

SMLOUVA O UŽÍVÁNÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená v souladu s ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)
mezi těmito stranami:

- (1) společností **PROPERTY CZECH s.r.o.**
IČO: 270 73 866
se sídlem Antala Staška 1670/10, Krč, 140 00 Praha 4
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 376138
zastoupená Michalem Fictumem, jednatelem
(dále jen „Povinný“)
- a
- (2) **[BUDE DOPLNĚNO]**
nar. **[BUDE DOPLNĚNO]**
trvale bytem **[BUDE DOPLNĚNO]**
e-mailová adresa: **[BUDE DOPLNĚNO]**
(dále jen „Oprávněný“)
- (Povinný a Oprávněný společně dále jen „Strany“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Strany mezi sebou dne **[BUDE DOPLNĚNO]** uzavřely kupní smlouvu, jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva mimo jiné k bytové jednotce č. **[BUDE DOPLNĚNO]** vymezené v budově č.p. **[BUDE DOPLNĚNO]** (dále jen „Budova“), stojící na pozemku parc. č. **[BUDE DOPLNĚNO]**, zapsaného na LV č. **[BUDE DOPLNĚNO]** pro k. ú. **[BUDE DOPLNĚNO]** nacházející se ve **XX** nadzemním podlaží Budovy o celkové výměře **[BUDE DOPLNĚNO]** (dále jen „Bytová jednotka“).
- (B) S vlastnictvím Bytové jednotky je spojeno právo užívání nebytové jednotky č. **[BUDE DOPLNĚNO]** vymezené v Budově, nacházející se ve 23. a 24. nadzemním podlaží Budovy určené k regeneraci, jež zahrnuje saunu, parní kabinku, bazén, fitness, dětský koutek a prostor k odpočinku (nebytová jednotka dále jen „Wellness“), kdy Wellness je ve výlučném vlastnictví Povinného.
- (C) Oprávněný má zájem za podmínek stanovených touto Dohodou užívat Wellness pro svou potřebu a potřebu jeho domácnosti, přičemž Povinný má zájem za těchto podmínek umožnit užívání Wellness.

DOHODLY SE STRANY TAKTO:

I. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1. Povinný za podmínek stanovených touto Smlouvou a provozním řádem, který tvoří přílohu č. 1 Smlouvy (dále jen „Provozní řád“) umožní Oprávněnému užívání Wellness (dále jen „Předmět užívání“), spolu se všemi součástmi, příslušenstvím a vybavením, které je **specifikováno v příloze č. 2 Smlouvy (dále jen „Vybavení“)**.

- 1.2. Oprávněný je oprávněn užívat Předmět užívání výhradně pro svou osobní potřebu a potřebu členů své domácnosti, a to v rozsahu a způsobem stanoveným touto Smlouvou a Provozním řádem.
- 1.3. Strany výslovně sjednávají, že právo užívání dle této Smlouvy je právem závazkové povahy, a tedy není užívacím právem ve smyslu ust. § 1283 a násl. občanského zákoníku a nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí. Právo užívání dle této Smlouvy je nepřevoditelné, nepřechází na právní nástupce Oprávněného a ani nepřechází automaticky na nabyvatele Bytové jednotky.
- 1.4. Oprávněný není oprávněn umožnit užívat Předmět užívání třetí osobě, s výjimkou osob, kterým je vstup umožněn v souladu s čl. 2.4. a 2.5. Smlouvy.
- 1.5. Oprávněný bere na vědomí, že právo užívání dle této Smlouvy není právem výlučným, neboť právo užívání je poskytováno též dalším vlastníkům bytových jednotek vymezených v Budově, s nimiž Povinný uzavřel nebo uzavře obdobnou smlouvu.
- 1.6. Oprávněný se zavazuje zdržet se jakéhokoli jednání, které by mohlo omezit, ztížit nebo znemožnit řádné a nerušené užívání Předmětu užívání ostatními oprávněnými osobami, a užívat Předmět užívání tak, aby nebyla nepřiměřeně dotčena práva dalších osob oprávněných k jeho užívání.
- 1.7. Právo užívání Předmětu užívání dle této Smlouvy vzniká dnem, kdy Povinný písemně oznámí Oprávněnému, že Wellness je způsobilé k řádnému užívání a bylo uvedeno do provozu (dále jen „**Den zpřístupnění**“). Do Dne zpřístupnění není Oprávněný oprávněn Předmět užívání užívat.

