

## Městská část Praha – Dolní Počernice

IČ: 002 40 150

se sídlem orgánů: Praha 9 – Dolní Počernice, Stará obec 10, PSČ 190 12

zastoupená: **Zbyňkem Richterm**, starostou

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č.ú. 9021-2000712349/0800

kontaktní osoba ve věcech smluvních: Ing. Hana Jaklová, zástupce starosty

kontaktní osoba ve věcech technických: Ing. Jolana Polochová, oddělení správy majetku  
na straně jedné jako „**Pronajímatel**“

a

## POČERNICKÝ PIVOVAR s.r.o.

IČ: 276 06 775



zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118462

jejíž jménem jedná: **David Karoch**, jednatel

na straně druhé jako „**Nájemce**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

# Nájemní smlouvu

## Článek I.

### Preambule

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že mu byl Statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, přičemž se pro účely této smlouvy jedná o následující nemovitosti, které jsou nemovitou Kulturní památkou r.č. 41235/1 – 1974/1, zámek v Dolních Počernicích – areál, zapsanou u NPÚ, územní odborné pracoviště v hl. m. Praze:
- budovu č.p. 2 (jiná stavba) nacházející se na pozemku parc. č. 15 (zastavěná plocha a nádvoří), příslušnou k části obce Dolní Počernice (dále pro účely této smlouvy jako „**Hospodářská budova**“);
  - pozemek parc. č. 15 (zastavěná plocha a nádvoří), o celkové výměře 1047 m<sup>2</sup>;
  - budovu č.p. 3 (jiná stavba) nacházející se na pozemku parc. č. 12 (zastavěná plocha a nádvoří), příslušnou k části obce Dolní Počernice (dále pro účely této smlouvy jako „**Sladovna**“);
  - pozemek parc. č. 12 (zastavěná plocha a nádvoří), o celkové výměře 5513 m<sup>2</sup>;
  - budovu bez čp/če nezapsanou v katastru nemovitostí nacházející se na pozemku parc. č. 12 (zastavěná plocha a nádvoří) (dále pro účely této smlouvy jako „**Pivovar**“);

- budovu bez čp/če nezapsanou v katastru nemovitostí nacházející se na pozemku parc. č. 12 (zastavěná plocha a nádvoří) (dále pro účely této smlouvy jako „**Mlýn**“);
- pozemek parc. č. 13 (ostatní plocha ), o celkové výměře 970 m<sup>2</sup>;

kde veškeré nemovitosti uvedené výše pod odrážkou první až čtvrtou jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Dolní Počernice, na LV 868. Pro účely této smlouvy budou Hospodářská budova, Sladovna, Pivovar, Mlýn a veškeré výše specifikované pozemky označovány jako „**Areál počernického pivovaru**“. Pro vyloučení pochybností je Areál počernického pivovaru včetně veškerých jeho součástí a příslušenství zakreslen červenou barvou v plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že má zájem za podmínek v této smlouvě uvedených poskytnout Areál počernického pivovaru Nájemci za účelem dále stanoveným do nájmu a Nájemce prohlašuje, že má za podmínek v této smlouvě uvedených zájem získat takto vymezený Areál počernického pivovaru za účelem dále stanoveným do svého nájmu. Pronajímatel však prohlašuje, že ohledně některých nebytových prostor nacházejících se v Areálu počernického pivovaru, který je předmětem smlouvy, jsou uzavřeny nájemní smlouvy, a to následující:

- nájemní smlouva uzavřená dne 31. 8. 2009 mezi Pronajímatelem a subjektem Veselý čertík, o.s., zapsaným v seznamu občanských sdružení MV ČR, s registrací dne 5. 12. 2008 pod č.j. VJ/1-1/73846/08, IČ: 265 76 058, se sídlem: Praha 9 – Hostavice, Jansova 657, PSČ 198 00, jejímž předmětem je nájem nebytových prostor o celkové výměře 178 m<sup>2</sup> nacházejících se ve III. nadzemním podlaží budovy uvedené v odrážce třetí předchozího odstavce této smlouvy, přičemž je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Nájemce prohlašuje, že se s uvedenou nájemní smlouvou před podpisem této smlouvy seznámil.
- nájemní smlouva uzavřená dne 30. 12. 2009 mezi Pronajímatelem a společností a-net group, a.s., IČ: 279 18 262, se sídlem: Praha 9 - Dolní Počernice, Národních hrdinů 3, PSČ 190 12, jejímž předmětem je nájem nebytových prostor nacházejících se ve III. nadzemním podlaží budovy uvedené v odrážce třetí předchozího odstavce této smlouvy a blíže v nájemní smlouvě popsaných, přičemž je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Nájemce prohlašuje, že se s uvedenou nájemní smlouvou před podpisem této smlouvy seznámil.
- nájemní smlouva uzavřená dne 18.12.2007 mezi Pronajímatelem a společností Woodmin, s.r.o., IČ: 271 41 969, se sídlem: Praha 9 - Dolní Počernice, Národních hrdinů 3, PSČ 190 12, jejímž předmětem je nájem nebytového prostoru nacházejícího se ve II. nadzemním podlaží budovy uvedené v odrážce třetí předchozího odstavce této smlouvy a blíže v nájemní smlouvě popsaného, přičemž je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok. Nájemce prohlašuje, že se s uvedenou nájemní smlouvou před podpisem této smlouvy seznámil a dále prohlašuje, že se seznámil se skutečností týkající se udělení souhlasu Pronajímatele s vyznačením sídla společnosti ELITPIVO, s.r.o. IČ 29022126, v prostorech uvedených v tomto odstavci, aniž s touto společností by byla uzavřena nájemní smlouva.
- nájemní smlouva uzavřená dne 19. 5. 2010 mezi Pronajímatelem a společností GATTERA s.r.o., IČ: 252 76 891, se sídlem: Praha 3 - Žižkov, Malešická 16/2178, PSČ 130 00, jejímž

předmětem je nájem nebytového prostoru nacházejícího se ve II. nadzemním podlaží budovy uvedené v odrážce třetí předchozího odstavce této smlouvy a blíže v nájemní smlouvě popsaného, přičemž je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Nájemce prohlašuje, že se s uvedenou nájemní smlouvou před podpisem této smlouvy seznámil.

