CÍSAŘSKÉ LÁZNĚ KARLOVY VARY IMPERIAL SPA

PRAVIDLA PRONÁJMŮ
PROSTOR CÍSAŘSKÝCH LÁZNÍ
(dále jen „Pravidla pronájmů“)

Obsah

1. Úvodní ustanovení 1
2. Nájemní smlouva 2
3. Pravidla nájmu prostorů 2
4. Pohyb osob v pronajatých prostorách 3
5. Příprava a průběh akce 3
6. Nájemné a Cena za služby 5
7. Závěrečná ustanovení 6

1. Úvodní ustanovení

1.1. Tato Pravidla pronájmů představují nedílnou součást nájemních smluv uzavíraných mezi Císařskými lázněmi, příspěvkovou organizací, se sídlem Mariánskolázeňská 2, 360 01, Karlovy Vary, IČ: 75153033, jakožto pronajímatelem (dále jen „**CL**“ nebo „**pronajímatel**“) na jedné straně a fyzickou nebo právnickou osobou jakožto nájemcem (dále jen „**nájemce**“) na druhé straně a zakládají práva a povinnosti obou smluvních stran. Pouze v rozsahu, v jakém by příslušná nájemní smlouva (včetně všech jejích příloh dále jen jako „nájemní smlouva“) ujednávala výslovně něco jiného, než vyplývá z těchto Pravidel pronájmů, má přednost nájemní smlouva.

1.2. Práva a povinnosti nájemce se řídí sjednanou nájemní smlouvou, těmito Pravidly pronájmů, návštěvním řádem Císařských lázní (dále jen „**návštěvní řád**“) (aktuální verze návštěvního řádu je dostupná na odkazu: https://cisarskelazne.cz/navstevni-rad) a dále obecně závaznými předpisy České republiky (odkaz na rozhodné právo jiného státu je neplatný).

1.3. Pronajímatel hospodaří s majetkem Karlovarského kraje, a to zejména s budovou Císařské lázně, stavbou na pozemku parcely č. 902, zapsané na LV č. 6, a to v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, jakož i s movitými věcmi (zařízením apod.), které mu rovněž byly svěřeny k hospodaření, a je oprávněn mimo jiné pronajímat třetím osobám prostory ve výše jmenované budově.

1.4. Nájemce bere na vědomí, že všechny budovy CL z historického i architektonického hlediska patří k nejcennějším objektům v České republice a jsou památkově chráněné zákonem, a to včetně mnohých vnitřních i vnějších prvků a vybavení. Nacházejí se v historickém centru Karlových Varů, které je rovněž památkově chráněné a je zařazené na Seznam světového dědictví UNESCO. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu se zvýšenou opatrností a se zřetelem k jeho mimořádné hodnotě.

2. Nájemní smlouva

2.1. CL si vyhrazují právo až do uzavření smlouvy jakékoli jednání o smlouvě kdykoli přerušit či ukončit, a to i bez sdělení důvodu k takovému postupu, přičemž druhé straně z toho nevznikají vůči CL žádné nároky. Každá ze stran si nese veškeré náklady spojené s jednáním o smlouvě a jejím uzavřením.

2.2. Nájemní smlouva je uzavřena pouze v případě úplné shody o jejím obsahu a uzavírá se písemně. Uzavření nájemní smlouvy představuje celkovou dohodu smluvních stran a nahrazuje veškerá předchozí prohlášení či dohody smluvních stran ohledně předmětu nájemní smlouvy, ať měly jakoukoli formu.

3. Pravidla nájmu prostorů

3.1. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory pouze za účelem, způsobem a v rozsahu sjednaném v nájemní smlouvě a dále je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich řádného užívání a umožnit do pronajatých prostorů přístup pracovníkům pronajímatele zabezpečujícím provozní potřeby, jakož i pracovníkům vykonávajícím ostrahu a požární ochranu objektu v počtu vyžadovaném příslušnými předpisy nebo určeném pronajímatelem.

3.2. Způsobí-li nájemce, jeho pracovníci, partneři či návštěvníci jím pořádané akce jakékoli změny nebo škody na budově Císařských lázní, včetně interiéru nebo mobiliáře pronajatých prostorů, je nájemce povinen uvést vše na svůj náklad do původního stavu. Pokud uvedení do původního stavu není možné, je nájemce povinen nahradit pronajímateli veškerou újmu, která uvedeným způsobem vznikne.