II. ÚČEL A ZPŮSOB UŽÍVÁNÍ

- 2.1. Předmět užívání je určen zejména k regeneraci a odpočinku osob, kterým bylo Povinným smluvně zřízeno právo jeho užívání, a tedy výlučně vybraným vlastníkům bytových jednotek vymezených v Budově a členům jejich domácnosti.
- 2.2. Oprávněný je oprávněn užívat Předmět užívání spolu s Vybavením výhradně k účelu uvedenému v čl. 2.1. Smlouvy, a to pro svou osobní potřebu, potřebu členů své domácnosti, eventuálně dalších osob dle této Smlouvy, v rozsahu stanoveném touto Smlouvou a Provozním řádem, který je nedílnou součástí Smlouvy.
- 2.3. Předmět užívání nesmí být užíván k podnikatelským účelům, ke komerčním aktivitám, k pořádání soukromých akcí či jiným účelům, které nejsou v souladu s jeho určením dle této Smlouvy a Provozního řádu.
- 2.4. Užívání Předmětu užívání je podmíněno předchozí rezervací konkrétního termínu prostřednictvím interního rezervačního systému (dále jen „**Rezervační systém**“). Oprávněný není oprávněn vstoupit do Předmětu užívání bez řádně provedené rezervace v Rezervačním systému.
- 2.5. Vstup do Předmětu užívání je umožněn výhradně prostřednictvím elektronického přístupového systému (*čip, karta, biometrie či obdobný identifikační prostředek*), který eviduje datum a čas vstupu a odchodu Oprávněného a osob, kterým Oprávněný umožnil vstup do Předmětu užívání v souladu s touto Smlouvou (dále jen „**Hosté**“).
- 2.6. Oprávněný je oprávněn vstoupit do Předmětu užívání nejvýše se **2 (slovy: dvěma) Hosty v jednom kalendářním dni**, přičemž Host může do Předmětu užívání vstoupit výhradně v doprovodu Oprávněného.
- 2.7. Oprávněný bere na vědomí, že údaje o vstupu a užívání Předmětu užívání jsou evidovány za účelem kontroly dodržování Smlouvy a Provozního řádu.

III. DOBA TRVÁNÍ A ZÁNİK

- 3.1 Strany uzavírají tuto Smlouvu na dobu **neurčitou**.

- 3.2 Právo užívání zaniká nejpozději dnem, kdy Oprávněný přestane být vlastníkem Bytové jednotky, není-li Stranami písemně sjednáno jinak.
- 3.3 Každá Strana je oprávněna Smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu s výpovědní dobou 3 (slovy: tři) měsíce, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Straně.
- 3.4 Povinný je oprávněn Smlouvu vypovědět s okamžitou účinností zejména v případě:
- (i) zvláště závažného porušení této Smlouvy nebo Provozního řádu ze strany Oprávněného;
 - (ii) opakovaného porušování povinností Oprávněného, přestože byl Povinným v uplynulých 30 (slovy: třiceti) dnech na porušování povinností písemně upozorněn;
 - (iii) prodlení Oprávněného s povinností úhrady plateb na úhradu nákladů na provoz Předmětu užívání v souladu s čl. 4.1. až 4.3. Smlouvy, a to po dobu delší než 2 (slovy: dva) měsíce;
 - (iv) úmyslného poškození Vybavení nebo vážného ohrožení bezpečnosti osob taktéž oprávněných k užívání Předmětu užívání.
- 3.5 Oprávněný je oprávněn Smlouvu vypovědět s okamžitou účinností zejména v případě:
- (i) dojde-li k zániku nebo podstatné změně Předmětu užívání tak, že jej nelze užívat ke sjednanému účelu;
 - (ii) dojde-li k Porušení povinností Povinného dle této Smlouvy a toto porušení přetrvává po dobu delší než 30 (slovy: třicet) dnů ode dne doručení písemné výzvy k nápravě;
 - (iii) pokud Povinný bez právního důvodu znemožní Oprávněnému výkon práva užívání po dobu delší než 30 (slovy: třicet) dnů.
- 3.6 Výpověď podle čl. 3.4. a 3.5. Smlouvy je účinná dnem doručení výpovědi druhé Straně.