- nájemní smlouva uzavřená dne 22.8.2002 mezi Pronajímatelem a společností Auto-Exner s.r.o., IČ 26116715, se sídlem Praha 9-Dolní Počernice, Národních hrdinů 474, 19012 Praha 9 – Dolní Počernice, jejímž předmětem je nájem nebytového prostoru nacházejícího se v I.nadzemním podlaží budovy uvedené v první odrážce předchozího odstavce této smlouvy a blíže v nájemní smlouvě popsaného, přičemž je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tři měsíce. Nájemce prohlašuje, že se s uvedenou nájemní smlouvou před podpisem této smlouvy seznámil.
- nájemní smlouva uzavřená mezi Pronajímatelem a Nájemcem dne 22. 6. 2007, jejímž předmětem je soubor nebytových prostor nacházejících se v I. nadzemním podlaží budovy uvedené v odrážce třetí předchozího odstavce této smlouvy a blíže v nájemní smlouvě popsaných.

S ohledem na uzavřené nájemní smlouvy popsané výše je předmětem nájmu dle této smlouvy celý Areál počernického pivovaru, s výjimkou nebytových prostor, které jsou předmětem výše popsaných nájemních smluv, přičemž nájem nebytových prostor, na něž jsou uzavřeny nájemní smlouvy popsané v odrážkách 1 až pět tohoto odstavce se sjednává s účinností ke dni ukončení každé výše uvedené nájemní smlouvy, přičemž nájemné sjednané v této smlouvě již obsahuje nájemné za tyto nebytové prostory, které se stanou předmětem nájmu dle této smlouvy dodatečně. Nebytové prostory, které jsou předmětem nájemní smlouvy uvedené v odrážce poslední tohoto odstavce smlouvy, nejsou předmětem nájmu dle této smlouvy a smluvní strany se zavazují tyto prostory zahrnout pod tuto nájemní smlouvu nejpozději do 120 dnů poté, co budou ostatní části Areálu počernického pivovaru zrekonstruovány a kolaudovány tak, jak předpokládá tato smlouva. Tato skutečnost má vliv na výši nájemného tak, jak je dále popsáno v této smlouvě.

- 1.3. Smluvní strany shodně prohlašují, že uzavření této smlouvy předcházelo na základě Pronajímatelem zveřejněného záměru v souladu s platnými právními předpisy výběrové řízení, v němž byla nabídka Nájemce vybrána jako nejvýhodnější, a z tohoto důvodu je uzavírána tato smlouva. Záměr byl zveřejněn v době od 23. 11. 2011 do 6.1.2012. Tuto skutečnost osvědčuje Pronajímatel doložkou nacházející se vedle podpisů smluvních stran na konci této smlouvy.

## **Článek II.**

### **Předmět a účel nájmu**

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou poskytuje Nájemci za podmínek touto smlouvou stanovených do nájmu Areál počernického pivovaru s přihlédnutím k ustanovení odst. 1.2. této smlouvy, včetně veškerých jeho součástí a příslušenství, který je ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, a Nájemce tímto Areál počernického pivovaru včetně veškerých jeho součástí a příslušenství za podmínek uvedených v této smlouvě do nájmu přijímá.

- 2.2. Účelem nájmu je, po provedené rekonstrukci a kolaudaci staveb, které tvoří část Areálu počernického pivovaru zakreslenou modrou barvou v plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy, užívání Areálu počernického pivovaru k provozování malého pivovaru a souvisejících činností, gastronomických provozů a souvisejících činností, zázemí pro personál a souvisejících činností, provoz kanceláří, prodejních a skladových prostor. Smluvní strany konstatují, že část Areálu počernického pivovaru, jak je vymezena modrou barvou v přílohovém plánu, není v současné době technicky způsobilá k užívání ke sjednanému účelu, přičemž Nájemce má povinnost provést stavební úpravy těchto částí Areálu počernického pivovaru tak, jak vyplývá z této smlouvy a Pronajímateli blíže specifikovat záměry na rekonstrukci a využití jednotlivých částí předmětu nájmu ve shodě s článkem III. bod 3.2.
- 2.3. Pronajímatel tímto uděluje Nájemci výslovný souhlas k poskytnutí Areálu počernického pivovaru či jakékoliv jeho části do podnájmu třetím osobám, prostřednictvím kterých je Nájemce oprávněn užívat Areál počernického pivovaru ke sjednaným účelům (viz odst. 2.2). Nájemce se zavazuje a je povinen předložit veškeré takto uzavřené podnájemní smlouvy Pronajímateli a to ve lhůtě alespoň 5 pracovních dní před jejich podpisem a zavazuje se, že sjednaný účel užívání, který je vymezen takovouto podnájemní smlouvou, bude v souladu se smyslem a účelem, který smluvní strany této nájemní smlouvy sjednaly. To vše s přihlédnutím k tomu, že smlouvy podle zák.č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, mohou být uzavřeny až po kolaudaci předmětných objektů, popř. nebytových prostor.

### **Článek III.**

#### **Stavební úpravy**

- 3.1. S ohledem na skutečnost, že část Areálu počernického pivovaru není způsobilá ke smlouvenému užívání, jak je uvedeno v předchozím Článku této smlouvy, a je třeba provést její rekonstrukci. Nájemce se zavazuje tuto rekonstrukci provést na své náklady, k čemuž Pronajímatel uděluje svůj výslovný souhlas.
- 3.2. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci užívat za podmínek stanovených touto smlouvou Areál počernického pivovaru a tento mu předat k tomu, aby v něm Nájemce provedl veškeré stavební úpravy, které jsou nutné k tomu, aby mohl být Areál počernického pivovaru užíván v souladu s účelem v této smlouvě uvedeným. S přihlédnutím k tomu, že se zavazuje a je povinen Pronajímatel poskytnout veškerou součinnost (např. při projednávání záměru s dotčenými orgány státní správy apod.) Nájemci v řízení souvisejícím s vydáním stavebního povolení a s kolaudačním řízením, Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli k odsouhlasení smlouvy o dílo před jejich uzavřením spolu s položkovým rozpočtem nákladů souvisejících s rekonstrukcí, jejichž výše bude odpovídat výši v místě a čase obvyklé, přičemž Pronajímatel je oprávněn odmítnout svůj souhlas s takovou smlouvou o dílo pouze v případě, že by byla uzavírána v rozporu s touto smlouvou a jejím účelem. Nájemce předpokládá, že objem investic do objektů bude činit cca 66 642 000 Kč, z čehož stavební investice vložené do předmětu nájmu budou činit cca 40 500 000 Kč – viz příloha č.5.

