

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená mezi:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| 1) Příspěvková organizace | Za Trojku |
| se sídlem: | Čajkovského 12, Praha 3 |
| zastoupený: | Mgr. Jiří Snítíl |
| IČ: | 00879738 |
| Číslo účtu: | 51-605370207/0100 |

(dále jen „Nájemce“)

a

- | |
|---|
| 2) Podnikatel: Pivo a Rum spol. s.r.o. |
| se sídlem: Ruská 680/54, Praha 10 - Vršovice |
| IČ: 055 32 752 |
| DIČ: CZ055 32 752 |

(dále jen „Podnájemce“)

(Nájemce a Podnájemce dále společně jen „Smluvní strany“ nebo jednotlivě jen „Smluvní strana“)

Preambule

- (A) Nájemce je uživatelem nebytových prostor umístěných v budově č.p. 12/12a na adrese Čajkovského 12 /12a, 130 00 Praha 3, která je součástí pozemku p.č. 1411, 1412/4 1418/5 v katastrálním území Žižkov (dále jen „**Budova**“) na základě Dodatku č. 3 Zřizovací listiny Nájemce, s účinností od 31. 12. 2016 19. 6. 2016 .
- (B) Smluvní strany hodlají sjednat podmínky podnájmu níže uvedených nebytových prostor v Budově a za tímto účelem uzavírají tuto smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „**Smlouva**“).

1 Předmět podnájmu

- 1.1 Nájemce touto Smlouvou přenechává Podnájemci za účelem provozování podnikatelské činnosti (dále též jen „**podnikání**“) k dočasnému užívání prostory umístěné v Budově) tak, jak jsou vyznačeny na plánu tvořícím **přílohu č. 1** Smlouvy a které jsou specifikovány takto:

- a) Kavárna 40,5 m²

b) Zázemí kavárny	18 m ²
c) Atrium	72 m ²
d) Prostor před Atriem	25 m ²

CELKEM 150,5 m²

(dále společně jen „**Prostory**“ nebo „**Předmět podnájmu**“)

- 1.2. Za účelem řádného užívání Prostor vymezených ve Smlouvě je Podnájemce v nezbytně nutné míře oprávněn užívat též další prostory Budovy, pokud nebyly specifikovány výše.
- 1.3. Podnájemce či jeho klienti jsou oprávněni v rozsahu nezbytném pro řádné užívání Předmětu podnájmu užívat i část pozemků, ke kterým svědčí právní titul Nájemci a které přiléhají k Budově a současně nejsou součástí Předmětu podnájmu s tím, že takovou částí pozemků je zvláště, avšak ne pouze, přístupová cesta k Budově ke vstupním dveřím do Předmětu podnájmu, avšak s tím, že takovéto užívání nesmí být užíváním přesahujícím míru nezbytnou a obvyklou pro užívání Předmětu podnájmu.

2 Účel podnájmu

- 2.1 Obě smluvní strany mají za dohodnuté, že předmět podnájmu bude Podnájemce dočasně a řádně užívat k potřebě provozování své podnikatelské činnosti, kterou je „**Provozování kavárny**“ a která vyplývá z povahy podnikání Podnájemce. Podnájemce je oprávněn umožnit přístup do Předmětu podnájmu svým zaměstnancům, klientům či partnerům apod., se kterými spolupracuje v rámci svého podnikání (všichni v této větě uvedeni společně dále jen „**klienti**“), toto však v míře a v časech obvyklých i odpovídajících místu i času a dále v míře, rozsahu a času obvyklými pro charakter podnikání nájemce (v této větě uvedené účely, resp. způsoby užívání Předmětu podnájmu (dále jen „**účel podnájmu**“). Pro odstranění veškerých pochybností se časem obvyklým pro charakter podnikání nájemce rozumí čas od 9:00 hod do 24:00 v kterýkoliv den, případně jakýkoliv další čas se souhlasem Nájemce.
- 2.2 Změna činností Podnájemce vykonávaných v Prostorech je možná pouze s předchozím souhlasem Nájemce učiněným v písemné formě.
- 2.3 Nájemce garantuje klidnou a nerušenou realizaci práv a ustanovení vymezených touto Smlouvou.

3 Předání a převzetí Prostor

- 3.1 Prostory budou předány Podnájemci a Podnájemce Prostory od Nájemce převezme dne 1. 9. 2017 a to se vším, co je třeba k jejich řádnému užívání.
- 3.2 O předání a převzetí Prostor bude sepsán předávací protokol. Předávací protokol bude obsahovat mj. popis stavu Předmětu podnájmu v okamžiku předání, resp. seznam zařízení a vybavení předmětu podnájmu, které jsou majetkem Nájemce, případně další důležité skutečnosti, toto vše ve stavu ke dni podpisu předávacího protokolu oběma Smluvními stranami. Tento předávací protokol bude tvořit přílohu číslo 2 (slovy: dva) této Smlouvy a bude nedílnou součástí této Smlouvy.

