

Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání na Výstavišti Praha číslo smlouvy: GASTRO/21/001

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: 256 49 329
DIČ: CZ25649329 (je plátcem DPH)
zastoupená: Tomášem Hüblem, předsedou představenstva
a Ing. Václavem Novotným, místopředsedou představenstva
registrace v OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 5231
bankovní spojení: PPF Banka, a.s., 201 534 0111/6000

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

a

Gastro Újezd s.r.o.

se sídlem: U Družstev 1012/5, 140 00 Praha 4
IČ: 284 36 393
DIČ: CZ28436393 (je plátcem DPH)
zastoupená: Karolem Kováčikem, jednatelem společnosti
registrace v OR: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 141364
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., 43-2734770257/0100

(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 Smlouvy o zajištění správy a nájmu areálu Výstaviště Praha č. SPR/35/04/010655/2021 uzavřené dne 11.01.2021 (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 na základě Nájemní smlouvy oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání uvedené v této smlouvě, nacházející se na Výstavišti, a to konkrétně prostory objektu restaurace Pražan a s ním související prostory umístěné na adrese Výstaviště 67, 170 00 Praha 7 (dále jen „**Restaurace Pražan**“), podnájemci do podnájmu za smluvních podmínek vyplývajících z této smlouvy.

- Tato smlouva je uzavírána mezi Smluvními stranami na základě podnájemcem před podpisem této smlouvy předloženého konceptu na provoz hostinského zařízení v Restauraci Pražan (dále jen „**Koncept**“), který podnájemce předložil nájemci v rámci poptávkového řízení. Podnájemce se zavazuje dodržovat Koncept po celou dobu trvání této smlouvy s tím, že porušení této povinnosti podnájemcem se považuje za závažné porušení smluvní povinnosti podnájemce a je důvodem pro výpověď smlouvy ze strany nájemce.
- Podnájemce bere na vědomí, že vlastník Výstaviště, kterým je hl. m. Praha, realizuje a i v budoucnu má zájem realizovat revitalizaci Výstaviště a s tím spojené stavební úpravy a rekonstrukční práce Výstaviště (dále jen „**Revitalizace Výstaviště**“). Mezi takovou Revitalizací Výstaviště náleží i rekonstrukce a dostavba vyhořelého levého křídla Průmyslového paláce, který se nachází v bezprostřední blízkosti předmětu podnájmu. V souvislosti s Revitalizací Výstaviště se předpokládá omezení využití Výstaviště v návaznosti na provádění konkrétních stavebních prací, přičemž tato konkrétní omezení není možné ke dni uzavření této smlouvy podrobně specifikovat. Podnájemce uzavírá tuto smlouvu s plným vědomím Revitalizace Výstaviště a bere na vědomí a souhlasí s tím, že mu z titulu Revitalizace Výstaviště nenáleží nárok na slevu z ceny podnájmu a ani jiný nárok vůči nájemci s výjimkou případu, kdy z pokynu nájemce bude podnájemce povinen přerušit výkon podnikatelské činnosti v předmětu podnájmu. V takovém případě má podnájemce nárok na slevu z ceny podnájmu za dobu takového přerušení výkonu podnikatelské činnosti podnájemcem v předmětu podnájmu. Smluvní strany ujednaly, že jiné nároky podnájemce vůči nájemci nenáleží.

III. PŘEDMĚT PODNÁJMU

- 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):
1841	Objekt restaurace Pražan včetně sklepů, č.p. 415	Prostor určený k provozu restaurace	705,2 m ²
1843/2	Prostor venkovní zahrádky	Prostor určený k provozu restaurace	1089 m ²
1850/1	Prostor venkovní zahrádky (označované jako <i>Gauč ve Stromovce</i>)	Prostor určený k provozu restaurace	867,95 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.