- 3.3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy s Areálem počernického pivovaru a jeho stavem seznámil, Areál počernického pivovaru, který je předmětem této smlouvy, v tomto stavu přijímá. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou potřebnou součinnost nutnou k provedení stavebních úprav, zejména poskytnout součinnost při vydání stavebního povolení a při následné kolaudaci Areálu počernického pivovaru či jeho jednotlivých částí. V případě, že toho bude pro účely provedení rekonstrukce třeba, se Pronajímatel zavazuje udělit bez zbytečného odkladu Nájemci plnou moc k veškerým právním úkonům souvisejícím s provedením rekonstrukce.
- 3.4. Pronajímatel se zavazuje předat Areál počernického pivovaru Nájemci nejpozději do 5 pracovních dnů od podpisu této smlouvy, o čemž bude mezi stranami podepsán písemný předávací protokol, který není žádná ze smluvních stran oprávněna odmítnout podepsat bez vážných důvodů.
- 3.5. Pronajímatel tímto výslovně souhlasí s provedením rekonstrukce vymezené části Areálu počernického pivovaru a jeho technickým zhodnocením a zároveň vyslovuje svůj souhlas s tím, aby Nájemce odepisoval toto technické zhodnocení v souladu s platnými právními předpisy počínaje rokem kolaudace. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li k ukončení této smlouvy před uplynutím sjednané doby nájmu dle této smlouvy, a to z důvodů, které leží výhradně na straně Pronajímatele, za současně splněné podmínky, že ze strany Nájemce do takového okamžiku nedojde k plnému odepsání technického zhodnocení, bude se zůstatková hodnota technického zhodnocení Areálu počernického pivovaru považovat za zmařenou investici Nájemce. Smluvní strany se zavazují o způsobu vypořádání takovéto investice jednat. Nedohodnou – li se o způsobu vypořádání, ve věci rozhodne na základě návrhu té které strany příslušný soud.
- 3.6. Nájemce se touto smlouvou zavazuje provést na své náklady a nebo zajistit provedení stavebních úprav (rekonstrukce) v souladu s projektovou dokumentací, kterou Nájemce zajistí na své náklady, a stavebním povolením tak, aby byl Areál počernického pivovaru zprovozněn celý nejpozději do 5 let ode dne uzavření této smlouvy. Provedením stavebních úprav se rozumí řádná kolaudace příslušných částí Areálu počernického pivovaru příslušným stavebním úřadem.
- 3.7. Bude-li k provedení stavebních úprav třeba vydání dalších povolení ze strany příslušných úřadů, je Nájemce povinen taková povolení na svůj náklad obstarat, přičemž Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou k tomu potřebnou součinnost. Neposkytne-li Pronajímatel potřebnou součinnost bez zbytečného odkladu, prodlužuje se termín dokončení stavebních úprav o dobu prodlení Pronajímatele.
- 3.8. Nájemce je oprávněn dle svého vlastního uvážení zajistit provedení stavebních úprav prostřednictvím jedné či více třetích osob (zhotovitelů) na základě smluv o dílo, popřípadě prostřednictvím případných podnájemců. Nájemce je povinen provést či zajistit provedení stavebních úprav v souladu s příslušnými právními předpisy a platnými technickými normami a dbát na to, aby provedená rekonstrukce nevhodným způsobem nezasáhla již tu část Areálu počernického pivovaru, která je stavebně dokončena, či aby v důsledku této činnosti na ní nedošlo ke vzniku škody.

Pokud budou realizovány Nájemcem takové stavební úpravy, jejichž charakter bude podléhat schválení příslušných orgánů památkové péče, je Nájemce povinen zajistit si

k provádění těchto úprav souhlasné stanovisko těchto orgánů a Pronajímatel se zavazuje být Nájemci v takovém případě nápomocen.

- 3.9. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do 5 pracovních dnů od provedení stavebních úprav, tj. od právní moci kolaudačního rozhodnutí, proběhne kontrola Areálu počernického pivovaru, o které bude sepsán písemný protokol s tím, že v tomto protokole budou vyčísleny a ze strany Pronajímatele odsouhlaseny Nájemcem vynaložené náklady na provedení stavebních úprav.

#### **Článek IV.**

##### **Další práva a povinnosti smluvních stran**

- 4.1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje umožnit Nájemci po celou dobu trvání nájemní smlouvy nerušené užívání Areálu počernického pivovaru k účelu stanovenému v této smlouvě. V případě, že jakákoli třetí osoba uplatní k Areálu počernického pivovaru jakékoli právo, které by Nájemce omezovalo v užívání Areálu počernického pivovaru, zavazuje se Pronajímatel bez zbytečného odkladu zjednat nápravu.
- 4.2. Nájemce je povinen provádět vlastním nákladem veškerou údržbu všech částí Areálu počernického pivovaru, jejichž rekonstrukci je Nájemce povinen provést dle této smlouvy, a rovněž veškeré opravy na těchto částech, jejichž potřeba vznikne běžným opotřebením či v důsledku činnosti Nájemce, jakož i dbát na uplatnění všech záruk spojených s provedeným dílem v rámci rekonstrukce. Další běžnou údržbu a opravy na částech Areálu počernického pivovaru, které ke dni podpisu této smlouvy byly již stavebně dokončeny na náklady Pronajímatele, jak jsou vymezeny v předávacím protokole, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy, se zavazuje a je povinen Nájemce zajišťovat v případě, kdy náklady na takovou údržbu či opravu nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 40.000,- Kč bez DPH (slovy: čtyřicettisícikorunčeských). Takto stanovená částka bude upravena podle míry inflačního indexu, platného dle ČSÚ nebo jiného k tomu pověřeného úřadu. Neprovede-li Nájemce údržbu a opravy, ke kterým je podle této smlouvy zavázán řádně a včas a v důsledku toho dojde ke škodě na majetku Pronajímatele, je takovouto škodu Nájemce povinen uhradit.
- Dále je nájemce povinen umožnit po předchozí domluvě přístup zástupcům Pronajímatele do předmětu nájmu a umožnit jim tak průběžnou kontrolu dodržování sjednaných podmínek v této smlouvě.
- 4.3. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, k jejichž provedení je Pronajímatel dle této smlouvy povinen, jinak odpovídá Pronajímateli za škodu. Pronajímatel se zavazuje provést takovou opravu bez zbytečného odkladu po doručení oznámení Nájemce, nejpozději však do 30 dnů, nedohodnou-li se v konkrétním případě smluvní strany jinak. Nájemce se zavazuje za účelem provedení oprav Pronajímatelem umožnit přístup do příslušné části Areálu počernického pivovaru. Neprovede-li Pronajímatel opravu v souladu s tímto odstavcem, je Nájemce oprávněn provést takovou opravu na náklady Pronajímatele. Rozsah a výše takových nákladů bude v souladu s cenami v místě a čase obvyklými.

