

---

# SMLOUVA O NÁJMU PLOCHY URČENÉ K PODNIKÁNÍ

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

---

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

**THERMAL-F, a.s., IČ: 254 01 726, DIČ: CZ25401726**

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

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddílu B, vložce 813

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

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú. 27-5617060217/0100

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

**a**

**Karel Krejzar, IČ: 025 25 941, DIČ: CZ8404301906**

se sídlem Králův Dvůr, Levín, Na Lucberku 178

zapsán v živnostenském rejstříku Městského úřadu Beroun

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. 2953 (dále též jen „**Pozemek**“), který se nachází v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary a je zapsán na listu vlastnictví č. 1576 vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary; a
- (B) Nájemce prohlašuje, že má nezbytná oprávnění k provozování své činnosti (prodej alkoholických a nealkoholických nápojů); a
- (C) Nájemce má zájem o nájem části Pozemku, kdy celkem je záměrem Nájemce dotčena plocha Pozemku o celkové rozloze max. 45 m<sup>2</sup>;

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

## SMLOUVU O NÁJMU PLOCHY URČENÉ K PODNIKÁNÍ

(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. Nájemce dále prohlašuje, že je mu známo, že umístění prodejny musí Pronajímatel konzultovat se společností FILM SERVIS FESTIVAL KARLOVY VARY, a.s., která bude v předmětnou dobu v areálu hotelu organizovat akci Mezinárodní filmový festival. Nájemce dále prohlašuje, že je mu známo, že ve dnech 1. 7. až 2. 7. 2022 (cca 10:00 hodin ráno) a dne 9. 7. 2022 bude provoz prodejny omezen nebo znemožněn kvůli organizátorovi akce Mezinárodní filmový festival.

1.2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci k užívání část Pozemku (plochu) o **výměře max. 45 m<sup>2</sup>**, který se nachází v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, a jež je zapsán na listu vlastnictví č. 1576 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. Předmět nájmu se nachází před východem z vinárny hotelu směrem na plochu (tzv. prostor „u vajíčka“) před SPA HOTELEM THERMAL na adrese I. P. Pavlova 2001/11, Karlovy Vary.

1.4. 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 žádné skutečnosti, které by mohly bránit nebo ztížit realizaci záměrů Nájemce, vyjma předem oznámených akcí pořádaných organizátory akce Mezinárodní filmový festival.

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.

## **Článek III. ÚČEL NÁJMU**

3.1. Předmět nájmu je Pronajímatelem přenecháván Nájemci do nájmu a Nájemcem přejímán za účelem prodeje alkoholických a nealkoholických nápojů (zejména koktejlů) ze stánku v rámci akce Mezinárodní filmový festival, a to svým jménem a na svou odpovědnost. Oprávnění k provozování předmětné činnosti Nájemce dokládá fotokopii svého podnikatelského oprávnění, a to výpisem z obchodního rejstříku / z Živnostenského rejstříku, který jako **Příloha č. 2** tvoří nedílnou součást Smlouvy.

## **Článek IV. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU**

4.1. Smluvní strany sjednávají nájem **na dobu určitou počínaje dnem 2. 7. 2022 a konče dnem 8. 7. 2022.**

## **Článek V. NÁJEMNÉ**

## Článek VI. PLATEBNÍ PODMÍNKY

6.2. Nájemné a poplatek za Služby s nájmem spojené uhradí Nájemce Pronajímateli v české měně **bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele** uvedený v záhlaví Smlouvy. Nájemce svůj závazek uhradit Nájemné a poplatek za Služby s nájmem spojené splní řádně a včas, jestliže v poslední den lhůty splatnosti (viz bod 6.1. této smlouvy) budou příslušné částky připsány na bankovní účet Pronajímatele.

## 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;
- b) Přenechat Nájemci Předmět nájmu tak, aby jej mohl užívat ke sjednanému účelu;
- c) zabezpečit plnění Služby spojené s užíváním Předmětu nájmu uvedené v čl. V. Smlouvy.

7.2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět nájmu výlučně v souladu se Smlouvou a příslušnými právními předpisy;
- b) uhradit řádně a včas v souladu se Smlouvou Nájemné;
- c) dbát všech platných bezpečnostních, protipožárních, hygienických, technických a dalších norem;
- d) strpět kontrolu Předmětu nájmu Pronajímatelem;
- 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;
- f) dbát o vhodné zajištění svého majetku vneseného na Předmět nájmu;
- g) při skončení nájmu předat Předmět nájmu Pronajímateli.

