



**VÝSTAVIŠTĚ
PRAHA**

**Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání na Výstavišti Praha
číslo smlouvy: GASTRO/18/002**

uzavíraná stranami dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

I. SMLUVNÍ STRANY

Výstaviště Praha, a. s.

se sídlem: Výstaviště 67, Bubeneč, 170 00 Praha 7
IČ: 25649329
DIČ: CZ25649329 (je plátcem DPH)
zastoupené: Ing. Pavlem Klaškou, předsedou představenstva
a Mgr. Karlem Klímou, místopředsedou představenstva
registrace v OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 5231
bankovní spojení: PPF Banka, a.s., 201 534 0111/6000, IBAN CZ67 6000 0000 0020 1534 0111

(dále jen „**nájemce**“ na straně jedné)

a

Pivovar Pražan, s.r.o.

se sídlem: V lomech 746/13, Chodov, 149 00 Praha 4
IČ: 06029558
DIČ: CZ06029558 (je plátcem DPH)
zastoupené: Ing. Vojtěchem Ryvolou a Ing. Tomášem Mládkem, jednatelem společnosti
registrace v OR: C 274868 vedená u Městského soudu v Praze
bankovní spojení: -----

(dále jen „**podnájemce**“ na straně druhé)

Nájemce a podnájemce jsou dále společně označováni jako „**Smluvní strany**“ nebo „**Strany**“

II. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Nájemce je podle Nájemní smlouvy č.: NAO/83/01/016337/2014 uzavřené dne 23.09.2014 (dále jen „**Nájemní smlouva**“) mezi Hlavním městem Praha, jako pronajímatelem (dále jen „**vlastník**“) a Nájemcem, nájemcem souboru nemovitých věcí zapsaných na LV 759 pro obec Praha, katastrální území Bubeneč, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, které tvoří areál Výstaviště Praha (dále jen „**Výstaviště**“).



2. Nájemce je oprávněn na základě Nájemní smlouvy přenechat prostory sloužící podnikání uvedené v této smlouvě, nacházející se na Výstavišti, a to konkrétně v objektu restaurace Rychta, na adrese Výstaviště 67, 170 00 Praha 7 (dále jen „Restaurace Rychta“), podnájemci do podnájmu za smluvních podmínek vyplývajících z této smlouvy.
3. Tato smlouva je uzavírána mezi Smluvními stranami v návaznosti na uskutečněné poptávkové řízení vyhlášené nájemcem dne 15.03.2017 (dále jen „Poptávkové řízení“) na uzavření nejvhodnější nabídky na podnájem předmětu podnájmu specifikovaného v této smlouvě. Podnájemce je proto povinen po celou dobu trvání tohoto smluvního vztahu řádně plnit veškeré podmínky konceptu provozu, a to ve smyslu podnájemcem předložené nabídky do shora uvedeného Poptávkového řízení (dále jen „Koncept“).

III. PŘEDMĚT PODNÁJMU

1. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do podnájmu prostory sloužící podnikání nacházející se v areálu Výstaviště Praha, a to konkrétně prostory:

Parcelní číslo:	Označení prostoru:	Účel užití:	Výměra (m ²):
1848	Budova restaurace Rychta	Prostor určený k provozu restaurace	206 m ²
1848	Prostory venkovních zahrádek	Prostor určený k provozu restaurace	282 m ²

(dále jen společně „předmět podnájmu“)

a podnájemce tento předmět podnájmu do podnájmu přijímá od nájemce za smluvních podmínek vyplývajících z této smlouvy. Plánek předmětu podnájmu tvoří nedílnou Přílohu č. 1 k této smlouvě.

2. V případě, že jsou v objektu, ve kterém se nachází předmět podnájmu a/nebo v areálu Výstaviště společné cesty, společné chodby a schodiště, které jsou určeny k užívání více osob, budou tyto části užívány těmito osobami společně s podnájemcem.
3. Předmět podnájmu je podnájemci přenecháván s jeho zařízením (mobiliářem), uvedeném v Předávacím protokolu movitého majetku, který je nedílnou Přílohou č. 2 této smlouvy.
4. Předmět podnájmu bude ke dni účinnosti této smlouvy nájemcem protokolárně předán podnájemci. Podnájemce podpisem protokolu o předání předmětu podnájmu potvrdí, že předmět podnájmu, včetně jeho vybavení specifikovaného v Příloze č. 2 této smlouvy, shledává ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a ke stavu předmětu podnájmu včetně jeho vybavení specifikovaným v Příloze č. 2 nemá žádných námitek.
5. Podnájemce je povinen vyžádat si písemné stanovisko nájemce před instalací nových spotřebičů s příkonem v celkovém úhrnu nad 5 kW. Bez předchozího písemného souhlasu nájemce není podnájemce oprávněn instalaci provést. V případě nedodržení tohoto ustanovení odpovídá podnájemce za případné vzniklé škody.



IV. ÚČEL PODNÁJMU

1. Předmět podnájmu je podnájemci přenechán za účelem provozování hostinské činnosti, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin, pivovarnictví a sladovnictví, pořádání kulturních produkcí, zábav a provozování zařízení sloužících zábavě, agenturní činnost v oblasti kultury a umění.
2. Podnájemce není oprávněn bez písemného souhlasu nájemce měnit účel podnájmu uvedený v této smlouvě.

