

# **SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**

**mezi**

**Obytná zóna Sylván a.s.**

**a**

**Knížecí pivovar Plasy s.r.o.**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, následující smluvní strany:

**Obytná zóna Sylván a.s.**

IČ: 635 09 831  
DIČ: CZ63509831  
Se sídlem: Palackého náměstí 30/6, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň  
Zapsána: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Plzni,  
spisová značka B 482  
Bankovní spoj.: .....  
Číslo účtu: .....  
Zastoupený: JUDr. Jaroslavem Novákem, předsedou představenstva

(dále také jako „Nájemce”)

a

**Knížecí pivovar Plasy s.r.o.**

IČ: 29370256  
DIČ: CZ29370256  
Se sídlem: Plzeňská 37, 331 01 Plasy  
Zapsána: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Plzni,  
spisová značka C 31735  
Bankovní spoj.: .....  
Číslo účtu: .....  
Zastoupený: Petrem Neumanem, prokuristou

(dále také jako „Podnájemce”)

uzavřely tuto smlouvu o podnájmu nebytových prostor (dále také jako „Smlouva“).

**1. VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ**

- 1.1. „**KD Šeříková**“ se rozumí následující komplex: pozemek parc.č. 1147/6 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova Východní Předměstí č.p. 2428 – stavba občanského vybavení, vše zapsáno na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň - město, pro katastrální území Plzeň 721981, k.ú. Hradiště u Plzně, budova s adresním místem Šeříková 2428/13, 326 00 Plzeň 2 - Slovany.
- 1.2. „**Vlastníkem**“ se rozumí statutární město Plzeň - Městský obvod Plzeň 2 – Slovany, se sídlem Koterovská 83, 307 53 Plzeň.
- 1.3. „**Nájemní smlouvou**“ se rozumí nájemní smlouva č. 2018/002068 ze dne 29.3.2018, uzavřená mezi Nájemcem na straně jedné a statutárním městem Plzeň - Městský

obvod Plzeň 2 – Slovany, se sídlem Koterovská 83, 307 53 Plzeň, jakožto pronajímatelem na straně druhé.

## 2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

2.1. Nájemce prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy oprávněn užívat mimo jiné následující prostory včetně jejich vybavení, nacházející se v komplexu budovy KD Šeříková:

### 2.1.1.

	<b>RESTAURACE - MÍSTNOSTI</b>	<b>PLOCHA</b>
0.01	chodba	16,28
0.02	strojovna VZT	28,92
0.03	nasávací komora	4,83
0.04	sklad	27,42
0.05	chladárna	14,49
1.01	WC personál	1,40
1.08	přísálí restaurace ( salonek )	29,20
1.09	zádveří 1/2 plochy	9,45
1.10	chodba - hala 1/2 plochy	14,35
1.23	restaurace	170,70
1.24	zázemí restaurace	34,80
1.25	chodba	16,20
1.26	WC muži - předsíň, pisoáry, kabinky	11,10
1.27	úklidová místnost	3,70
1.28	WC ženy - předsíň, kabiny	10,00
1.29	zázemí restaurace	10,30
1.30	chodba	9,90
1.31	sklad	10,80
1.32	sklad	11,30
1.33	sklad	14,00
	<b>CELKEM</b>	<b>449,14</b>

+	dřevěná venkovní terasa	60,80
---	-------------------------	-------

(dále jen „**Restaurace**“)

### 2.1.2.

	<b>VELKÝ SÁL - MÍSTNOSTI</b>	<b>PLOCHA</b>
1.02	WC účinkující	6,10
1.03	chodba soc.	7,30
1.04	šatna účinkující	15,50
1.05	šatna účinkující	14,30
1.06	chodba	31,80

