

**Smlouva o spolupráci při pronájmu prostor
Staré čistírny odpadních vod 1906 Praha – Bubeneč,
podnájemní smlouva PK 31/2022**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

1.

TOVÁRNA, z.ú., správa industriálních nemovitostí

sídlo: Papírenská 199/6, 160 00 Praha 6

IČ: 24818763, DIČ: CZ24818763

Peněžní ústav: [REDAKCE]

Č.ú.: [REDAKCE]

vedená u Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 688

zastupující: Ing. Zdeněk Bruna, ředitel

(dále jen "**nájemce**")

a

2.

Ústav organické chemie a biochemie AV ČR, v. v. i.

sídlo: Flemingovo nám. 542/2, 166 10 Praha 6

zapsaný v Rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT ČR

IČ: 61388963, DIČ: CZ61388963

zastupující: prof. RNDr. Jan Konvalinka, CSc., ředitel

(dále jen "**podnájemce**")

Čl. I.
Obecná ustanovení

1. Nájemce je na základě nájemní smlouvy uzavřené s pronajímatelem (Hlavní město Praha) dne 20.2.2009 nájemcem pozemku parc. č. 1719, o výměře 7 960 m² (včetně stavby č.p. 199, postaveného na pozemku parc. č. 1719, nacházejícího se na adrese Papírenská 199/6, 160 00 Praha 6 – Bubeneč) a pozemku parc. č. 1720/1, o výměře 18 830 m², vše katastrální území Bubeneč, obec Praha, zapsáno na LV č. 759 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále společně jen „**Nemovitosti**“).
2. Tato smlouva upravuje vztah mezi nájemcem Nemovitostí a podnájemcem při jeho krátkodobém užívání části Nemovitostí (prostory Staré čistírny odpadních vod 1906 Praha – Bubeneč, nacházející se na adrese Papírenská 199/6, 160 00 Praha 6 – Bubeneč) pro pořádání

akce podnájemce [REDACTED]
[REDACTED] (dále jen „akce“).

3. Nemovitosti jsou ve vlastnictví pronajímatele - Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1, přičemž nájemce je oprávněn poskytnout podnájemci Nemovitosti do podnájmu ke krátkodobému užívání ve smyslu této smlouvy. Nájemce se zavazuje poskytnout podnájemci k jeho výzvě písemný souhlas pronajímatele s podnájemem části Nemovitostí dle této smlouvy, a to nejpozději před konáním akce.

Čl. II.

Předmět a účel smlouvy

1. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci za úplatu do dočasného užívání níže specifikované části Nemovitostí (dále jen „**předmět podnájmu**“) za účelem jejich využití pro akci uvedenou v článku 1.1. výše: hlavní halu (330 m²), galerii (206 m²), půdní prostor u galerie (150 m²), půdní prostor nad kavárnou (130 m²), zázemí pro catering (150 m²), zázemí pro účinkující (50 m²), kavárnu s venkovním sezením (70 m²), konferenční prostory (85 m²), šatnu pro 250 kabátů (20 m²) bez šatnáře, toalety (75 m²) a travnaté parkoviště (320 m²) pro 40 vozů.
2. Nájemce touto smlouvou poskytne podnájemci během akce následující služby: vytápění pronajatých prostor, prezentaci spuštěného parního stroje a kotelny pro výrobu páry (včetně obsluhy), 10 průvodcovaných prohlídek pro 250 lidí (1 česky a 1 anglicky hovořící průvodce), odběr elektrického proudu, odběr vody pro catering a toalety, zatemnění prostor hlavní haly, dozor a úklid. Všechny služby v uvedené v předchozí větě jsou počítány na dobu 9 hodin v době konání samotné akce, nikoli na dobu instalace a deinstalace. Výjimka se vztahuje na průvodcované prohlídky, u kterých je cena určena počtem prohlídek. V případě využití času nad limit 9 hodin se cena zvýší o poměrnou část za každou další hodinu dané služby. V případě využití většího počtu prohlídek než je uvedeno ve schváleném rozpočtu se cena zvýší poměrnou částí za každou další prohlídku. V případě využití menšího počtu prohlídek než je uvedeno ve schváleném rozpočtu se cena sníží poměrnou částí za každou neuskutečňovanou prohlídku. Úklid místa podnájmu nezahrnuje likvidaci odpadu z akce, kterou je povinen zajistit podnájemce.
3. Podnájemce prohlašuje, že se s předmětem podnájmu seznámil, a že předmět podnájmu je vhodný a způsobilý ke sjednanému účelu podnájmu. Nájemce souhlasí s pořádáním akce v předmětu podnájmu dle této smlouvy, a to včetně hudební produkce a cateringu.

