

Žádost s podnájemní smlouvou

Příloha č. 2

P10-356605/2022

Městská část Praha 10
 Úřad městské části Prahy 10
 Odbor majetkoprávní
 Oddělení bytů, nebytových prostor a řízení správných firem
 Vršovická 1429/68
 101 38 Praha 10 – Vršovice

V Benešově, dne 26.08.2022

Věc : Žádost o souhlas s podnájemem

Žadatel :

Pivovar Ferdinand s.r.o.
 Se sídlem Tábořská 306, Benešov, 256 01
 IČ 272 02 658, DIČ CZ27202658
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 221099
 Zastoupená: Ing. Petrem Dařílkem, jednatelem společnosti

Vážení,

Touto cestou žádáme o udělení souhlasu s podnájemem nebytového prostoru č. 501, o celkové výměře 162,7 m², nacházející se v 1. nadzemním podlaží, v domě č.p. 734, v k.ú. Vršovice, ulice Bulharská , č.o. 28, Praha 10 (dále jen „nebytový prostor“), jehož jsme nájemci na základě uzavřené nájemní smlouvy ze dne 5.3.2012 pro podnájemce :

DAPA PRAHA s.r.o.
 Se sídlem Tenisová 961/9, 102 00 Praha 10 – Hostivař
 IČO 271 00 871, DIČ CZ27100871
 Zapsaná v obchodní rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 96266
 Zastoupená p. Pavlem Honsem, jednatelem společnosti

Žádost činíme v souladu s čl. V., odst. 3 uzavřené nájemní smlouvy. Podnájemní smlouva uzavřená mezi Pivovarem Ferdinand s.r.o. a DAPA PRAHA s.r.o. bude účinná až v okamžiku, pokud bude pronajímatelem udělen souhlas s podnájemem. V případě neudělení souhlasu podnájemní smlouva zaniká (č. VII., odst. 2 podnájemní smlouvy).

Důvodem naší žádosti je fakt, že DAPA PRAHA s.r.o. je obchodní partner, který s Pivovarem Ferdinand s.r.o. dlouhodobě spolupracuje na různých prodejních a prezenčních projektech, kam spadá i prodej našich výrobků v nové provozovně, kterou do Vás máme pronajatou.

V ostatním zůstává nájemní smlouva mezi námi a Vámi nedotčená beze změn.

Za Vaše vyřízení naší žádosti předem děkujeme.

V Praze dne 26. 8. 2022

.....
 Pivovar FERDINAND s.r.o.
 Tábořská 306
 256 01 Benešov
 IČ: 272 02 658, DIČ: CZ27202658
 Ing. Petr Dařílek
 Jednatel společnosti

MC Praha 10
 Doručeno: 26.08.2022
 P10 – 356605/2022

lístky: přílohy: 1 sv.příloh:



mp10es861d7681

Podnájemní smlouva

Pivovar FERDINAND s.r.o.

se sídlem Tábořská 306, 256 01 Benešov

IČO: 272 02 658

DIČ: CZ27202658

e-mail: darilek@pivovarferdinand.cz

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 9696

zastoupená Ing. Petrem Dařílkem, jednatelem společnosti

(dále jen nájemce)

-a-

DAPA PRAHA s. r. o.

Se sídlem Tenisová 961/9, 102 00 Praha 10 – Hostivař

IČO: 271 00 871

DIČ: CZ27100871

e-mail: [REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 96266

zastoupená p. Pavlem Honsem, jednatelem společnosti

(dále jen podnájemce)

Smlouvu o podnájmu prostor sloužících podnikání

podle zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění

I.

Předmět podnájmu

1. Nájemce podnájímá podnájemci o celkové výměře 162,7 m², nacházející se v 1. nadzemním podlaží, v domě č. p. 734, k.ú. Vršovice, ulice Bulharská č. o. 28, Praha 10 (dále jen nebytový prostor)
2. Nebytový prostor je v nemovitosti, která je ve vlastnictví Hlavního města Prahy a Statutem Hlavního města Prahy byla svěřena do správy Městské části Praha 10 (dále jen vlatník nebytového prostoru)

II.