1.07	chodba	7,20
1.09	zádveří ½ plochy	9,45
1.10	chodba – hala ½ plochy	14,35
1.11	chodba – hala	43,70
1.12	předsálí	86,10
1.13	velký sál	447,70
1.14	šatna veřejnost	67,80
1.15	sklad, výdej občerstvení	22,80
1.19	WC ženy – předsíň	6,40
1.20	WC ženy – kabiny	6,20
1.21	WC muži – předsíň	3,20
1.22	WC muži – pisoáry, kabiny	6,50
1.34	invalidní WC	4,30
1.35	WC ženy – předsíň	4,70
1.36	WC ženy – kabiny	12,30
1.37	WC muži – předsíň	3,60
1.38	WC muži – pisoáry, kabiny	15,70
2.04	chodba + schodiště	66,70
2.12	galerie, balkón	140,10
	<b>CELKEM</b>	<b>1 043,80</b>

(dále jen „**Velký sál**“)

(dále společné též jako „**Předmět podnájmu**“).

Seznam movitého majetku Restaurace a půdorys Předmětu podnájmu tvoří nedílnou součást této smlouvy jako přílohy č. 2 a č. 3.

- 2.2. Nájemce prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy oprávněn užívat Restauraci k hostinské činnosti, a to vše formou podnájmu třetím osobám. Nájemce prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy oprávněn užívat Velký sál k pořádání kulturních a společenských či sportovních akcí.
- 2.3. Nájemce prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy výslovně oprávněn přenechat Předmět podnájmu do užívání třetí osobě, a to s předchozím písemným souhlasem Vlastníka.

### 3. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 3.1. Nájemce přenechává na základě této Smlouvy a za podmínek touto Smlouvou stanovených Podnájemci k užívání Restauraci specifikovanou výše v odst. 2.1.1 této Smlouvy, a to pro účely provozování restaurace, a Podnájemce Restauraci specifikovanou výše v odst. 2.1.1. této Smlouvy do užívání přijímá a zavazuje se za jeho užívání hradit Nájemci níže sjednanou úplatou. Nájemce

potvrzuje, že k přenechání Restaurace do podnájmu Podnájemci získal předchozí písemný souhlas vlastníka dne 29. 3. 2018.

Smluvní strany touto smlouvou sjednávají možnost Podnájemce uzavřít dílčí podnájemní smlouvy, na základě kterých přenechá Nájemce Podnájemci do dočasného užívání Velký sál specifikovaný výše v odst. 2.1.2 této Smlouvy, a to pro účely konání jednorázových kulturních, společenských či sportovních akcí v rozsahu minimálně 50 akcí za jeden kalendářní rok. Podnájem Velkého sálu nad rámec výše uvedeného minimálního počtu akcí lze sjednat na základě písemné dohody mezi Nájemcem a Podnájemcem, a to v návaznosti na stanovený plán akcí.

- 3.2. Pro zamezení veškerých pochybností smluvní strany shodně konstatují, že toto ujednání ve vztahu k Velkému sálu má povahu rámcové smlouvy, přičemž podnájem Velkého sálu pro každou konkrétní akci bude zajištěn dílčí samostatnou podnájemní smlouvou. Práva a povinnosti výslovně neupravené dílčí samostatnou smlouvou se řídí ustanovením této Smlouvy.
- 3.3. Pro uzavření dílčích samostatných podnájemních smluv ve Velkém sále sjednávají smluvní strany následující podmínky:
  - 3.3.1. Podnájemce je povinen předložit Nájemci nejpozději do 31. 8. 2018 předpokládaný plán akcí ve Velkém sále, přičemž termíny těchto akcí musí být ze strany Nájemce schváleny. V souvislosti s plánováním akcí ve Velkém sále si Podnájemce a Nájemce zavazují prokazovat vzájemnou součinnost tak, aby nedocházelo ke kolizím v termínech plánovaných akcí, tj. zejména se pravidelně informovat o rezervovaných termínech Velkého sálu apod. Nájemce si vyhrazuje právo odmítnout konání akce Podnájemce, a to v případě kolize termínu s jinou akcí a/nebo v případě nevhodnosti konání takové akce v prostorách KD Šeříkova, ať již z důvodu kapacitního nebo žánrového či z důvodu ochrany dobrého jména Nájemce nebo Vlastníka.
  - 3.3.2. Dle předpokládaného plánu akcí ve Velkém sále zajistí Nájemce předchozí písemný souhlas Vlastníka s uzavřením dílčích samostatných podnájemních smluv. Za neudělení souhlasu s uzavřením dílčí samostatné podnájemní smlouvy nenese Nájemce žádnou odpovědnost.
  - 3.3.3. Podnájemce nenese odpovědnost za nedodržení stanoveného rozsahu minimálního počtu akcí za rok v případě, že k uzavření dílčí samostatné podnájemní smlouvy nebude ze strany Vlastníka udělen předchozí písemný souhlas, ale za předpokladu, že Podnájemce navrhuje konání takových akcí, které jsou na vhodné úrovni, odpovídající kulturnímu významu KD Šeříková.
- 3.4. Smluvní strany sjednaly, že Podnájemce je oprávněn užívat Restauraci pouze za účelem provozování restaurační činnosti.