7.3. Nájemce se dále zavazuje:

- a) na vlastní náklady Předmět nájmu řádně udržovat, a to ve stavu, ve kterém jej od Pronajímatele převzal;
- b) průběžně a na vlastní náklady zajišťovat čištění a úklid Předmětu nájmu a předcházet tak vzniku jakýchkoli škod na majetku, zdraví či životě;
- c) na své vlastní náklady vybavit prodejní místo práškovým hasicím přístrojem o objemu 6 l a dále disponovat dokladem o platné revizi elektrických spotřebičů, které jsou v prodejním místě v provozu;
- d) použít pro připojení k vodovodnímu řadu hadice splňující podmínky pro vedení pitné vody;
- e) na své vlastní náklady zajistit odvod odpadní vody např. do barelů, přičemž bere Nájemce na vědomí, že v blízkosti předmětné plochy se nenachází kanalizace a je hrubým porušením smlouvy vlévat odpadní vodu do toalet hotelu Thermal.

7.4. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé Nájemci krádeží, živelnou pohromou apod.

7.5. 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.

7.6. Nájemce je povinen bezodkladně poté, kdy je zjistí nebo kdy je při pečlivém uvážení 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.

7.7. Nájemce je oprávněn na pozemek umísťovat pouze následující mobiliář: 2x červený stánek (3x6 m), 1x bílý stan jako zázemí (3x3 m), 2x koktejlový stůlek s černým potahem.

7.8. Nájemce bere výslovně na vědomí, že není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn umísťovat na Předmětu nájmu reklamní poutače své anebo třetích osob. Pronajímatel souhlasí s umístěním loga Nájemce s popiskem Crazy Coctail Catering.

7.9. Nájemce není oprávněn umístit stan na předmětné ploše takovým způsobem, aby zavazel nebo jeho části zasahovaly do průchozích komunikací.

7.10. Nájemce je oprávněn používat pro potřeby výhradně svého personálu toalety umístěné v suterénu hotelu.

## **Článek VIII. SKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU**

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

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

- a) Nájemce nebo třetí osoba zřídí užívací právo k Předmětu nájmu další osobě bez souhlasu Pronajímatele;
- b) Nájemce nezaplatil Nájemné;
- c) Předmět nájmu se stane nepoužitelný ke sjednanému účelu;
- d) 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;
- e) Nájemce užívá Předmět nájmu k jinému účelu nebo ve větším rozsahu, než bylo sjednáno; anebo
- f) provede-li Nájemce změnu Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- g) ztěžuje-li poškození nebo vada Předmětu nájmu užívání zásadním způsobem nebo znemožňuje-li užívání Předmětu nájmu zcela;
- h) dochází-li v důsledku provozu food trucku k opakovanému narušování veřejného pořádku, a po předchozí písemné výzvě (může být i v elektronické formě) Pronajímatele k nápravě, ve které Pronajímatel upozorní Nájemce na možné následky neuposlechnutí výzvy; a/nebo
- i) Porušení jakéhokoliv ustanovení ze strany Nájemce dle článku VII, bodu 7.3.

## **Článek IX. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

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

9.2. Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli v poslední den trvání nájmu.

9.3. Nájemce je povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, zejména je povinen oddělit a vzít vše, co do Předmětu nájmu vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata Předmětu nájmu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání, a dále volný bez jakýchkoliv uživatelů.

## Článek X. SANKCE

10.1. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s včasnou a řádnou úhradou daňového dokladu uhradí Pronajímateli **smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky** za každý započatý den prodlení, počínaje 1. (prvním) dnem prodlení po uplynutí splatnosti řádného daňového dokladu. Nárok Pronajímatele na úhradu zákonného úroku a náhrad z prodlení tím není dotčen.

10.2. Zaplacením smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě není dotčen nárok na náhradu škody; v této souvislosti pak Smluvní strany pro vyloučení pochybností vylučují aplikaci ust. § 2050 OZ, jakož i ust. § 2051 OZ ohledně nemožnosti domáhat se náhrady škody, je-li ujednána smluvní pokuta, resp. jen do výše smluvní pokuty.