Účel podnájmu

1. Nájemce nebytové prostory podnájímá podnájemci za účelem provozování restaurace včetně s tím spojených nutných činností a podnájemce nebytové prostory k tomuto účelu přejímá.
2. Podnájemce bude v restauraci prodávat výrobky nesoucích ochrannou známku FERDINAND PIVOVAR BENEŠOV, kterými se rozumí zejména pivo, nealkoholické nápoje, propagační předměty, další zboží z nabídky dodavatele (dále jen „pivovarské výrobky“), a dále výrobky jiných pivovarů dle volby podnájemce.

III.

Doba podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu neurčitou a začíná dnem
2. Smluvní vztah založený touto smlouvou lze ukončit odstoupením od smlouvy, zánikem předmětu, zánikem (smrtí) nájemce nebo písemnou dohodou účastníků ke dni

v dohodě uvedeném nebo písemnou výpovědí kteréhokoli z nich bez udání důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou, která začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníku.

3. Podstatným porušením smlouvy je jednání podnájemce v rozporu s článkem II., IV. a V. odst. 2. této smlouvy. V takovém případě je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy s účinky ke dni doručení písemného odstoupení od smlouvy.
4. Odstoupení od smlouvy a výpověď musí být učiněny v písemné formě a doručeny druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí takového aktu platí, že k doručení dojde třetím dnem po uložení zásilky na poštu.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že platnost této smlouvy skončí v den, kdy skončí platnost Nájemní smlouvy.
6. V případě skončení podnájmu je podnájemce povinen vyklidit z nebytového prostoru svůj majetek a vyklizený a ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení jej protokolárně předat nájemci nejpozději ke dni ukončení podnájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě, že k předání ke dni skončení podnájmu nedojde z důvodu prodlení na straně podnájemce, je podnájemce odpovědný za vzniklou škodu.

IV.

Podnájemné a úhrada za služby

1. Za užívání předmětu podnájmu (čl. II.) se zavazuje podnájemce uhradit nájemci podnájemné ve smluvní výši 19.330 Kč + příslušná sazba DPH měsíčně (slovy: Devatenácttisícčtristatřicet korun českých + DPH). Výše podnájemného je smluvními stranami stanovena s ohledem na smluvní vztahy mezi nájemcem a podnájemcem sjednané v článku V. této smlouvy týkající se zajištění prezentace a prodeje zboží.
2. Podnájemce se zavazuje platit nájemci spolu s podnájemným na shora uvedený účet měsíčně zálohy ve výši 1.500 Kč (slovy Jedentisícpětset korun českých) spojené s užíváním nebytového prostoru, a to na Vyúčtování vodného a stočného. Vyúčtování zaplacených záloh proběhne jednou ročně, a to vždy nejpozději do 30. 6. Případný nedoplatek podnájemce uhradí do 15 dnů od předložení vyúčtování. Zálohy je nájemce oprávněn podnájemci jednostranně upravit na základě skutečných nákladů v předcházejícím roce, a to takovým způsobem, aby výše stanovených záloh pokrývala cenu poskytovaných služeb v předcházejícím kalendářním roce zvýšenou o prokazatelný nárůst cen těchto služeb od subdodavatelů nájemce v příslušném roce.
3. Podnájemné spolu se zálohou na služby je splatné do 5. dne kalendářního měsíce, za něž je podnájemné placeno na shora uvedený účet. Dnem úhrady podnájemného a zálohy na služby se rozumí den, kdy je příslušná platba podnájemného a úhrady za služby připsána na účet nájemce. Nájemce se zavazuje v případě potřeby podnájemce pravidelně vystavovat účetní doklad o zaplacení podnájmu a služeb souvisejících s užíváním nebytového prostoru.
4. Pro případ prodlení podnájmu s placením podnájemného nebo s placením záloh na služby spojené s užíváním nebytového prostoru se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Nájemce je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše podnájemného v případě nárůstu indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Podnájemné platné pro předcházející kalendářní rok je nájemce oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen. Podnájemné bude zvyšováno vždy za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zpětně. Změnu ve výši podnájemného oznámí nájemce podnájemci písemnou formou nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku. V opačném případě zůstává výše podnájemného za příslušný kalendářní rok nezměněna. V písemném oznámení o zvýšení podnájemného bude současně sdělena výše nedoplatku za předcházející měsíce příslušného kalendářního roku, kdy podnájemce platil podnájemné platné pro předcházející kalendářní rok. Nájemce je oprávněn zvýšit poprvé