V. ROZSAH UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU PODNÁJMU

1. Podnájemce prohlašuje, že má k datu uzavření této smlouvy ke smluvenému účelu užívání předmětu podnájmu veškerá potřebná oprávnění. Výpis podnájemce z obchodního rejstříku tvoří nedílnou Přílohu č. 5 této smlouvy.
2. Podnájemce se zavazuje předmět podnájmu užívat výlučně k účelu dle článku IV. této smlouvy.
3. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu vlastníka umístit v předmětu podnájmu své sídlo. Podnájemce o takový souhlas žádá vlastníka budovy písemně prostřednictvím nájemce. Tím není dotčena povinnost podnájemce umístit a označit svoji provozovnu v předmětu podnájmu ve smyslu příslušných právních předpisů.
4. Podnájemce je bez souhlasu nájemce oprávněn přenechat do podnájmu předmět podnájmu třetí osobě
 - za účelem pořádání jednorázových kulturních a sportovních akcí
 - za účelem krátkodobého podpodnájmu (v délce trvání do 7 dnů)
 - v rozsahu do 25 % (m²) plochy předmětu podnájmu

V ostatních případech vyžaduje podpodnájem předchozí písemný souhlas nájemce. V případě, že podnájemce bude mít zájem realizovat v předmětu podnájmu reklamní nebo filmové natáčení, je povinen si předem vyžádat souhlasné stanovisko nájemce.

5. Podnájemce je povinen zdržet se užívání či umožnit užívání předmětu podnájmu nebo jakékoliv jejích části pro činnosti nebo účel, které by mohly být protiprávní, případně trestné ve smyslu trestního zákoníku nebo poškozující dobrou pověst nájemce nebo Výstaviště nebo by mohly být nebezpečné nebo by mohly vést ke snížení částky připadající na pojistné plnění nájemce nebo vlastníka budovy z titulu vzniku pojistné události v předmětu podnájmu nebo v areálu Výstaviště.
6. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce převést nebo postoupit jakákoli práva z této smlouvy na třetí osobu. Nájemce bez vážného důvodu neodmítne udělit takovýto souhlas podnájemci, a to za předpokladu, že bude zajištěno řádné plnění smluvních povinností vyplývajících z této smlouvy třetím subjektem. Pokud by tak podnájemce učinil bez předchozího písemného souhlasu nájemce, je takovýto převod práv od počátku neplatný a nájemce je oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit.
7. Podnájemce je povinen udržovat si svou způsobilost a povolení pro výkon podnikatelské činnosti k účelu, pro který byl předmět podnájmu podnajat po celou dobu trvání této smlouvy a informovat nájemce písemně o jakýchkoliv změnách svého právního statutu a změnách v osobě statutárního zástupce a ovládající osoby podnájemce.



8. Podnájemce je povinen dodržovat v předmětu podnájmu veškeré obecně závazné právní předpisy a rozhodnutí představenstva nájemce, zejména Směrnici pro plnění povinností v oblasti požární ochrany v prostorách Výstaviště, Provozně bezpečnostní řád, který je uvedený v aktuální podobě umístěné na: <http://www.vystavistepraha.eu/o-vystavisti/platne-predpisy/provozni-rad/> a dále dokument Informace o rizicích, který je umístěný v aktuální podobě na: <http://www.vystavistepraha.eu/o-vystavisti/platne-predpisy/informace-o-rizicich/>. Podnájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy důkladně seznámil se všemi shora citovanými dokumenty a s povinnostmi v nich uvedenými bez výhrad souhlasí a zavazuje se v intencích těchto dokumentů proškolit své zaměstnance. Jakékoli změny těchto příloh budou nájemci oznámeny (za takového oznámení se považuje i mailová zpráva).

VI. ÚPRAVY PŘEDMĚTU PODNÁJMU

1. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce je oprávněn činit jakékoliv úpravy předmětu podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce.
2. Závady a poruchy vzniklé užíváním a provozem, případně i nepřiměřeným zacházením, podnájemce nahlásí technikovi správy Výstaviště, který na místě zkontroluje stav poškození a rozhodne o způsobu opravy. Náklady na tyto opravy hradí podnájemce, pokud se bude jednat o závady a poruchy, jejichž odstranění činí max. 5.000,- Kč bez DPH za každý jednotlivý případ, celkově však maximálně 60.000,- Kč bez DPH ročně, a to za podmínky, že takovéto závady a/nebo poruchy nebyly způsobeny nepřiměřeným zacházením a/nebo vandalismem a/nebo poškozením a/nebo užíváním, v rozporu s návody na použití. V takovém případě tyto náklady hradí v plném rozsahu podnájemce.
3. Podnájemce není oprávněn změnit interiérovou dispozici pevně zabudovaného mobiliáře v předmětu podnájmu a/nebo provádět jakékoliv změny na mobiliáři nájemce.
4. Pokud by podnájemce v odůvodněném případě požadoval změnu interiérové dispozice pevně zabudovaného mobiliáře v předmětu podnájmu, musí požádat v předstihu nájemce o písemný souhlas. V případě, že nájemce udělí podnájemci souhlas s takovouto změnou, bude změna provedena nájemcem na náklady podnájemce ve lhůtě projednané smluvními stranami. Strany se dohodly, že podnájemci nevzniká při skončení podnájmu nárok na náhradu takto vynaložených nákladů změny interiérové dispozice nebo pevně zabudovaného mobiliáře, a to s ohledem na skutečnost že tyto náklady byly vynaloženy z důvodů ležících na straně podnájemce a na jeho žádost.
5. Podnájemce bude používat v prostorách předmětu podnájmu interiérové doplňky, jejichž materiálové, barevné a tvarové provedení odpovídá historickému významu předmětu podnájmu, jakož i konceptu dle předložené nabídky podnájemce do Poptávkového řízení. Při skončení podnájmu je nájemce oprávněn tyto interiérové doplňky od podnájemce odkoupit za jejich skutečnou hodnotu určenou znaleckým posudkem vypracovaným soudním znalcem na návrh nájemce s tím, že znalecký posudek bude znalcem vyhotoven s doložkou podle ustanovení § 127a o.s.ř., pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
6. Podnájemce je povinen strpět, po předchozí dohodě zástupců smluvních stran o termínu, inventarizaci majetku vedeného v účetnictví nájemce či vlastníka a kontroly stavu předmětu podnájmu a zařízení, která bude písemně předem oznámena.



