

Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání v Obecním domě v Praze

uzavíraná stranami dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění

I.

Smluvní strany

Obecní dům, a.s.

se sídlem: nám. Republiky 1090/5, 111 21 Praha 1
IČ: 272 51 918
DIČ: CZ27251918 (je plátcem DPH)
zastoupená: Mgr. Vlastimilem Ježkem, předsedou představenstva
a Mgr. Janem Lacinou, místopředsedou představenstva
registrace v OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 9990
bank. spojení: ČSOB, a.s., č. ú. 220080516/0300

(dále jen „**nájemce**“)

a

VYŠEHRAD 2000 a.s.

se sídlem: nám. Republiky 1090/5, 111 21 Praha 1
IČ: 615 07 717
DIČ: CZ61507717 (je plátcem DPH)
zastoupená: Jaroslavem Novákem, předsedou představenstva
a Alenou Vrbovou, místopředsedou představenstva
registrace v OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 15161
bank. spojení: Komerční banka, a.s., č. ú.: 19-2964620297/0100

(dále jen „**podnájemce**“)

II.

Úvodní ustanovení

1. Nájemce je podle Nájemní smlouvy č. NAO/58/01/007368/2005 ze dne 22. 7. 2005 mezi hlavním městem Praha a Obecním domem, a.s., schválené usnesením Rady hlavního města Prahy č. 1091 ze dne 19. 7. 2005, nájemcem nemovitosti a to pozemku parc. č. 588, jehož součástí je stavba č. p. 1090 (budova Obecního domu v Praze), v katastrálním území Staré Město, obec Praha, zapsané na LV 122 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Nájemce je oprávněn na základě Nájemní smlouvy č. NAO/58/01/007368/2005 ze dne 22. 7. 2005 přenechat nebytové prostory dle této smlouvy, nacházející se v budově Obecního domu, nám. Republiky 1090/5, 111 21 Praha 1 (dále jen „**Obecní dům**“), podnájemci do podnájmu.

III. Předmět podnájmu

1. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do podnájmu prostory sloužící podnikání k provozování gastronomických činností v Obecním domě, jmenovitě kavárnu včetně kuchyně „vinárna“ a kuchyňské přípravný „kulečnicková herna“, Francouzskou restauraci, Plzeňskou restauraci, Americký bar, sál Plzeňské restaurace – vinárnu a foyer před Americkým barem (dále jen "**předmět podnájmu**"). Podnájemce může shora uvedené názvy restaurací se souhlasem nájemce změnit. Podnájemce tento předmět podnájmu do podnájmu přijímá za smluvních podmínek vyplývajících z této smlouvy. Prostory jsou dále blíže specifikované v Příloze č. 1 k této smlouvě, která tvoří její nedílnou součást. Plánek předmětu podnájmu tvoří Přílohu č. 2 k této smlouvě.
2. Podnájemce je oprávněn užívat chodby a schodiště Obecního domu, jež souvisí s předmětem podnájmu.
3. Předmět podnájmu je podnájemci přenecháván s jeho zařízením (mobiliářem), uvedeném v inventurním soupisu movitého majetku, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její Přílohu č. 3.
4. Předmět podnájmu je podnájemci přenecháván k účelu, pro který je stavebně určen, tj. za účelem provozování hostinské činnosti.
5. Podnájemce je oprávněn užívat v míře potřebné ke splnění účelu podnájmu společné prostory a výtahy do suterénu Obecního domu.
6. Nebude-li s nájemcem písemně dohodnuto jinak, podnájemce není oprávněn v těchto prostorách umísťovat jakékoliv věci v jeho vlastnictví či jiných právnických nebo fyzických osob.
7. Umístění všech dalších elektrických spotřebičů s příkonem nad 2 kWh do předmětu podnájmu schvaluje nájemce, a to na základě písemné žádosti podnájemce s přesnou technickou specifikací každého spotřebiče. Nájemce může podnájemci omezit užívání některých spotřebičů v době špičkového odběru elektrické energie.
8. Podnájemci bude část předmětu podnájmu (Francouzská restaurace, Plzeňská restaurace, Americký bar, sál Plzeňské restaurace – vinárna a foyer před Americkým barem) nájemcem protokolárně odevzdána ke dni nabytí účinnosti této smlouvy, tj. ke dni 22.6.2020. Dále Smluvní strany vycházejí shodně z toho, že zbylé části předmětu podnájmu (kavárnu včetně kuchyně „vinárna“ a kuchyňské přípravný „kulečnicková herna“) byly nájemcem protokolárně předány při uzavírání předchozích podnájemních smluv a ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nedošlo ke změnám vyžadujícím nové protokolární předání. Rovněž klíče od předmětu podnájmu byly protokolárně podnájemci předány a podnájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že klíče od předmětu podnájmu od nájemce převzal. Podnájemce podpisem této smlouvy potvrzuje a činí nesporným, že předmět podnájmu, včetně jeho vybavení zařízením specifikovaným v Příloze č. 3 této smlouvy, shledává ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a ke stavu předmětu podnájmu včetně jeho vybavení zařízením specifikovaným v Příloze č. 3 nemá žádných námitek.

