

# Smlouva

## o podnájmu prostor sloužících k podnikání č. 01/04/11:

společnost: **A.C.in s.r.o.**  
sídlo: Pardubice – Zelené Předměstí, Pernerova 443, 530 02  
IČ: 287 65 290  
DIČ: CZ28765290  
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26157  
jednající: Martinou Kafkovou, jednatelem společnosti

dále jen „**podnájemce**“

*a*

společnost: **Dostihový spolek a.s.**  
sídlo: Pražská 607, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice  
IČ: 481 55 110  
DIČ: CZ48155110  
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 918  
jednající: Martin Korba, místopředseda představenstva  
kontaktní os.: XXXXXXXXXX

dále jen „**nájemce**“

uzavírají následující

## smlouvu

### o podnájmu prostor sloužících k podnikání č. 01/04/11:

#### I.

#### Předmět a účel smlouvy:

1. Dostihový spolek a.s. je na základě nájemní smlouvy s městem Pardubice ze dne 26.1.2000 a následných dodatků k této smlouvě nájemcem areálu závodíště Pardubice, tzn. veškerých staveb a pozemků nacházejících se v tomto areálu.
2. Nájemce přenechává do podnájmu podnájemci prostory specifikované v čl. II. této smlouvy, a to za účelem provozování cateringových služeb, taktéž dle čl. II. této smlouvy.
3. Podnájemce se zavazuje, že nájemci zaplatí za užívání podnajatých prostor dohodnutou cenu dle čl. III. této smlouvy.

## II. Závazky nájemce:

1. Nájemce se zavazuje podnajmout podnájemci prostory umístěné v tribuně D postavené na pozemku označeném jako stavební parcela č. 9614 v k.ú. Pardubice, a to:
  - a) 1. patro - prostor kuchyně vč. zařízení + sklad;
  - b) 2. patro - přípravná + dva sklady;
  - c) 3. patro - přípravná + dva sklady;
  - d) 4. patro - 2x přípravná;
  - e) TAXIS Bar v 1. patře tribuny A;
  - f) přízemí tribuny D – jak vnitřní, tak venkovní prostory.
  - g) kavárna – 4. patro tribuny B.
2. Bližší specifikace prostor je uvedena v příloze č. 1. této smlouvy obsahující situační pláněk jednotlivých pater tribuny D.
3. V případě, že si generální partner nájemce pro danou dostihovou sezónu do své lóže (tribuna D, lóže č. 401) přizve vlastní cateringovou společnost, je podnájemce povinen bezplatně umožnit této cateringové společnosti přístup do zázemí náležejícího k lóži.
4. Ostatní prostory tribuny D potřebné pro provozování cateringových služeb jsou podnájemci přístupné v době konání akcí s tím, že po skončení akce zajistí podnájemce jejich uvolnění.
5. Nájemce se zavazuje podnajmout podnájemci přípravné prostory tribuny B a tribuny A. Bližší specifikace prostor je uvedena v příloze č. 2. této smlouvy obsahující situační pláněk jednotlivých pater tribuny B a tribuny A.
6. Ostatní prostory tribuny A a B potřebné pro provozování cateringových služeb jsou podnájemci přístupné v době konání akcí s tím, že po skončení akce zajistí podnájemce jejich uvolnění.
7. Nájemce se zavazuje podnajmout podnájemci prostory pro zbudování integrovaných komplexů s občerstvením, či umístění prodejních stánků v prostorách areálu závodistiště Pardubice pro posílení prodeje občerstvení návštěvníkům akcí pořádaných v prostorách areálu závodistiště Pardubice, a to v takovém rozsahu, aby byly maximálně uspokojeny požadavky na občerstvení návštěvníků v prostorách areálu závodistiště Pardubice.
8. Bližší specifikace podnájímaných prostor bude řešena vždy před konkrétní akcí po dohodě obou smluvních stran, a to minimálně 21 dní před konkrétní akcí.
9. Nájemce se zavazuje, že podnájemce bude jediným výhradním poskytovatelem cateringových služeb pro návštěvníky areálu závodistiště Pardubice, a to vyjma celoročně umístěného stánku Perník Novotný (Josef Novotný, IČ: 135 46 830) na akcích pořádaných nájemcem.

10. Nájemce se zavazuje neprodleně zprostředkovat podnájemci jednání s partnery nájemce, kterým nájemce pronajímá prostory jednotlivých lóží, či tribun o zajištění cateringových služeb včetně generálního partnera.  
Nájemce se zavazuje, že podnájemce bude přednostně a prvotně doporučován jako smluvní cateringový partner.  
Bližší specifikace partnerů bude upřesněna vždy minimálně 21 dní před konkrétní akcí.
11. Nájemce se zavazuje zajistit, že přípravné prostory a zázemí na tribunách budou během akcí k dispozici podnájemci, ne jiným cateringovým firmám. Výjimkou jsou přípravné prostory (1x přípravná) ve 4. patře tribuny D včetně přístupových cest v zázemí, které budou k dispozici i cateringové společnosti, kterou si případně přizve generální partner.
12. V případě, že si generální partner přizve vlastní cateringovou společnost, bude specifikace této cateringové společnosti řešena dodatkem této smlouvy.