VII. DOBA PODNÁJMU

1. Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu do podnájmu na dobu určitou, a to na dobu pěti (5) let s účinností od 1. února 2018 (dále jen „Řádná doba podnájmu“).
2. Smluvní strany se dohodly na opčním právu podnájemce na prodloužení Řádné doby podnájmu o dobu dalších pěti (5) let následujících po uplynutí Řádné doby podnájmu, a to za podmínky, že:
 - a) podnájemce uplatní toto své opční právo na prodloužení doby podnájmu minimálně šest (6) měsíců před datem skončení Řádné doby podnájmu, *a současně*
 - b) podnájemce nebude mít nezaplacené splatné závazky vůči nájemci z titulu této smlouvy ke dni posledního dne trvání Řádné doby podnájmu.

Při splnění těchto podmínek dojde k prodloužení doby podnájmu o dobu dalších pěti (5) let s účinností ode dne následujícího po uplynutí Řádné doby podnájmu, a to za smluvních podmínek platných k poslednímu dni trvání Řádné doby podnájmu. Takto lze prodloužit dobu podnájmu toliko jednou.

VIII. ÚHRADA ZA PODNÁJEM A ÚHRADA ZA SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S PODNÁJMEM

1. Podnájemce je povinen platit nájemci za užívání předmětu podnájmu včetně ploch zázemí a mobiliáře nájemné v termínech, ve výši a způsobem uvedeným v této smlouvě.
2. Nájemné se skládá z následujících složek a podnájemce je povinen platit nájemci složky nájemného v následujících výších a termínech:
 - a) ode dne otevření provozu podnájemce pro veřejnost, k čemuž musí dojít nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne protokolárního převzetí předmětu podnájmu (dále jen „Počátek podnájmu“) ze základního nájemného, jehož výše činí částku **5.000,- Kč bez DPH** měsíčně (dále jen „Základní nájemné“). K ceně Základního nájemného bude připočtena příslušná výše DPH ve smyslu platných právních předpisů. Součástí ceny Základního nájemného nejsou služby spojené s podnájmem předmětu podnájmu.
 - b) ode dne otevření provozu podnájemce pro veřejnost, k čemuž musí dojít nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne 01.02.2018, z nájemného z obrátu, které se určí ve výši 8 % z celkového měsíčního obrátu podnájemce v předmětu podnájmu vykázaného podnájemcem v jednotlivém kalendářním měsíci v roce z tržeb evidovaných podnájemcem v systému EET bez DPH a dále pak z měsíčních tržeb placených zákazníky podnájemci podle vystavených faktur nebo pokladních a jiných dokladů mimo systém EET, u všech těchto tržeb (počítáno dohromady) z obrátu přesahujícího částku ve výši 230.625,- Kč měsíčně bez DPH (dále jen „Nájemné z obrátu“). V případě neúplného kalendářního měsíce se výše Nájemného z obrátu určí jako podíl (i) součinu počtu dní v příslušném kalendářním měsíci a částky uvedené v předchozí větě a (ii) čísla 30. Podnájemce je povinen vždy nejpozději do dvacátého (20) dne následujícího kalendářního měsíce za měsíc předcházející zaslat (předložit) nájemci pravdivý a úplný výkaz tržeb podnájemce za poskytnuté služby a prodej zboží ze systému EET v předmětu podnájmu, jakož i všech ostatních tržeb placených zákazníky podnájemci podle vystavených faktur nebo pokladních dokladů mimo systém EET, a to za účelem vyčíslení a ověření Nájemného z obrátu, které je podnájemce povinen hradit nájemci na základě této smlouvy.

3. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájmem, sestává ze dvou částí, a to:

a) ze služeb, které bude nájemce poskytovat podnájemci po dobu trvání podnájemního vztahu, kterými se rozumí:

- dodávka elektrické energie
- dodávka tepla
- dodávka vody
- dodávka plynu
- internet
- odvoz komunálního odpadu (vyjma gastro odpadu)
- ostatní provozní náklady (ostraha, úklid komunikací, služba požární hlídky, služba vjezdové vrátnice)
- parkovací karty pro vjezd a parkování vozidel podnájemce v areálu Výstaviště

Podnájemce je povinen hradit shora uvedené služby dle jejich skutečné spotřeby t a k t o:

- úhradu za dodávku elektrické energie do předmětu podnájmu - na základě samostatné Smlouvy o sdružených službách dodávky elektřiny uzavřené mezi stranami současně s touto smlouvou
- úhradu za dodávku vody (vodné a stočné) do předmětu podnájmu - na základě samostatné Smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod, včetně vod srážkových uzavřené mezi stranami současně s touto smlouvou
- úhradu za odvoz odpadu – podle počtu nádob podnájemce na odvoz odpadu
- úhradu za dodávku plynu do předmětu podnájmu - měřenou odděleně samostatným měřičem (přeúčtování nákladů dle faktur od dodavatele včetně stanovení výše záloh)
- úhradu za internet, která se skládá z paušální platby ve výši 1.000,- Kč bez DPH/měsíc
- úhradu za ostatní provozní náklady budou hrazeny podnájemcem ve sjednané paušální platbě ve výši 5.000,- Kč bez DPH/měsíc
- úhradu za parkovací karty, která bude účtována nájemcem podnájemci ve výši 6.000,- Kč bez DPH/rok/1 parkovací karta s tím, že podnájemce má v ceně podnájmu nárok na 5 karet (5) parkovacích karet po dobu podnájmu. Smluvní strany sjednaly, že v případě ztráty či nevrácení parkovací karty nájemci bude nájemcem účtována podnájemci náhrada v částce 500,- Kč za 1 parkovací kartu.