- podnájemci podnájemné v kalendářním roce následujícím po podpisu této smlouvy.
6. Vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním nebytového prostoru bude nájemcem provedeno vždy v návaznosti na termíny vyúčtování prováděného dodavatelí těchto služeb nájemci.
 7. Nedoplatky, popř. přeplatky plynoucí z ročního vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním nebytového prostoru jsou splatné do 15 dnů po doručení vyúčtování podnájemci.
 8. Za účelem zajištění podnájemného, úhrad za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru, jakož i úhrad jakýchkoli jiných závazků podnájemce v souvislosti s podnájemem nebytového prostoru, zejména na úhradu škody způsobenou podnájemcem v nebytovém prostoru, na jeho zařízení či na společných prostorách, je podnájemce povinen složit nájemci nejpozději ke dni podpisu smlouvy jistotu/kauci ve výši 20.000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých). Tuto jistotu/kauci je nájemce oprávněn, nikoli však povinen, použít k účelům uvedeným v předchozí větě tohoto odstavce smlouvy.
 9. Pokud bude z jistoty/kauce v průběhu trvání podnájemního vztahu čerpáno, je podnájemce na výzvu nájemce povinen doplnit peněžní prostředky do původní výše, a to ve lhůtě do jednoho týdne od doručení písemné výzvy.
 10. Po skončení podnájemního vztahu bude jistota/kauce nebo její nevyčerpaná část vrácena podnájemci ve lhůtě nejpozději do 15 dnů ode dne odevzdání nebytového prostoru nájemci.

V.

Zajištění prezentace a prodeje pivovarských výrobků

1. Za účelem prezentace a prodeje pivovarských výrobků podnájemce zajistí prezentaci a prodej pivovarnických výrobků na vysoké estetické úrovni, která nebude poškozovat ani výrobky, ani dobré obchodní jméno nájemce, který v této souvislosti výslovně souhlasí s užíváním názvu „Skutečná pivnice“.
2. Podnájemce je oprávněn v podnajatých prostorech skladovat, prodávat a nabízet ke konzumaci výrobky jiného výrobce než Pivovaru Ferdinand s. r. o. pouze jako doplňkové. V případě doplňkového prodeje pivovarských výrobků jiného výrobce než Pivovaru Ferdinand s. r. o. podléhá výběr konkrétních značek schválení ze strany Pivovaru Ferdinand s. r. o.
3. Smluvní strany si ujednaly, že podnájemce po dobu účinnosti této smlouvy odebere od nájemce vždy minimálně hl sudového piva v každém roce účinnosti této smlouvy, a to na základě jednotlivých objednávek. Pro případ porušení tohoto závazku podnájemce se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000 Kč za každá neodebraný hl. sudového piva.
4. Podnájemce bude v rámci této smlouvy a po celou dobu její účinnosti viditelně používat veškeré reklamní předměty, které mu nájemce zapůjčí.
5. Podnájemce zajistí prodej propagačních předmětů nájemce, které mu dodá nájemce.
6. Podnájemce zajistí průzkum poptávky, sledování plánovaných akcí v okolí a bude předávat nájemci informace, aby bylo možné včas reagovat na potřeby zákazníků.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce předává podnájemci nebytový prostor ve stavu, v jakém se nachází, jak je uveden v předávacím protokolu, který tvoří přílohu této smlouvy, a to ke dni podpisu tohoto předávacího protokolu. Podnájemce současně podpisem této smlouvy prohlašuje, že si nebytový prostor prohlédl a seznámil se s jeho stavem, jak je popsán v předávacím protokolu, tento stav mu vyhovuje a v tomto stavu nebytový prostor do podnájmu přebírá a přijímá.
2. Podnájemce se zavazuje užívat nebytový prostor obvyklým způsobem, v souladu s účelem podnájmu uvedeným v čl. II této smlouvy, udržovat jej v dobrém technickém a estetickém stavu tak, aby nedocházelo ke škodám materiálního charakteru. V případě vzniku takovéto škody vinou podnájemce nebo osob ve vztahu k podnájemci, nebo návštěvníky nebytového prostoru, podnájemce za takovou škodu odpovídá a je povinen bez zbytečného odkladu uvést nebytový prostor do stavu před vznikem škody, případně škodu finančně nahradit.