10.3. Zaplacení smluvní pokuty nezbujuje dotčenou Smluvní stranu povinnosti splnit dluh/závazek smluvní pokutou utvrzený.

10.4. Smluvní pokuta, úrok z prodlení anebo náhrada škody jsou splatné **do 30 (třiceti) kalendářních dní od data**, kdy byla povinné Smluvní straně doručena výzva učiněná písemně anebo elektronicky k jejímu zaplacení ze strany oprávněné Smluvní strany, a to na účet oprávněné Smluvní strany uvedený v této Smlouvě, popř. ve výzvě učiněné písemně anebo elektronicky.

10.5. Zaplacení smluvní pokuty v případě porušení jedné povinnosti dle této Smlouvy se nedotýká povinnosti zaplatit smluvní pokutu při opětovném porušení stejné povinnosti, pokud se nejedná zjevně o trvající stav, nebo při porušení jiné povinnosti dle této Smlouvy.

10.6. Nárok na náhradu škody, která vznikla porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, není ustanoveními o smluvních pokutách nijak dotčen a smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává.

10.7. Výslovně se stanovuje smluvní pokuta za porušení povinností Nájemce dle článku VII, bodu 7.3. dále dle ust. 8.2. a), e), a to v částce 10 000,- Kč za porušení jakéhokoliv jednoho z tady vypsanych ustanovení. Tím není dotčena náhrada škody

## Článek XI. PŘENECHÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU TŘETÍ OSOBĚ

11.1. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.

11.2. Nájemce není oprávněn poskytnout Předmět nájmu či jeho část pro účely sdružení s jinou osobou anebo jej vložit do majetku jiné osoby anebo učinit jakékoli jiné jednání obcházející souhlas Pronajímatele s přenecháním Předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě anebo učinit jakékoli jiné jednání umožňující využití práv Nájemce vyplývající ze Smlouvy či jejich části jakékoli třetí osobě.

## Článek XII. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY

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

12.2 Účinnosti nabývá Smlouva dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.

12.3. K uveřejnění této Smlouvy podle zákona o registru smluv je povinen pronajímatel. Smluvní strany výslovně ujednávají, že považují za obchodní tajemství ustanovení o výši nájemného o poplatků za služby s nájmem spojených.

### **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 NOZ. Právní vztahy založené touto Smlouvou se řídí právním řádem České republiky.

13.2. Případné spory z této Smlouvy bude rozhodovat Obvodní soud pro Prahu 1 případně Městský soud v Praze, bude-li pro spor v prvním stupni příslušný soud krajský.

13.3. 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.

13.4. Smluvní strany si výslovně ve smyslu ust. § 573 OZ sjednaly, že jakékoliv předání dle Smlouvy může být realizováno zásilkou odeslanou s využitím provozovatele poštovních služeb s tím, že v takovém případě se má za to, že zásilka došla adresátovi 5 (pátý) pracovní den po jejím odeslání.

13.5. 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 Smluvními 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.

13.6. 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. MLČENLIVOST A DŮVĚRNOST INFORMACÍ**

14.1. Smluvní strany se tímto zavazují zachovávat mlčenlivost o všech finančních skutečnostech týkajících se Smlouvy, s výjimkou poskytnutí informace třetí osobě nutné z důvodu plnění Smlouvy. Tato osoba musí být vždy upozorněna a zavázána povinností mlčenlivosti. Smluvní strany označují jako obchodní tajemství ustanovení o výši nájemného a poplatků za služby spojené s nájmem.

14.2. Smluvní strany prohlašují, že obsah Smlouvy, všechna další ujednání s touto Smlouvou spojená a informace získané v souvislosti s plněním Smlouvy jsou přísně důvěrné a strany se zavazují učinit vše pro to, aby zabránily jakémukoli úniku informací. To neplatí v případě, že takové informace budou vyžadovány příslušným orgánem státní správy či soudem na základě zákona.

### **Článek XV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

15.1. 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.

15.2. 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 Smluvními stranami znám.

15.3. 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:** Geometrický/foto plán

**Příloha č. 2:** Fotokopie podnikatelského oprávnění Nájemce

V Karlových Varech dne 29.6. 2022

V KV. dne 29.6. 2022