- 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 (mobiiliářem), uvedeným v Předávacím protokolu movitého majetku, který je nedílnou Přílohu 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 smlouvenému účelu užívání a ke stavu předmětu podnájmu včetně jeho vybavení specifikovanému 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, prodeji kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin a k pořádání kulturních a společenských produkcí, zábav a provozování zařízení sloužících zábavě.
2. Podnájemce je oprávněn užívat předmět podnájmu i pro konání kulturně společenských akcí. Konání kulturně společenských akcí s živou nebo reprodukovanou hudební produkcí (např. koncerty, DJ s party), v předmětu podnájmu je omezeno na tři (3) akce v jednotlivém kalendářním týdnu v roce, nedohodne-li se podnájemce s nájemcem jinak. Do těchto akcí nejsou zahrnuty akce bez hudebního doprovodu nebo s hudebním doprovodem, který nepřesáhne ekvivalentní hladinu hluku L(Aeq) ve vzdálenosti 10 metrů od zdroje hluku maximálně 65 dB (slovy: šedesát pět) a maximální hladinu hluku L(Amax) ve vzdálenosti 10 m od zdroje hluku maximálně 68 dB (slovy: šedesátosm).
3. 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 smlouvenému účelu užívání předmětu podnájmu veškerá potřebná oprávnění a tyto se zavazuje udržovat v platnosti po celou dobu trvání této smlouvy. 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 společenských akcí
 - za účelem krátkodobého podpodnájmu (v délce trvání do 3 dnů)

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. Smluvní strany sjednaly, že nájemce je oprávněn určit podnájemci využití předmětu podnájmu pro vlastní potřeby nebo pro potřeby třetí (-ch) osob (-y) pro konání kulturně společenské akce v celkovém rozsahu 20 kalendářních dnů v jednom kalendářním roce. Nájemce je povinen o takové potřebě informovat podnájemce nejpozději do 28.2. daného kalendářního roku, podnájemce je pak povinen předložit nájemci rámcový návrh programu na nadcházející sezónu do 31.3. daného kalendářního roku. V případě, že vznikne v průběhu sezóny u nájemce potřeba využít předmět podnájmu v dalších termínech, je povinen informovat podnájemce písemně vždy minimálně 30 dni předem. Podnájemce je povinen tento termín poskytnout pouze v případě, že není již závazně (smluvně) obsazen. Smluvní strany jsou povinny vždy nejpozději k 15. dni v kalendářním měsíci aktualizovat plánované akce, nedohodnou-li se strany jinak. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce bude při takovémto využití předmětu podnájmu nájemcem nebo jím určenou třetí osobou poskytovat hostinské služby za ceny obvyklé, jež budou odpovídat cenám služeb podnájemce v ostatních dnech v roce při jeho obvyklé podnikatelské činnosti. Smluvní strany dále ujednaly, že podnájemci v těchto 20 kalendářních dnech nenáleží sleva z ceny podnájmu a ani jiný nárok vůči nájemci či nájemcem určené třetí osobě vyjma nároku za spotřebované gastronomické služby v ceně, která bude předem písemně odsouhlasena podnájemcem a nájemcem nebo jím určenou třetí osobou.
6. Podnájemce je povinen zdržet se užívání či umožnit užívání předmětu podnájmu nebo jakékoliv jejích částí pro činnosti nebo účel, které by mohl být protiprávní, případně trestný ve smyslu trestního zákoníku nebo poškozující dobrou pověst nájemce nebo Výstaviště nebo by mohl být nebezpečný nebo by mohl vést ke snížení částky připadající na pojistné plnění nájemce nebo vlastníka budovy z titulu vzniku pojistné události v předmětu podnájmu nebo v areálu Výstaviště.
7. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce převést nebo postoupit jakákoli práva z této smlouvy na třetí osobu. 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.
8. 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.
9. 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: <https://www.vystavistepraha.eu/wp-content/uploads/2017/01/Provozne-bezpecnostni-rad-1.pdf> a dále dokument Informace o rizicích, který je umístěný v aktuální podobě na: https://www.vystavistepraha.eu/wp-content/uploads/2017/01/Informace_o_rizicich.pdf. 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 takovéto oznámení se považuje i mailová zpráva).