- 3.5. Smluvní strany sjednaly, že Podnájemce je oprávněn užívat Velký sál pouze za účelem pořádání kulturních, společenských a sportovních akcí typu koncert, představení, divadlo, výstava, konference, školení apod. s výjimkou plesů vč. maturitních, bálů apod.
- 3.6. Podnájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu na vhodné úrovni, odpovídající kulturnímu významu KD Šeříkova.
- 3.7. Nájemce prohlašuje, že Předmět podnájmu je v řádném stavu, a že mu nejsou známy žádné překážky, které by mohly bránit Podnájemci v jeho užívání.
- 3.8. Podnájemce prohlašuje, že byl Nájemcem se stavem Předmětu podnájmu řádně seznámen, a že Předmět podnájmu je ve stavu způsobitelném smluvenému užívání. Podnájemce prohlašuje, že je mu znám stav vybavení Restaurace i Velkého sálu.

#### **4. PODNÁJEMNÉ; PLATEBNÍ PODMÍNKY**

- 4.1. Smluvní strany se dohodly na výši podnájemného za užívání Restaurace v částce 21 000,- Kč (slovy: dvacetjednatísíkorunčeských) měsíčně bez DPH. Výše podnájemného se bude navyšovat o DPH v zákonné sazbě. Toto podnájemné za podnájem Restaurace bude Podnájemcem Nájemci hrazeno vždy nejpozději do pátého (5.) dne kalendářního měsíce, za který je podnájemné hrazeno, a to bezhotovostním převodem na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy, nebude – li ze strany Nájemce sdělen účet jiný (dále také jako „Účet“).
- 4.2. Smluvní strany se dohodly na výši podnájemného za užívání Velkého sálu v částce 6 000,- Kč (slovy: šesttisíkorunčeských) bez DPH za každou akci, nejméně však 300 000,- Kč (slovy: třístatisíkorunčeských) bez DPH za období 12-ti po sobě jdoucích kalendářních měsíců. Výše podnájemného se bude navyšovat o DPH v zákonné sazbě. Podnájemné za užívání Velkého sálu je splatné měsíčně pozadu na základě Nájemcem vystaveného daňového dokladu, a bude účtováno dle Podnájemcem předloženého termínového kalendáře uskutečněných akcí, který je Podnájemce povinen předložit Nájemci nejpozději do pátého (5.) dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, za nějž toto podnájemné náleží, a to bezhotovostně na Účet. Pro případ, že podnájemné za užívání Velkého sálu nedosáhne částky 300 000,- Kč (slovy: třístatisíkorunčeských) bez DPH, je podnájemce povinen doplatit Nájemci rozdíl až do částky 300 000,- Kč (slovy: třístatisíkorunčeských) bez DPH, a to nejpozději ve 12. kalendářním měsíci. Povinnost doplatit Nájemci rozdíl dle předcházející věty se nevztahuje na ty konkrétní případy, kdy ze strany Vlastníka nebyl udělen předchozí písemný souhlas s uzavřením dílčí samostatné podnájemní smlouvy.
- 4.3. Výše zálohy na služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu (studená voda – vodné a stočné) budou stanoveny na základě předpokládaných ročních nákladů, přičemž může být jednostranně změněna Nájemcem v závislosti na zvýšení cen