- 4.4. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání této smlouvy v platnosti veškeré revize, které s provozem Areálu počernického pivovaru, na který se vztahuje tato smlouva, souvisejí a na vyzvání Pronajímatele předložit Pronajímateli kopie revizních zpráv.
- 4.5. Nájemce se zavazuje celoročně zajišťovat na své náklady venkovní úklid přilehlých pozemků včetně zimního úklidu a řádně udržovat veškerou zeleň, která se nachází v předmětu nájmu.
- 4.6. Nájemce se zavazuje uzavřít pojištění vlastní odpovědnosti za škody způsobené při své podnikatelské činnosti a toto pojištění udržovat po celou dobu platnosti této smlouvy.
- 4.7. Pronajímatel prohlašuje, že má Areál počernického pivovaru pojištěný a zavazuje se toto pojištění udržovat po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje své pojištění uvedené v předchozí větě navýšit odpovídajícím způsobem bezprostředně poté, co bude dokončena rekonstrukce částí Areálu počernického pivovaru, k níž je dle této smlouvy povinen Nájemce, a o splnění této povinnosti včetně sdělení konkrétní pojistné částky informovat Nájemce.
- 4.8. Nájemce je oprávněn umístit v Areálu počernického pivovaru své firemní označení dle svého uvážení tak, aby estetický vzhled tohoto označení byl v souladu s významem této kulturní památky a nenarušoval vzhled prostoru amfiteátru a zámeckého parku.
- 4.9. Nájemce je oprávněn provádět na Areálu počernického pivovaru stavební a jiné úpravy nutné k řádnému užívání v souladu s účelem sjednaným touto smlouvou a v případě, kdy se bude jednat o takovou úpravu, která bude vyžadovat povolení orgánu veřejné moci, se Pronajímatel zavazuje poskytnout Nájemci veškerou potřebnou součinnost. Smluvní strany se vždy před započítím provádění takových úprav dohodnou na způsobu úhrady nákladů s tím spojených. Tento odstavec se nevztahuje na provedení rekonstrukce modře vyznačené části Areálu počernického pivovaru, kterou je Nájemce povinen zajistit v souladu s Článkem III. této smlouvy na své náklady.
- 4.10. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli bezplatné užívání trémového a divadelního sálu a ledových sklepů včetně užívání sociálního zázemí a včetně spojovacích chodeb za účelem pořádání akcí Pronajímatele, a to v rozsahu maximálně 15 akcí ročně. Pronajímatel je povinen oznámit plánovanou akci Nájemci alespoň 30 dnů před plánovaným termínem jejího uskutečnění, jinak Nájemce není povinen požadovanému termínu vyhovět.
- 4.11. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání této smlouvy, zejména při provádění stavebních úprav, dodržovat veškeré podmínky stanovené zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.
- 4.12. Pronajímatel touto smlouvou deleguje na Nájemce veškerá práva a povinnosti, které sám má ve vztahu k třetím subjektům v souvislosti s nájemními smlouvami uvedenými v Článku I. odst. 1.2. odrážka první až pátá, a zmocňuje jej k výkonu těchto veškerých práv. Nájemce svým podpisem na této smlouvě potvrzuje, že takto učiněný projev vůle Pronajímatele přijímá. Zároveň potvrzuje, že převzal písemné vyhotovení všech těchto smluv, je seznámen s veškerými podmínkami, za kterých jsou smlouvy uzavřeny a má právo podle své vůle rozhodnout o době trvání smluv, či o jejich ukončení, to vše v souladu s příslušnými smlouvami. Výkon práv a povinností vyplývajících pro Pronajímatele je povinen uplatňovat v souladu se smluvním ujednáním a příslušnými právními předpisy, jinak odpovídá za škodu, která by nájemcům vznikla.

Dále Pronajímatel touto smlouvou deleguje na Nájemce veškerá práva a povinnosti, které má sám ve vztahu k instalovanému zařízení dvou turbín DVE 120 včetně veškerého technického vybavení za účelem výroby elektrické energie v budově uvedené v šesté odrážce čl. I odst.1.1. Technická dokumentace k předmětnému zařízení vyplývá z přílohy č.2. Pronajímatel prohlašuje, že veškerá práva a povinnosti, které vykonávalo ČVUT v Praze, fakulta stavební, ve vztahu k předmětnému zařízení zanikla uplynutím sjednané doby Memoranda o vzájemném porozumění a spolupráci ze dne 25.2.2010, to vše v souladu s písemným prohlášením smluvních stran, které je přílohou č.3 této smlouvy.

## **Článek V.**

### **Nájemné a úhrada za služby**

- 5.1. Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném za Areál počernického pivovaru po dobu prvních tří let trvání této smlouvy ve výši 1.001.000,- Kč bez DPH. Pronajímatel není plátcem DPH, a to ve smyslu ust. §56, odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění p.p..
- 5.2. Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném za Areál počernického pivovaru za období 4. až 35. roku trvání této smlouvy ve výši 1.600.000,- Kč bez DPH. Pronajímatel není plátcem DPH, a to ve smyslu ust. §56, odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění p.p..
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno Nájemcem čtvrtletně, a to vždy k 15. dni prostředního měsíce daného čtvrtletí, na které je nájemné hrazeno, formou bezhotovostního převodu na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel není povinen vystavit a doručit fakturu za dané fakturační období, neboť platební povinnost Nájemce je stanovena přímo touto smlouvou. Bude-li Nájemce v prodlení se splatností jednotlivé platby, Pronajímatel Nájemce písemně upozorní na vzniklý nedoplatek a stanoví náhradní lhůtu splatnosti 10 dní. Nedojde-li k úhradě v takto stanovené náhradní lhůtě, uplatní Pronajímatel sjednanou smluvní sankci (odst. 5.6.) ode dne následujícího po datu, ve kterém měl Nájemce řádně plnit. Dojde-li k plnění ve stanovené náhradní lhůtě, Pronajímatel smluvní sankci neuplatní.
- 5.4. Pro účely této smlouvy se jednotlivé úhrady nájemného považují za zaplacené okamžikem připsání částky v příslušné výši na účet Pronajímatele.
- 5.5. Sjednané nájemné podléhá každoroční valorizaci s tím, že nájemné roku předcházejícího bude vždy navýšeno pro nadcházející rok ve shodě s inflační mírou vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok, a to počínaje 4. rokem trvání této smlouvy. Valorizace se každoročně účtuje z již navýšeného základu. Podmínkou úpravy výše nájemného vlivem valorizace je písemné oznámení Pronajímatele, v němž uvede novou výši nájemného, způsob výpočtu nového nájemného a datum, k němuž nabývá zvýšení nájemného účinnosti; k oznámení je Pronajímatel povinen připojit listiny, které důvodnost zvýšení osvědčují.
- 5.6. V případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného či jakékoliv jeho části se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