3.3. Nájemce je povinen v případě přemísťování stálého zařízení pronajatých prostor uvést po skončení akce dotčené zařízení do původního stavu a polohy a odstranit veškeré prázdné obaly a dekorace tak, aby mohl být proveden úklid pronajatých prostor. **Nájemce je povinen zabránit poškození prostor přemisťováním dovezeného mobiliáře vhodným ochranným obalem**.

3.4. O předání a převzetí pronajatých prostorů může být sepsán předávací protokol. Nájemce je v takovém případě povinen jej řádně podepsat. Dále bude pořízen protokol o realizaci akce, který může zachycovat i případné změny v rozsahu nájmu operativně sjednané v době konání akce s osobou pověřenou pronajímatelem; protokol o realizaci je nájemce rovněž povinen řádně podepsat.

3.5. V případě stěhování je nájemce povinen použít vozíky s takovými kolečky, která nebudou poškozovat jakékoliv podlahy včetně tvorby šmouh. Zároveň je nájemce povinen preventivně chránit všechny prvky a konstrukce v objektu Císařských lázní, včetně vybavení, které by mohly být stěhováním poničeny.

3.6. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele otevírat jakákoliv okna v budově.

3.7. Pokud nájemce neoprávněně užije i jiné prostory, než které jsou předmětem nájemní smlouvy, nebo pronajaté prostory užije k jiným než sjednaným účelům, uhradí za jejich užití cenu podle Ceníku pronájmů. **Pokud nájemce překročí sjednanou dobu užívání pronajatých prostor o více než 15 minut, uhradí cenu podle Ceníku pronájmů za jednu celou takto započatou hodinu, a při delším, než hodinovém překročení zaplatí za každou další započatou hodinu užívání.** Práva pronajímatele dle článku 5 a 6 těchto Pravidel pronájmů vyplývající z takovýchto porušení nájemní smlouvy tím však nejsou nijak dotčena. Tento odstavec platí jak pro užití celých prostorů, tak jejich části.

3.8. **Nájemce není oprávněn cokoliv vylepovat ani opírat o části budovy CL a jejího zařízení.** Zároveň není oprávněn cokoliv pokládat na části, které k tomu nejsou určené a nebyly od pronajímatele

schválené.

4. Pohyb osob v pronajatých prostorách

4.1. Pokud není pronajímatelem a nájemcem v nájemní smlouvě sjednáno odlišně, je nájemce povinen zajistit si pro jím pořádanou akci následující osoby:

a) účinkující,
b) pomocný či jiný personál, který se bude podílet a bude odpovědný za přípravnou fázi akce, za realizace samotné akce a za provedení úklidu po akci,
c) manipulanty nájemce, v případě, že počet hudebníků při zkoušce a koncertě bude činit více jak 3 osoby, je nájemce povinen zajistit si též vlastního manipulanta, který v součinnosti s manipulantem pronajímatele zajistí přípravu a případné přestavby pódia a
d) veškeré další osoby, které nájemce označí za nezbytné k přípravě, realizaci a činností potřebných k řádném předání pronajatých prostor.

(dále jen „**oprávněné osoby**“)

4.2. Nájemce je povinen uvést písemný seznam oprávněných kontaktních osob vč. kontaktu dle čl. 4.1. v realizačním plánu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Nájemce je dále povinen informovat pronajímatele o jakýchkoliv změnách oprávněných osob, které se budou v době nájmu pohybovat v pronajatých prostorách.

4.3. Během zkoušek je vstup do sálů povolen pouze účinkujícím, zástupci nájemce a v nezbytné míře pracovníkům podle odstavce 4.1. Přístup do šaten bude účinkujícím umožněn nejdéle po dobu jedné hodiny před začátkem zkoušky nebo koncertu a půl hodiny po skončení zkoušky nebo koncertu. Pronajímatel si vyhrazuje právo bez uvedení důvodů omezit některým oprávněným osobám dle čl. 4.1. vstup do některých prostor. Toto omezení písemně pronajímatel zaznamená do plánu realizace.