služeb od jejich dodavatelů nebo předpokládaných ročních nákladů. Výše roční zálohy je rozdělena do měsíčních záloh, jejichž výše odpovídá předpokládaným měsíčním nákladům na tyto služby. Nájemce seznámí s rozpisem měsíčních záloh Podnájemce do 30 dnů od uzavření této Smlouvy. Měsíční zálohy na služby jsou splatné vždy nejpozději do pátého (5.) dne kalendářního měsíce, za který se platí, a to ve prospěch Účtu. Smluvní strany provedou minimálně jednou ročně vyúčtování služeb spojených s užíváním Předmětu podnájmu, a to v závislosti na vyúčtování těchto služeb ze strany příslušného dodavatele. Bude – li toto vyúčtování vykazovat ve vztahu k zálohám hrazeným ze strany Podnájemce nedoplatek, zavazuje se Podnájemce tento nedoplatek uhradit ve prospěch Účtu, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy mu bude vyúčtování doručeno; v pochybnostech se má za to, že vyúčtování bylo doručeno třetí (3.) den po jeho prokazatelném odeslání. Bude – li předmětné vyúčtování vykazovat ve vztahu k zálohám hrazeným ze strany Podnájemce přeplatek, zavazuje se Nájemce takový přeplatek započíst oproti nejbližší splatnému podnájmemu.

- 4.4. Náklady na tepelnou energii, elektrickou energii, odvoz odpadu a provozní služby apod. spojené s užíváním Předmětu podnájmu si hradí Podnájemce sám na základě samostatně uzavřených smluvních vztahů s jejich dodavateli.
- 4.5. Pokud dojde k navýšení míry inflace v České republice po dobu trvání této Smlouvy, dojde ekvivalentně k navýšení podnájemného uvedeného v této Smlouvě, a to v kalendářním roce následujícím po roce, v němž k tomuto navýšení míry inflace došlo.

## 5. FINANČNÍ JISTOTA

- 5.1. Podnájemce se zavazuje do patnácti (15) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy složit k rukám Nájemce finanční jistotu zajišťující splnění veškerých finančních závazků Podnájemce vůči Nájemci vzniklých z titulu této Smlouvy anebo v souvislosti s ní (zejména, nikoliv však výlučně, podnájemné, úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu, smluvní pokuty, náhrady újmy, vydání bezdůvodného obohacení), a to ve výši trojnásobku měsíční částky uvedené v odst. 4.1 této smlouvy za užívání Restaurace. Nesplnění povinnosti Podnájemce uvedené v předchozí větě, tj. nesložení uvedené finanční jistoty k rukám Nájemce ve stanovené lhůtě zakládá právo Nájemce od této Smlouvy odstoupit.
- 5.2. Finanční jistotu ve výši stanovené v odst. 5.1 této Smlouvy je Podnájemce povinen držet po celou dobu trvání této Smlouvy. V případě, že bude finanční jistota dle odst. 5.1 této Smlouvy zčásti či zcela vyčerpána z důvodu uspokojení nároku Nájemce, je Podnájemce povinen ji bezodkladně, nejpozději však do 5 dnů od doručení písemné výzvy Nájemce, doplnit do původní výše. Pokud Podnájemce finanční jistotu v případě jejího čerpání Nájemcem nedoplní do původní stanovené výše, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5% z částky rovnající se rozdílu mezi výší finanční jistoty požadovanou dle odst. 5.1 této Smlouvy na straně jedné a skutečnou

výši složené finanční jistoty na straně druhé, a to za každý započatý den prodlení se splněním uvedené povinnosti; nad rámec tohoto je Nájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Uhrazením uvedené smluvní pokuty není dotčeno právo Nájemce na náhradu újmy (majetkové i nemajetkové), a to v plné výši.

