
SMLOUVA O NÁJMU PLOCHY URČENÉ K PODNIKÁNÍ
dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

2025/2026

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany, kterými jsou:

THERMAL-F, a.s., IČO: 25401726

se sídlem I. P. Pavlova 2001/11, 360 01 Karlovy Vary

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 813

zastoupena

Vladimírem Novákem, MBA., předsedou představenstva, generálním ředitelem na základě plné moci

DIČ: CZ25401726

Bankovní spojení: 27-5617060217/0100

jako pronajímatel (dále jen „**Pronajímatel**“), na straně jedné

a

CATERINGGARDEN s.r.o., IČO: 28490851

Borského 668/9,

156 00 Praha 5 – Hlubočepy

DIČ: CZ28490851

zastoupena Karlem Chotkem, jednatelem firmy

jako nájemce (dále jen „**Nájemce**“), na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce dále též společně jako „**Smluvní strany**“ nebo každý jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy je vlastníkem nemovitosti, a to konkrétně pozemku parc. č. 2954 (dále též jen „**Pozemek**“), který se nachází v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary a je zapsaný na listu vlastnictví č. 1576 vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary; a
- (B) Nájemce prohlašuje, že má nezbytná oprávnění k organizaci a provozování Vánočních trhů.
- (C) Pronajímatel má zájem poskytnout za úplaty Nájemci část Pozemku pro účel pořádání Vánočních trhů.
- (D) Nájemce má zájem o nájem části Pozemku za účelem organizace a provozování trhů, cateringového stanu a vánočních atrakcí s názvem „Vánoční trhy 2025“ (dále jen „**Akce**“), a to na svou vlastní odpovědnost.

v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“), tuto

S M L O U V U O N Á J M U P L O C H Y U R Č E N É K P O D N I K Á N Í
(dále jen „Smlouva“)

Článek I.
PŘEDMĚT NÁJMU

1.1. Nájemce prohlašuje, že situování a ohraničení Předmětu nájmu vyplývající z Geometrického plánu, který jako **Příloha č. 1** tvoří nedílnou součást této Smlouvy, je mu známo, a že nezjistil překážky, které by mu bránily v uzavření Smlouvy.

1.2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci k užívání část Pozemku (plochy) a terasu F-baru hotelu Thermal, které se nachází v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, a jež jsou zapsány na listu vlastnictví parc. č. 2957 a pozemek č. 2954 vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary (dále jen „**Předmět nájmu**“), a Nájemce Předmět nájmu za těchto podmínek do svého užívání přejímá, a to ode dne účinnosti této Smlouvy.

1.3. Nájemce se zavazuje, že Předmět nájmu bude užívat pouze za účelem dle čl. III. Smlouvy, a zaplatí Pronajímateli řádně a včas nájemné dle čl. V. Smlouvy.

Článek II. STAV PŘEDMĚTU NÁJMU

2.1. Pronajímatel prohlašuje a ujišťuje Nájemce, že Předmět nájmu tak, jak je tento vymezen v čl. I. Smlouvy je způsobilý k realizaci účelu uvedenému v čl. III. Smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy takové skutečnosti, které by mohly bránit nebo ztížit realizaci záměrů Nájemce.

2.2. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením Smlouvy seznámil se stavem Předmětu nájmu, a že Předmět nájmu je ke dni podpisu Smlouvy plně způsobilý sloužit svému účelu, k němuž je podle Smlouvy Nájemci přenecháván Pronajímatelem do užívání.

2.3. Nájemce je oprávněn k záboru plochy dle přiložené mapy v příloze č.1. Rozložení prodejních stánků se může změnit na základě dohody mezi Nájemcem a Pronajímatelem.

2.4. Nájemce prohlašuje, že je mu známo, že na části (vyznačeno v Příloze č. 1 této smlouvy) předmětné plochy je a během Akce bude umístěn Vánoční strom . Nájemce souhlasí, že s Vánočním stromem nebude manipulovat a ani ho nijak upravovat či zabraňovat k němu přístup. Nájemce souhlasí s omezením hudební a či jiné produkce během slavnostního rozsvěcení vánočního stromu.