4 Práva a povinnosti Podnájemce

- 4.1 Podnájemce je oprávněn užívat Prostory jako provozovnu pro své podnikání v souladu s Účelem podnájmu dle článku 2 této Smlouvy.
- 4.2 Podnájemce se zavazuje dodržovat pravidla stanovené touto Smlouvou a právním řádem České republiky. Podnájemce bude na vlastní náklady udržívat v platnosti veškerá povolení nezbytná k provozování svého Podnikání v Prostorech.

- 4.3 Podnájemce se dále zavazuje užívat Prostory v souladu s jejich určením a Provozním řádem objektu tvořícím **přílohu 3 této Smlouvy** a dodržovat veškeré provozní, domovní, bezpečnostní, hygienické, protipožární, technické či jiné obecně závazné předpisy, které se k Budově a Prostorům vztahují, a zajistit dodržování těchto předpisů též ze strany všech osob, kterým umožní do Budovy a Prostor přístup, zejména ze strany Klientů.
- 4.4 Podnájemce je povinen užívat Prostory a společné prostory Budovy tak, aby na Prostorách, Budově či jiném majetku Nájemce a/nebo třetích osob nedocházelo k jakýmkoli škodám.
- 4.5 Podnájemce neučiní v Prostorách nic, co by bylo či mohlo být nepřijatelným obtěžováním, poškozováním či rušením Nájemce nebo kteréhokoli majitele nebo uživatele jiného majetku. Podnájemce je povinen učinit veškerá nezbytná opatření k zamezení jakéhokoli zápachu, hluku a/nebo jiného obtěžování vycházejícího z Prostor zejména v době konání programu v ostatních částech Budovy.
- 4.6 Podnájemce je odpovědný za řádnou likvidaci odpadu, který není předmětem běžného úklidu (zejména odpad velkých rozměrů, přepravky zbytky potravin) a to na vlastní náklady.
- 4.7 Podnájemce je povinen bezodkladně oznámit Nájemci jakékoli poškození Prostor a/nebo potřebu oprav v Prostorách a umožnit jejich provedení. Tato povinnost se netýká oprav spadajících do běžné údržby a drobných oprav Prostor vymezených níže v článku 4.8 této Smlouvy, jakož i oprav a poškození Prostor způsobených Podnájemcem nebo jeho Klienty. Pro účely provedení oprav Prostor je Podnájemce v nezbytném rozsahu povinen snášet omezení v jejich užívání.
- 4.8 Podnájemce je povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu Prostor, která zahrnuje zejména výmalbu Prostor a jejich úklid, čištění oken a drobné opravy Prostor, jakož i opravy vad a poškození způsobených Podnájemcem nebo jeho Klienty. Drobnou opravou se pro účely této Smlouvy rozumí oprava, u níž náklady na její provedení nepřesáhnou částku 5000,- Kč, včetně DPH. O jakékoliv běžné údržbě prostor a provedení drobné opravy je Podnájemce povinen předem vyrozumět Nájemce a získat jeho souhlas.
- 4.9 Podnájemce se zavazuje v plném rozsahu odškodnit Nájemce za jakoukoli újmu vzniklou Nájemci v důsledku jednání či opomenutí Podnájemce, jeho zaměstnanců, zástupců, obchodních partnerů, kterým Podnájemce do Budovy a Prostor umožnil přístup, které je v rozporu s touto Smlouvou či právním řádem České republiky.
- 4.10 Podnájemce na svůj účet a svou samostatnou péčí zajišťuje pravidelný úklid Prostor případně nutné odstranění sněhu či náledí.
- 4.11 Podnájemce není oprávněn přenechat Prostory nebo jakoukoli jejich část do dalšího podnájemce třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Přenecháním Prostoru nebo jeho části do dalšího podnájemce třetím osobám nejsou nijak dotčeny závazky Podnájemce vyplývající ze Smlouvy.
- 4.12 Podnájemce může po dohodě s Nájemcem umístit na své náklady u vchodu do Budovy přiměřené označení provozovny a další zákonem vyžadované označení. Toto označení bude graficky odpovídat jednotnému grafickému stylu, které je používáno Nájemcem. Označení musí být Podnájemcem provedeno způsobem dodržujícím platné právní předpisy a v případě ukončení podnájemce odstranitelné bez poškození nemovitosti.
- 4.13 Podnájemce je povinen respektovat kulturní program zajišťovaný Nájemcem v Budově. Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, Prostory musí být pro veřejnost otevřené vždy minimálně 60 minut před začátkem programu, o přestávce a 60 minut po konci programu.
- 4.14 Podnájemce může po dohodě s Nájemcem uzavřít Prostory za účelem pořádání společenské, vzdělávací a kulturní akce. Tento záměr je Podnájemce povinen oznámit minimálně 15 (slovy: patnácti) kalendářních dnů předem. Bez předchozího písemného souhlasu Nájemce není Podnájemce oprávněn prostory uzavřít. Podmínky pořádání akcí se upravují samostatnou smlouvou.