4.4. Nájemce je povinen zajistit respektování pokynů pracovníků pronajímatele při přípravě a konání akce, jakož i pořadatelské služby pronajímatele během akce. V případě souběhu dvou, či více akcí různých pořadatelů musí nájemce zajistit, že nebude nijak rušena akce jiného pořadatele. Způsobí-li nájemce, jeho pracovníci, partneři či návštěvníci jím pořádané akce jakékoli změny nebo škody na budově Císařských lázní, včetně interiéru nebo mobiliáře pronajatých prostorů, či jinou újmu na majetku, životě či zdraví, je nájemce povinen uvést vše na svůj náklad do původního stavu. Pokud uvedení do původního stavu není možné, je nájemce povinen nahradit pronajímateli veškerou újmu, která uvedeným způsobem vznikne pronajímateli či třetím osobám.

4.5. Nájemce je povinen zajistit, že v době nájmu bude ve všech pronajatých prostorech všemi osobami zdržujícími v těchto prostorách důsledně **dodržován zákaz kouření, a to i elektronických cigaret, zákaz požívání omamných látek**. V sále Atrium platí zákaz konzumace potravin a ochucených nápojů.

4.6. Nájemce bere na vědomí, že se nachází v národní kulturní památce, kde platí výjimky pro bezpečnost a ochranu zdraví při práci (BOZP) (výška zábradlí, mezery apod) a přebírá na sebe veškerá rizika v oblasti BOZP. Zároveň vedoucí osoba nájemce zodpovídá za proškolení všech svých zaměstnanců včetně subdodavatelů.

5. Příprava a průběh akce

5.1. Nájemce je při přípravě a průběhu akce povinen dodržovat následující:

a) Nájemce je povinen zajistit, že při akci nebude překročena z bezpečnostních důvodů stanovená kapacita koncertních sálů.

b) **V případě jakýchkoli veřejně přístupných koncertů nebo jiných obdobných akcí má pronajímatel právo využít při akci šest služebních míst v sále Atrium na sedadlech č.1-3 a 18-21 v 1. řadě.** Na tato místa nájemce není oprávněn prodávat vstupenky a pronajímatel je může využít či poskytnout k využití třetím osobám dle svého uvážení a bez jakýchkoli nároků ze strany nájemce.

5.2. Nájemce je povinen při pořádání veškerých akcí v CL a jejich propagaci dodržovat veškeré právní předpisy, dobré mravy a pravidla stanovená za tím účelem pronajímatelem. Za tím účelem je povinen dodržovat mimo jiné následující pravidla:

a) veškeré propagační materiály musejí být v souladu s právními předpisy, dobrými mravy a obecně uznávanou etikou a slušností, nesmějí zasahovat do práv třetích osob a musejí obsahovat pravdivé a přesné informace o akci, jejím programu, pořadateli (tj. nájemci či smluvním partneru nájemce) a prodeji vstupenek;
b) umístění reklamy (loga sponzorů apod.) v sálech není přípustné bez předchozí dohody smluvních stran, která bude též stanovovat smluvní cenu za umístění takové reklamy;
c) jakékoli propagační materiály smějí být ve veřejných prostorech CL umístěny pouze na inzertních plochách přímo určených k tomuto účelu. Propagační materiály smějí rozmisťovat pouze pověření pracovníci pronajímatele; nájemce sám není oprávněn tak činit. Možnosti propagace a případné náměty na úpravu či zlepšení může nájemce konzultovat s vedením pronajímatele;
d) prodej vstupenek, distribuce letáků a svévolné umisťování reklamních poutačů nebo stojanů s propagačními materiály před Císařskými lázněmi a v jeho okolí jsou zakázány. Pro prodej vstupenek nabízí pronajímatel možnost nájmu recepce v Císařských lázní či zajištění pokladnami pronajímatele či prodej online prostřednictvím vstupenkového portálu CL;
e) nájemce je povinen usilovat v maximální možné míře, aby návštěvníci jakýchkoli pořádaných akcí měli společenský oděv. Za tím účelem je mimo jiné doporučeno uvádět informaci o vhodném oděvu do vstupenek, pozvánek a podobných materiálů.
f) nájemce není oprávněn v budově Císařských lázní prodávat jakékoli nosiče zvukových, nebo audiovizuálních děl bez ohledu na konkrétní hmotný substrát, march, knihy, upomínkové předměty bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem;
g) prodej jakýchkoli vstupenek musí být vždy uskutečňován za shodnou cenu pro tuzemské i zahraniční návštěvníky.