Článek III. ÚČEL NÁJMU

3.1. Předmět Nájmu je Pronajímatelem přenecháván Nájemci do nájmu a Nájemcem přejímán za účelem provozování vánočních trhů s názvem Vánoční trhy 2025, dále je „Akce“. Součástí Akce je stánkový prodej, cateringový prodej a provozování vánočních atrakcí na vymezené ploše.

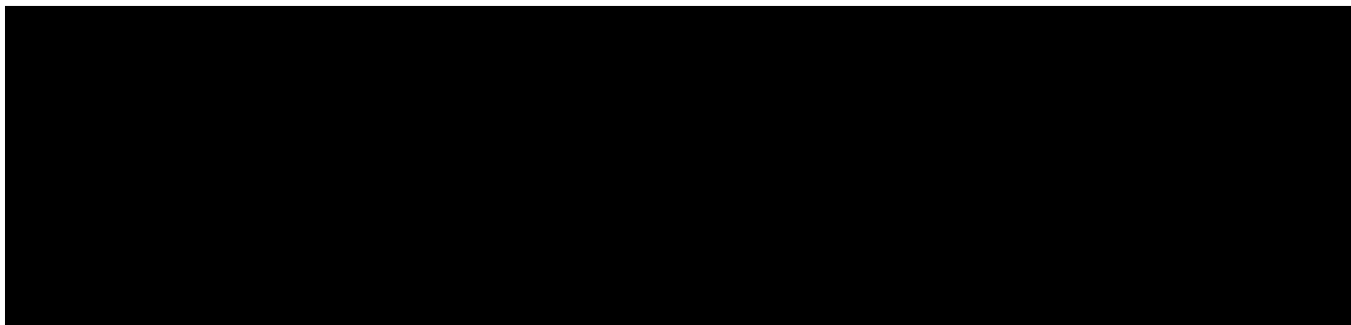
Článek IV. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

4.1. Smluvní strany sjednávají nájem **na dobu určitou ode dne 8.11.2025 do dne 15.1.2026.** S tím, že od 08.11. 2025 do 13.11.2025 probíhá instalace stánků nikoliv prodej/provoz. Provoz stánků je zahájen od 14.11.2025 a končí 11.1.2026. Následuje deinstalace bez možnosti prodeje/provozu, která je možná do 15.1.2026.

Článek V. NÁJEMNÉ A POPLATKY S NÁJMEM SPOJENÉ



Článek VI. PLATEBNÍ PODMÍNKY



Článek VII. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

7.1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost, kterou po něm lze spravedlivě požadovat k naplnění této Smlouvy. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o jemu známých skutečnostech, které by mohly mít vliv na naplnění účelu této Smlouvy; anebo
- b) přenechat Nájemci Předmět nájmu tak, aby jej mohl užívat ke sjednanému účelu; anebo
- c) zabezpečit plnění Služby spojené s užíváním Předmětu nájmu uvedené v čl. V. Smlouvy.
- d) poskytnout Nájemci zamykatelné zázemí pro materiály s možností kdykoliv do prostoru vstoupit.

7.2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět nájmu výlučně v souladu se Smlouvou a příslušnými právními předpisy.; a/nebo
- b) uhradit řádně a včas v souladu se Smlouvou Nájemné, a/nebo
- c) dbát všech platných bezpečnostních, protipožárních, technických a dalších norem; a
- d) strpět kontrolu Předmětu nájmu Pronajímatelem; a/nebo
- e) v případě škody na Předmětu nájmu způsobené Nájemcem zajistit bez zbytečného odkladu na své náklady její odstranění. V případě, že odstranění škody nebude možné uvedením do původního stavu či bude možné pouze částečně, uhradí Nájemce Pronajímateli vzniklou škodu; a/nebo
- f) dbát o vhodné zajištění svého majetku vneseného na Předmět nájmu; a/nebo
- g) při skončení nájmu předat Předmět nájmu Pronajímateli.

7.3. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele provádět na Předmětu nájmu stavební aktivity a měnit způsob využití Předmětu nájmu. Pronajímatelem odsouhlasené úpravy Předmětu nájmu provede Nájemce na svůj náklad.