- 4.15 Podnájemce se zavazuje informovat Nájemce o všech okolnostech, které mají či mohou mít negativní vliv na plnění povinností Podnájemce vyplývajících ze Smlouvy. Podnájemce zároveň prohlašuje, že si ke dni podpisu Smlouvy není takových okolností vědom.
- 4.16 Za účelem zabezpečení plnění povinností Podnájemce vyplývajících z této Smlouvy, uhradí Podnájemce nejpozději do 5 (slovy: pěti) pracovních dnů od data uzavření této Smlouvy Nájemci vratnou jistotu (kauci) ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Tato jistota bude případně použita ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod případně způsobených Podnájemcem, případně dlužné částky platby Podnájemného, úhrady smluvní pokuty apod. Takovéto v předchozí větě uvedené čerpání jistoty ze strany Nájemce může být započato vždy, kdy nastane splatnost případné pohledávky Nájemce vůči Podnájemci s tím, že v takovémto případě je Podnájemce následně povinen jistotu neprodleně doplnit do stejné výše s tím, že takovéto doplnění je povinen Podnájemce provést nejpozději do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů od písemné výzvy k takovémuto doplnění jistoty učiněné Podnájemci ze strany Nájemce. V případě, že uvedené skutečnosti nenastanou, bude tato vratná jistota vrácena Nájemci po skončení podnájmu a to nejpozději do 5 (slovy: pěti) dnů od skončení této Smlouvy.
- 4.17 Nájemce je povinen zajišťovat revize kotlů, komínů, elektrospotřebičů a hasicích přístrojů umístěných v Prostorách v zákonných termínech. Podnájemce mu v tom poskytne potřebnou součinnost.
- 4.18 Podnájemce odškodní Nájemce ve vztahu k veškerým žalobám, řízením, nárokům, požadavkům, ztrátám, nákladům, výdajům Nájemce, náhradám škody a odpovědnosti (včetně odpovědnosti a/nebo uplatněného nároku ve vztahu k jakékoli újmě na zdraví osob nebo poškození nemovitostí nebo jiného majetku) přímo či nepřímo vyplývajícím z porušení kteréhokoli závazku Podnájemce podle této Smlouvy či stavu či užívání Prostor nebo jakéhokoli jednání či opomenutí Podnájemce nebo kterékoli z jeho Klientů.

5 Práva a povinnosti Nájemce

- 5.1 Nájemce je povinen umožnit plný a nerušený výkon práv Podnájemce spojených s nájmem Prostor a práv Podnájemce podle odst. 1.3 této Smlouvy, a to po celou dobu trvání podnájmu podle Smlouvy a zároveň se zavazuje udržovat Prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty. Nájemce však neodpovídá za nedostatky a výpadky při poskytování Služeb (jak je tento pojem definován v čl. 9.1 Smlouvy), pokud nebyly způsobeny Nájemcem.
- 5.2 Za účelem kontroly dodržování povinností Podnájemce podle Smlouvy a/nebo kontroly stavu Prostor jsou Nájemce nebo jím pověřená osoba oprávněni vstoupit do Prostor spolu s osobou určenou Podnájemcem, a to v termínu a čase stanoveném Nájemcem po projednání s Podnájemcem.
- 5.3 V případě havárie či hrozby havárie, kdy se dá důvodně předpokládat, že by mohla vzniknout škoda, je Nájemce oprávněn vstoupit do Prostor i bez osoby pověřené Podnájemcem a bez předchozího oznámení Nájemci. O této skutečnosti je Nájemce povinen bez odkladu vyrozumět Podnájemce, a to včetně sdělení důvodu vstupu do Prostor.
- 5.4 Nájemce se zavazuje informovat Podnájemce o všech okolnostech, které mají či mohou mít negativní vliv na plnění povinností Nájemce vyplývajících ze Smlouvy.
- 5.5 Nájemce je oprávněn Prostory užívat za účelem pořádání uzavřených akcí. V takovém případě oznámí Nájemce takový záměr Podnájemci písemně nejméně 15 (slovy: patnácti) kalendářních dnů předem. Podnájemce má v takovém případě přednostní právo na zajištění občerstvení. Nájemce a Podnájemce sjednají druh a ceny občerstvení pro každou akci v takovém režimu individuálně. Nájemce má právo využít externího dodavatele občerstvení. V takovém případě Nájemce zaplatí Podnájemci náhradu ve výši 400 Kč

(slovy: čtyři sta korun českých) za každou hodinu v čase obvyklém pro charakter podnikání.