Čl. III.

Doba podnájmu

1. Doba podnájmu se touto smlouvou sjednává na dobu určitou a to od 8:00 hodin dne 16.12.2022 do 8:00 hodin dne 17.12.2022 včetně odstranění instalace akce a předání prostor nájemci.
2. Do doby podnájmu je zahrnuto nejen vlastní trvání akce podnájemce, ale také celá doba přípravy a odstranění akce.
3. Dobu podnájmu lze prodloužit pouze písemnou dohodou smluvních stran.

4. V případě, že podnájemce překročí dobu podnájmu a nepředá nájemci z důvodů spočívajících nikoliv na straně nájemce předmět podnájmu zpět do ukončení doby podnájmu, má nájemce vůči podnájemci nárok na zaplacení trojnásobku poměrné části nájemného za dobu od sjednaného ukončení doby podnájmu do skutečného předání předmětu podnájmu zpět nájemci (tj. 3/22 z celkové ceny za podnájem bez DPH za každou hodinu prodlení s předáním předmětu podnájmu). Tím není dotčen nárok nájemce požadovat po podnájemci úhradu vzniklé škody včetně ušlého zisku. Za překročení doby podnájmu se považuje i porušení povinnosti předat předmět podnájmu nájemci v původním stavu dle článku V. odst.1 písm. e).
5. Nájemce je oprávněn okamžitě ukončit tuto smlouvu i před uplynutím doby podnájmu v případě podstatného porušení povinností podnájemce podle této smlouvy, a to za předpokladu, že závadný stav nebude podnájemcem odstraněn v přiměřené lhůtě stanovené na základě upozornění nájemce, přičemž nájemce má v takovém případě nárok na náhradu škody vzniklé v důsledku zavinění podnájemce.
6. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou s platností od doby jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinností od okamžiku uvedeného v odst. 1 tohoto článku do ukončení doby podnájmu, resp. splnění všech závazků vyplývajících smluvním stranám z této smlouvy.
7. Nájemce i podnájemce jsou oprávněni zrušit konání akce dle této smlouvy, resp. ukončit tuto smlouvu v případě, že akci nebude možné konat v důsledku vyšší moci. Pro vyloučení pochybností se vyšší mocí rozumí i situace, kdy akci nebude možno konat z důvodu pandemie COVID-19 (zejména vládních opatření týkajících se pandemie) či obdobných překážek tohoto typu.

Čl. IV.

Cena za nájemné a služby

1. Smluvní strany se dohodly na ceně za nájemné a služby za celou dobu podnájmu ve výši 260.221,- Kč + DPH dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty (dále jen „Zákon o DPH“), přičemž tato cena je maximální (nepřekročitelná) a je sjednána dle rozpočtu, který je přílohou č. 3 této smlouvy. Sjednaná cena za nájemné zahrnuje i plnění za služby vyjmenované v čl. II odst. 2 smlouvy. Tuto cenu lze překročit pouze po vzájemné dohodě smluvních stran (např. při dohodě o navýšení počtu průvodcovaných prohlídek nad rámec rozpočtu).
2. Částka za nájemné a služby dle této smlouvy bude uhrazena následovně:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
3. V případě zrušení akce předem podnájemcem má nájemce právo požadovat po podnájemci uhrazení storno poplatku vypočteného z celkové ceny za podnájem:
 - ve výši 5% v případě, že podnájemce zruší konání akce méně než 90 dní před konáním akce,
 - ve výši 10% v případě, že podnájemce zruší konání akce méně než 60 dní před konáním akce,
 - ve výši 20% v případě, že podnájemce zruší konání akce méně než 30 dní před konáním akce,
 - ve výši 30% v případě, že podnájemce zruší konání akce méně než 15 dní před konáním akce.

ve výši 50% v případě, že podnájemce zruší konání akce méně než 5 dní před konáním akce.