- 5.3. Nájemce je taktéž oprávněn složenou finanční jistotu jednostranným jednáním započítat na jakékoliv své finanční nároky, včetně nároku na smluvní pokutu.
- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce vrátí Podnájemci převzatou finanční jistotu ve lhůtě 1 měsíce od skončení této Smlouvy a/nebo od faktického převzetí řádně vyklizeného Předmětu podnájmu od Nájemce, a to podle toho, která ze skutečností nastane později. V případě neuhrazených finančních závazků Podnájemce vůči Nájemci provede Nájemce jejich uspokojení započtením na finanční jistotu a ve shora uvedené lhůtě vrátí Podnájemci pouze zbývající část finanční jistoty. Finanční jistota, popř. její zbývající část, bude vrácena Nájemcem Podnájemci formou bezhotovostního převodu na účet uvedený Podnájemcem při předání řádně vyklizeného Předmětu podnájmu Nájemci, přičemž se smluvní strany dohodly, že úroky zůstávají příjmem Nájemce.

## 6. DOBA TRVÁNÍ

- 6.1. Smluvní strany se dohodly na trvání podnájmu Restaurace a závazku uzavření dílčích samostatných smluv dle této Smlouvy na dobu určitou, a to od 1. 10. 2018 do 31. 12. 2021, přičemž Podnájemce se zavazuje zahájit provoz Restaurace nejpozději k 1. 10. 2018.
- 6.2. V případě, že Nájemce neoznámí Podnájemci alespoň dva (2) měsíce před uplynutím sjednané doby, že trvá na jejím ukončení, prodlužuje se doba trvání této Smlouvy, bez dalšího o dalších dvanáct (12) kalendářních měsících, a to i opakovaně, to vše za podmínky prodloužení i Nájemní smlouvy.
- 6.3. V průběhu trvání podnájmu založeného touto Smlouvou může být smluvní vztah ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran. Dohoda účastníků o skončení této Smlouvy musí mít písemnou formu s uvedením dne skončení podnájmu.
- 6.4. Smluvní strany jsou oprávněny tuto Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s tří (3) měsíční výpovědní lhůtou, která začne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Vzhledem k tomu, že Restaurace a dílčí podnájem Velkého sálu je Podnájemci předáván do užívání jako souborný celek, berou smluvní strany na vědomí, že tuto Smlouvu je možno vypovědět pouze jako celek.
- 6.5. Smluvní vztah založený touto Smlouvou lze dále ze strany Nájemce ukončit písemnou výpovědí, a to z následujících důvodů:



- 6.5.1. Podnájemce porušil některou z povinností stanovených v bodu 1 – 2 přílohy č. 1 s názvem „Požadavky na provoz“;
- 6.5.2. Podnájemce užívá Předmět podnájmu v rozporu s touto Smlouvou, popř. v rozporu s dílčími samostatnými podnájemními smlouvami;
- 6.5.3. Podnájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením podnájemného za užívání Předmětu podnájmu, a to buďto Restaurace a/nebo Velkého sálu;
- 6.5.4. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Předmětu podnájmu;
- 6.5.5. zanikla Nájemní smlouva, to bez ohledu na právní důvod, který zániku Nájemní smlouvy předcházel.

V těchto případech činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď Podnájemci doručena; v pochybnostech se má za to, že výpověď byla Podnájemci doručena třetí (3.) den po jejím prokazatelném odeslání.

- 6.6. Podnájemce je povinen ke dni skončení smluvního vztahu založeného touto Smlouvou Předmět podnájmu vyklidit a předat jej spolu s veškerým vybavením Nájemci ve stavu odpovídajícím řádnému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 6.7. V případě prodlení s vyklizením Předmětu podnájmu nebo v případě jen částečného vyklizení Předmětu podnájmu dává Podnájemce Nájemci souhlas s vyklizením Předmětu podnájmu s tím, že Nájemce je oprávněn k vyklizení Předmětu podnájmu přistoupit počínaje dnem následujícím po skončení podnájemního vztahu. Podnájemce se tímto výslovně zavazuje provedení vyklizení Předmětu podnájmu strpět a uhradit Nájemci veškeré prokazatelné a účelné náklady s tím spojené.
- 6.8. V případě prodlení s vyklizením Předmětu podnájmu nebo v případě jen částečného vyklizení Předmětu podnájmu je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč, a to za každý den prodlení se splněním některé z uvedených povinností. Uhrazením uvedené smluvní pokuty není dotčeno právo Nájemce na náhradu újmy (majetkové i nemajetkové), a to v plné výši.
- 6.9. Smluvní strany sjednaly, že v rámci vyklizení Předmětu podnájmu si Podnájemce oddělí a vezme vše, čehož do Předmětu podnájmu vložil nebo do něj vnesl vlastním nákladem, je – li to možné a nezhorší – li se tím podstata Předmětu podnájmu anebo neztíží – li se tím nepřiměřeně užívání Předmětu podnájmu.