7.4. Nájemce je povinen bezodkladně poté, kdy zjistí nebo kdy při pečlivém uvážení by zjistit mohl, oznámit Pronajímateli potřebu těch vad a oprav, které brání řádnému užívání nebo jimiž je výkon Nájemcova práva ohrožen, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za újmu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7.5. Elektřina

- Pronajímatel se zavazuje v rámci sjednaného poskytnout připojení k elektrickému zdroji. Rozvaděč a chránič přípojek zajistí na svůj náklad Nájemce. Přípojky k rozvaděčům zajistí na svůj náklad Nájemce. Nájemce se zavazuje min. týden před zahájením Akce sdělit Pronajímateli požadavek na počty a rozmístění rozvaděčů.
- Pronajímatel se zavazuje zajistit dodávku elektrické energie. Nájemci bude účtován poplatek za elektrickou energii dle skutečné spotřeby, přičemž cena el. energie byla domluvena částkou 4,15,-Kč/kWh.

7.6. Voda

- Dodávku vody Pronajímatel nezajišťuje.

7.7. Odpadní voda

- Strany se dohodly, že nezávadnou odpadní vodu může Nájemce vlévat do kanalizace Pronajímatele. Nájemce se zavazuje zajistit si svým nákladem a na svou vlastní odpovědnost odvod závadné odpadní vody např. do barelů. Nájemce bere na vědomí, že je považováno za hrubé porušení smlouvy vlévat odpadní vodu do toalet HOTELU THERMAL.

7.8. Úklid běžného odpadu

- Nájemce se zavazuje na svůj náklad zajistit min. 5 odpadkových košů na Předmětném prostoru, dále je Nájemce povinen zajistit jejich vynášení minimálně 3x denně, případně v rozsahu tak, jak je běžné pro standardní provoz.
- Nájemce se zavazuje objednat odpadové kontejnery, do kterých bude ukládat běžný odpad. Jejich umístění bude v blízkosti garáží pod Velkým sálem.

7.9. Zimní úklid

- Nájemce se zavazuje zajistit zimní úklid Předmětného prostoru v rozsahu tak, jak je běžné pro standardní provoz.

7.10. Úklid po Akci

- Úklid po skončení Akce zajistí na svůj náklad Nájemce, a to nejpozději do 24 hodin po skončení akce.

7.11. Bezpečnostní služby

- Nájemce se zavazuje dbát o vhodné zajištění svého majetku vneseného na Předmět nájmu.
- Pronajímatel neodpovídá za ochranu majetku Nájemce. Bezpečnostní služby zajišťuje Nájemce svým nákladem a na svou odpovědnost.

7.12. Zásobování akce

- Nájemce bere na vědomí, že na plochu před HOTELEM THERMAL lze vjet vozidlem pouze s povolením Magistrátu města Karlovy Vary. Povolení pro vjezd a povolení k vjezdu do LÚ si obstará Nájemce. Nájemce bere na vědomí, že vozidlo nad 3,5 tuny může vjíždět na plochu ze strany Dvořákových sadů pouze do části, která je tvořena asfaltem. Čas zásobování bude v době Vánočních trhů omezen. V době od 08.11.2025 do 15.1.2026, vyjma dvou termínů 24. 12. 2025 a 1. 1. 2026, kdy je přísně zakázáno zásobovat stánky, bude čas zásobování následující:
PO-PÁ 8:00 – 10:00 a 19:00 – 21:00
SO-NE 07:00 – 09:00 a 20:00 – 22:00

7.13. Hudební produkce koled a vánočních písní

- Nájemce se zavazuje zajistit si reproduktor umístěné v blízkosti prodejných stánků.
- V případě, že by Nájemce měl vlastní hudbu. Musí ji nejprve nechat schválit Pronajímatelem a zaručit, že na danou hudbu má veškerá autorská práva a licenci.

7.14. Noční klid

- Nájemce bere na vědomí, že v době mezi 22:00 až 08:00 hodin musí být dodržován noční klid.

7.15. Škody

- Nájemce je povinen veškeré škody na majetku Pronajímatele a na Předmětu nájmu neprodleně hlásit Pronajímateli. Škody, které Nájemce nebo návštěvník Akce na Předmětu Nájmu nebo na majetku Pronajímatele způsobí, je povinen Nájemce na vlastní náklad odstranit nebo Pronajímateli uhradit.
- Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé Nájemci krádeží, živelnou pohromou apod.