IV. POPLATKY A UHRADA SLUŽEB

- 4.1. Oprávněný se zavazuje po dobu trvání Smlouvy k úhradě poměrné části nákladů spojených s provozem, údržbou a správou Předmětu užívání a Vybavení, včetně nákladů na energie, vodu, teplo a další média, provoz a servis technologických zařízení, údržbu a pravidelné revize zařízení, úklid, hygienickou péči a dezinfekci prostor, administrativní správu spojenou s Předmětem užívání, drobné opravy a náklady na náhradu opotřebeného Vybavení (dále jen „**Provozní náklady**“).
- 4.2. Výše poplatku na úhradu Provozních nákladů činí 85,- Kč za každý m² podkladové plochy Bytové jednotky Oprávněného (dále jen „Poplatek“), přičemž Oprávněný je povinen jej hradit měsíčně vždy nejpozději k 15. dni v příslušném měsíci, ve kterém Provozní náklady vznikly, a to na bankovní účet Povinného uvedený v záhlaví Smlouvy. Povinnost hradit Poplatek vzniká až Dnem zpřístupnění dle této Smlouvy.
- 4.3. Povinný je oprávněn jednostranně upravit výši Poplatku s ohledem na skutečné změny výše Provozních nákladů, a to jednou (1) ročně s účinností od 1. 1. příslušného kalendářního roku, přičemž změnu výše Poplatku je povinen Oprávněnému oznámit nejpozději do 30. 11. kalendářního roku, který bezprostředně předchází roku, v němž má být změna výše Poplatku účinná.

V. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 5.1 Oprávněný prohlašuje, že se podrobně seznámil s Provozním řádem, jeho obsahu porozuměl a zavazuje se jej po celou dobu trvání této Smlouvy řádně a důsledně dodržovat při užívání Předmětu užívání, stejně tak jako se zavazuje dodržovat hygienické, bezpečnostní a požární pokyny, jakož i přímé pokyny Povinného, udělené zejména provozním označením, informačními tabulemi či piktogramy.
- 5.2 Oprávněný se tímto dále zavazuje:

- (i) ve všech prostorách Předmětu užívání chovat tak, aby svým chováním neomezoval a neohrožoval ostatní osoby oprávněné k užívání Předmětu užívání;
 - (ii) dodržovat pravidla pro užívání stanovená Smlouvou a zejména pak Provozním řádem;
 - (iii) užívat Předmět užívání, a zejména pak Vybavení šetrně v souladu s jeho určením, účelem a pokyny Povinného vyplývajících mimo jiné ze Smlouvy a Provozního řádu;
 - (iv) neprodleně informovat Povinného o všech závadách, poškozeních nebo jiných skutečnostech, které mohou mít vliv na bezpečnost, funkčnost nebo řádný provoz Předmětu užívání či Vybavení;
 - (v) zdržet se jakýchkoliv zásahů do stavebních konstrukcí, technických zařízení, přístupového systému nebo jiného Vybavení bez předchozího písemného souhlasu Povinného;
- 5.3 Povinný se zavazuje zejména:
- (i) udržovat Předmět užívání, včetně veškerého Vybavení ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu;
 - (ii) provádět na Předmětu užívání a Vybavení běžnou údržbu, servis a nezbytné opravy;
 - (iii) zajišťovat bezpečný a řádný provoz Předmětu užívání v souladu s platnými právními předpisy;
 - (iv) informovat Oprávněného o plánovaných odstávkách či omezeních provozu s přiměřeným předstihem, nebrání-li tomu naléhavé provozní důvody.
- 5.4 Oprávněný bere na vědomí, že:
- (i) užívání Předmětu užívání probíhá na vlastní odpovědnost Oprávněného a jeho Hostů;
 - (ii) Povinný neodpovídá za újmu způsobenou porušením této Smlouvy nebo Provozního řádu ze strany Oprávněného či jeho Hostů ani za újmu vzniklou přeceněním fyzické kondice nebo zdravotního stavu;
 - (iii) může docházet k dočasným omezením provozu z důvodu údržby, oprav, revizí nebo zásahu vyšší moci.
- 5.5 Vyvstane-li bez zavinění Oprávněného potřeba oprav či úprav Předmětu užívání, jejichž provedení dočasně znemožní nebo podstatně omezí užívání Předmětu užívání, je Povinný oprávněn po nezbytně nutnou dobu omezit přístup do Předmětu užívání.
- 5.6 Povinný si vyhrazuje právo jednostranně měnit nebo doplňovat Provozní řád, zejména z důvodu změny právních předpisů, hygienických, bezpečnostních či provozních podmínek, z důvodu požadavků orgánů veřejné moci nebo za účelem zajištění řádného provozu Předmětu užívání; o každé změně Provozního řádu bude Oprávněný informován prostřednictvím Rezervačního systému nejméně 15 (slovy: patnáct) dní před nabytím účinnosti změny.
- 5.7 V Předmětu užívání je přísně zakázáno:
- (i) pobývat pod vlivem alkoholu a jiných omamných či psychotropních látek,
 - (ii) kouřit, užívat elektronické cigarety nebo jakkoliv manipulovat s otevřeným ohněm,
 - (iii) úmyslně ničit Vybavení Předmětu užívání,
 - (iv) pořádat v Předmětu užívání společenské akce či užívat Předmět užívání ke komerčním nebo výdělečným účelům bez předchozího písemného souhlasu Povinného,
 - (v) jakkoliv manipulovat s Vybavením Předmětu užívání, nevyplývá-li to z jeho běžného a obvyklého účelu užívání.