b) ze služeb, které si zajistí podnájemce samostatně na svůj náklad na základě přímých dodavatelských smluv s poskytovateli služeb, kterými se rozumí:

- odvoz gastro (biologického) odpadu z provozu podnájemce

4. Nájemce je oprávněn jednostranně stanovit podnájemci platby měsíčních záloh na služby poskytované nájemcem podle této smlouvy, které nájemce podle skutečné spotřeby čtvrtletně zúčtuje podle vyúčtování jejich dodavateli s výjimkou úhrad za ostatní provozní náklady, které byly sjednány v paušální výši

5. Veškeré ceny jsou uvedeny bez DPH. K cenám se připočte příslušná výše DPH podle platných právních předpisů.

6. Nájemce je oprávněn upravovat (valorizovat) úhrady za Základní nájemné podle ročního průměru Českým statistickým úřadem oficiálně publikovaného vývoje inflace v České republice za příslušný kalendářní rok, a to pro rok následující. Základní nájemné se zvýší o příslušnou míru inflace zaokrouhlenou na celá procenta ode dne písemného oznámení nové ceny Základního nájemného nájemcem podnájemci s povinností podnájemce doplatit valorizované Základní nájemné nájemci za



období od 1. ledna příslušného roku do dne oznámení valorizace podnájemci tak, jak uvedeno v čl. IX odst. 4 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Základní nájemné nebude snižováno v případě deflace. První valorizace Základního nájemného je možná s účinností od prvního dne kalendářního roku následujícího po dni nabytí účinnosti této smlouvy.

IX. SPLATNOST ÚHRADY ZA PODNÁJEM A ÚHRADY ZA SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S PODNÁJMEM A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Úhrada za Základní nájemné je splatná na základě této smlouvy vždy kvartálně předem, a to nejpozději do 25-tého dne měsíce předcházejícího na následující kalendářní kvartál, za který se Základní nájemné hradí. Na přijatou úhradu vystaví nájemce podnájemci daňový doklad.
2. Úhrada za Nájemné z obratu je splatná na základě této smlouvy vždy měsíčně zpětně, a to nejpozději do posledního dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za které se Nájemné z obratu hradí. Na přijatou úhradu vystaví nájemce podnájemci daňový doklad.
3. Úhrada za služby (vyúčtování), jejichž poskytování je spojeno s podnájmem, je splatná vždy měsíčně zpětně na základě daňového a účetního dokladu vystaveného nájemcem. Splatnost faktury se dohodou stanoví na dobu 14 dnů.
4. Rozdíl mezi výší úhrady za Základní nájemné, které podnájemce uhradil, a výší úhrady za Základní nájemné, která nájemci náleží od 1. ledna příslušného kalendářního roku v důsledku zvýšení Základního nájemného podle čl. VIII odst. 6 této smlouvy, je splatný vždy spolu s nejbližší splatnou platbou Základního nájemného po oznámení valorizace Základního nájemného o inflaci podnájemci ze strany nájemce.
5. Za den zaplacení jakékoli částky, která má být nájemci dle této smlouvy podnájemcem uhrazena, se považuje den, kdy je tato částka připsána na účet nájemce.

X. SLUŽBY

Nájemce se zavazuje poskytovat podnájemci tyto služby:

1. dodávku vody (vodné a stočné) na základě samostatné Smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod, včetně vod srážkových, uzavřené mezi stranami současně s touto smlouvou;
2. vytápění předmětu podnájmu v zimní sezóně, a to vždy na teplotu, kterou instalované technické zařízení v optimální míře umožňuje a rovněž umožňuje charakter stavby, která je historickým objektem;
3. odvoz tříděného odpadu z předmětu podnájmu specifikovaného katalogovými čísly a názvem dle zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“): 150101 – papírové a lepenkové odpady, 150102 – plastové obaly, 150107 – skleněné obaly, 200301 – směsný komunální odpad (dále jen „odpad“). Původcem odpadu je podnájemce a předání odpadu nájemci nezbavuje podnájemce povinností dle shora uvedeného zákona. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude zajišťovat jeho odvoz, nepřebírá však tento odpad do svého vlastnictví, pouze zprostředkovává jeho odvoz. Smluvní strany se dohodly, že odvoz biologického odpadu z provozu podnájemce v předmětu podnájmu si zajistí podnájemce samostatně a na vlastní náklad na základě přímé dodavatelské smlouvy;

4. poskytnutí internetu za minimálních technických podmínek sdílená internetová konektivita o rychlosti 20/20 MBit, agregace 1:10
5. dodávku elektrické energie do předmětu podnájmu na základě samostatné Smlouvy o sdružených službách dodávky elektřiny uzavřené mezi stranami současně s touto smlouvou.