## 7. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE A PODNÁJEMCE

- 7.1. Podnájemce se zavazuje provozovat Restauraci nezávisle na provozu zbývajících prostor KD Šeříková, i ve dnech školních prázdnin a ve dnech, kdy nebude v KD Šeříková probíhat žádná akce. V této souvislosti se Podnájemce zavazuje zajistit provoz Předmětu podnájmu za podmínek stanovených v příloze č. 1 této Smlouvy s názvem „Požadavky na provoz“, která tvoří její nedílnou součást. Užíváním Restaurace ze strany Podnájemce nesmí být v žádném případě narušena či jakkoliv omezena probíhající akce ve zbývajících prostorách KD Šeříkova.
- 7.2. Podnájemce se dále zavazuje zajistit provoz Restaurace tak, aby odpovídala potřebám konaných akcí ve Velkém sále, dle požadavků Nájemce, Vlastníka nebo třetích osob, a to jak ve smyslu časového omezení provozu, tak nabídky jídel a nápojů.
- 7.3. Podnájemce se zavazuje v Restauraci poskytovat sortiment teplých i chlazených nealkoholických i alkoholických nápojů a sortiment teplých jídel z jídelního lístku.
- 7.4. Podnájemce je povinen zajistit minimálně jednou týdně úklid Restaurace, a to včetně veškerého vybavení a zařízení, které je jeho součástí. Pro vyloučení veškerých pochybností smluvní strany sjednávají, že Podnájemce je povinen po skončení jeho akce ve Velkém sále zajistit úklid této plochy, a to včetně veškerého vybavení a zařízení, které je jeho součástí. Smluvní strany v této souvislosti sjednaly, že úklid může být zajištěn za úplaty ze strany Nájemce, a to na základě dohody smluvních stran.
- 7.5. Podnájemce bere na vědomí, že v důsledku porušení některé z jeho povinností stanovených touto Smlouvou a/nebo obecně závaznými právními předpisy může dojít k porušení některé povinnosti Nájemce vyplývající z Nájemní smlouvy a/nebo obecně závazných právních předpisů. Podnájemce se v této souvislosti zavazuje nahradit Nájemci veškerou újmu (a to jak újmu majetkovou tak újmu nemajetkovou, a to jak újmu přímou tak újmu následnou), která by Nájemci vznikla v důsledku porušení některé z povinností Podnájemce stanovených touto Smlouvou a/nebo obecně závaznými právními předpisy.

V kontextu uvedeného se Podnájemce zejména zavazuje nahradit Nájemci újmu, odpovídající:

- veškerým smluvním pokutám účtovaným Nájemci ze strany statutárního Města Plzně - Městský obvod Plzeň 2 – Slovany v souvislosti s Nájemní smlouvou;
- újmě požadované po Nájemci ze strany statutárního Města Plzně - Městský obvod Plzeň 2 – Slovany v souvislosti s Nájemní smlouvou,

a to za předpokladu, že shora uvedené smluvní pokuty a/nebo újma budou po Nájemci ze strany statutárního města Plzně - Městský obvod Plzeň 2 – Slovany uplatněny v důsledku porušení některé povinnosti Podnájemce stanovené touto Smlouvou a/nebo obecně závaznými právními předpisy. Podnájemce

uzavřením této Smlouvy výslovně potvrzuje, že byl ze strany Nájemce seznámen s obsahem Nájemní smlouvy.