5.3. Nájemce je povinen zajistit, že

a) v době nájmu bude ve všech pronajatých prostorech všemi osobami zdržujícími v těchto prostorách důsledně dodržován zákaz kouření, a to i elektronických cigaret, zákaz požívání omamných látek. V sále Atrium platí zákaz konzumace potravin a ochucených nápojů;
b) **při realizaci společenských akcí v CL a jejich cateringu bude dodržen zákaz vaření a smažení v celé budově CL**.

5.4. Nájemce je povinen zajistit si veškerá potřebná práva k uskutečnění jím pořádané akce, zejména práva vyplývající z duševního či průmyslového vlastnictví (například autorská práva, práva k ochranným známkám apod.). Nájemce je zároveň odpovědný za vyplacení případných poplatků kolektivním správcům jako OSA, Intergram, DILIA aj. Nájemce odškodní pronajímatele v plném rozsahu v případě, že by z důvodu porušení povinnosti uvedené v předchozí části odstavce jakékoli třetí osoby uplatnily vůči pronajímateli jakýkoli nárok vyplývající z porušení jejich práv duševního či průmyslového vlastnictví.

5.5. Pronajímatel je vždy oprávněn dokumentovat průběh kulturní akce pro vlastní potřebu, a to i pořízením fotografií, obrazových, zvukových či zvukově obrazových záznamů. Pořízené fotografie či záznamy je pronajímatel oprávněn využít v přiměřeném rozsahu též pro zpravodajské účely a propagaci Císařských lázní jakožto významného kulturního místa v Karlovarském kraji.

5.6. Nájemce není oprávněn pořizovat fotografie, obrazové, zvukové či zvukově obrazové záznamy prostorů Císařských lázní anebo pracovníků pronajímatele bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem. Za takovou dohodu se považuje rovněž, je-li v podrobném rozpisu celkové ceny obsaženém v příloze nájemní smlouvy uvedeno filmování a fotografování; je-li tam uvedeno filmování a fotografování pro vlastní archiv (případně pro vlastní potřebu) nájemce, je nájemce povinen zajistit, že pořízené fotografie či záznamy nebudou šířeny ani použity ke komerčním či marketingovým účelům.

5.7. **Nájemce není oprávněn obsluhovat jakékoliv technické zařízení pronajímatele bez předchozího dohody s pronajímatelem. Nájemce je zodpovědný za veškeré jím dodaná a zapojená technická zařízení použitá pro přípravu a realizaci akce, tj. spotřebiče včetně prodlužovacích kabelů. Nájemce zodpovídá za to, že budou používány jen zařízení s platnou revizí a osvědčením. Nájemce je povinen uvést v realizačnímu plánu přehled použitých technických zařízení. Veškeré trasy přípojek budou konzultovány se zástupcem pronajímatele. Nájemce je oprávněn použít přípojné místo či bod na základě předchozí dohody s pronajímatelem.**

5.8. Nájemce je oprávněn použít parkovacího místa pronajímatele, či užít pozemek pronajímatele pouze na základě předchozí dohody s pronajímatelem.

5.9. Nájemce zajistí, v případě potřeby vjezdu těžkotonážních vozidel nad 3,5t k CL, vyřízení oprávnění k vjezdu u Odboru dopravy MMKV.

6. Nájemné a Cena za služby

6.1. Nájemce je povinen uhradit nájemné, cenu za další služby poskytované pronajímatelem dle nájemní smlouvy a cenu za další veškerá plnění poskytnutá ze strany pronajímatele v souladu nájemní smlouvou (dále jen „**dodatečné služby**“).

6.2. Není-li v nájemní smlouvě výslovně ujednáno něco jiného, poskytne pronajímatel spolu s nájmem prostorů nájemci běžné související služby, a to zejména osvětlení, vytápění, elektrickou energii a vodu v běžném rozsahu nezbytném pro využití předmětu nájmu v souladu s nájemní smlouvou. Běžné související služby nezahrnují úklid a ostrahu. Úklidové služby a nepřetržitou ostrahu po dobu nájmu je povinen zajistit nájemce, nedohodnou-li se strany jinak.