6 Stavební úpravy

- 6.1 Podnájemce je oprávněn provádět v Prostorách stavební úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce. Žádost Podnájemce o udělení souhlasu Nájemce s provedením stavebních úprav musí obsahovat zejména jejich výslovnou specifikaci, včetně předpokládaných nákladů na provedení takových stavebních úprav a včetně specifikace osob, které tyto úpravy budou pro Podnájemce provádět. Nájemce se k žádosti Podnájemce vyjádří do deseti (10) pracovních dnů od jejího doručení. Stavební úpravy provede Podnájemce na své vlastní náklady, nedohodnou-li se Smluvní strany o jejich vypořádání jinak. Strany se mohou dohodnout na tom, že případné technické zhodnocení odepisuje Podnájemce. V takovém případě Smluvní strany dohodnou případně vypořádání zůstatkové hodnoty tohoto zhodnocení při ukončení podnájmu.
- 6.2 Pro účely této Smlouvy se stavebními úpravami rozumí veškeré úpravy zasahující do stavební a architektonické podstaty Prostor nebo Budovy, jež Prostory, Budovu či pevné instalace jakýchkoli zařízení podstatně mění, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.
- 6.3 Podnájemce odpovídá Nájemci za řádné provedení jakýchkoli úprav či změn Prostor prováděných v souladu s touto Smlouvou, jakož i za případné škody na Prostorách, Budově či jiném majetku Nájemce a/nebo třetích osob způsobené osobami, které tyto úpravy či změny pro Podnájemce provádějí.
- 6.4 Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, Nájemce nemá povinnosti při skončení podnájmu platit Podnájemci protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu podnájmu v důsledku změn provedených Podnájemcem podle tohoto článku.

7 Nájemné

- 7.1 Podnájemce se zavazuje platit Nájemci za nájem Prostor podnájemné ve výši 12.700,- Kč (slovy: dvanáct tisíc sedm set korun českých) měsíčně (dále jen „**Podnájemné**“).
- 7.2 Podnájemné bude hrazeno Podnájemcem měsíčně předem, a to vždy nejpozději do posledního pracovního dne měsíce předcházejícího měsíci, za které je placeno.
- 7.3 Smluvní strany souhlasí, že stanovení oficiálního přepočítacího kursu české koruny vůči EURO – měně jako případně v budoucnu nově stanovené zákonné měně České republiky nebude důvodem pro předčasné ukončení Smlouvy. Ve chvíli, kdy česká koruna nebude dále zákonnou měnou České republiky, budou všechny platební závazky z titulu smlouvy vedeny v EURO – měně resp. v nově stanovené zákonné měně České republiky a to na základě přepočtu oficiálně stanoveným přepočítacím kurzem.

8 Indexace

- 8.1 Pro případ, že doba podnájmu přesáhne 12 měsíců, bude Podnájemné vždy s účinností k prvnímu lednu každého roku zvyšováno o hodnotu průměrného přírůstku indexu spotřebitelských cen v České republice za předchozí kalendářní rok, jak je publikován Českým statistickým úřadem odpovědným za publikování dat o inflaci v České republice (dále jen „**Index**“). Použití tohoto Indexu nemůže v žádném případě vést ke snížení výše Nájemného.
- 8.2 Úprava Podnájemného na základě výše uvedené indexace bude provedena Nájemcem bez dalšího poté, co dojde ke zveřejnění Indexu za předchozí kalendářní rok. Pokud

k promítnutí indexace Podnájemného podle tohoto článku 8 Smlouvy do vyúčtování Podnájemného nedojde z důvodu nezveřejnění Indexu před provedením příslušné platby Podnájemného ze strany Podnájemce, bude celý nedoplatek na Podnájemném uhrazen Podnájemcem v rámci platby Podnájemného za nejbližší následující měsíc.