- 7.6. Podnájemce je oprávněn předat Předmět podnájmu anebo jeho část do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce.
- 7.7. Nájemce nebo osoby jím na základě plné moci pověřené jsou za přítomnosti Podnájemce oprávněni po předchozím písemném oznámení učiněném alespoň s týdenním předstihem, což smluvní strany považují za přiměřenou dobu, vstupovat do Předmětu podnájmu, a to za účelem prohlídky užívání Předmětu podnájmu a dodržování povinností Podnájemce stanovených touto Smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.
- 7.8. Nájemce zajistí po dobu trvání této Smlouvy nezbytné služby související s užíváním Předmětu podnájmu, tj. zejména dodávky tepla, teplé vody, elektrické energie, běžné revize technického zařízení sloužící společnému užívání apod.
- 7.9. Opravy, údržba, revize, prohlídka Předmětu podnájmu. Smluvní strany sjednaly, že opravy údržbu, revize, prohlídky Restaurace nese až do výše 15.000,- Kč za každý jednotlivý případ svým nákladem Podnájemce. V případě potřeby opravy, údržby, revize či prohlídky Předmětu podnájmu přesahujícího v každém jednotlivém případě částku 15.000,- Kč je Podnájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci potřebu oprav, údržby, revize či prohlídky takové části Předmětu podnájmu a umožnit Nájemci, Vlastníku či dalším osobám provedení těchto i jiných nezbytných oprav, údržby, revize či prohlídky takové části Předmětu podnájmu. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany konstatují, že veškerá technická zhodnocení Předmětu podnájmu, jakož i nové investice budou prováděny a hrazeny výlučně ze strany Vlastníka.
- 7.10. Podnájemce je povinen při provozování své podnikatelské činnosti dodržovat veškeré bezpečnostní, hygienické, požární a další předpisy.
- 7.11. Podnájemce je oprávněn na svůj náklad a nebezpečí vnášet a instalovat v Předmětu podnájmu věci, které slouží k provozování Předmětu podnájmu v souladu se sjednaným účelem pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce či Vlastníka.
- 7.12. Takové stavební či jiné úpravy mající charakter trvalé změny Předmětu podnájmu je Podnájemce oprávněn realizovat pouze po předchozím písemném souhlasu Nájemce a Vlastníka.
- 7.13. Podnájemce se zavazuje umožnit Nájemci či Vlastníku realizaci změn vizuální podoby interiéru Předmětu podnájmu, zejména změny týkající se stěn, dveří a dalších součástí interiéru. Pronajímatel je oprávněn provádět tyto změny vizuální podoby interiéru Předmětu podnájmu, zejména všech stěn, dveří a součástí interiéru pouze se souhlasem Nájemce či Vlastníka.