7.16. Toalety

Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel zajistí přístup zaměstnancům Akce na toalety umístěné v 1. patře hotelu Thermal.

7.17. Parkování

Strany se dohodly, že Pronajímatel umožní Nájemci po dobu Akce v rámci ceny za pronájem nebytových prostor parkování 3 osobních vozidel na parkovišti HOTELU THERMAL. Průjezdové kartičky budou na základě této smlouvy vystaveny hotelovou recepcí.

7.18. Nájemce se zavazuje před zahájením stavby seznámit Pronajímatele s dispozičním řešením Akce, který je oprávněn se k návrhu vyjádřit a v případě, že by řešení zasahovalo do provozu hotelu nebo před hotelem, je Nájemce povinen s Pronajímatelem najít vhodné řešení.

7.19. Provozní doba stánků

- Nájemce se zavazuje dodržovat stanovenou provozní dobu stánků od 14.11.2025 do 11.1.2026 (v případě změny se provoz trhů bude řídit podmínkami vydanými vládou České republiky) a to následovně:
Pondělí – Neděle od 10:00 – 19:00 hod.

V případě, že by před nebo v průběhu Akce bylo zapotřebí provozní dobu upravit, je tak možné učinit po dohodě s Pronajímatelem.

7.21. Vzhled vánočních stánků

- Nájemce se zavazuje zajistit vánoční stánky a vánoční dekoraci na vlastní náklady, a na své náklady. Vzhled těchto stánků bude jednotný a bude odpovídat tématu Vánoc.
- Nájemce se zavazuje dopředu ukázat celkový vzhled všech stánků, cateringového stanu, posezení pro hosty i všech atrakcí.

7.22. Nabízený sortiment

Pronajímatel tímto vyjadřuje svůj záměr pronajmout plochu pro umístění zejména stánků s vánočním sortimentem (vánoční předměty, vánoční nápoje, vánoční pokrmy). Za vánoční sortiment považujeme především: jmelí, vánoční stromky, vánoční prodej kaprů, vánoční výzdobu a ozdoby, svíčky, světelné řetězy, adventní věnce, cukrovinky, hračky, proutěné výrobky, výrobky z ovčí vlny, koření, kuchyňské doplňky spojené s vánočním obdobím, vánoční hrníčky, vánoční nápoje, kávu a další teplé nápoje.

7.23. Nájemce se zavazuje po zajištění zásobování stánků přeparkovat vozidla z pronajímané plochy na odstavné parkoviště.

7.24. Nájemce se zavazuje dodat do začátku konání Akce přesný seznam prodejního sortimentu, obsah prodáváného cateringu.

7.25. Nájemce se zavazuje, že veškerá elektronická zařízení, která budou v provozu během Akce, mají platnou revizi, kterou mohou při jakékoliv kontrole ihned předložit k prokázání.

7.26. Nájemce se zavazuje, že pokud bude na akci *Živý Betlém*, tak bude splňovat veškerá hygienická a další opatření povinná pro provozovatele živých betlémů.

7.27. Nájemce se zavazuje, že zajistí průchod 4m mezi svými stánky, vánočním stromem a cateringovým stanem. Z důvodu možnosti průjezdu hasičského auta.

7.28. Nájemce se zavazuje dodržovat pravidla daná Tržním řádem Magistrátu města Karlovy Vary. Nájemce je povinen dodržovat všechny zákonné předpisy vztahující se ke sjednanému provozu výslovně ustanovení vycházející ze zákona č. 110/1997 Sb., o potravinách a tabákových výrobcích, ve znění pozdějších předpisů.