VI. SANKCE

- 6.1 Poruší-li Oprávněný povinnost stanovenou touto Smlouvou nebo provozním řádem je Povinný oprávněn uložit Oprávněnému smluvní pokutu:

- a. ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) při prvním porušení;
- b. ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) při druhém porušení;
- c. až do výše 100.000,- Kč při každém dalším porušení nebo při zvlášť závažném porušení, přičemž při udělení smluvní pokuty bude přihlédnuto k povaze a závažnosti konkrétního porušení.

Pro účely tohoto ustanovení se jednotlivá porušení posuzují samostatně, a to i v případě, že k nim dojde v rámci jednoho vstupu do Předmětu užívání.

- 6.2 Za zvlášť závažné porušení se ve smyslu této Smlouvy rozumí:
- (i) porušení jakéhokoliv zákazu formulovaného v čl. 5.7. Smlouvy;
 - (ii) jednání, kterým Oprávněný ohrozí zdraví nebo bezpečnosti dalších osob oprávněných k užívání Předmětu užívání;
 - (iii) vstup do Předmětu užívání s více Hosty, než je výslovně ujednáno v této Smlouvě;
 - (iv) porušení hygienických povinností stanovených v Provozním řádu, které povedou k nutnosti mimořádného zásahu (např. odstavení bazénu, mimořádná dezinfekce, přerušování provozu);
 - (v) opakované porušování povinností plynoucích ze Smlouvy nebo Provozního řádu, kterých se Oprávněný dopustí i po předchozím písemném upozornění.
- 6.3 Smluvní pokuta je splatná do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě, přičemž Povinný je ve výzvě povinen specifikovat porušenou povinnost a skutkové okolnosti, z nichž porušení vyplývá.
- 6.4 Uložení smluvní pokuty dle čl. VI Smlouvy není dotčeno právo Povinného na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti Oprávněného.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Tato Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma Stranami a nabývá účinnosti dnem podpisu oběma Stranami.
- 7.2 Pokud jakýkoliv závazek podle této Smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným či nevymahatelným, nebude tato skutečnost mít vliv na účinnost a vymahatelnost ostatních závazků podle této Smlouvy, přičemž Strany se zavazují
- 7.3 Tato Smlouva představuje společně se všemi jejími přílohami úplnou dohodu Stran ve vztahu k předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškeré ústní a písemné dohody a ujednání Stran, které předcházely uzavření této Smlouvy.
- 7.4 Tuto Smlouvu lze měnit, doplňovat a upřesňovat pouze písemnými a chronologicky číslovanými dodatky, podepsanými všemi Stranami.
- 7.5 Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálu v českém jazyce, přičemž každá Strana obdrží po jednom (1) stejnopise.
- 7.6 Strany prohlašují, že si Smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu plně porozuměly, že Smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz svého souhlasu s obsahem Smlouvy připojují níže svůj vlastnoruční podpis.

Přílohy Smlouvy:

1. *Provozní řád Wellness*
2. *Seznam vybavení*

PODPISOVÁ ČÁST NA DALŠÍ STRANĚ

V Plzni dne

V Plzni dne

PROPERTY CZECH s.r.o.
Michal Fictum – jednatel

Oprávněný