

Rozvojové projekty Praha, a.s.
Opletalova 929/22
110 00 Praha 1
IČ: 25649329 DIČ: CZ25649329

Stejnopis č. 2

RP2G/00474/2014

Smlouva o podnájmu nemovitosti

č. 23/2014, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají podle ustanovení § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Rozvojové projekty Praha, a.s.

se sídlem Praha 1, Opletalova 929/22

Praha 1 Nové Město

110 00 Praha 1

IČ: 25649329

DIČ: CZ25649329

zastoupená Václavem Novotným, předsedou představenstva a Mgr. Karlem Klímou, místopředsedou představenstva
(dále jen „nájemce“)

a

GOJA, agentura Gott - Janeček, spol. s r.o.

se sídlem Praha 15, Pod průsekem 1254/3

Praha 15 Hostivař

102 00 Praha 15

IČ: 48112852

zastoupená JUDr. Františkem Janečkem, jednatelem
(dále jen „podnájemce“)

t a k t o:

Preambule

Mezi Hlavním městem Praha jako pronajímatelem a společností Rozvojové projekty Praha, a.s. jako nájemcem byla dne 23.9.2014 uzavřena nájemní smlouva č. NAO/83/01/016337/2014 (dále jen "Nájemní smlouva") na základě které společnost Rozvojové projekty Praha užívá areál Výstaviště Praha.

V čl. II. odst. 5 Nájemní smlouvy se nájemce zavázal pronajímateli, že uzavře s podnájemcem podnájemní smlouvu (dále také "tato smlouva") za týchž smluvních a cenových podmínek a v maximálně takovém rozsahu užívání, jaký měl podnájemce v minulosti sjednat s pronajímatelem napřímo, jako nájemce v samostatné nájemní smlouvě č. NAO/83/01/012233/2014.

I.

Předmět podnájmu

Nájemce přenechává touto smlouvou podnájemci do jeho výlučného užívání budovu Strojírenského pavilonu - Pyramida, součást pozemku parc.č.1867/3, k.ú. Bubeneč, obec Praha, zapsaného na LV 759 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu (dále "předmět podnájmu").

II.

Účel podnájmu

Podnájemce bude předmět podnájmu uvedený v čl. I. této smlouvy užívat k pořádání kulturních produkcí.

III.

Doba podnájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

IV. Podnájemné

Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do jeho výlučného užívání předmět podnájemů uvedený v čl. I. za dohodnuté roční podnájemné ve výši 2.000.000 Kč (slovy: dva milióny korun českých) /rok s přihlédnutím k odst. 3 tohoto článku.

2. Podnájemce se zavazuje za to platit nájemci podnájemné ve dvou splátkách za rok, tj. každá splátka ve výši 1/2 ročního podnájemného s přihlédnutím k odst. 3 tohoto článku, vždy k 5.1. a 5.7. běžného kalendářního roku, za něž je podnájemné placeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet nájemce vedený u PPF banky, a.s. Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, č.ú. 2015340111/6000, IBAN CZ67 6000 0000 0020 1534 0111. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění. Podnájemné je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozeno od DPH. Podnájemné se považuje za uhrazené dnem připsání celé částky odpovídající sjednanému podnájemnému za příslušné období na účet nájemce.
3. Smluvní strany se dohodly, že výše podnájemného podle odst. 1 tohoto článku bude každoročně upravena takto:
 - počínaje rokem 2016 bude výše podnájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady hl. m. Prahy, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok,
 - výměr upravující výši podnájemného, doručí správce nájemci nejpozději do 30.4. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
4. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním podnájemným a podnájemným zvýšeným podle článku IV. odst. 3. této smlouvy, za období od 1.1. běžného kalendářního roku do doby doručení nového výpočtového listu, zaplatí podnájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady podnájemného.
5. Podnájemce se zavazuje upravené podnájemné a doplatek podnájemného platit v dohodnutých termínech.

V.