- 5.7. Smluvní strany se dohodly, že ze strany Pronajímatele nebude zajišťováno poskytování žádných služeb v souvislosti s nájmem a tyto si bude zajišťovat Nájemce na své náklady. Za tímto účelem se Nájemce zavazuje uzavřít s příslušnými dodavateli služeb smlouvy.

## Článek VI.

### Doba trvání smlouvy a její ukončení

- 6.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to na 35 let počínaje dnem podpisu této smlouvy.

- 6.2. Tato smlouva zaniká:

- uplynutím doby, na kterou je uzavírána;
- písemnou dohodou Nájemce a Pronajímatele;
- výpovědí dle následujících odstavců tohoto článku smlouvy;
- odstoupením od smlouvy v případech, kdy tak stanoví příslušné právní předpisy;
- zánikem Pronajímatele bez právního nástupce.

- 6.3. Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí doručenou Nájemci v následujících případech:

- Nájemce užívá Areál počernického pivovaru v rozporu s touto smlouvou, ačkoliv byl na takové porušení Pronajímatelem písemně upozorněn a nezjednal nápravu ani v dodatečně přiměřené lhůtě Pronajímatelem stanovené, která nesmí být kratší než 15 dnů;
- Nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného dle této smlouvy;
- Nájemce nebo osoby, které s jeho souhlasem užívají Areál počernického pivovaru, přes písemné upozornění Pronajímatele hrubě porušují dodržování hygienických limitů, dobrých mravů nebo veřejného pořádku;
- byl-li v insolvenčním řízení vedeném na majetek Nájemce zjištěn úpadek Nájemce a prohlášen konkurs.

- 6.4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu ukončit písemnou výpovědí doručenou Pronajímateli v následujících případech:

- ztratí-li způsobilost k provozování činnosti, která je účelem nájmu dle této smlouvy;
- Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy;
- Areál počernického pivovaru se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání.

Nájemce není oprávněn v průběhu sjednané doby nájmu ukončit smlouvu z jiných, než shora uvedených důvodů.

- 6.5. Výpovědní lhůta činí, vyjma výpovědi z důvodů neplacení nájemného, šest měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně. V případě výpovědi pro neplacení nájemného se sjednává výpovědní lhůta 30 dní a počíná běžet následujícím dnem po jejím prokazatelném doručení.

- 6.6. V případě ukončení této smlouvy je Nájemce povinen Areál počernického pivovaru vyklidit a vyklizený předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím ke stavebním úpravám provedeným v souladu s touto smlouvou, které Nájemce není povinen odstraňovat,

a s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nejpozději do třiceti dnů od ukončení této smlouvy. Ve stejné lhůtě, jako Areál počernického pivovaru, je Nájemce povinen předat Pronajímateli veškerou dokumentaci a další listiny, které se týkají provedení stavebních úprav dle této smlouvy, jakož i převést na Pronajímatele veškerá práva ze záruk poskytnutých zhotovitelem těchto stavebních úprav, nedohodnou-li se strany jinak. O předání a převzetí Areálu počernického pivovaru a příslušných dokumentů a listin bude mezi smluvními stranami podepsán protokol, který není žádná smluvní strana oprávněna odmítnout podepsat bez vážných důvodů.

- 6.7. V případě, že Nájemce nesplní svoji povinnost stanovenou v první větě předchozího odstavce tohoto článku smlouvy a nepředá Pronajímateli Areál počernického pivovaru ve stanoveném termínu, souhlasí Nájemce s tím, aby Pronajímatel na náklady a nebezpečí Nájemce provedl vyklizení Areálu počernického pivovaru.

## **Článek VII.**

### **Zvláštní ustanovení**

Smluvní strany tímto prohlašují v souladu s ustanovením Článku I. odst. 1.2. odrážka šestá této smlouvy, že spolu uzavřely dále uvedenou smlouvu, na základě které mezi sebou ujednaly práva a povinnosti týkající se vymezeného předmětu nájmu, který je již Nájemcem užíván a byl Nájemcem z části rekonstruován za podmínek dle smluvního ujednání, jak z níže uvedeného obsahu vyplývá.

Níže uvedená nájemní smlouva není uzavřením této smlouvy dotčena a smluvní strany se zavazují takto sjednaná práva a povinnosti bezezbytku plnit a sjednat jejich další trvání v dodatku k této smlouvě, který se smluvní strany zavazují uzavřít dle odst. 1.2. této smlouvy, tedy po splnění zákonných podmínek pro uzavření řádné nájemní smlouvy podle zák.č. 116/90 Sb., ve znění p.p..

Pro právní jistotu tohoto prohlášení stvrzují, že ve chvíli podpisu této nájemní smlouvy je v platnosti níže uvedený dokument v tomto znění :

## **S M L O U V A**

### **o nájmu nebytových prostor**

**dle zákona č.116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů**

## **II.**

### **Předmět nájmu**

2.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn vykonávat všechna práva a povinnosti vlastníka nemovitosti pozemku parcelní číslo 12 s objektem č.p. 3 na ní stojícím, to vše zapsáno na LV č. 868 u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Dolní Počernice (příloha číslo 1), a to na základě Usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 12/23 ze dne 7. prosince 1995, které tvoří přílohu (příloha číslo 2) této smlouvy, včetně přílohy č. 1 tohoto usnesení.