XI. DALŠÍ POVINNOSTI PODNÁJEMCE

1. Podnájemce se zavazuje, že v předmětu podnájmu nebude poskytovat služby ani obchodovat se zbožím, které je způsobilé vzbuzovat veřejné pohoršení, zejména s ohledem na poslání a charakter Výstaviště, ve kterém je předmět podnájmu umístěn. Podnájemce se zavazuje neprovozovat a nestrpět v předmětu podnájmu zejména takovou činnost, která by podněcovala rasovou, náboženskou, politickou či sociální nesnášlivost (např. provozování sexshopů, erotických nočních klubů, heren, bazarů, zastaváren apod.). Důsledky nerespektování tohoto omezení podnájemcem jsou uvedeny v dalších ujednáních této smlouvy.
2. Při užívání předmětu podnájmu je podnájemce povinen zdržet se jakéhokoli nadměrného hluku. V případě, že podnájemce používá v předmětu podnájmu zvukovou kulisu (mluvené slovo nebo hudbu), je povinen zajistit, aby tato kulisa nerušila činnost ostatních uživatelů Výstaviště. Podnájemce je povinen dodržovat právními předpisy stanovené limity hluku pro denní a noční dobu.
3. Zásobování předmětu podnájmu je podnájemce povinen provádět co nejrychleji a co nejefektivněji, při omezení hluku na minimum, jakož i tak, aby takovou činností podnájemce nedošlo k poškození objektu náležejícího do areálu Výstaviště a jeho inventáře. Podnájemce je při zásobování povinen dodržovat veškeré právní předpisy (zejména ty, které souvisejí s užíváním veřejné komunikace), jakož i požadavky na dopravu v areálu Výstaviště s ohledem na probíhající či plánované kulturně společenské akce.
4. Podnájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že nájemce je oprávněn v průběhu výpovědní lhůty umístit na výkladci pronajatého prostoru oznámení, že prostory jsou nabízeny k podnájmu, a to o rozměrech max. 40x50 cm. Shodně tak je nájemce oprávněn tuto informaci zveřejnit na webových stránkách Výstaviště Praha.
5. Podnájemce je povinen umožnit nájemci v předmětu podnájmu umístění reklamních poutačů a značení, ne však poutačů na stejnou nebo obdobnou činnost, kterou podnájemce v předmětu podnájmu provozuje.
6. Podnájemce může v předmětu podnájmu provozovat hrací automaty, hudební automaty nebo automaty na výdej zboží pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce.
7. Sklady a zázemí předmětu podnájmu budou užívány výlučně k zajištění činnosti podnájemce v předmětu podnájmu a v souladu s účelem této smlouvy.

Podnájemce je povinen zajistit, aby provozovna podnájemce na Výstavišti v Praze v předmětu podnájmu byla otevřena minimálně 1.4. do 30.9. Běžného roku v době od 11:00 hod do 19:00 hod s výjimkou zákonného omezení otevírací doby pro předmětnou provozovnu. Podnájemce je oprávněn provozovnu zavřít za účelem sanitárních a technických oprav na 20 dní/ kalendářní rok.

XII. OZNAMOVÁNÍ

1. Oznámení nebo jiná formální komunikace mezi nájemcem a podnájemcem musí být prováděna v písemné formě. Za písemnou formu se kromě zpráv v listinné podobě považuje také e-mail. Druhé straně musí být doručena nebo zaslána osobně, kurýrem, doporučenou poštou nebo e-mailem na následující adresy:

Nájemce:**Výstaviště Praha, a. s.**

adresa: Výstaviště 67, Bubeneč, 170 00 Praha 7

ve věcech smluvních: předseda představenstva Výstaviště Praha, a.s. Ing. Pavel Klaška

e-mail:

ve věcech provozních: technicko-provozní manažer Ondřej Šilhavý

e-mail:

tel.:

ve věcech obchodních a marketingových: obchodní manažerka: Marie Štegllová

e-mail:

tel.:

Podnájemce:**Pivovar Pražan, s.r.o.**

adresa: V lomech 746/13, Chodov, 149 00 Praha 4

ve věcech smluvních: Vojtěch Ryvola, Tomáš Mládek

e-mail:

il.com

tel.:

ve věcech ostatních: Vojtěch Ryvola, Tomáš Mládek

e-mail:

tel.:

XIII. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODY, ČIŠTĚNÍ A ÚDRŽBA PŘEDMĚTU PODNÁJMU

1. Podnájemce odpovídá nájemci za veškeré škody na předmětu podnájmu, včetně mobiliáře, způsobené podnájemcem a jeho zaměstnanci.
2. O vzniku škody a okolnostech jejího vzniku je podnájemce povinen bezodkladně informovat pověřeného zástupce nájemce, jímž je technický správce Výstaviště pan (-í) Petr Matějec (tel.: 778 719 762). Smluvní strany si poskytnou nezbytnou součinnost při likvidaci pojistných událostí.
3. Podnájemce je rovněž povinen ústně nebo písemně informovat pověřeného zástupce nájemce (vedoucího správy Výstaviště Praha) o všech okolnostech, o kterých se domnívá, že by mohly vést ke vzniku značné škody (předcházení škodám).
4. Podnájemce je povinen odstranit na svůj náklad veškeré škody způsobené na předmětu podnájmu a jeho mobiliáři. Termín odstranění musí být přiměřený technickým lhůtám.
5. Výměnu stávajících zařízení vlastníka Výstaviště a/nebo nájemce, jehož hodnota nepřekročí částku 5.000,- Kč a nemá zásadní charakter pro předmět podnájmu (např. výměna umyvadla, WC mísy, vypínače apod.) může podnájemce provést samostatně po předchozím vyrozumění nájemce. V takovém případě nemá podnájemce nárok na vynaložené náklady s tím spojené. V případě, že se bude jednat o výměnu stávajícího zařízení, jehož hodnota převyšuje částku 5.000,- Kč, může podnájemce provést poté, co obdržel od nájemce písemné souhlasné vyjádření k žádosti podnájemce. Svou žádost podnájemce doloží

nákresem situace a popisem postupu výměny s tím, že podnájemce nesmí v žádném ohledu poškodit či znehodnotit předmět podnájmu. Nájemce se k takové písemné žádosti vyjádří ve lhůtě do 14 dnů, jinak se bere požadavek podnájemce za odsouhlasený.

6. Podnájemce je povinen na svůj náklad provádět denní úklid předmětu podnájmu, a to jak odbytových ploch, provozních ploch pro veřejnost, tak i ploch zázemí.

7. Provozní údržbu trvalejšího rázu, jako je např.

- hloubkové čištění a dlouhodobá údržba-pastování podlahových krytin (cca 2-3x ročně),
- čištění závěsů, svítidel, technologických částí, opravy maleb, apod.

provede firma, na které se obě smluvní strany dohodnou, v oboustranně dohodnutém termínu. Předpokládané náklady nájemce předloží podnájemci k odsouhlasení. Objednávku zašle podnájemce, který uhradí i fakturu dodavatelské firmy na tyto práce.

