (vyhl. ČÚBP č. 48/1982 Sb., č. 324/1990 Sb., NV č. 378/2001 Sb., apod.).
- x) Nájemce zajistí, ověří a udržuje v platnosti příslušná kvalifikační oprávnění pro odbornou způsobilost svých zaměstnanců při podnikatelské činnosti v rámci objektu Pronajímatele.
- y) Nájemce zajistí, ověří a udržuje v platnosti příslušná oprávnění pro provoz a činnost technických zařízení, zejména na odběr a převod elektrické energie, užívaných při jeho činnosti v pronajatém prostoru (výchozí revize, provozní kontroly a revize apod.).
- z) Nájemce při odběru nebo instalacích el. energie a při provozu elektrických zařízení v pronajatém prostoru odpovídá za provádění činnosti osobou poučenou (§ 3 a 4 vyhl. č. 50/1978 Sb., vč. ČSN 34 3108) nebo osobou znalou v rozsahu § 5-10 dané vyhlášky.
- aa) Nájemce při provozu motorových osobních, nákladních a speciálních prostředků, zajišťuje dodržování zákona č. 361/2000 Sb., jeho prováděcích vyhlášek a příslušných technických norem i na účelových komunikacích Pronajímatele, případně dodržuje i jiné písemné pokyny k organizaci dopravy, příp. parkování, prokazatelně předané podle ustanovení tohoto dokumentu.
- bb) Nájemce poskytuje samostatně svým zaměstnancům osobní ochranné pracovní prostředky (OOPP) stanovené dle NV č. 495/2001 Sb., na základě provedené Analýzy rizik, nebo v souladu s právní normou.
- cc) Nájemce poskytuje samostatně svým zaměstnancům prostředky první pomoci v souladu s právní normou, a zajišťuje ve spolupráci s Pronajímatelem náležitosti řešení pracovních úrazů dle NV č. 494/2001 Sb.
- dd) Nájemce zajišťuje samostatně v předaném prostoru a při své činnosti plnění ustanovení zákona č. 258/2000 Sb., v platném znění, o ochraně veřejného zdraví, ve věci plnění hlukových kritérií na činnost, provozní doby, a ve věci nakládání zaměstnanců s chemickými látkami a přípravky.
- ee) Nájemce umožní Pronajímateli v oznámené době zajistit i v najatém prostoru provedení povinné desinfekce, dezinfekce a deratizace.
- ff) Nájemce zajišťuje samostatně povinnosti podnikající fyzické nebo právnické osoby při plnění zákona o PO, § 4 a vyhl. č. 246/2001 Sb., §§ 15-19, ve věci kategorizace požárního nebezpečí. V případě zařazení své činnosti podle ustanovení § 4, odst. 2, zákona, předá Pronajímateli kopii zpracovaného dokumentu. Podle druhu činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím bude individuálně upraven obsah další spolupráce. Jinak se má za to, že Nájemce činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nevykonává.
- gg) Nájemce není oprávněn samostatně zajišťovat a provádět v předaném prostoru ani celém objektu tzv. práce s otevřeným ohněm. Výjimku tvoří kouření a provoz elektrotepelných zařízení dle právních norem. Nájemce je oprávněn kouřit a provozovat elektrotepelná zařízení jen v souladu s Místním požárně bezpečnostním pokynem č. 1 se kterým byl Pronajímatelem seznámen, resp. který mu byl předán i k užívání.


ALŽBĚTINY LÁZNĚ
KARLOVY VARY

- hh) Nájemce je povinen v případě záměru práce s otevřeným ohněm v jím pronajatém prostoru nebo v objektu postupovat v souladu s dokumentem AL-PO-05, se kterým bude v takovém případě samostatně seznámen.
- ii) Nájemce je povinen v případě průmyslové havárie, požáru nebo vážného poškození zdraví i třetích osob postupovat podle vývěsné dokumentace PO a BP, tj. dle Požární poplachové směrnice, Požárního evakuačního plánu, Pokynu pro činnost preventivní požární hlídky, Požárního řádu objektu a výpisu z Traumatologického plánu.
- jj) Nájemce je povinen, v případech že tak stanoví zákon o PO, zajišťovat při své činnosti samostatně výkon preventivní požární hlídky, event. požárního dohledu po povolené práci s otevřeným ohněm.
- kk) Nájemce zajišťuje v předaném prostoru a při své podnikatelské činnosti samostatně plnění povinností vycházejících ze zákona č. 185/2001 Sb., v platném znění, zákona o odpadech, vč. ustanovení vyhlášek č. 381/2001 Sb. a č. 383/2001 Sb. Samostatně kategorizuje vznikající odpady dle Katalogu odpadů, třídí, shromažďuje, event. skladuje odpad ve vlastních sběrných nádobách, vede průběžnou evidenci odpadů a předává samostatně odpad oprávněné osobě. Bere na vědomí, že veřejně přístupné sběrné nádoby na komunální odpad jsou určeny jen pro fyzické osoby – občany.
- ll) Nájemce zajišťuje v předaném prostoru a při své podnikatelské činnosti i samostatně plnění povinností k ochraně vod vycházející ze zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění, zákona o vodách. Odpovídá za to, že při jeho činnosti nebude docházet k vypouštění škodlivin do společného kanalizačního systému, které nepovoluje platný kanalizační řád odběratele vod, ani nezpůsobí překročení zejména kvalitativních povolených ukazatelů na společném výstupu kanalizace z objektu.

V Karlových Varech dne 30. srpna 2007

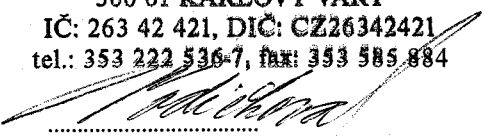
Alžbětina Lázně, a.s.

Smetanovy sady 1145/1 ⑤

360 01 KARLOVY VARY

IČ: 263 42 421, DIČ: CZ26342421

tel.: 353 222 536-7, fax: 353 585 884


.....
Pronajímatel (razítko, podpis)

⑤ **Mešín s.r.o.**

Merklín 157, 362 34 Merklín

IČ: 263 59 642 DIČ: CZ26359642


.....
Nájemce (razítko, podpis)