3. Podnájemce není oprávněn dát nebytový prostor do dalšího podnájmu či užívání.
4. Při respektování účelu podnájmu uvedeného v čl. II. této smlouvy je podnájemce povinen užívat nebytový prostor osobně, popř. prostřednictvím osob blízkých, svých zaměstnanců a krátkodobých návštěvníků nebytového prostoru. Porušení tohoto ustanovení bude považováno za nedovolený podnájem, a tedy závažné porušení smluvní povinnosti, zakládající právo na odstoupení od této smlouvy ze strany nájemce.
5. Podnájemce je povinen umožnit vstup do nebytového prostoru pracovníkům nájemce a vlastníka nebytového prostoru nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s nebytovým prostorem. Podnájemce se zavazuje zpřístupnit předmětný nebytový prostor nájemci či vlastníku nebytového prostoru ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace; nebude-li toto možné, podnájemce poskytuje tímto nájemci či vlastníku nebytového prostoru souhlas ke vstupu do předmětného nebytového prostoru v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.
6. Podnájemce se zavazuje neprovádět v nebytovém prostoru nebo ve společných prostorech stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení či ohlášení dle stavebního zákona, nebo jiné podstatné změny nebytového prostoru nebo společných prostorů, zejména umisťovat na nich vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod. bez předchozího písemného souhlasu nájemce či vlastníka nebytového prostoru. Tento souhlas nenahrazuje stavební povolení. Pokud podnájemce toto ustanovení poruší, je nájemce oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a podnájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit.
7. Podnájemce se zavazuje provádět na své náklady běžné opravy a údržbu. Zásahy prováděné nad rámec běžných oprav a údržby smí provést pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce nebo vlastníka objektu. Žádost o tento souhlas podnájemce vždy doloží rozpočtem a ostatními informacemi potřebnými k posouzení účelnosti záměru.
8. Podnájemce je povinen užívat nebytový prostor v souladu s právním řádem, pravidly slušnosti a dobrými mravy, nesmí v předmětných nebytových prostorech kouřit, provozovat činnost, která by způsobovala nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí.
9. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady provádění revizí elektrických zařízení v souladu s platnou právní úpravou (zejména dle souboru norem ČSN 33 2000 – Elektrická zařízení)
10. V případě havárie v nebytovém prostoru a v souvisejících společných prostorech je podnájemce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod na majetku vlastníka jakož i třetích osob. Dále je povinen neprodleně informovat nájemce o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí.
11. Podnájemce, se zavazuje dodržovat při užívání nebytového prostoru veškeré příslušné bezpečnostní (BOZP), požární, technické a hygienické obecně závazné právní předpisy a normy, platné na území České republiky, jakož i všechny ostatní příslušné platné ČSN, které nemají charakter obecně závazného právního předpisu. Dále se podnájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné bezpečnostní (BOZP) a protipožární, havarijní předpisy, popř. předpisy na úseku ochrany životního prostředí a písemné pokyny, vydané vlastníkem pro příslušnou nemovitost s nebytovým prostorem, přičemž s těmito předpisy musí být podnájemce písemně seznámen a být o nich řádně poučen.
12. Podnájemce se zavazuje nést případnou odpovědnost, za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním uvedených povinností, a to též v případě, že ke škodě došlo v důsledku nedodržení stanovených povinností třetích osob, které vstoupili do nebytového prostoru se souhlasem podnájemce a zavazuje se uhradit nájemci vzniklé škody a sankce. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení o náhradě škody, dle platných právních předpisů a ostatní ustanovení této smlouvy.
13. Při nakládání s odpady je podnájemce povinen dodržovat příslušné platné obecně závazné právní předpisy a dále se nájemce/podnájemce zavazuje podřídit se při nakládání s těmito odpady písemným pokynům nájemce či příslušnými kontrolními orgány.