- 7.14. Na základě dohody Podnájemce a Nájemce je možné v Předmětu podnájmu umístit propagační materiály, ale pouze v tom rozsahu, aby neomezovaly provoz Předmětu podnájmu. V případě Velkého sálu je Podnájemce oprávněn umístit v prostoru Velkého sálu propagační materiály, a to pouze po dobu trvání akce pořádané Podnájemcem. Nájemce je oprávněn žádat na Podnájemci odstranění zjevně nevhodného nebo zjevně nevhodně umístěného propagačního materiálu v Předmětu podnájmu a Podnájemce je povinen této žádosti Nájemce ihned vyhovět.
- 7.15. Podnájemce je povinen na základě výzvy Nájemce poskytovat Nájemci a/nebo přímo Vlastníkovi součinnost při realizaci změn týkajících se Předmětu podnájmu, zejména při kontrole rozsahu, kvality, způsobu provedení prací a při kontrole oprávněnosti a rozsahu prací prováděných ze strany příslušného zhotovitele.
- 7.16. Podnájemce je povinen umožnit Nájemci a/nebo přímo Vlastníkovi, a to na základě výzvy doručené Podnájemci alespoň tři pracovní dny předem, provedení fyzické inventury Předmětu podnájmu a při jejím provádění poskytnout Nájemci a/nebo přímo Vlastníkovi nezbytnou součinnost, a to včetně předložení písemných podkladů a personálního zajištění.
- 7.17. Podnájemce je povinen dodržovat a zajišťovat příslušné normy, revize, prohlídky všech zařízení, technologií souvisejících s provozem Restaurace. Podnájemce je povinen udržovat po celou dobu trvání této Smlouvy v platnosti veškerá oprávnění a povolení nezbytná k provozování jeho podnikatelské činnosti, vč. zajištění personálního a sortimentového vybavení Restaurace.
- 7.18. Podnájemce se zavazuje provozovat činnost v Předmětu podnájmu tak, aby zachovával dobré jméno Vlastníka a dobré jméno Nájemce. Podnájemce bere na vědomí, že případné užití městského znaku statutárního Města Plzeň podléhá souhlasu Rady města Plzně.
- 7.19. Podnájemce je povinen evidovat předané provozní předpisy, zpracovávat jejich novelizace a vždy po provedení změn v provozních předpisech je povinen předložit Nájemci jejich aktuální verzi, a to ve lhůtě deseti dnů ode dne účinnosti těchto změn.
- 7.20. Podnájemce je povinen mít po celou dobu trvání smlouvy sjednáno pojištění odpovědnosti za škody způsobené na Předmětu podnájmu, a to minimálně na částku Kč 10.000.000,- Kč, včetně odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, obsahující rizika ublížení na zdraví, škody na majetku a ostatní odpovědnosti vztahující se k jeho činnosti v souvislosti s touto Smlouvou. Platnost této pojistné smlouvy je Podnájemce povinen udržovat po celou dobu trvání podnájemního vztahu. Doklad o tomto pojištění a jeho úhradě je Podnájemce povinen předložit Nájemci nejpozději do 30 pracovních dnů od uzavření této pojistné smlouvy.

## **8. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU PODNÁJMU**

- 8.1. Smluvní strany sjednaly, že Restaurace, bude Podnájemci ze strany Nájemce předána nejpozději k 31.8.2018. Předání Velkého sálu bude určeno dílčí samostatnou podnájemní smlouvou.

## **9. SALVÁTORSKÁ KLAUZULE**

- 9.1. Smluvní strany se zavazují poskytnout si k naplnění účelu této Smlouvy vzájemnou součinnost.
- 9.2. Smluvní strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů a/nebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti právního jednání, Smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. V takovém případě se smluvní strany zavazují dotčené ustanovení doplnit či nahradit ujednáním novým, které by odpovídalo aktuálnímu výkladu právních předpisů a smyslu a účelu této Smlouvy.
- 9.3. Pokud v některých případech nebude možné řešení v tomto článku uvedené a Smlouva bude neplatná, zavazují se smluvní strany bezodkladně po tomto zjištění uzavřít smlouvu novou, v níž by případný důvod neplatnosti byl odstraněn, a dosavadní přijatá plnění byla započítána na plnění stran podle této nové smlouvy. Podmínky této nové smlouvy vyjdou přitom z této Smlouvy původní.

## **10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 10.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
- 10.2. Práva a povinnosti z této Smlouvy vzniklé se řídí českým právním řádem. Veškeré vztahy vyplývající z této Smlouvy, které touto Smlouvou nejsou vysloveně stanoveny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 10.3. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze v písemné formě a to číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 10.4. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech vlastnoručně signovaných smluvními stranami, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
- 10.5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva dle zákona 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru smluv Nájemce.

- 10.6. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této Smlouvy včetně příloh a po jejím přečtení výslovně prohlašují, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé, svobodné a vážné vůle, že tato nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 10.7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy, které tvoří její nedílnou součást:
- příloha č. 1: „Požadavky na provoz“
  - příloha č. 2: Seznam movitého majetku – restaurace
  - příloha č. 3: Půdorys Předmětu podnájmu – 1. NP, 1. PP

Za Nájemce:

Za Podnájemce:

V Plzni, dne 29. 6. 2018

V Plzni, dne 29.6.2018

.....  
Obytná zóna Sylván a.s.  
JUDr. Jaroslav Novák  
předseda představenstva

.....  
Knížecí pivovar Plasy s.r.o.  
Petr Neuman  
prokurista