IV. Účel podnájmu

Předmět podnájmu je podnájemci přenechán za účelem provozování hostinské činnosti.

V. Rozsah užívání předmětu podnájmu

1. Podnájemce prohlašuje, že má k datu uzavření této smlouvy ke smluvenému účelu užívání předmětu podnájmu veškerá potřebná oprávnění.
2. Podnájemce se zavazuje předmět podnájmu užívat výlučně k účelu dle článku IV. této smlouvy.
3. Podnájemce je oprávněn vykonávat v předmětu podnájmu hostinskou činnost pro veřejnost denně, a to od 8.00 hodin do 23.00 hodin. Všichni hosté musí opustit prostory Obecního domu do 23.50, leda by se podnájemce předem s nájemcem dohodl jinak a uhradil služby ostrahy nad tento rámeček.
4. Podnájemce podá v předstihu minimálně tři (3) dnů před akcí dispečinku ostrahy informaci e-mailem o konkrétních akcích (název akce, místo konání a termín od – do), konaných v předmětu podnájmu, z důvodu rozvrhu služeb zaměstnanců ostrahy a možnosti informovat pozvané hosty podnájemce.
5. V případě nezbytné potřeby je nájemce oprávněn omezit časový rozsah, po který je podnájemce oprávněn předmět podnájmu užívat s tím, že nájemce nebude za dobu omezení účtovat poměrnou část úhrady za podnájem. Nárok podnájemce na úhradu za ušlé tržby nevzniká, oznámí-li nájemce podnájemci dobu a rozsah omezení písemně nejméně třicet (30) kalendářních dnů před začátkem omezení.
6. Provozní doba může být odchylně upravena (zpravidla rozšířena) v případě požadavku klienta, o čemž podnájemce informuje předem určeného pracovníka obchodního oddělení. V případě rozšíření provozní doby nad 23.00 hodinu je nájemce oprávněn požadovat uhrazení služeb ostrahy za každou hodinu prodloužení, a to ve výši stanovené ceníkem služeb nájemce pro příslušný rok.
7. Podnájemce je na základě této smlouvy oprávněn používat foyer před Americkým barem pro servis jídel a nápojů. Za tím účelem je podnájemce oprávněn dočasně (ad hoc) umísťovat v těchto prostorách nezbytný přenosný vlastní mobiliář a inventář.
8. Podnájemce je na základě a v souladu s předchozím písemným souhlasem nájemce oprávněn na vlastní náklady a způsobem určeným nájemcem vzájemně propojit a společně užívat prostory foyer před Americkým barem s Plzeňskou restaurací a sálem Plzeňské restaurace – vinárnou. Podnájemce však bere na vědomí, že nájemce není žádným způsobem povinen souhlas s případnými stavebními úpravami na předmětu podnájmu podnájemci udělovat, což podnájemce bude respektovat. Nájemce si však vyhrazuje právo jednostranně kdykoliv stanovit, že jakékoliv stavební úpravy na předmětu podnájmu v užívání podnájemce k žádosti podnájemce provede na náklady podnájemce přímo nájemce.
9. Podnájemce není oprávněn přenechat do podnájmu předmět podnájmu třetí osobě nebo umožnit, aby tyto osoby vyvíjely v předmětu podnájmu jakékoliv podnikatelské a jiné aktivity, pokud se s nájemcem nedohodne písemně jinak.
10. Podnájemce je povinen zdržet se užívání či umožnit užívání předmětu podnájmu nebo jakékoliv jejich části pro činnost nebo účel, které by mohly být protiprávní, případně trestné ve smyslu trestního zákoníku nebo poškozující dobrou pověst nájemce nebo budovy Obecního domu nebo by mohly být nebezpečné nebo by mohly vést ke snížení částky připadající na pojistné plnění nájemce nebo vlastníka budovy z titulu vzniku pojistné události v objektu Obecního domu.
11. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce převést nebo postoupit jakákoli práva z této smlouvy na třetí osobu. Pokud by tak učinil bez předchozího písemného souhlasu nájemce, je takovýto převod práv od počátku neplatný a nájemce je