8. Podnájemce je povinen se šetrně chovat i ve společných prostorách Výstaviště nebo objektu, ve kterém se nachází předmět podnájmu, kde úklid a údržbu zajišťuje nájemce. Pokud bude podnájemci prokázáno, že zavinil poškození nebo znečištění společných prostor nad obvyklou míru, je povinen opravu nebo vyčištění společných prostor zajistit na vlastní náklad.

9. Podnájemce umožní, v případě potřeby, odvezení poškozené části mobiliáře z předmětu podnájmu k opravě s tím, že podnájemce si musí předání jakékoliv části mobiliáře nechat potvrdit na předávacím protokolu s razítkem a podpisem firmy nebo pracovníka, komu a kdy poškozený mobiliář předal. Nájemce bude předem informovat podnájemce, která osoba, resp. firma, odveze mobiliář z předmětu podnájmu.

10. Podnájemce je povinen zachovávat dostatečný prostor pro průchod (min. 1,5 m) ve všech společných chodbách, které jsou součástí požárně únikového prostoru. Případné pokuty udělené nájemci za porušení tohoto ustanovení jdou plně k tíži podnájemce.

11. Podnájemce je povinen uzavřít a udržovat po celou dobu trvání této smlouvy v platnosti pojištění odpovědnosti za škody vzniklé na podnajatých prostorách, které má podnájemce v podnájmu na základě této smlouvy, a na užívaném mobiliáři, a to v rozsahu a za podmínek obvyklých pro tento druh provozní činnosti, minimálně však na pojistnou částku 20.000.000,- Kč (slovy: Dvacet milionů korun českých) s tím, že tato pojistná částka musí být sjednána výhradně pro potřeby podnikání podnájemce v prostorách Výstaviště Praha a nikoliv pro potřeby jiných provozoven podnájemce anebo jiné činnosti podnájemce, která nemá spojitost s podnikáním podnájemce v areálu Výstaviště Praha. V případě, kdy o to nájemce požádá, je podnájemce povinen předložit k nahlédnutí platnou pojistnou smlouvu. Pojistná smlouva platná ke dni podpisu smlouvy tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy.

12. Nájemce nemá námitky proti přiměřeně hlasité reprodukované ani živé hudbě v prostorách předmětu podnájmu. V této souvislosti podnájemce bere na vědomí, že pokud jím bude v předmětu podnájmu provozována veřejná hudební produkce ve smyslu § 100 odst. 5 zák. č. 121/2000 Sb., autorský zákon, je podnájemce povinen oznámit příslušnému kolektivnímu správci program této produkce ve smyslu § 100 odst. 6 a samostatně vypořádat veškeré závazky s tím související. Podnájemce odpovídá za škodu, která nájemci vznikne porušením této povinnosti.

13. V případě povodňového ohrožení je podnájemce povinen řídit se pokyny povodňové komise nájemce.

14. Podnájemce je povinen po celou dobu trvání podnájmu provádět na vlastní náklady pravidelné (každoroční) revize zařízení a přístrojů sloužících k výkonu podnikatelské činnosti podnájemce v předmětu podnájmu, a to i ve vztahu k zařízením v majetku nájemce. Podnájemce je povinen na výzvu nájemce doložit nájemci provedení těchto revizí. V případě nesplnění této povinnosti podnájemcem je



nájemce oprávněn takovéto revize provést samostatně a na náklady podnájemce. Podnájemce je povinen tyto náklady nájemci uhradit na výzvu nájemce.

XIV. SKONČENÍ PODNÁJMU

1. Podnájem podle této smlouvy skončí uplynutím doby, na kterou byl podnájem sjednán.
2. Před uplynutím doby podnájem podnájem skončí na základě:
 - a) písemné dohody obou smluvních stran; *nebo*
 - b) písemnou výpovědí; *nebo*
 - c) odstoupením od smlouvy za podmínek vyplývajících z této smlouvy.
3. Nájemce může vypovědět smlouvu z těchto důvodů:
 - a) ve vztahu k osobě podnájemce bylo rozhodnuto soudem o úpadku nebo podnájemce přizná svou platební neschopnost; *nebo*
 - b) porušuje-li podnájemce hrubě své povinnosti vůči nájemci, zejména tím, že přestože jej nájemce vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání; byť na to byl nájemcem písemně upozorněn a byla mu dána lhůta 14 dnů ke sjednání nápravy tohoto stavu; *nebo*
 - c) porušuje-li podnájemce povinnost předložit nájemci pravdivé a úplné údaje o realizovaných tržbách z obchodní činnosti podnájemce v předmětu podnájem evidovaných v EET a dále pak z měsíčních tržeb placených zákazníky podnájemci podle vystavených faktur nebo pokladních a jiných dokladů mimo systém EET za účelem vyčíslení a ověření výše Nájemného z obratu, které je povinen podnájemce hradit nájemci podle této smlouvy, byť na to byl nájemcem písemně upozorněn a byla mu dána lhůta 14 dnů ke sjednání nápravy tohoto stavu; *nebo*
 - d) došlo-li u osoby podnájemce k převodu podílu ovládající osoby (společníka nebo akcionáře) podnájemce oproti stavu platnému kde ni uzavření této smlouvy; *nebo*
 - e) neplní-li podnájemce požadavky Konceptu, se kterým se přihlásil do Poptávkového řízení vyhlášeného nájemcem; *nebo*
 - f) z jiných zákonných důvodů.
4. Podnájemce může vypovědět smlouvu výlučně z těchto důvodů:
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen; *nebo*
 - b) přestane-li být podnajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a nájemce nezajistí podnájemci odpovídající náhradní prostor.
5. Výpovědní lhůta je sjednána jako tříměsíční. Výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě výpovědi podnájem z důvodů uvedených v odst. 3 a), b), c) d) tohoto článku smlouvy činí výpovědní lhůta jeden (1) měsíc a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi podnájemci.
6. Před uplynutím doby podnájem podnájem skončí také z těchto důvodů:
 - a) zánikem předmětu podnájem,
 - b) zánikem právnické osoby, je-li podnájemcem.