4. V případě zrušení akce předem nájemcem má podnájemce nárok na vrácení uhrazené částky s tím, že podnájemce má rovněž právo požadovat po nájemci uhrazení storno poplatku vypočteného z celkové ceny za podnájem:
ve výši 5% v případě, že nájemce zruší konání akce méně než 90 dní před konáním akce,
ve výši 10% v případě, že nájemce zruší konání akce méně než 60 dní před konáním akce,
ve výši 20% v případě, že nájemce zruší konání akce méně než 30 dní před konáním akce,
ve výši 30% v případě, že nájemce zruší konání akce méně než 15 dní před konáním akce.
ve výši 50% v případě, že nájemce zruší konání akce méně než 5 dní před konáním akce.
5. Nájemce ani podnájemce však nejsou oprávněni požadovat uhrazení storno poplatku v případě, že ke zrušení konání akce dojde z důvodu, že akci nebude možné konat v důsledku vyšší moci, jak je uvedeno v čl. III. odst. 7 této smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje uvést na každém daňovém dokladu pouze Oznámený účet. Oznámený účet znamená bankovní účet vedený u poskytovatele bankovních služeb v ČR, který správce daně v souladu se Zákonem o DPH zveřejnil způsobem umožňujícím dálkový přístup.
7. Bude-li na daňovém dokladu uveden jiný než Oznámený účet, podnájemce je oprávněn poukázat příslušnou platbu na kterýkoli Oznámený účet nájemce. Úhrada platby na kterýkoli Oznámený účet (tj. účet odlišný od účtu uvedeného na daňovém dokladu) je smluvními stranami považována za řádnou úhradu plnění dle smlouvy.
8. Zveřejní-li příslušný správce daně v souladu s § 106a Zákona o DPH způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že nájemce je nespolehlivým plátcem, nebo má-li být platba za zdanitelné plnění uskutečněné nájemcem v tuzemsku poskytnuta zcela nebo zčásti bezhotovostním převodem na účet vedený poskytovatelem platebních služeb mimo tuzemsko (§ 109 Zákona o DPH), je podnájemce oprávněn zadržet z každé fakturované platby za poskytnuté zdanitelné plnění daň z přidané hodnoty a tuto (aniž k tomu bude vyzván jako ručitel) uhradit za nájemce příslušnému správci daně.
9. Po provedení úhrady daně z přidané hodnoty příslušnému správci daně v souladu s tímto článkem je úhrada zdanitelného plnění nájemci bez příslušné daně z přidané hodnoty (tj. pouze základu daně) smluvními stranami považována za řádnou úhradu dle smlouvy (tj. základu daně i výše daně z přidané hodnoty), a nájemci nevzniká žádný nárok na úhradu případných úroků z prodlení, penále, náhrady škody nebo jakýchkoli dalších sankcí vůči podnájemci, a to ani v případě, že by mu podobné sankce byly vyměřeny správcem daně.

Čl. V.

Další práva a povinnosti smluvních stran

- a. Podnájemce je po dobu trvání podnájmu podle této smlouvy oprávněn užívat předmět podnájmu za účelem v této smlouvě uvedeným.
- b. **Během podnájmu je podnájemce oprávněn provádět úpravy předmětu podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce;** tyto úpravy mohou být pouze dočasného charakteru, nesmí trvale změnit vzhled nebo poškodit předmět podnájmu a jeho součásti.
- c. Podnájemce bere na vědomí **výslovný zákaz používání toalet pro likvidaci jakéhokoliv odpadu cateringu.** Nerespektování tohoto zákazu je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 5 000,-Kč za každé jednotlivé porušení.