2.2. Předmětem nájmu je soubor místností v prvním podlaží budovy č.p. 3, postavené na pozemku p.č. 12, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 868, katastrální území Dolní Počernice, které jsou podle kolaudačního rozhodnutí určeny k provozu hostinské činnosti a **galerie**, označených v příloženém plánu nemovitosti s vyznačením nebytových prostor (příloha číslo 3) jako křížový sál, klenbový sál, kuchyně včetně skladů a zázemí kuchyně, WC a spojovacích chodeb.

2.3. Spolu s nebytovými prostory je předmětem nájmu i část pozemku parcelní číslo 12, přiléhající k budově č.p. 3, v rozsahu označeném na příloženém plánu (příloha číslo 4), k účelu provozu zahrádky restaurace, v rámci výkonu hostinské činnosti nájemce.

2.4. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do užívání nebytové prostory a část pozemku, které tvoří předmět nájmu dle této smlouvy. Účelem nájmu a předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru a části pronajatého pozemku je výkon hostinské činnosti nájemce.

### **III.**

#### **Doba nájmu, odstoupení od smlouvy**

3.1. Nájem se uzavírá na dobu určitou v trvání 40 (čtyřiceti) let. Doba nájmu počíná běžet dnem uzavření této nájemní smlouvy a končí po čtyřiceti letech uplynutím kalendářního dne, který se svým označením shoduje se dnem, kdy došlo k uzavření této nájemní smlouvy a není-li ho v měsíci, posledním dnem měsíce.

3.2. Před uplynutím sjednané doby trvání nájmu lze smlouvu ukončit dohodou smluvních stran. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po podpisu dohody.

3.3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby pouze z těchto důvodů:

- a) nájemce bude pronajaté prostory dále pronajímat bez písemného souhlasu pronajímatele právnickým nebo fyzickým osobám
- b) nájemce bude o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného
- c) nájemce bude užívat nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou
- d) nájemce bude provádět stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele
- e) z důvodu nerespektování povinností dle ustanovení čl.VI této smlouvy
- f) z důvodu nesplnění povinnosti dle čl. VI, odst. 6.2.

Výpovědní lhůta je v tomto případě tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3.4. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby pouze z těchto důvodů:

- a) pronajímatel dlouhodobě přes písemné upozornění nájemce znemožňuje nájemci užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou

b) bez udání důvodů – v tomto případě nemá nájemce právo na vypořádání investic, které vložil do předmětu nájmu.

Výpovědní lhůta je v tomto případě tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3.5. Sjednaný nájem zaniká zánikem právnické osoby na straně nájemce bez právního nástupce. Ani v tomto případě není povinen pronajímatel vypořádat investice, které do předmětu nájmu nájemce vložil.

3.6. K ukončení smlouvy může dojít též brání-li jedné ze smluvních stran v plnění závazků zásah „Vyšší moci“ (pokud zásah vyšší moci přesáhne 100 kalendářních dnů) . Vyšší mocí se rozumí takové události (překážky), které mohou nastat po vzniku nájemní smlouvy nezávisle na vůli příslušné strany, mají mimořádnou povahu, jsou neodvratitelné, nepředvídatelné, nepřekonatelné a brání objektivně splnění závazků z této nájemní smlouvy. Jestliže události vyšší moci nastanou, je dotčená strana povinna neprodleně informovat druhou stranu o povaze , počátku a případném konci události vyšší moci. K ukončení nájemní smlouvy z tohoto důvodu dojde na základě písemné dohody smluvních stran.

3.7. V případě skončení nájmu z důvodu „Vyšší moci“ nebo výpovědi bez udání důvodů ze strany pronajímatele před uplynutím doby určité v trvání 40 let, na kterou je nájem uzavírán, vzniká nájemci právo na vrácení části vložených investic, jež budou sníženy poměrně k době trvání nájmu.

3.8. Po ukončení běhu nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a s přihlédnutím k provedeným stavebním a jiným úpravám předmětu nájmu provedeným v souladu s dohodou smluvních stran.

#### IV.

#### Platební podmínky

4.1. Výše nájemného za nebytové prostory a část pozemku, které jsou předmětem této nájemní smlouvy, činí:

a) částku 1.200,- Kč za m<sup>2</sup> ročně za předmět nájmu, který je v příloženém plánu nemovitosti označen zeleně. Je jím prostor křížového sálu a klenbového sálu o výměře 175 m<sup>2</sup> dle stavební dokumentace. Pro potřebu výpočtu výše nájemného je určující rozloha prostor dle stavební dokumentace, určená výměrou 175 m<sup>2</sup>,

b) částku 300,- Kč za m<sup>2</sup> ročně za předmět nájmu, který je v příloženém plánu nemovitosti označen modře. Je jím prostor kuchyně včetně skladů a zázemí kuchyně, WC, spojovací chodby a dvou spojovacích místností o výměře 203 m<sup>2</sup> dle stavební dokumentace. Pro potřebu výpočtu výše nájemného je určující rozloha prostor dle stavební dokumentace, určená výměrou 203 m<sup>2</sup>,

c) částku 200,- Kč za m<sup>2</sup> ročně za předmět nájmu, který je v příloženém plánu nemovitosti označen červeně. Je jím prostor zahrádky restaurace o výměře 50 m<sup>2</sup> dle plánu. Pro potřebu výpočtu výše nájemného je určující rozloha dle plánu, určená výměrou 50 m<sup>2</sup>.

4.2. Nájemné v okamžiku počátku této nájemní smlouvy činí 280.900,- Kč ročně a bude splaceno ve čtvrtletních splátkách ve výši 70.225,- Kč s tím, že čtvrtletní splátka je splatná do patnáctého dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Vznikne – li povinnost platit nájemné dle této smlouvy v průběhu kalendářního čtvrtletí, je nájemné za tuto část kalendářního čtvrtletí splatné spolu s nejbližší splátkou nájemného. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s. Praha, číslo účtu 9021-2000712349/0800. V případě změny bankovního spojení je pronajímatel povinen informovat nájemce o takové případné změně písemně, s náležitým časovým předstihem.