Článek VIII. SKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU

8.1. Smlouva zaniká uplynutím doby sjednané v čl. IV. Smlouvy.

8.2. Za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem, pro kterou má druhá Smluvní strana právo okamžitě vypovědět Smlouvu se považují, a to každé samostatně, zejména tyto důvody:

- Nájemce zřídí užívací právo k Předmětu nájmu třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele; anebo
- Nájemce nezaplatil Nájemné či poplatek za Službu v plné výši; anebo
- Předmět nájmu se stane nepoužitelný ke sjednanému účelu; anebo
- užívá-li Nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmětu nájmu, přičemž Nájemce neuposlechne písemné (může být i elektronickou formou) doručené výzvy Pronajímatele k řádnému užívání Předmětu nájmu, a marně uplyne přiměřená lhůta k nápravě; Pronajímatel ve výzvě upozorní Nájemce na možné následky neuposlechnutí výzvy; to neplatí, hrozí-li v takovém případě naléhavě vážné nebezpečí z prodlení; anebo
- Nájemce užívá Předmět nájmu k jinému účelu, než bylo sjednáno; anebo
- provede-li Nájemce změnu Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; anebo
- ztěžuje-li poškození nebo vada Předmětu nájmu užívání zásadním způsobem nebo znemožňuje-li užívání Předmětu nájmu zcela; anebo

- h) dochází-li v důsledku provozování vánočních stánků k opakovanému narušování veřejného pořádku (nejméně v počtu 3 narušení), a po předchozí písemné výzvě (může být i v elektronické formě) Pronajímatele k nápravě, ve které Pronajímatel upozorní Nájemce na možné následky neuposlechnutí výzvy.
- i) V případě řádného a včasného nezaplacení zálohy má Pronajímatel právo odstoupit od smlouvy a Nájemce musí v co nejkratší době opustit pronajatý prostor.

8.3. V případě zániku Smlouvy z jakéhokoli důvodu jsou Smluvní strany povinny vypořádat si vzájemné nároky z této Smlouvy do třiceti (30) kalendářních dnů od zániku Smlouvy.

Článek IX. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

9.1. Smluvní strany se dohodly na tom, že Předmět nájmu bude Nájemci předán dnem 08.11.2025 na základě této Smlouvy, aniž by k tomuto bylo kteroukoli stranou vyžadováno fyzické předání Předmětu nájmu nebo sepsu písemného protokolu.

9.2. Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli v poslední den trvání nájmu resp. v den dle b. 4.2. této smlouvy, a to na základě písemného protokolu, ve kterém budou Stranami odsouhlaseny případné zjištěné škody na Předmětu nájmu. V případě, že žádné škody nebudou zjištěny, není potřeba vyhotovovat písemný protokol o předání.

9.3. Nájemce je povinen uvést Předmět nájmu vlastním nákladem do původního stavu.

Článek X. STORNO PODMÍNKY PŘI NEKONÁNÍ AKCE A SNÍŽENÍ ROZSAHU NÁJMU NEBO OBJEDNANÝCH SLUŽEB

Článek XI. PŘENECHÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU TŘETÍ OSOBĚ

11.1. Nájemce je oprávněn přenechat části Předmětu nájmu do podnájmu třetím osobám, a to výhradně provozovatelům prodejních stánků, kteří budou dodržovat smluvní podmínky stanovené v této smlouvě.

11.2. Nájemce není oprávněn poskytnout Předmět nájmu či jeho část pro účely sdružení s jinou osobou anebo jej vložit do majetku jiné osoby.

Článek XII. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY

12.1. Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu Smluvními stranami, přičemž rozhoduje pozdější datum podpisu Smlouvy. Účinnosti nabývá Smlouva dne 31.10.2025.

Článek XIII. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

13.1. Právní vztahy Smluvních stran založené touto Smlouvou výslovně neupravené v textu této Smlouvy se řídí právními předpisy platnými v České republice, zejména pak OZ. Právní vztahy založené touto Smlouvou se řídí právním řádem České republiky.

13.2. Stane-li se kterékoliv ustanovení Smlouvy neplatným, neúčinným, zdánlivým, či nevykonatelným, nemá to vliv na platnost, účinnost a vykonatelnost ustanovení ostatních. Pro takový případ se strany Smlouvy zavazují, že bez zbytečného odkladu po dni, kdy taková okolnost vyjde najevo, takové ustanovení nahradí ustanovením novým, platným, účinným a vykonatelným, které bude nejvíce odpovídat smyslu ustanovení původního Smlouvy.

