
SMLOUVA O NÁJMU PLOCHY URČENÉ K PODNIKÁNÍ

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

2024/2025

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, na základě plné moci
DIČ: CZ25401726
Bankovní spojení: 27-5617060217/0100
jako pronajímatel (dále jen „**Pronajímatel**“), na straně jedné

a

Jarmila Schmiedová, IČO: 10346767, není plátce DPH

se sídlem Třeboňská 29, Karlovy Vary – Rybáře, 360 05
zapsána v Živnostenském rejstříku vedeném MMKV

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 pozemků 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 trhů a pouťových atrakcí.
- (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 a vánočních atrakcí s názvem „Vánoční trhy 2024“ (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

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.

1.2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci k užívání část Pozemků (plochy), které se nachází v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, a jež jsou zapsány na listu vlastnictví parc. č. 2957 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.

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 2024, dále je „Akce“. Součástí Akce je stánkový prodej, cateringový prodej a provozování vánočních atrakcí na vymezené ploše.

3.2. Oprávnění k provozování předmětné činnosti Nájemce dokládá fotokopii svého podnikatelského oprávnění, a to výpisem z Živnostenského rejstříku, který jako **Příloha č. 2** tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

Článek IV. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

4.1. Smluvní strany sjednávají nájem **na dobu určitou ode dne 18. 11. 2024 do dne 15. 01. 2025**. S tím, že od 18.11.2024 do 21.11.2024 probíhá instalace stánků, atrakcí. Provoz stánků je možné zahájit od 22.11.2024 a končí 12.1.2025. Následuje deinstalace bez možnosti prodeje/provozu, která je možná do 15.1.2025.

Článek V. NÁJEMNÉ A POPLATKY S NÁJMEM SPOJENÉ

18

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.

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) dodržovat všechna platná a aktuální ustanovení a nařízení MZČR, Vlády ČR; a
- e) strpět kontrolu Předmětu nájmu Pronajímatelem; a/nebo
- f) 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
- g) dbát o vhodné zajištění svého majetku vneseného na Předmět nájmu; a/nebo
- h) 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. Elektrina

- 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. Nájemce zavazuje zaplatit připojení k elektrické energii, nájemci bude účtován poplatek za elektrickou energii dle skutečné spotřeby, přičemž cena el. energie byla domluvena částkou [REDACTED]

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. 3 odpadkové koše 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 kontejner, do kterých bude ukládat běžný odpad. Jejich umístění bude dojednáno s Pronajímatelem.

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 předmětnou plochu lze dostat vozidlem pouze s povolením do LÚ, které si Nájemce obstará sám.
- Nájemce bere na vědomí, že vozidlo může zastavit u pronajaté plochy pouze na vymezeném místě Pronajímatelem a po dobu nezbytně nutnou pro zásobování stánků. Nájemce se zavazuje po zajištění zásobování stánků přeparkovat vozidla z pronajímané plochy na odstavné parkoviště.

7.13. Hudba

- 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 zdarma parkování 2 osobních vozidel na parkovišti HOTELU THERMAL,

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 a atrakcí

- Nájemce se zavazuje dodržovat stanovenou provozní dobu stánků od 22.11.2024 do 15.01.2025 (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 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). Za vánoční sortiment považujeme především: jmelí, vánoční stromky, vánoční výzdobu a ozdoby, svíčky, světelné řetězy, adventní věnce, hračky, proutěné výrobky, výrobky z ovčí vlny, koření, kuchyňské doplňky spojené s vánočním obdobím, vánoční hrníčky a vánoční nápoje (svařené víno apod.)

7.24. Nájemce se zavazuje dodat do začátku konání Akce přesný seznam prodejního sortimentu.

7.25. Nájemce se zavazuje, že veškerá elektronická zařízení, která budou v provozu během Akce, mají platnou revizi, kterou Nájemce může kdykoliv předložit případné kontrole.

7.26. 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
- 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.
- 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.

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.

Článek X.

[REDACTED]

10.1.2. Výše storno poplatků je vázána na lhůtu, ve které je uskutečněno zrušení nebo snížení rozsahu objednávky, a počítá se následovně: např. příjezd má být 31. dne v měsíci; Nájemce musí stornovat nejpozději 1. dne v měsíci, aby Pronajímatel neměl nárok na storno poplatek. Analogicky se tento postup použije i na ostatní lhůty storno poplatků.

Článek XI.

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.

Stránka 7 z 11

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 ode dne podpisu smlouvy obou stran.

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.

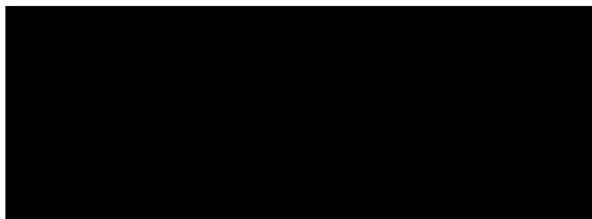
14.4. Smlouva byla vypracována ve 2 (dvou) stejnopisech, z nichž Pronajímatel převzal po jejím uzavření 1 (jeden) stejnopis a Nájemce převzal po jejím uzavření 1 (jeden) stejnopis. Každé vyhotovení Smlouvy má právní sílu originálu.