9 Služby související s užíváním Prostor

- 9.1 Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy, že Podnájemné zahrnuje poplatky za Služby vztahující se k Prostorům.
- 9.2 Službami se pro účely této Smlouvy rozumí následující dodávky a služby:
- (a) Plnění veškerých obecně závazných právních předpisů a nařízení orgánů týkajících se jakýmkoli způsobem užívání Prostor;
 - (b) Odvoz komunálního a tříděného odpadu
 - (c) Vodné, stočné
 - (d) Dodávka elektrické energie
 - (e) Vytápění (el. Akumulační kamna)
- (dále společně jen „**Služby**“)
- 9.3 Nájemce neodpovídá Podnájemci za poskytnutí, ani Podnájemce nemá právo požadovat žádné snížení Podnájemného ve vztahu k:
- (a) jakémukoli neposkytování či přerušení kterýchkoli Služeb uvedených v článku 9.2 výše nebo dodávky jakýchkoli jiných služeb do Prostor nebo z důvodu nezbytné opravy, údržby nebo výměny jakéhokoli zařízení či přístrojů nebo jejich poškození či zničení nebo z důvodu mechanické či jiné závady nebo havárie či mrazu nebo jiného nepříznivého počasí nebo nedostatku paliva či pracovních sil nebo z jiné příčiny, kterou nemůže Nájemce ovlivnit; Nájemce však poskytne Podnájemci nezbytnou součinnost a vyvine veškeré dostatečné úsilí k tomu, aby tyto Služby byly co nejdříve obnoveny; a
 - (b) jakémukoli opomenutí nebo nedbalosti kterékoli osoby, jež poskytuje Služby nebo kterékoli z nich, pokud nejedná na přímý pokyn Nájemce.

10 Platební podmínky

- 10.1 Veškeré platby hrazené dle Smlouvy budou považovány za zaplacené včas za předpokladu, že příslušná platba bude nejpozději v poslední den lhůty splatnosti připsána ve prospěch účtu Nájemce uvedeného v záhlaví této Smlouvy (dále jen „**Účet Nájemce**“).
- 10.2 Na platbu Podnájemného a platbu za Služby Nájemce vystaví Podnájemci daňový doklad (fakturu) a zašle jej Podnájemci nejpozději 10 dní před splatností Podnájemného. Podnájemce není v prodlení s platbou Podnájemného, doručí-li Nájemce Podnájemci daňový doklad později než 10 dní před splatností Podnájemného s tím, že lhůta splatnosti se v takovém případě prodlužuje o počet dní prodlení Nájemce se splněním této povinnosti.
- 10.3 V případě prodlení Podnájemce s úhradou jakékoli částky, kterou je podle Smlouvy povinen uhradit Nájemci, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčen nárok Nájemce domáhat se vedle úroků z prodlení náhrady škody v plné výši.
- 10.4 Veškeré částky, které je Podnájemce dle Smlouvy povinen platit Nájemci, bude Podnájemce platit na Účet Nájemce. Nájemce je oprávněn Účet Nájemce změnit a je

povinen tuto změnu Podnájemci oznámit. Oznámení o novém Účtu Nájemce nabývá účinnosti desátý (10.) den po jeho doručení Podnájemci, není-li v takovém oznámení uveden den pozdější.

11 Doba podnájmu

- 11.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to v délce trvání jednoho kalendářního roku od data podpisu oběma smluvními stranami.
- 11.2 Přednostní právo na prodloužení smlouvy. Chce-li tak učinit, je povinen ve lhůtě nejpozději 3 měsíců před skončením platnosti nájemní smlouvy písemně oznámit Nájemci, že prodlužuje platnost této smlouvy na další období. Využije-li Podnájemce tohoto oprávnění, účinnost smlouvy se prodlužuje o jeden rok. Současně s uplatněním opce je možné projednat a upravit výši nájemného pro další období. V případě, že Podnájemce přednostní právo nevyužije, předpokládá se ukončení smlouvy z rozhodnutí Podnájemce.
- 11.3 Nájem Předmětu podnájmu a tato Smlouva pozbývá platnosti buď uplynutím doby uvedené výše v odstavci 11.1 této Smlouvy, nebo před uplynutím této doby za podmínek uvedených níže v článku 12 níže.

12 Předčasné ukončení smlouvy

Předčasně ukončit tato smlouva lze pouze na základě písemné dohody Smluvních stran nebo na základě výpovědi či odstoupení oprávněné Smluvní strany z níže uvedených důvodů.