VI. ÚPRAVY PŘEDMĚTU PODNÁJMU

1. Smluvní strany se dále dohodly, že podnájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební změny nebo interiérové úpravy předmětu podnájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nájemce udělí podnájemci souhlas s provedením stavebních či interiérových změn předmětu podnájmu, bude veškeré technické zhodnocení prostor tvořících předmět podnájmu od počátku jeho provedení v majetku vlastníka nemovité věci, který jej bude i účetně odepisovat. Smluvní strany se dohodly, že za tyto stavební a/nebo interiérové změny předmětu podnájmu nemá podnájemce nárok vůči vlastníkovi nemovité věci a/nebo nájemci na jejich úhradu při skončení podnájmu. Podnájemce je povinen provést stavební a/nebo interiérové změny tak, aby nevznikla jakákoliv škoda na majetku a právech vlastníka a/nebo nájemce, za což nese podnájemce plnou odpovědnost.
3. Závady a poruchy vzniklé užíváním a provozem, případně i nepřiměřeným zacházením, podnájemce bezodkladně nahlásí technikovi správy Výstaviště, který na místě zjistí stav poškození a rozhodne o způsobu opravy. Náklady na tyto opravy hradí podnájemce.
4. Podnájemce není oprávněn změnit interiérovou dispozici pevně zabudovaného mobiliáře v předmětu podnájmu a/nebo provádět jakékoliv změny na mobiliáři.
5. 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 takovou 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.
6. Podnájemce bude používat v prostorách předmětu podnájmu interiérové doplňky, jejichž materiálové, barevné a tvarové provedení odpovídá historickému významu předmětu podnájmu. 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.
7. 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.
8. Smluvní strany ujednaly, že nájemce zajistí pro podnájemce níže uvedené úpravy předmětu podnájmu:
 - přípravu kuchyně pouze v rozsahu do instalačních vstupů
 - zázemí kuchyně v rozsahu obklady + dlažby
 - renovace 1. patra (výměna podlah, oprava toalet, výmalba)Veškerý movitý inventář včetně vybavení kuchyně si obstará podnájemce samostatně a na své náklady.

VII. DOBA PODNÁJMU

1. Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu do podnájmu na dobu neurčitou s účinností **od 15. června 2021.**

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 podnájemné v termínech, ve výši a způsobem uvedeným v této smlouvě.
2. Podnájemné za předmět podnájmu včetně jeho zařízení (mobiliáře) činí částku **xxx,- Kč** (slovy: **xxx korun českých**) měsíčně bez DPH (dále jen „Cena podnájmu“).
3. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem, 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 – nezahrnuje ostrahu vnitřních prostor předmětu podnájmu a movitého inventáře podnájemce, 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 připojení odběrného zařízení odběratele k lokální distribuční soustavě a 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 Smlouva 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 ostatní provozní náklady budou hrazeny podnájemcem ve sjednané paušální platbě ve výši xxx,- Kč bez DPH/měsíc
 - úhradu za parkovací karty, která bude účtována nájemcem podnájemci ve výši 1.000,- 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, výše uvedenou cenu. Smluvní strany sjednaly, že v případě ztráty či nevrácení parkovací karty nájemci bude nájemcem účtována podnájemci náhrada v částce 1.000,- Kč + DPH za jednu (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 sazba DPH podle platných právních předpisů.
6. Nájemce je oprávněn každoročně upravovat (valorizovat) Cenu podnájmu podle Českým statistickým úřadem oficiálně publikovaného vývoje inflace měřené podle indexu spotřebitelských cen v České republice vykázané v uplynulém kalendářním roce. Cena podnájmu se zvýší o Českým statistickým úřadem publikovanou míru inflace ode dne písemného oznámení nové Ceny podnájmu nájemcem podnájemci s povinností podnájemce doplatit valorizovanou Cenu podnájmu 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 Cena podnájmu nebude snižována v případě deflace. První valorizace Ceny podnájmu 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 Cenu podnájmu 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 Cena podnájmu hradí. Na přijatou úhradu vystaví nájemce podnájemci daňový doklad.
2. Úhrada Ceny podnájmu na období od 15. června 2021 do 30. června 2021 je splatná na účet nájemce v termínu do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy.
3. Úhrada za služby (vyúčtování), jejichž poskytování je spojeno s podnájemem, 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 Cenu podnájmu, kterou podnájemce uhradil, a výší úhrady za Cenu podnájmu, která nájemci náleží od 1. ledna příslušného kalendářního roku v důsledku zvýšení Ceny podnájmu o inflaci podle čl. VIII odst. 6 této smlouvy, je splatný vždy spolu s nejbližší splatnou platbou Ceny podnájmu po oznámení valorizace Ceny podnájmu 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. dodávku elektrické energie do předmětu podnájmu na základě samostatné Smlouvy o připojení odběrného zařízení odběratele k lokální distribuční soustavě a Smlouvy o sdružených službách dodávky elektřiny uzavřené mezi stranami současně s touto smlouvou.
 5. dodávku plynu do předmětu podnájmu - měřenou odděleně samostatným měřičem (přeúčtování nákladů dle faktur od dodavatele včetně stanovení výše záloh)