4.3. Povinnost nájemce začít platit nájemné vzniká po ukončení zkušebního provozu, který bude trvat tři měsíce.

4.4. Sjednané nájemné podléhá každoroční valorizaci s tím, že nájemné roku předcházejícího bude vždy navýšeno pro nadcházející rok ve shodě s inflační mírou, vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Valorizace se každoročně účtuje z již navýšeného základu. Podmínkou úpravy výše nájemného vlivem valorizace je písemné oznámení pronajímatele, v němž uvede novou výši nájemného, způsob výpočtu nového nájemného a datum, k němuž nabývá zvýšení nájemného účinnosti; k oznámení je pronajímatel povinen připojit listiny, které důvodnost zvýšení osvědčují. Poprvé bude nájemné valorizováno minimálně po roce trvání nájmu, tedy počínaje kalendářním rokem 2009.

## V.

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

5.1. Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem. Náklady na údržbu nebytových prostor hradí nájemce.

5.2. Nájemce je oprávněn a zároveň povinen užívat předmět nájmu dle této smlouvy v rozsahu dohodnutém ve smlouvě.

5.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli opravy, které bude provádět. Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

5.4. Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna využití nebytových prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas. Bez předchozího písemného souhlasu

pronajímatele není nájemce oprávněn na předmětu nájmu ani v jiné části objektu čp. 3 provádět stavební úpravy.

5.5. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, ve kterém budou stanoveny podmínky případného podnájmu; smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

## **VI. Odpovědnost za škody**

6.1. Nájemce odpovídá v plném rozsahu za škody, které vzniknou pronajímateli nebo třetím osobám v souvislosti s jeho činností v rámci této smlouvy.

6.2. Nájemce uzavře pojistnou smlouvu na škody způsobené jeho podnikatelskou činností a předloží jí do 1 měsíce po podpisu smlouvy pronajímateli.

## **VII. Ostatní ujednání**

7.1. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli využití prostoru zahrádky restaurace v případě konání akcí, které budou pořádány se souhlasem pronajímatele v přilehlém amfiteátru s tím, že pronajímatel nájemci oznámí konání akcí nejpozději 14 dní předem. Nájemce se dále zavazuje v případě konání kulturních či společenských akcí v přilehlém divadelním sále umožnit účastníkům akcí užívání sociálního zázemí nebytových prostor, včetně spojovacích chodeb.

7.2. Nájemce se zavazuje po dobu pořádání akcí na amfiteátru uzavřít vchod do klenbového sálu. Pronajímatel v tomto případě umožní hostům restaurace přístup jiným vchodem.

7.3. Dále je nájemce povinen umožnit po předchozí domluvě přístup zástupcům pronajímatele do předmětu nájmu a dovolit tak průběžnou kontrolu dodržování sjednaných podmínek v této smlouvě zástupcům pronajímatele. Nájemce poskytne možnost v prostorách křížového a klenbového sálu instalace uměleckých děl, tedy galerii, jež bude trvat souběžně s provozem nájemce, po dobu prvních 4 let běhu nájmu. Pojištění uměleckých děl zajistí nájemce. Nájemce je povinen dodržovat předpisy o bezpečnosti práce a protipožární předpisy, předmět nájmu řádně zabezpečit před jeho případným poškozením proti vniknutí třetích nepovolaných subjektů a učinit nezbytné a okamžité úkony, kterými lze zabránit vzniku další či větší škody. Pronajímatel souhlasí s tím, aby otevírací doba provozu restaurace a restaurační zahrádky byla omezena do 02.00 hodin, nebude-li dohodnuto s pronajímatelem jinak a to za splnění podmínek příslušných právních předpisů.

7.4. Nájemce odpovídá za jakoukoliv škodu, která by vznikla v důsledku porušení těchto shora uvedených povinností.

7.5. Veškeré revize, které je nutno provádět v pravidelných termínech za účelem zabezpečení řádného chodu pronajatých prostor podléhajících reviznímu režimu, zajišťuje nájemce, přičemž je povinen sledovat termíny pro provedení té které revize a na požádání pronajímatele je předložit. Revize nepronajatých prostor zajišťuje pronajímatel.

7.6. Nájemce se zavazuje umožnit v době využívání amfiteátru nebo divadelního sálu používání sociálního zařízení v 1. NP ostatním účastníkům. Pronajímatel se zavazuje v těchto případech umožnit vstup i na sociální zařízení ve 2. NP. Úklid sociálního zařízení v 1. NP provádí nájemce.

## **VIII. Zvláštní ujednání**

8.1. Nájemce byl seznámen se skutečností, že byl prostor historického pivovaru zrekonstruován za finanční pomoci ze strukturálních fondů EU v rámci 2. výzvy programu JPD 2 pod názvem „Společné kulturní centrum městských částí Praha – Dolní Počernice a Praha 14, vedený pod registračním číslem CZ.04.2.06/1.3.00.2/0038 a zavazuje se tuto skutečnost respektovat. Z tohoto důvodu je nájemce povinen:

- a) umožnit vstup pověřeným osobám ( přístup osobám pověřeným kontrolou splnění podmínek realizace projektu, zejména zaměstnanců Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Centra pro regionální rozvoj, hlavního města Prahy, Ministerstva financí, Evropské komise, Evropského účetního dvora, Nejvyššího kontrolního úřadu a dalších oprávněných orgánů státní správy) do objektu po dobu 10 let od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami,
- b) uchovávat originály veškerých účetních dokladů souvisejících s realizací a udržitelností výše uvedeného projektu po dobu 10 let. Doklady musí být uchovány způsobem uvedeným v zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů,
- c) zajistit součinnost při realizaci nápravných opatření, která byla uložena oprávněnými subjekty pronajímateli MČ Praha – Dolní Počernice, na základě kontrol prováděných při monitorování výše uvedeného projektu,
- d) oznámit pronajímateli neprodleně všechny změny a skutečnosti, které mají vliv na udržitelnost výše uvedeného projektu,
- e) předkládat pronajímateli neprodleně případná hlášení o pojistné události a ten následně Řídícímu orgánu programu JPD2, který poskytl finanční pomoc na rekonstrukci pronajímaného objektu,
- f) uchovávat originály projektové dokumentace a dalších dokumentů souvisejících s předmětem nájmu.

## **IX. Platební a ostatní podmínky smlouvy**

9.1. Nájemce uhradil poměrné výdaje spojené s vybudováním přístavby objektu č.p. 3 a náklady spojené s ostatními částmi přístavby. Pronajímatel uhradil náklady přístavby spojené s výstavbou WC a přilehlé přichoží chodby.

9.2. Nájemce je oprávněn finanční prostředky, které vložil do přístavby, daňově odepisovat ve svém účetnictví, jako svůj náklad ve smyslu § 28/3 zákona 586/92 Sb. daních z příjmů.