- 12.1 Nájemce může Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:
 - 12.1.1 Podnájemce užívá Prostory v rozporu se Smlouvou a/nebo obecně závaznými právními předpisy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě dvaceti dnů od upomínky Nájemce, popř. takto poruší Smlouvu opakovaně. V opakovaném případě porušení Smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů není Nájemce povinen poskytnout Podnájemci lhůtu k nápravě;
 - 12.1.2 Podnájemce je o více než 15 dnů v prodlení s placením Podnájemného nebo plateb za Služby a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté lhůtě 10 dnů od upomínky Nájemce;
 - 12.1.3 Pokud bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo jejích změnách, které brání užívání Prostor v souladu se Smlouvou;
 - 12.1.4 Podnájemce provede stavební úpravy Prostor, bez předchozího písemného souhlasu Nájemce;
 - 12.1.5 Pokud dojde ke změně činnosti Podnájemce vykonávané v Prostorách bez předchozího písemného souhlasu Nájemce;
 - 12.1.6 Z jiného důvodu stanoví-li tak právní předpis;
 - 12.1.7 Podnájemce dále podnajme Prostory bez předchozího písemného souhlasu Nájemce;
 - 12.1.8 Není-li stanoveno jinak, v případě, že Podnájemce opakovaně přes písemné upozornění Nájemce hrubě porušuje některou z povinností stanovených v článku 4 Smlouvy nebo obecně závaznými předpisy a současně Podnájemce závadný stav nebo prodlení neodstraní ani ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy k tomu byl vyzván Nájemcem.
- 12.2 Podnájemce může vypovědět Smlouvu výhradně z následujících důvodů:
 - 12.2.1 Předmět podnájmu se z důvodů, které nejsou na straně Podnájemce, stane v podstatném rozsahu nepoužitelný k účelu ujednanému touto Smlouvou a

současně Nájemce neodstraní závadný stav ani ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy k tomu byl Podnájemcem vyzván.

- 12.2.2 Nájemce opakovaně přes písemné upozornění Podnájemce hrubě porušuje některou z povinností stanovených v článku 5 Smlouvy nebo obecně závaznými předpisy, je-li v důsledku toho Nájemci znemožněno užívat Prostory po dobu delší než 30 pracovních dnů;
- 12.2.3 Podnájemce ztratí nikoli vlastním přičiněním oprávnění k provozování Podnikání, ve smyslu uvedeném výše v článku 2 této Smlouvy.
- 12.3 Nájemce je oprávněn od Smlouvy předčasně odstoupit pouze, pokud (i) Podnájemce je v úpadku či mu úpadek hrozí, nebo (ii) bylo-li proti Nájemci zahájeno insolvenční řízení nebo Podnájemce podal návrh na oddlužení. Odstoupení od Smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno Podnájemci.
- 12.4 Účinky odstoupení nastávají pátý (5.) pracovní den po doručení písemného odstoupení druhé straně.

13 Vrácení Prostor při skončení podnájmu

- 13.1 Podnájemce se zavazuje, že nebude-li Smluvními stranami písemně sjednáno jinak, odevzdá Nájemci Prostory nejpozději v den následující po skončení podnájmu, a to v takovém stavu, v jakém mu byly předány se zohledněním běžné míry opotřebení. O předání a převzetí Prostor Smluvní strany sepíší předávací protokol. Spolu s vrácením Prostor je Podnájemce povinen předat Nájemci všechny klíče od Prostor, případně včetně magnetických karet či podobných zařízení, pokud mu byly Nájemcem předány.
- 13.2 Dojde-li k prodloužení Podnájemce s vrácením Prostor, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodloužení.
- 13.3 Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Nájemce domáhat se vedle smluvní pokuty náhrady škody v plné výši či postupovat podle článku 13.4 Smlouvy.
- 13.4 Dojde-li k prodloužení Podnájemce s vrácením vyklizených Prostor Nájemci podle článku 13.1 této Smlouvy a nezjedná-li Podnájemce nápravu ani v dodatečně lhůtě 5 pracovních dnů, sjednávají Smluvní strany právo Nájemce (i) Prostory otevřít a vstoupit do nich; a (ii) Prostory vyklidit, zejména vystěhovat veškeré movité věci umístěné v Prostorách. Vystěhované movité věci Nájemce uloží (sám či u třetí osoby), a to na náklady Podnájemce a na dobu 60 dnů. Nepřevezme-li si Podnájemce uložené movité věci ve shora uvedené lhůtě 60 dnů, je Nájemce po marném uplynutí této lhůty oprávněn uloženou věc vhodným způsobem na účet Podnájemce prodat, přičemž je oprávněn si vůči pohledávce Podnájemce na vydání výtěžku z prodeje započíst své pohledávky vzniklé na základě Smlouvy, a to včetně nákladů vynaložených Nájemcem na uložení movitých věcí.

14 Pojištění

- 14.1 Nájemce svým jménem a na svůj účet sjedná a bude udržovat po celou dobu trvání této Smlouvy pojištění Předmětu podnájmu dle této smlouvy, a to v rozsahu, v jakém se obvykle sjednává pojištění majetku obdobného charakteru nebo který vyplývá z příslušných obecně závazných právních předpisů. Pojištěním majetku dle tohoto odstavce této smlouvy se rozumí především pojištění živelní a pojištění proti krádeži.
- 14.2 Podnájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na odpovědnost za škodu způsobenou provozní činností na majetku pronajímatele a vinkulovat její výnos ve prospěch Nájemce. Podnájemce je povinen udržovat pojištění ve výše uvedeném rozsahu po celou dobu trvání podnájmu a není oprávněn po Nájemci požadovat náhradu jakékoli újmy, která mu vznikne v souvislosti s tím, že výše uvedené pojištění neuzavřel či neudržoval.