### **III.**

#### **Závazky podnájemce:**

1. Podnájemce se zavazuje uhradit za podnájem prostor dle čl. II. této smlouvy nájemci celkovou částku 1.020.000,- Kč + DPH/rok. Tato částka byla stanovena dohodou obou stran, a to ve třech splátkách vždy na základě faktury vystavené nájemcem, a to následovně:
  - a) 340.000,-Kč + DPH do 30 dnů od podepsání smlouvy;
  - b) 340.000,-Kč + DPH do 30.6. daného roku;
  - c) 340.000,-Kč + DPH do 30.9. daného roku.Faktura musí být doručena podnájemci nejpozději 14 dní před datem splatnosti.
2. Stanovenou částku za podnájem dle čl. III., odst. 1. této smlouvy lze měnit pouze dodatkem odsouhlaseným oběma smluvními stranami, tím není dotčeno ujednání čl. III., odst. 3. této smlouvy.
3. Inflační doložka: Nájemce je oprávněn zvýšit úhradu za nájem sjednanou shora v tomto článku každoročně o částku vypočtenou podle inflačního koeficientu vyhlášeného ČSÚ vždy počátkem nového kalendářního roku. Zvýšení bude platné vždy od 1. dne měsíce následujícího po vyhlášení inflačního koeficientu ČSÚ. Toto navýšení musí nájemce písemně sdělit podnájemci a ten se zavazuje pravidelnou platbu od následujícího měsíce o tuto částku navýšit.
4. Součástí dohodnuté ceny dle čl. III., odst. 1. jsou i úhrady za služby poskytované podnájemci nájemcem (energie) a nájemné za věci movité ve vlastnictví nájemce umístěné v podnájímaných prostorách. Seznam pronajímaných věcí movitých umístěných v podnájímaných prostorách je uveden v příloze č. 3. této smlouvy.
5. Podnájemce se zavazuje nevyužívat podnajaté prostory k prodeji zboží, které by svým charakterem pohoršovalo návštěvníky pardubického dostihového závodiště.
6. Podnájemce se zavazuje respektovat veškeré provozní a bezpečnostní předpisy nájemce a respektovat případné pokyny pracovníků ostrahy areálu pardubického dostihového závodiště a Policie ČR, případně Městské Policie Pardubice.

7. Podnájemce se zavazuje užívat a udržovat veškeré zařízení, příslušenství a vybavení podnájatých prostor v provozuschopném stavu a v souladu s předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a požární ochrany majetku.
8. Podnájemce se zavazuje podnájaté prostory po každé akci uklidit. Úklid ostatních prostor zajistí nájemce.
9. Podnájemce bere na vědomí exkluzivitu Pivovaru Staropramen vycházející ze smlouvy mezi nájemcem a Pivovarem Staropramen, a.s. a zavazuje se k jejímu dodržování. Zejména se jedná o zákaz prodeje piva (či dalších nápojů na bázi sladu) konkurenčních pivovarů a značek a zároveň o zákaz propagace konkurenčních pivovarů a značek. Případnou výjimku z této exkluzivity lze řešit pouze dodatkem k této smlouvě odsouhlaseným oběma smluvními stranami.
10. Podnájemce se zavazuje vždy zajistit cateringový sortiment včetně integrovaných komplexů s občerstvením v odpovídající kvalitě i množství, a to včetně jeho dostatečné rozmanitosti pro návštěvníky akcí pořádaných v prostorách areálu závodistiště Pardubice Dostihovým spolkem a.s.

#### **IV.**

##### **Platnost smlouvy:**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 3 (tři) let, a to s účinností od 1.1.2017 do 31.12.2019.
2. Podnájemce je oprávněn nejpozději tři měsíce před skončením podnájmu požádat písemně nájemce o prodloužení trvání podnájmu (právo opce), a to o dobu dalších 3 (tři) let, pokud se účastníci dále nedohodnou jinak.

#### **V.**

##### **Závažné porušení smlouvy:**

1. Dojde-li k závažnému porušení podmínek této smlouvy ze strany podnájemce nebo nájemce, má poškozená strana právo vypovědět tuto smlouvu, a to i před uplynutím sjednané doby.
2. Za závažné porušení podmínek ze strany nájemce se považuje zejména opakované porušení čl. II., odst. 9., odst. 10., odst. 11. a odst. 12.
3. Za závažné porušení podmínek ze strany podnájemce se považuje zejména opakované porušení čl. III., odst. 4., odst. 5., odst. 6., odst. 7. a odst. 8.
4. Za závažné porušení podmínek je též vždy považováno prodlení s úhradou faktur o více než 30 dní.

#### **VI.**

##### **Výpověď smlouvy:**

1. Výpovědní lhůta je tři měsíce, nebylo-li dohodnuto jinak. Počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

2. Výpověď musí být druhé straně doručena písemně a musí v ní být uveden důvod, pro který k výpovědi dochází. Důvodem výpovědi mohou být toliko skutečnosti uvedené v čl. V. této smlouvy. Smluvní vztah končí dnem uplynutí výpovědní lhůty, pokud se účastníci dále nedohodnou jinak.

## **VII.**

### **Závěrečná ustanovení:**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou provedeních, z nichž každé má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
2. Případné dodatky ke smlouvě nebo nesrovnalosti mezi stranami budou řešeny písemnou dohodou stran a bude se postupovat dle platných právních předpisů České republiky.

### **Seznam příloh:**

Příloha č. 1. „Situační plánek jednotlivých pater tribuny D“

Příloha č. 2. „Situační plánek jednotlivých pater tribuna B a A“

Příloha č. 3. „Seznam pronajímaných věcí movitých umístěných v podnájímaných prostorách“

V Pardubicích 8.2.2017

---

**Nájemce**

---

**Podnájemce**