6.3. Pronajímatel může zajistit i použití šaten a obsluhu pódia v Atriu (v případě, že je pódium součástí pronajímaných prostor), a to na základě výslovné dohody. Pronajímatel může nájemci zajistit i pořadatelskou službu (v případě, že účel nájmu zahrnuje veřejně přístupný koncert nebo jinou obdobnou akci), kdy tato služba musí být výslovně ujednána a podléhá dodatečné ceně za služby. Poskytnutí případných dalších služeb je možné po předchozí konzultaci s pronajímatelem a musí být rovněž výslovně ujednáno v nájemní smlouvě.

6.4. V případě prodeje vstupenek pokladnami pronajímatele má pronajímatel nárok na provizi ve výši 5 % z tržeb za prodané vstupenky. Tyto provize nejsou v nájemném za prostory zahrnuty. Pronajímatel je dále oprávněn účtovat nájemci náklady na výrobu vstupenek a spotřebu elektrické energie na činnosti podle tohoto odstavce. V případě zrušení akce déle než dva měsíce před datem konání a následného vracení vstupného nárok pronajímatele na provizi z prodeje vstupenek zaniká. Pronajímatel má právo ponechat si vstupné vybrané na akci, jež byla zrušena, nebylo-li odběratelem vstupenky nárokováno zpět. Přijaté tržby z prodeje programů anebo vstupenek vyplatí pronajímatel nájemci nejpozději do 14 dnů ode dne konání akce bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce, avšak pouze pokud nájemce uhradil veškeré své dluhy vůči pronajímateli; jinak je pronajímatel oprávněn použít přijaté tržby k uspokojení svých pohledávek za nájemcem.

6.5. Pronajímatel vystaví na tyto částky fakturu. Není-li v nájemní smlouvě nebo ve faktuře uvedena lhůta jiná, je faktura splatná do 14 dnů od vystavení. Stanoví-li nájemní smlouva povinnost určité úhrady k dřívějšímu datu, než by vyplývalo ze lhůty splatnosti faktury, má přednost údaj dle nájemní smlouvy.

6.6. Veškeré úhrady jsou provedeny až připsáním příslušné částky na bankovní účet pronajímatele. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele započíst jakoukoli svou pohledávku za pronajímatelem proti pohledávkám pronajímatele. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit jakoukoli pohledávku za pronajímatelem třetí osobě.

7. Závěrečná ustanovení

7.1. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále přenechat do užívání třetí osobě, například jako podnájemci, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.2. Nájemce je povinen zachovat mlčenlivost o veškerých informacích obchodní i technické povahy týkajících se pronajímatele, o nichž se dozví v souvislosti s nájemním vztahem, nejsou-li tyto informace veřejně dostupné. Povinnost mlčenlivosti se vztahuje mimo jiné i na veškeré podmínky obchodních vztahů pronajímatele, veškeré údaje o skutečných nebo potenciálních obchodních partnerech pronajímatele a veškeré neveřejné údaje související s činností nebo záměry pronajímatele, zejména informace účetní, finanční, obchodní a technické povahy. Nájemce je povinen zachovat mlčenlivost též o veškerých osobních údajích týkajících se pracovníků nebo obchodních partnerů pronajímatele, které v souvislosti s nájemním vztahem získá.

7.3. Pronajímatel je oprávněn doručovat nájemci veškerá oznámení podle nájemní smlouvy a těchto Pravidel pronájmů na adresu uvedenou v nájemní smlouvě či zjištěnou z veřejně dostupných rejstříků, v nichž je nájemce veden. Za datum oznámení se považuje nejpozději třetí pracovní den následující po odevzdání dopisu k poštovní přepravě na kteroukoli z těchto adres, a to i v případě, že si nájemce dopis nepřevezme nebo se z jiných důvodů s jeho obsahem neseznámí. Nájemce je povinen písemně informovat pronajímatele o změně adresy, na niž mu má být doručováno, jakož i o změnách dalších údajů podstatných pro plnění smluvních práv a povinností.

7.4. Smluvní strany jsou povinny řešit veškeré spory případně mezi nimi vzniklé především smírnou cestou. Nepodaří-li se to, budou veškeré případné spory vzniklé mezi smluvními stranami projednány a rozhodnuty věcně a místně příslušnými soudy České republiky, jejich výlučné pravomoci se smluvní strany neodvolatelně podřizují.

7.5. Tato Pravidla pronájmů jsou účinná od 1. 4. 2024.

Císařské lázně

Nájemce potvrzuje, že se těmito Pravidly pronájmů seznámil, a zavazuje se je jako součást nájemní smlouvy dodržovat.

…….
podpis