Úhrada za služby spojené s podnájemem

1. Podnájemce se zavazuje hradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu podnájemů (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla a elektrické energie) uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném nájemcem. Výpočtový list je přílohou č. 1 této podnájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro zálohovou úhradu dodávek a služeb podnájemcem.
2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby podnájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby a dodávky provede nájemce podle skutečně vynaložených nákladů na služby a podle skutečné spotřeby dodané elektrické energie, dodávky tepla pro vytápění, dodávky vody a odvod odpadních vod do předmětu podnájemů zjištěné odečtem měřidel instalovaných na předmětu podnájemů. Podnájemce se zavazuje na základě takto provedeného vyúčtování zaplatit nájemci úhradu podle vyúčtování skutečné částky vynaložené na dodávky služeb pro potřeby předmětu podnájemů, za dodávku elektrické energie, dodávky tepla pro vytápění, dodávku vody a odvod odpadních vod do předmětu nájmu, a to do 15 dnů ode dne, kdy bude podnájemci toto vyúčtování doručeno.

3. Podnájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu.
4. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí podnájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

VI. Společná ujednání

1. Podnájemce je povinen:

- a) udržovat čistotu a pořádek na předmětu podnájmu,
- b) užívat předmět podnájmu tak, aby uživatelé sousedních nemovitostí nebyli omezováni a rušeni,
- c) prostory předmětu podnájmu osadit měřidly médií (vodoměr, plynoměr a elektroměr),
- d) provádět běžnou údržbu předmětu podnájmu svým nákladem, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu podnájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natírání (dveří atd.), revize (elektro, plynu, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace),
- e) odstranit závady a poškození v předmětu podnájmu, které způsobil on, jeho zaměstnanci, nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit takto způsobenou škodu,
- f) umožnit nájemci a vlastníku objektu vstup do všech prostor předmětu podnájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání,
- g) ke dni skončení podnájmu předat nájemci předmět podnájmu vyklizený a ve stavu způsobitelném ke smlouvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení,
- h) v případě havarijní situace neprodleně oznámit nájemci potřebu oprav předmětu podnájmu,
- i) na předmětu podnájmu plnit povinnosti původce odpadů, dle ustanovení § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Nejpozději do 24 hodin po nabytí účinnosti této smlouvy smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovaném HMP aj.), udržovat čistotu kolem místa nájmu cca 2 m všemi směry,
- j) zajistit svým jménem a na svůj náklad ostražbu předmětu podnájmu a pojištění předmětu podnájmu pro případy škodní odpovědnosti vůči třetím osobám, včetně odpovědnosti za škodu dle § 2945 Obč. zák.,
- k) dodržovat v předmětu podnájmu hlukové limity dle platné právní úpravy a noční klid.

2. Podnájemce je oprávněn:

- a) přenechat předmět podnájmu nebo jeho část do užívání jinému pouze na dobu určitou, která nesmí být delší než dva roky; úhrada za podnájem přitom nebude převyšovat nájemné,
- b) provádět stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce i vlastníka,
- c) provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do podnajatých prostor v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této smlouvy.

VII. Ukončení podnájmu

1. Podnájemní vztah založený touto smlouvou zaniká výpovědí podnájemní smlouvy ze strany nájemce či podnájemce.

2. Nájemce i podnájemce jsou oprávněni tuto podnájemní smlouvu kdykoliv jednostranně písemně vypovědět z jakéhokoli důvodu či bez jeho uvedení v jednoleté výpovědní lhůtě. V případě prodloužení podnájemce s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu po dobu delší 1 měsíce nebo v případě prodloužení podnájemce s plněním závazku dle čl. VI. odst. 1 písm. c) a d) této smlouvy je nájemce po předchozím upozornění podnájemce, obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší 7 dnů, oprávněn vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní lhůtě.
3. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Výpověď bude podnájemci doručena do vlastních rukou na adresu podnájemce uvedenou v této smlouvě, případně na jinou adresu určenou podnájemcem.

VIII.