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 nesnášenlivost. Porušení této povinnosti podnájemcem se považuje za závažné porušení smlouvy podnájemcem a je důvodem pro výpověď smlouvy ze strany nájemce.
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 takovouto 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.
8. Podnájemce je povinen zajistit, aby provozovna podnájemce na Výstavišti v Praze v předmětu podnájmu byla otevřena denně minimálně od 11:00 hod do 22:00 hod s výjimkou zákonného

omezení otevírací doby pro předmětnou provozovnu. Podnájemce je oprávněn provozovnu zavřít za účelem sanitárních a technických oprav na dobu maximálně 20 dnů v kalendářním roce.

9. Podnájemce je povinen si samostatně a na své náklady provádět úklid předmětu podnájmu včetně úklidu spadaného listí a odklízení sněhu a ledovky.

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.

ve věcech provozních: technicko-provozní manažer xxx

e-mail: [xxx](#)

tel.: +420 xxx

ve věcech obchodních a marketingových: obchodní manažerka: xxx

e-mail: [xxx](#)

tel.: +420 xxx

Podnájemce:

Gastro Újezd s.r.o.

adresa: U Družstev 1012/5, 140 00 Praha 4

ve věcech smluvních: xxx

e-mail: [xxx](#)

tel.: +420 xxx

ve věcech ostatních: xxx

e-mail: [xxx](#)

tel.: +420 xxx

XIII. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODY, ČIŠTĚNÍ A ÚDRŽBA PŘEDMĚTU PODNÁJMU

1. Podnájemce odpovídá nájemci za veškeré škody na předmětu podnájmu, včetně mobiliáře, způsobené podnájemcem, jeho zaměstnanci a jeho zákazníci.

2. O vzniku škody a okolnostech jejího vzniku je podnájemce povinen bezodkladně informovat pověřeného zástupce nájemce, jímž je technický správce Výstaviště pan (-i) xxx (tel.: xxx). Smluvní strany si poskytnou nezbytnou součinnost při likvidaci pojistných událostí.
3. Podnájemce je rovněž povinen 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 bez DPH 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 bez DPH, může podnájemce provést poté, co obdrží 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. 6 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 zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon nebo jiného právního předpisu, je podnájemce povinen oznámit příslušnému kolektivnímu správci program této produkce 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, byl-li sjednán na dobu určitou. V případě, že byl podnájem sjednán na dobu neurčitou, skončí uplynutím výpovědní doby, která se sjednává v délce pěti (5) let, není-li touto smlouvou sjednána kratší výpovědní doba a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Před uplynutím doby podnájmu 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 a/nebo ze zákona.
3. Nájemce může vypovědět smlouvu z těchto důvodů:
 - a) bez udání důvodu; *nebo*
 - b) ve vztahu k osobě podnájemce bylo rozhodnuto soudem o úpadku nebo podnájemce přízná svou platební neschopnost; *nebo*
 - c) porušuje-li podnájemce hrubě své povinnosti vůči nájemci, zejména tím, že přestože jej nájemce vyzval k nápravě, chová se podnájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením Ceny podnájmu a/nebo služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu; byť na to byl nájemcem písemně upozorněn a byla mu dána lhůta sedmi (7) dnů ke sjednání nápravy tohoto stavu; *nebo*
 - d) užívá-li podnájemcem předmět podnájmu v rozporu s účelem podnájmu uvedeným v této smlouvě; *nebo*
 - e) došlo-li u osoby podnájemce k převodu podílu ovládající osoby (společníka nebo akcionáře) podnájemce oproti stavu platnému kde ni uzavření této smlouvy; *nebo*
 - f) z jiných zákonných důvodů nebo z důvodů porušení smluvních povinností podnájemcem uvedených v této smlouvě.