13.3. Smlouva se řídí právním řádem České republiky. V případě sporů souvisejících se smlouvou se smluvní strany vždy pokusí o smírné řešení. Nedojde-li k takovému řešení, tak spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností Soudem místně příslušným pro všechny spory vzniklé z této Smlouvy nebo s touto Smlouvou související je Obvodní soud pro Prahu 1 a v případě věcné příslušnosti soudu krajského pak Městský soud v Praze.

13.4. Smluvní strany se zavazují, že během platnosti Smlouvy nezpřístupní žádné třetí straně jakékoliv informace, které byly v souvislosti s plněním dle Smlouvy poskytnuty mezi smluvními stranami a mají důvěrný charakter. Tato povinnost se však nevztahuje na:

- a) informace, na jejichž zpřístupnění se Smluvní strany dohodly; anebo
- b) jakékoliv sdělení učiněné Smluvním stranám, zástupcům nebo zaměstnancům, jejichž znalost takovýchto informací je nezbytná k řádnému plnění Smlouvy; anebo
- c) informace, která byla dostupná veřejnosti se souhlasem Smluvní strany, od níž pochází, nebo se stala veřejným majetkem jinak než porušením Smlouvy přijímající stranou; anebo
- d) každou informaci získanou přijímající stranou od třetí strany bez povinnosti mlčenlivosti;
- e) informace, k jejichž poskytnutí je Nájemce či Pronajímatel povinen dle platných právních předpisů.

13.5. Smluvní strany se zavazují:

- a) vzájemně včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle Smlouvy; anebo
- b) vyvinout potřebnou součinnost k plnění Smlouvy.

Článek XIV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

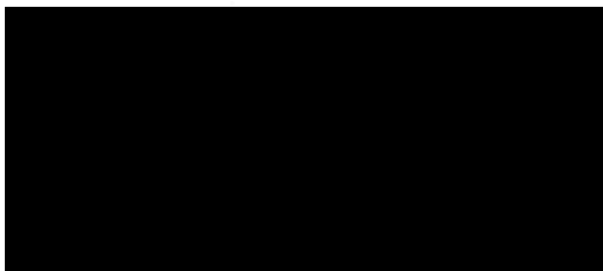
14.1. Smluvní strany pro vyloučení pochybností prohlašují a potvrzují, že přistoupily k uzavření této Smlouvy po pečlivém uvážení, při vědomí všech svých zákonných a smluvních povinností, tuto Smlouvu uzavírají jako plně informovaní profesionálové a vzájemná plnění dle této Smlouvy, resp. vzájemné závazky dle této Smlouvy, považují za adekvátní situaci, ve které je předmětná Smlouva uzavírána.

14.2. Smluvní strany prohlašují, že jsou svéprávné, a že tuto Smlouvu uzavřely svobodně a vážně a pokládají ji, včetně příloh, za určitou a srozumitelnou. Po jejím přečtení dále prohlašují, že s jejím zněním souhlasí, což stvrzují svými podpisy. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou přílohy uvedené níže, jejichž obsah je Smluvním stranám znám.

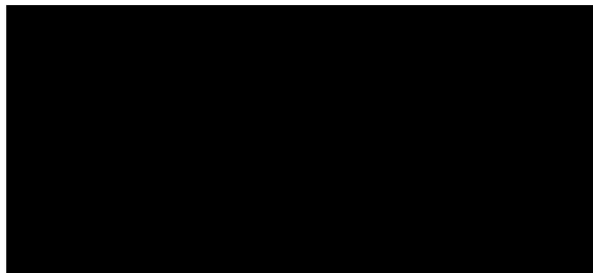
14.3. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel zveřejní smlouvu v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv. Pro tento účel se Smluvní strany dohodly, že označují za obchodní tajemství ust. b. 5.1., 6.1., čl. X.

14.4. Smlouva byla vypracována ve 2 (dvou) stejnopisech, z nichž Pronajímatel převzal po jejím uzavření 1 (jeden) stejnopis a Nájemce převzal po jejím uzavření 1 (jeden) stejnopis. Každé vyhotovení Smlouvy má právní sílu originálu.

Příloha č. 1: Rozložení pronajaté plochy



THERMAL-F, a.s.
Vladimír Novák, MBA.
Pronajímatel



CATERINGGARDEN s.r.o.,
Karel Chotek
Nájemce

Příloha č. 1