9.3. Veškeré opravy (záruční i pozáruční) u stavebních profesí, týkajících se předmětu nájmu, jehož realizaci financoval nájemce, hradí nájemce.

9.4. Po skončení sjednaného běhu nájmu (tj. období 40 let) nemá nájemce právo na vypořádání investic, které vložil do předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že zbudováním přístavby z jeho finančních prostředků se nestává vlastníkem stavby a nájemci nevznikají žádné jiné právní nároky, než práva na užívání předmětu nájmu dle nájemní smlouvy.

9.5. Účastníci této smlouvy uzavřeli dohodu o složení jistiny ze dne 18. října 2006 (příloha číslo 6), na základě které složil nájemce ve prospěch pronajímatele jistinu ve výši 1,5 mil Kč (tj. slovy: jeden milion pět set tisíc korun českých). Jistina byla nájemci vrácena dne 21.12.2006.

## X.

### **Závěrečné ujednání**

10.1. Ostatní práva a povinnosti, které nejsou přímo sjednané v této smlouvě se řídí zákonem.

10.2. Pronajímatel prohlašuje a potvrzuje, že v souladu s ustanovením § 36 zákona číslo 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze řádně zveřejnil záměr pronajmout předmětné nemovitosti podle této listiny vyvěšením na úřední desce Městské části Praha – Dolní Počernice, a to v období od 27. května 2006 do 12. června 2006. Fotokopie zveřejnění záměru převodu podle této listiny tvoří přílohu této smlouvy (příloha číslo 5).

10.3. Obsah této nájemní smlouvy a její podmínky byly schváleny usnesením č.24.13 na 24.zasedání rady Městské části Praha – Dolní Počernice dne 21.6.2007.

10.4. Nedílnou součástí smlouvy je kolaudační rozhodnutí ze dne 7.6.2007, čj.OVD/916/07/BARJ s doložkou nabytí právní moci ze 8.6.2007 (příloha č.7)

10.5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží dva výtisky.

10.6. Účastníci této smlouvy připojují své vlastnoruční ověřené podpisy na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy a jako vyjádření projevu své pravé a svobodné vůle.

V Praze dne 22.6.2007

## VIII.

### **Ostatní ujednání**

- 8.1. Smluvní strany stvrzují, že touto smlouvou došlo ke sjednání výše nájemného dle čl. V., bod 5.1. za celý Areál počernického pivovaru. Z tohoto důvodu, pro vyloučení pochybnosti o tomto ujednání, je součástí takto sjednané výše nájmu, částka odpovídající smluvnímu ujednání v čl. IV shora uvedené nájemní smlouvy ze dne 22. 6. 2007 zvýšená o sjednanou inflaci. V den podpisu této smlouvy činí tedy již takto sjednané nájemné částku 293.439,- Kč ročně. Tato částka spolu s navýšením o sjednanou inflaci bude vždy odečtena od sjednaného nájemného dle Článku V. odst. 5.1. a 5.2. této smlouvy.
- 8.2. Ujednání o výši a podmínkách úhrady nájemného ze smlouvy ze dne 22. 6. 2007 v článku IV. s názvem Platební podmínky zůstává beze změn po celou dobu platnosti této smlouvy, tedy až do okamžiku, kdy smluvní strany přistoupí k uzavření dodatku k této smlouvě dle odst. 1.2. poslední věta této smlouvy.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

- 9.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu oběma smluvními stranami, nestanoví-li v některých ustanoveních jinak (především odst. 1.2. této smlouvy).
- 9.2. Jakékoliv změny této smlouvy je možné provádět pouze písemnými číslovanými dodatky k této smlouvě podepsanými oběma smluvními stranami.
- 9.3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
- 9.4. Právní vztah založený touto smlouvou a vztahy s touto smlouvou související se řídí platným právním řádem České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění.
- 9.5. Pokud se jakékoli ustanovení této smlouvy stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto smlouvou jako celkem.
- 9.6. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní se smluvní strany zavazují řešit především smírně. Nebude-li spor vyřešen smírně ve lhůtě 30 dnů, budou tyto spory s konečnou platností rozhodovány obecnými soudy České republiky.
- 9.7. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Pronajímatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum nabytí její účinnosti, dobu její platnosti a u ukončených smluv také datum skončení smluvního vztahu.
- 9.8. Vyplývá-li z této smlouvy povinnost smluvní strany druhé smluvní straně něco oznámit, vyzvat druhou smluvní stranu apod., musí tak být učiněno písemně a doručeno druhé smluvní straně některým z následujících způsobů:

- osobním předáním oproti potvrzení o přijetí;
- prostřednictvím kurýrní služby;
- doporučenou poštou nebo zásilkou do vlastních rukou, na tyto adresy:

Pronajímatel: Městská část Praha – Dolní Počernice  
 Praha 9 – Dolní Počernice, Stará obec 10, PSČ 190 12

Nájemce: POČERNICKÝ PIVOVAR s.r.o.



Pokud nebude poštovní zásilka smluvní stranou převzata, považuje se za den doručení třetí den ode dne prokazatelného odeslání zásilky.

- 9.9. Každá smluvní strana je oprávněna kontaktní údaje uvedené v předchozích odstavcích i jednostranně změnit. Jakékoli změny v kontaktních údajích musí být smluvní stranou řádně (tzn. některým ze způsobů předpokládaných těmito ustanoveními) a bezodkladně oznámeny druhé smluvní straně. Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu informovat o změně adresy svého sídla.
- 9.10. Tato smlouva byla schválena na 13. zasedání ZMČ dne 12. 4. 2012 pod bodem 13. 1.
- 9.11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, odpovídá jejich pravé a svobodné vůli prosté jakéhokoli omylu, nebyla uzavřena v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Nedílná součást smlouvy:

Plánek Areálu počernického pivovaru

Přílohy:

č.1 – Předávací protokol

č.2 - Technická dokumentace k zařízení turbíny

č.3 - Souhlasné prohlášení MČ Praha-Dolní Počernice a ČVUT v Praze

č.4 - Technický popis stavebních úprav areálu Počernického pivovaru

č.5 – Položkový rozpočet investic

V Praze dne 1. 5. 2012

---

**Městská část Praha – Dolní Počernice**

---

**POČERNICKÝ PIVOVAR s.r.o.**