7. Ke dni skončení podnájmu, resp. zániku této smlouvy zanikají veškerá práva a povinnosti stran z této smlouvy s výjimkou těch závazků obsažených v jejích ustanoveních, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i nadále (zejména nárok na úhradu dlužné úhrady za podnájem, sjednané smluvní pokuty, škody, smluvní úroky z prodlení apod.) nebo u kterých tak stanoví zákon.
8. Smluvní strany výslovně vylučují užití ustanovení § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění pro případ skončení podnájmu výpovědí ze strany nájemce.

XV. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN PŘI SKONČENÍ PODNÁJMU

1. Podnájemce je povinen vyklidit předmět podnájmu v den skončení podnájmu. Při vyklizení podnájemce uvede předmět podnájmu a jejich zařízení (vybavení) do stavu, ve kterém mu byly předány s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou na jejich odkoupení podle ustanovení čl. VI odst. 7 smlouvy.
2. V případě, že strany předem nedohodnou provedení úprav předmětu podnájmu, může nájemce na podnájemci požadovat odstranění těchto úprav nebo částí z nich. Neučiní-li tak podnájemce, může nájemce na náklad podnájemce, kterému je přeúčtuje, odstranit úpravy předmětu podnájmu sám. O stavu předaných a převzatých prostor bude stranami sepsán protokol.
3. Veškeré úpravy předmětu podnájmu a zařízení podnájemce, které nebyly odstraněny, se stanou majetkem nájemce. Podnájemce souhlasí s tím, že nemá a nevznese žádný nárok na náhradu za provedení takových úprav či za zhodnocení objektu, ve kterém se nachází předmět podnájmu.
4. Pro případ, že podnájemce v termínu skončení podnájmu předmět podnájmu nevyklidí, je nájemce oprávněn předmět podnájmu vyklidit a veškeré vyklizené a demontované věci podnájemce uskladnit na náklady podnájemce ve kterémkoliv nájemcem určeném skladu. Podnájemce je povinen do 15 dnů tyto věci od nájemce převzít. O stavu vyklizených prostor sepiše nájemce protokol za účasti dvou nestranných svědků.
5. Náklady podnájemce spojené s výše uvedeným postupem nájemce se podnájemce zavazuje nájemci uhradit neprodleně na jeho výzvu. V případě nevyzvednutí uskladněného majetku ve výše uvedené lhůtě je nájemce oprávněn tento prodat ve veřejné dražbě, jejíž výtěžek bude zaslán na účet podnájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, a to po odečtení nákladů vynaložených na vyklizení, demontování a uskladnění, případně dalších pohledávek nájemce, které za podnájemcem má. Nájemce však neodpovídá za žádné škody, které by podnájemci vznikly v důsledku nesplnění jeho povinností předmět podnájmu vyklidit.

XVI. SMLUVNÍ POKUTY A SMLUVNÍ ÚROK Z PRODLENÍ

1. Pro případ, že podnájemce poruší své povinnosti z této smlouvy, sjednávají smluvní strany následující smluvní pokuty ve výši:
 - a) 50.000,- Kč za každé porušení odst. V. 4. a XI. 8. smlouvy;
 - b) 10.000,- Kč za každé porušení odst. III. 5 a VI. 4.;
 - c) 50.000,- Kč za každé porušení čl. IV. a V. 5.;
 - d) 10.000,- Kč za každé porušení povinnosti podnájemce uvedené v Příloze č. 3 k této smlouvě – Provozní bezpečnostní řád;



- e) 0,05 % z dlužné částky denně pro případ prodlení podnájemce s úhradou kterékoli splatné pohledávky (peněžitého dluhu), kterou za něj nájemce má;
 - f) částku rovnající se dvojnásobku denní úhrady za Základní nájemné platné bezprostředně před skončením podnájmu, a to za každý den prodlení pro případ, že podnájemce nevyklidí předmět podnájmu v den skončení podnájmu, a to do dne splnění této povinnosti podnájemcem.
2. Vedle smluvních pokut je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci náhradu škody, která překračuje smluvní pokutu.

XVII. JISTOTA

1. Smluvní strany se dohodly na povinnosti podnájemce zaplatit nájemci jistotu ve výši trojnásobku Základního nájemného, tj. částku 12.000,- Kč bez DPH. Podnájemce se zavazuje uhradit Jistotu Nájemci nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy. Nesplnění této povinnosti podnájemcem zakládá právo nájemce od této smlouvy jednostranně odstoupit.
2. Jistota bude nájemcem vrácena podnájemci nejpozději do dvou (2) měsíců po skončení podnájemního vztahu, přičemž nájemce je oprávněn si do jistoty jednostranně započíst vše, co mu podnájemce z titulu tohoto podnájemního vztahu dluží.
3. Jistota bude nájemci sloužit na úhradu případných nedoplatků podnájemce za nájemné a služby spojené s podnájmem předmětu podnájmu, jakož i k úhradě škod způsobených podnájemcem na předmětu podnájmu a jeho mobiliáři nebo majetku areálu Výstaviště Praha nebo nájemce.
4. Smluvní strany se dohodly, že podnájemci nenáleží úroky z jistoty po celou dobu, kdy byla jistota deponována u nájemce.

XVIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy jí založené příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti nabývá smlouva dnem 01.02.2018, za současného zveřejnění smlouvy ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění.
3. Protokol o předání předmětu podnájmu bude tvořit Přílohu č. 5 k této smlouvě
4. Smluvní strany prohlašují, že ujednání této smlouvy uvedené v čl. VIII odst. 2, týkající se smluvní úhrady za podnájem a její výše, jakož i ustanovení čl. XVII odst. 1 této smlouvy, týkající se jistoty a její výše, považují smluvní strany za obchodní tajemství, které je kterákoliv smluvní strana oprávněna zveřejnit jiné třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem druhé smluvní strany. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že údaje (dále jen „metadata“), tvořící předmět obchodního tajemství tak, jak shora uvedeno, budou vyloučena z uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění. Tímto však není dotčena povinnost Nájemce uveřejnit tato metadata v registru smluv, uveřejní-li je Nájemce jako opravu podle § 5 odst. 7 zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění do 30 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno rozhodnutí nadřízeného orgánu nebo soudu, na jehož základě má být neuveřejněná část smlouvy nebo dotčená metadata poskytnuta podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím.



5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna v Registru smluv vedeném společností Rozvojové projekty Praha, a.s. na jejich webových stránkách www.vystavistepraha.eu v sekci „Registr smluv“, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy s vyloučením zveřejnění metadat ve smyslu ustanovení odst. 3 tohoto článku smlouvy.
6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) výtiscích s platností originálu, po dvou (2) výtiscích pro každou Smluvní stranu.
7. Jakékoliv dodatky tuto smlouvu měnící nebo doplňující nebo rozšiřující její ustanovení musí být uzavřeny písemně, číslovány v postupné řadě za sebou a podepsány statutárními zástupci smluvních stran na téže listině.
8. V případě sporů o obsah a plnění této smlouvy jsou smluvní strany povinny vynaložit veškeré úsilí, aby tyto spory byly řešeny smírnou cestou, zejména, aby byly odstraněny okolnosti vedoucí ke vzniku práva od této smlouvy odstoupit nebo způsobující její neplatnost.
9. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomi žádných překážek, nároků třetích osob ani jiných právních vad, které by uzavření této smlouvy bránily nebo způsobovaly její neplatnost a smlouvu podepisují svými oprávněnými zástupci.

Přílohy:

Příloha č. 1: Plánek předmětu podnájmu

Příloha č. 2: Předávací protokol movitého majetku

Příloha č. 3: Výpis z obchodního rejstříku na podnájemce

Příloha č. 4: Pojistná smlouva podnájemce (platná ke dni podpisu této smlouvy)

Příloha č. 5: Předávací protokol objektu

29 -01- 2018

V Praze, dne _____

Nájemce:

Výstaviště Praha, a.s.

Jméno: Ing. Pavel Kláška

Funkce: předseda představenstva

Jméno: Mgr. Karel Klíma

Funkce: místopředseda představenstva

Výstaviště Praha, a.s.

Výstaviště 67, 170 00 Praha

IČ: 25649329, DIČ: CZ25649329



31 -01- 2018

V Praze, dne _____ 31 -01- 2018

Podnájemce:

Pivovar Pražan, s.r.o.

Jméno: Ing. Vojtěch Ryvola

Funkce: jednatel společnosti

Jméno: Ing. Tomáš Mládek

Funkce: jednatel společnosti



**VÝSTAVIŠTĚ
PRAHA**

Příloha č. 1

**Plánek předmětu podnájmu
(ke dni předání předmětu podnájmu)**

Příloha č. 2

**Soupis movitého majetku (mobiliář)
(ke dni předání předmětu podnájmu)**

Příloha č. 3

Výpis z obchodního rejstříku na podnájemce

Upozorňujeme na mimořádnou výluky systému ISVR, která proběhne dne 25. 1. 2018 od 17:00 do 23:59. Během výluky nebude systém ISVR přístupný pro veřejnost. Děkujeme za pochopení.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 274868

Datum vzniku a zápisu:

27. dubna 2017

Spisová značka:

C 274868 vedená u Městského soudu v Praze

Obchodní firma:

Pivovar Pražan, s.r.o.

Sídlo:

V lomech 746/13, Chodov, 149 00 Praha 4

Identifikační číslo:

060 29 558

Právní forma:

Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

pivovarnictví a sladovnictví

hostinská činnost

Předmět činnosti:

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Statutární orgán:

jednatel:

Ing. VOJTĚCH RYVOLA, dat. nar. 15. prosince 1964

Hybernská 1012/30, Nové Město, 110 00 Praha 1

Den vzniku funkce: 27. dubna 2017

jednatel:

Ing. TOMÁŠ MLÁDEK, dat. nar. 28. června 1971

Karasova 123/1, Modřany, 143 00 Praha 4

Den vzniku funkce: 27. dubna 2017

Počet členů:

2

Způsob jednání:

Jednatelé zastupují společnost ve všech věcech společně.

Společníci:**Společník:**

Ing. VOJTĚCH RYVOLA, dat. nar. 15. prosince 1964

Hybernská 1012/30, Nové Město, 110 00 Praha 1

Podíl:

Vklad: 100 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 50%

Společník:

Ing. TOMÁŠ MLÁDEK, dat. nar. 28. června 1971

Karasova 123/1, Modřany, 143 00 Praha 4

Podíl:**Vklad:** 100 000,- Kč**Splaceno:** 100%**Obchodní podíl:** 50%**Základní kapitál:**

200 000,- Kč

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 25.1.2018 08:12

Údaje platné ke dni 25.1.2018 06:27

Příloha č. 4

**Pojistná smlouva podnájemce
(nejpozději ke dni předání předmětu podnájem)**



**VÝSTAVIŠTĚ
PRAHA**

Příloha č. 5

**Předávací protokol objektu
(ke dni předání předmětu podnájmu)**