Smluvní pokuty

1. Za nedodržení podmínek této smlouvy je podnájemce povinen zaplatit nájemci tyto smluvní pokuty:
 - a) při nezaplacení kterékoliv splátky v daném termínu smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, minimálně však 300,- Kč celkem,
 - b) za užívání předmětu podnájmu v rozporu s jeho účelem podle této smlouvy jednorázově 10.000,- Kč (slovy deset tisíc korun českých),
 - c) v případě, že podnájemce nepředá předmět podnájmu řádně po skončení podnájmu, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5 % z měsíčního podnájemného za každý započatý den prodlení,
 - d) za nedodržení každé další povinnosti stanovené touto smlouvou 1.000,- Kč (slovy jeden tisíc korun českých) za každý den a každé jednotlivé porušení, v němž bude toto porušení trvat,
 - e) za porušení povinnosti určit místo doručování korespondence podle čl. IX. odst. 6 této smlouvy je podnájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den, v němž bude toto porušení trvat.
2. Smluvní strany se dohodly, že zaplacením smluvní pokuty podle odst. 1 písm. a) - e) nezaniká nárok nájemce na náhradu škody vůči pronajímateli za porušení tam uvedených povinností.

IX.

Zvláštní ujednání

1. Podnájemce prohlašuje, že je náležitě seznámen se stavem předmětu podnájmu.
2. Předmět podnájmu je již podnájemcem užíván, a proto nebudou pořízeny předávací protokoly.
3. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
4. Nepředá-li podnájemce při ukončení podnájmu vyklizený předmět podnájmu nájemci, je nájemce oprávněn překonat překážky bránící vstupu do předmětu podnájmu a vstoupit do objektu za přítomnosti notáře či exekutora, který o vstupu sepíše zápis. Předmět podnájmu je poté nájemce oprávněn vyklidit na náklady a nebezpečí podnájemce a věci na předmětu podnájmu se nacházející uskladnit. O místě uskladnění věci zašle nájemce podnájemci písemné oznámení s tím, že podnájemce je povinen si uskladněné věci převzít nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení příslušného oznámení o uskladnění. Nepřevezme-li podnájemce věci v uvedené lhůtě, je nájemce oprávněn uskladněné věci prodat. Výtěžek z prodeje bude po započtení pohledávek nájemce vůči podnájemci poukázán podnájemci bez

zbytečného prodlení. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností podnájemce prohlašuje, že jakékoliv věci nacházející se ke dni skončení této podnájemní smlouvy v předmětu podnájmu, jsou ve vlastnictví podnájemce.

5. Písemnost se doručuje na adresu podnájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
6. Podnájemce je povinen při změně adresy uvedené ve smlouvě určit nájemci místo pro doručování korespondence.
7. Doručení písemnosti podnájemci se řídí příslušnými ustanoveními o doručování podle občanského soudního řádu. Pokud si adresát nevyzvedne zásilku do deseti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení. Za doručení písemnosti podnájemci se považuje též případ, kdy podnájemce odmítne osobní předání, nebo doručení poštou, nebo není-li po oznámení o uložení na poště písemnost vyzvednuta podnájemcem do 10-ti dnů od takového uložení.

X.


Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi nájemcem a podnájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami, s výjimkou článku IV., odst. 3.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 1. 2015.
4. Tato smlouva se vyhotovuje v pěti autorizovaných stejnopisech, z nichž nájemce obdrží dvě, podnájemce dvě vyhotovení a jedno bude nájemcem předáno HMP, jako pronajímateli areálu Výstaviště Praha.
5. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv z nich.

V Praze dne 23.9.2014

V Praze dne 23.9.2014

Za nájemce:

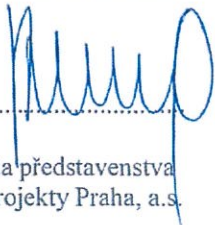


Ing. Václav Novotný
předseda představenstva
Rozvojové projekty Praha, a.s.

Za podnájemce:



JUDr. František Janeček
jednatel
GOJA, agentura Gott – Janeček, spol. s.r.o.



Karl Klíma
místopředseda představenstva
Rozvojové projekty Praha, a.s.