- d. Podnájemce bere na vědomí **výslovný zákaz používání jakýchkoli lepicích hmot na dveřích, oknech, stěnách, podlaze a dalších součástech a příslušenství nemovitosti**. Nerespektování tohoto zákazu je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 2 000,-Kč za každé jednotlivé porušení.
- e. **Podnájemce může používat v případě nutnosti k lepení kabelů, kobereců a jiných předmětů na podlahy pouze lepicí prostředky, které nezanechávají na podlaze lepicí hmotu a tyto lepicí prostředky je povinen do ukončení doby pronájmu odstranit**. Pokud k jejich odstranění nedojde, bude podnájemci za každou neodstraněnou lepicí pásku nájemce účtovat smluvní pokutu 50,-Kč. V případě, že po lepicí pásce, či jiném lepicím prostředku, zůstane na daném místě lepicí hmota, bude podnájemci účtována nájemcem smluvní pokuta ve výši 500,-Kč za každý započatý decimetr čtvereční plochy lepidla, které na místě zůstane po skončení podnájmu. Pokuta odpovídá náročnosti vyčištění postižené plochy.
- f. Po ukončení doby podnájmu se podnájemce zavazuje předmět podnájmu vrátit ve stavu, v jakém jej převzal, odstranit veškeré úpravy podle písm. b) tohoto odstavce a zlikvidovat na vlastní náklady veškeré odpady vzniklé v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu podnájemcem, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě porušení této povinnosti je nájemce oprávněn uvést předmět podnájmu do původního stavu na náklady podnájemce.
- g. Podnájemce je povinen dodržovat pravidla požární bezpečnosti a pravidla bezpečnosti práce. Není-li ujednáno v této smlouvě jinak (např. průvodcované prohlídky během konání akce), podnájemce se výslovně zavazuje dodržovat pravidla obsažená v Návštěvním řádu a Evakuačním plánu nemovitosti, se kterými byl nájemcem předem seznámen, což stvrzuje podpisem této smlouvy.
- h. Podnájemce je povinen zajistit v předmětu podnájmu udržení hluku v mezích zákona č. 258/2000 Sb. *Zákon o ochraně veřejného zdraví*.
- i. Podnájemce bere na vědomí výslovný zákaz kouření v interiéru budovy staré kanalizační čistírny. Zákaz se týká i elektronických cigaret. Nerespektování tohoto zákazu je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 3000,-Kč za každé jednotlivé porušení. Pokuta za nerespektování zákazu v rámci protikuřáckého zákona činí až 5000,-Kč pro jednotlivce a až 50 tisíc Kč pro právní subjekt. Zákon č. 65/2017 Sb. *Zákon o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek*.
- j. Podnájemce je povinen předem projednat s nájemcem způsob a rozsah odebrání elektrické energie kvůli předcházení jejím výpadkům v průběhu akce. Nájemce není odpovědný za výpadek elektrické energie v průběhu akce z důvodu jejího nadměrného odběru nebo jiného nestandardního postupu nebo z důvodu zavinění třetích osob.
- k. Podnájemce odpovídá za škodu na předmětu podnájmu vzniklou v souvislosti s jeho užíváním dle této smlouvy, jakož i za škodu na svém majetku vzniklou v době podnájmu.
- l. Výše škody způsobené na předmětu pronájmu podnájemcem, jeho dodavateli, jeho klienty nebo účastníky akce bude určena smluvním restaurátorem s ohledem na statut národní kulturní památky.

2. Další práva a povinnosti nájemce:

- a. Nájemce je povinen umožnit podnájemci vstup do předmětu podnájmu po dobu podnájmu a umožnit mu užívání předmětu podnájmu v souladu s účelem uvedeným v této smlouvě.

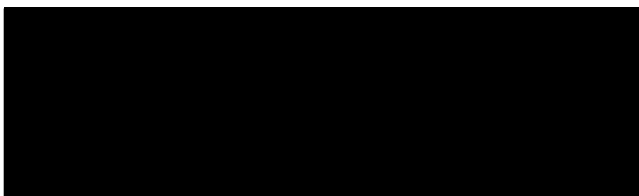
- b. Nájemce je oprávněn vstupovat do předmětu podnájmu za účelem kontroly dodržování podmínek podnájmu ze strany podnájemce.
- c. Z důvodu zajištění bezpečnosti osob užívajících předmět podnájmu v rámci akce a třetích osob je pracovník nájemce oprávněn kdykoliv dle vlastního odůvodněného uvážení přerušit nebo ukončit akci ve strojovně, kotelně a v podzemních prostorách Staré čistírny, přičemž podnájemce je povinen toto rozhodnutí respektovat pod sankcí okamžitého odstoupení od této smlouvy ze strany nájemce.

Čl. VI.
Závěrečná ustanovení

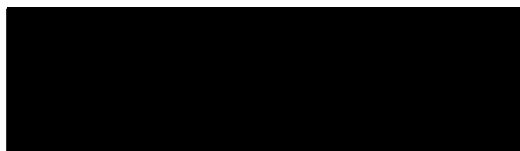
1. Tato smlouva byla vyhotovena ve třech exemplářích. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom exempláři, jeden obdrží Magistrát hlavního města Prahy.
2. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 15.11.2022

V Praze dne 28.11.2022



Ing. Zdeněk Bruna
(nájemce)



prof. RNDr. Jan Konvalinka, CSc.
(podnájemce)