Příloha č. 1: Rozložení pronajaté plochy

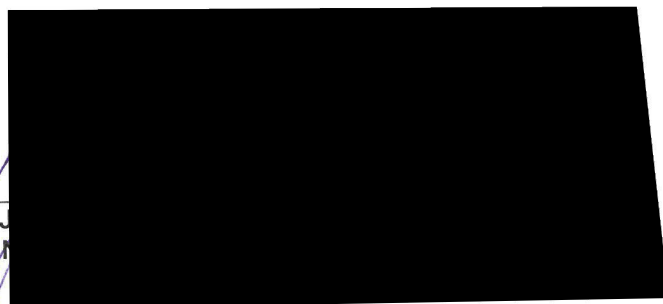
Příloha č. 2: Fotokopie podnikatelského oprávnění Nájemce

V Karlových Varech dne 31.10.2024

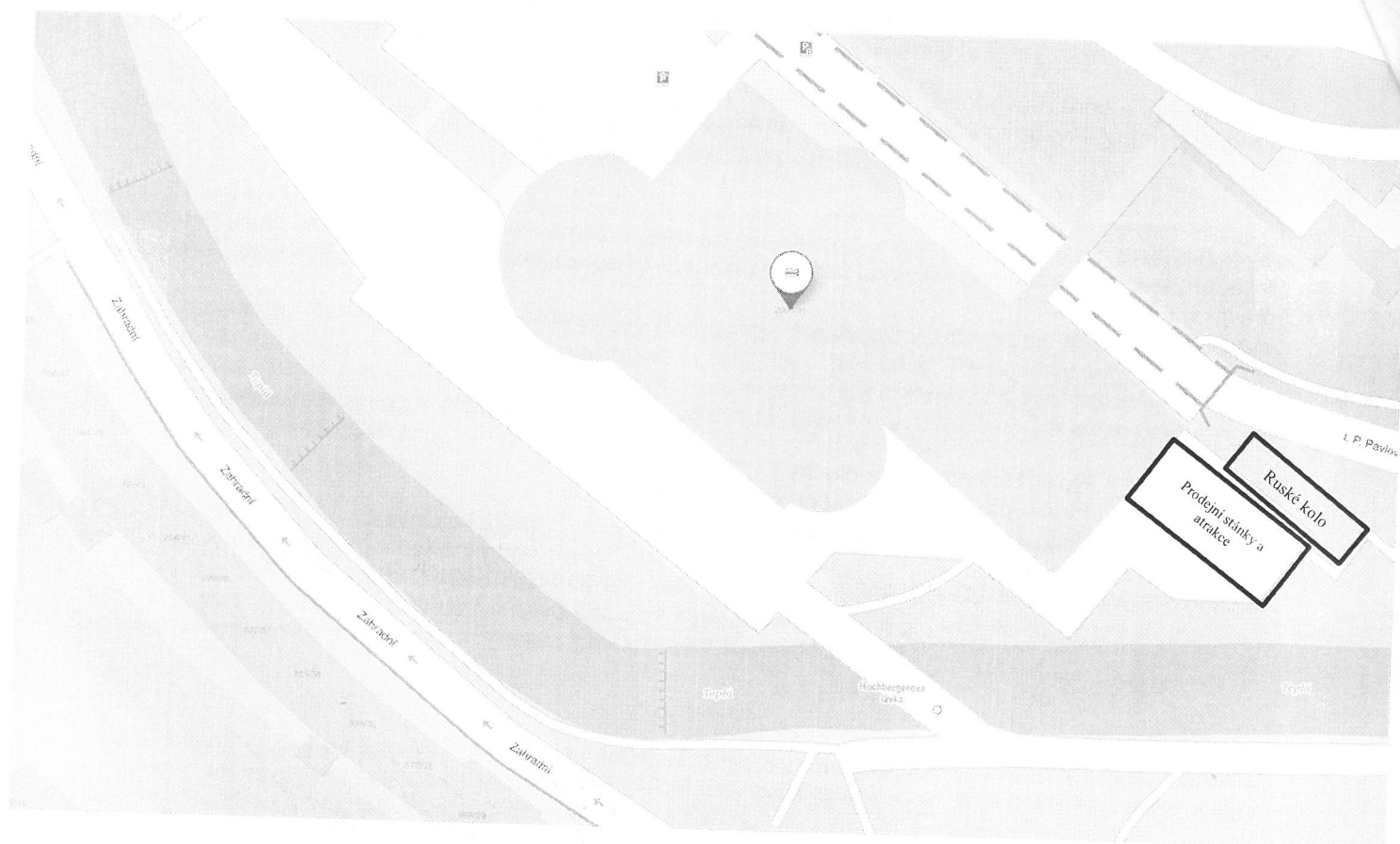
V Karlových Varech dne 31.10.2024



Vladimír NOVÁK, majitel
Pronajímatel



Příloha č. 1



Příloha č. 2