14. Podnájemce je povinen při skladování nebo používání hořlavých látek (pohonné hmoty, nafty, barvy a ředidla) a výbušných látek (PB – acetylen, kyslík) postupovat podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
15. Podnájemce je povinen zajistit včasné objednávání pivovarnických výrobků a doplňkového sortimentu, tak aby nedocházelo k jejich nedostatku a nájemce je povinen pivovarské výrobky včas dodat pod sankcí ve výši prokazatelných ztrát na tržbách.
16. Podnájemce se zavazuje řádně pečovat o předměty, které mu byly zapůjčeny na základě předávacího protokolu nájemcem. V případě jejich ztráty, odcizení a poškození má nájemce nárok na náhradu škody.
17. V případě zásob má podnájemce povinnost dbát na jejich správné uskladnění a předcházet jejich expiraci. Pokud by bylo zřejmé, že zboží nebude před případnou expirací prodáno je povinen na toto předem upozornit nájemce. V žádném případě nemůže expirované či jakkoliv poškozené pivovarnické výrobky nabízet. V případě porušení této povinnosti zaplatí podnájemce smluvní pokutu ve výši Kč 5.000 Kč za každé jednotlivé porušení a dále případnou náhradu škody, která by takto nájemci vznikla.

VII. Další ujednání

Nájemce neodpovídá za škody na vnitřním zařízení nebytového prostoru a na věcech podnájemce umístěných v nebytovém prostoru.

Podnájemce se zavazuje sjednat provozní pojištění, včetně odpovědnosti za ev. škody na podnajaté nemovitosti.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. v platném znění a souvisejících právních předpisů.
2. Veškerá běžná korespondence bude mezi smluvními stranami vyřizována prostřednictvím e-mailu, přičemž za doručenu se považuje v okamžiku doručení potvrzení o doručení druhé smluvní straně. Veškeré písemnosti, kde je nezbytné prokazatelné doručení do sídla smluvní strany, budou doručovány druhému účastníkovi smlouvy na adresu jeho sídla zapsanou v příslušném obchodním rejstříku, a to doporučeným dopisem s doručenkou, pokud se smluvní strany výslovně nedohodnou na jiné formě doručování. Zásilka se považuje za doručenu i v případě pokud adresát odmítne převzetí zásilky nebo pokud se zásilka vrátí jako nedoručená z důvodů, že adresát si zásilku nevyzvedl na poště ve stanovené lhůtě nebo z důvodu, že adresát je neznámý, a to i v případě, že se adresát o uložení zásilky na poště nedozvěděl. V těchto případech se zásilka považuje za doručenu 15. dnem po odeslání.
3. Veškerá ujednání vyplývající z této smlouvy jsou důvěrná a mají povahu obchodního tajemství.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
5. Změny této smlouvy je možno provádět pouze dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
6. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
7. Obě strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že je vyjádřením jejich svobodné vůle.

V Praze dne

.....
Pivovar FERDINAND s.r.o.
 Ing. Petr Dařílek – jednatel

.....
Dapa Praha s. r. o.
 Pavel Hons – jednatel

Výpis z obchodního rejstříku podnájemce

02.09.22 8:36

Veřejný rejstřík a Sbirka listin - Ministerstvo spravedlnosti České republiky

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 96266

Datum vzniku a zápisu:

12. listopadu 2003

Spisová značka:

C 96266 vedená u Městského soudu v Praze

Obchodní firma:

DAPA PRAHA s.r.o.

Sídlo:

Praha 10 - Hostivař, Tennisová 961/9, PSČ 10200

Identifikační číslo:

271 00 871

Právní forma:

Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

zednictví

ubytovací služby

přípravné práce pro stavby

specializované stavební činnosti

dokončovací stavební práce

správa a údržba nemovitostí

poskytování služeb pro zemědělství a zahradnictví

zprostředkování obchodu

zprostředkování služeb

specializovaný maloobchod

velkoobchod

realitní činnost

maloobchod motorovými vozidly a jejich příslušenstvím

Statutární orgán:**Jednatel:**

PAVEL HONS, dat. nar. 15. července 1969

Hvozdíková 2576/9, Záběhllice, 106 00 Praha 10

Den vzniku funkce: 12. listopadu 2003

Způsob jednání:

Jednatel je oprávněn jednat jménem společnosti samostatně.

Podepisování za společnost se děje tak, že k vytištěné nebo napsané obchodní firmě společnosti připojí jednatel svůj podpis.

Společníci:**Společník:**

PAVEL HONS, dat. nar. 15. července 1969

Hvozdíková 2576/9, Záběhllice, 106 00 Praha 10

Podíl:

Vklad: 200 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 100 %

Základní kapitál:

200 000,- Kč