15 Závěrečná ustanovení

- 15.1 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce obou Smluvních stran. Případné postoupení práv a povinností vyplývajících pro Podnájemce z této Smlouvy podléhá souhlasu Nájemce. Podnájemce není oprávněn k započtení jakýchkoli svých pohledávek za Nájemcem vůči pohledávkám Nájemce podle této Smlouvy.
- 15.2 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 15.3 Pozbude-li některé ustanovení této Smlouvy platnosti nebo bude-li pravomocně shledáno nevymahatelným, zůstává platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy nedotčena. Neplatné či nevymahatelné ustanovení se nahradí takovým, které co nejbližší odpovídá nebo bude odpovídat původnímu záměru Smluvních stran ve všech směrech, zejména včetně smyslu ekonomického.
- 15.4 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. V případě sporů se Smluvní strany zavazují řešit je jednáním na úrovni svých statutárních orgánů příp. jejich členů. Nedojde-li mezi nimi k dohodě, jsou příslušné k rozhodování sporů soudy v České republice.
- 15.5 Jakékoli změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou dodatku k této Smlouvě.
- 15.6 Veškerá sdělení podle této Smlouvy budou zasílána doporučeným dopisem nebo předávána osobně proti potvrzení o převzetí na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy.
- 15.7 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
- | | |
|--------------|------------------------|
| Příloha č. 1 | Půdorysný plán Prostor |
| Příloha č. 2 | Předávací protokol |
| Příloha č. 3 | Provozní řád objektu |
| Příloha č. 4 | Soupis vybavení |
- 15.8 Tato Smlouva se vyhotovuje v českém jazyce ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 15.9 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a že byla sepsána vážně a způsobem, který je pro obě Smluvní strany srozumitelný. Na důkaz toho Smluvní strany připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

Za trojku, příspěvková organizace

.....

Jméno: Mgr. Jiří Snítal
ředitel

Jméno:
Funkce:

Příloha č. 1

Plán prostor

Příloha č. 2

Předávací protokol

Příloha č. 3

Provozní řád objektu

Příloha č. 4

Soupis Vybavení

Příloha č. 1 – Plán prostor



Příloha č. 2 – Předávací protokol

Předávací protokol movitých věcí náležejících příspěvkové organizaci Za Trojku

Na základě této smlouvy předává Za Trojku p. o. níže uvedené movité věci společnosti Pivo a rum spol. s r.o. k užívání ke své podnikatelské činnosti.

Název	Počet	Inventární číslo	Požizovací cena/ ks	Cena celkem
Stůl kulatý	3 ks	209	1 200,-	3 600,-
Židle barová	2 ks	210	1 000,-	2 000,-
Chladicí vitrína Nordline RTW 160	1 ks	441	13 999,-	
Kasa	1 ks	AT 1001	6 594,50,-	
Termální řezačka ke kase	1 ks	AT 1003	4 041,40,-	
Monitor ke kase	1 ks	AT 1004	33 214,50,-	
Myš, klávesnice ke kase	1 ks/1ks	AT1002	8 933,43,-	
Bojler 160	1 ks	339	9 505,-	

Předáno dne:

Mgr. Jiří Snítel, ředitel, Za Trojku p. o.

Pivo a rum spol. s r.o.

Příloha č. 3 – Provozní řád objektu

POŽÁRNÍ ŘÁD A EVEKUAČNÍ PLÁN PRO OBJEKT

Atrium na Žižkově, koncertní a výstavní síň, Čajkovského 12/12a, Praha3

POVINNOSTI ZAMĚSTANCŮ

- 1) Vizuálně kontrolovat elektrospotřebiče na pracovišti.
- 2) Na začátku pracovní doby překontrolovat vizuálně **stav elektroinstalace** a funkci zdrojů tepla a světla.
- 3) Zjištěné závady zapsat do deníku na pracovišti.
- 4) Seznámit se se způsobem zacházení a umístění **obou hydrantů a všech hasicích přístrojů**.
- 5) Při odchodu z pracoviště zvláště překontrolovat, zda jsou **vypnuty elektrospotřebiče, světla a zda na akumulacích kamenech a v jejich bezprostřední blízkosti neleží předměty**
- 6) **Po skončení každé akce překontroluje vedoucí směny celý objekt** v rozsahu uvedeném v pomocném sešitě, případné nedostatky zapíše a upozorní na nutnost jejich odstranění. Sešit je umístěn ve velké kanceláři.
- 7) Kontrolu objektu mimo pracovní dobu zajišťuje policie Praha 3.
- 8) **V případě vzniku požáru ihned informovat nadřízené.**
- 9) V případě ohrožení objektu má přítomný člen požární hlídky práva a povinnosti vyplývající z funkce velitele požární hlídky do příjezdu požárního sboru.
- 10) V případě požáru postupovat dle poplachové směrnice.