4. Podnájemce může vypovědět smlouvu pouze těchto důvodů:
 - a) bez udání důvodu; *nebo*
 - b) přestane-li být podnajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k účelu podnájmu, ke kterému byl podnajat, a nájemce nezajistí nápravu tohoto stavu v přiměřené lhůtě po písemném upozornění podnájemce.
5. V případě výpovědi podnájmu z důvodů uvedených v odst. 3 písm. b), c), d), e) a f) tohoto článku smlouvy a v případě důvodu uvedeného v odst. 4 písm. b) tohoto článku smlouvy činí výpovědní lhůta jeden (1) měsíc a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpovědní doba pro tyto výpovědní důvody činí jeden (1) měsíc a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Ke dni skončení podnájmu 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 Ceny za podnájem, Poplatku za akci a/nebo Podílu ze vstupného, ceny služeb souvisejících s podnájemem, sjednané smluvní pokuty, škody, smluvní úroky z prodlení apod.) nebo u kterých tak stanoví zákon.
7. 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.
2. Podnájemce je povinen na vlastní náklady a odborně odstranit provedené úprav předmětu podnájmu. Neučiní-li tak podnájemce, může nájemce na náklad podnájemce, 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 takovýchto úprav či za zhodnocení předmětu podnájmu.
4. Pro případ, že podnájemce k datu skončení podnájmu předmět podnájmu nevyklidí, je nájemce oprávněn předmět podnájmu vyklidit a veškeré vyklizené a demontované věci podnájemce uskladnit na náklady podnájemce ve kterémkoliv skladu určeném nájemcem. 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 nájemce spojené s výše uvedeným postupem se podnájemce zavazuje uhradit nájemci 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 povinnosti 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 Provozním bezpečnostním řádu;
 - e) smluvní úrok z prodlení 0,05 % z dlužné částky denně pro případ prodlení podnájemce s úhradou kterékoli splatné pohledávky (peněžitého dluhu), kterou za ním nájemce má podle této smlouvy;
 - f) částku rovnající se dvojnásobku denní úhrady za Cenu podnájmu platnou bezprostředně před skončením podnájmu, a to za každý den prodlení pro případ, že podnájemce nevyklidí předmět podnájmu v den skončení podnájmu a nepředá ho protokolárně nájemci ve stavu uvedeném v této smlouvě.
2. Vedle smluvních pokut je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinností podnájemce vznikla, jakož i účelně vynaložené náklady spojené s vymáháním dlužné částky.

XVII. JISTOTA

1. Smluvní strany se dohodly na povinnosti podnájemce zaplatit nájemci jistotu ve výši trojnásobku Ceny podnájmu, tj. částku xxx,- Kč. Podnájemce se zavazuje uhradit jistotu Nájemci nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy. Nesplnění této povinnosti podnájemcem zakládá právo nájemce tuto smlouvu jednostranně vypovědět.
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 podnájemcem neuhrazených finančních závazků z titulu této smlouvy, jakož i k úhradě škod způsobených podnájemcem na předmětu podnájmu a jeho mobiliáři nebo majetku areálu Výstaviště Praha nebo na majetku 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 protokolárního předání a převzetí, kdy předávací protokol se po jeho podpisu stane Přílohou č. 5 k této smlouvě, za současného zveřejnění smlouvy ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění.
3. Smluvní strany prohlašují, že ujednání této smlouvy uvedené v čl. VIII odst. 2 a v ustanovení čl. XVII odst. 1 této smlouvy, 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.

4. Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) výtiscích s platností originálu, po dvou (2) výtiscích pro každou Smluvní stranu.
5. 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.
6. 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.
7. 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
- Příloha č. 6: Evidenční list podnájemce

V Praze, dne _____

Nájemce:
Výstaviště Praha, a.s.

V Praze, dne _____

Podnájemce:
Gastro Újezd s.r.o.

Jméno: Tomáš Hübl
Funkce: předseda představenstva

Jméno: Karol Kováčik
Funkce: jednatel společnosti

Jméno: Ing. Václav Novotný
Funkce: místopředseda představenstva

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

Příloha č. 4

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

Příloha č. 5

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

Příloha č. 6

Evidenční list podnájemce