V PŘÍPADĚ POŽÁRNÍHO NEBEZPEČÍ JE PRACOVNÍK POVĚŘENÝ DOZOREM PROVOZU ATRIA POVINEN:

- 1) Znat rozmístění hydrantů a hasicích přístrojů a únikových cest
- 2) Otevřít únikové východy:
 - a) hlavní vchod
 - b) východ ze sálu – klíč od skleněných dveří i dřevěných dveří ve velké kanceláři
 - c) zadní únikový východ (kavárnou) – klíč od dveří a dvorku umístěn ve velké kanceláři
- 3) Vyvést návštěvníky z ohroženého objektu do ulice Čajkovského
- 4) Telefonicky přivolat Sbor požární ochrany (150), případně lékařskou pomoc (155) a policii (158)
- 5) Pro bezpečnou evakuaci osob použít nouzové osvětlení ruční svítilnou (velká kancelář) a **VYPNOUT HLAVNÍ JISTIČ ELEKTRICKÉHO PROUDU** (bílé dveře vedle šatny pro návštěvníky)
- 6) Informovat:
 - a) požárníky o rozsahu a druhu požáru
 - b) velitele požárního zásahu o zajištění oken pevnými neotvíratelnými mřížemi
- 7) Dále se řídit pokyny velitele požárního zásahu.

Název objektu: Atrium na Žižkově, koncertní a výstavní síň, Čajkovského 12/12a,
Praha 3

POŽÁRNÍ POPLACHOVÁ SMĚRNICE

Požární poplachové směrnice vymezují činnost zaměstnanců v případě vzniku požáru, nehody, pohromy a jiných stavech nouze.

1) ODPOVĚDNOST ZA POŽÁRNÍ OCHRANU

Za požární ochranu a bezpečnost odpovídá:

ředitel: Mgr. Jiří Snítíl

zástupce ředitele: Magda Danel

2) POVINNOST HLÁSIT POŽÁR:

Každý, kdo zpozoruje požár, který může sám uhasit, je povinen učinit tak neprodleně za použití všech vhodných prostředků, které jsou po ruce. Nestačí-li svými silami a prostředky kde zdolání požáru sám, způsobí poplach v okolí a případ ihned hlásí řediteli nebo jeho zástupci, kteří uvědomí o požáru hasiče na tel. č. 150

Do příjezdu hasičů ředitel nebo jeho zástupce, preventista PO a velitel požární hlídky organizují evakuaci osob z hořícího objektu dle evakuačního plánu a řídí hašení požáru.

Po příjezdu hasičů se velitel a členové požární hlídky aktivně účastní zdolávání požáru nebo jiných prací podle nařízení velitele hasičského záchranného sboru.

3) VYHLÁŠENÍ POŽÁRU:

Poplach je vyhlášen voláním „HORÍ“

4) POŽÁRNÍ HLÍDKA:

preventista PO – velitel: vedoucí směny

členové: pracovní směny

Úkolem požární hlídky je v případě vzniku požáru provést nutná opatření k záchraně ohrožených osob, přivolat jednotku požární ochrany a zúčastnit se likvidace požáru.

5) DŮLEŽITÁ POKYTOVOSTNÍ ČÍSLA:

Hasiči – 150

Záchranná služba – 155

Policie ČR – 158

Poruchy – pohotovost – elektřina – 1236

224 919 473 (pouze v případě nouze a ohrožení života), poruchy@pre.cz

- voda a kanalizace – 840111112

Příloha č. 4 – Soupis vybavení

Seznam movitých věcí náležejících příspěvkové organizaci Za Trojku:

• Stůl	3 ks
• Židle	2 ks
• Prodejní vitrína	1 ks
• Kasa	1 ks
• Tiskárna	1 ks
• Monitor	1 ks
• Barový pult	1 ks
• Skříňka Ikea s dřezem	1 ks
• Pracovní stůl	1 ks
• Osvětlení nad barem	1 ks
• Pracovní stůl v kuchyni	1 ks
• Skříňka v kuchyni	1 ks
• Police na nádobí v kuchyni	1 ks
• Umyvadlo	2 ks (1 ks rozbité)
• Dvojdřez	1 ks
• Bojler	1 ks
• Plechové police	1 ks
• WC mísa	1 ks
• Topící těleso	2 ks (1ks nefunkční)
• Topení	2 ks