oprávněn tuto smlouvu jednostranně vypovědět. Pro vyloučení pochybností se za převod nebo postoupení práv z této smlouvy rozumí i prodej nebo pronájem závodu podnájemce nebo jeho části nebo nepeněžitý vklad ve formě příplatku mimo základní kapitál do jiné obchodní korporace nebo právní přeměna podnájemce ve formě rozdělení (včetně odštěpení) nebo jiné obdobné právní jednání podnájemce.

12. Podnájemce je povinen udržovat si svou způsobilost a povolení pro výkon hostinské činnosti po celou dobu trvání smlouvy a informovat nájemce písemně o jakýchkoliv změnách svého právního statutu a změnách v osobě statutárního zástupce.
13. Podnájemce je oprávněn požádat dispečink ostrahy, aby zaměstnanec ostrahy provedl v den určený podnájemcem kontrolu zavazadel zaměstnanců podnájemce ve služebním vchodu do Obecního domu.
14. Podnájemce je oprávněn požádat pracovníky ostrahy, aby v případě potřeby zasáhli vůči osobám, které se dopustily závažného chování (napadení personálu či hostů, podezření z krádeže či poškozování věcí) a do příchodu policie je zadržen v prostorách Obecního domu.
15. Podnájemce je povinen dodržovat při provozování hostinské činnosti v předmětu podnájmu veškeré obecně závazné právní předpisy a rozhodnutí představenstva a vedení nájemce, zejména Směrnici pro plnění povinností v oblasti požární ochrany v Obecním domě, Požární evakuační plán, Požární poplachové směrnice, Směrnici pro postup v případě ohlášení o uložení bomby v Obecním domě a dále povinnosti uvedené v Příloze č. 4 k této smlouvě - „*Obecné povinnosti podnájemců*“, která je nedílnou součástí této smlouvy. Podnájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy důkladně seznámil se všemi shora citovanými směrnici a s povinnostmi v nich uvedenými bez výhrad souhlasí a zavazuje se v intencích těchto směrnic proškolit své zaměstnance.
16. Strany se dohodly, že nájemce je oprávněn po dobu trvání této smlouvy vydat souhlas (vyjádření) s umístěním nebo provozováním „hostinské zahrádky“ na chodníku přiléhajícím k předmětu podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu podnájemce.

VI. Úpravy předmětu podnájmu

1. Nedohodnou-li se strany v každém jednotlivém případě písemně jinak, úpravy předmětu podnájmu nebo instalovaného mobiliáře nájemce provádí zásadně nájemce na náklad podnájemce.
2. Nájemce předloží podnájemci rozpočet plánovaných nákladů na úpravu, a pokud jej podnájemce odsouhlasí, je nájemce oprávněn požadovat na podnájemci složení zálohy ve výši 50 % z plánovaných nákladů, a to ve lhůtě, kterou nájemce pro tento případ určí. Neposkytne-li podnájemce nájemci zálohu v požadované výši a ve stanovené lhůtě, není nájemce povinen požadované úpravy předmětu podnájmu provést.
3. Závady a poruchy vzniklé užíváním a provozem, případně i nepřiměřeným zacházením (např. ucpané sifony v kuchyních, uražené rohy dlaždic a obkladů, kování u zásuvek a skřínek apod.), podnájemce nahlásí vedoucímu správě Obecního domu, který na místě zjistí stav poškození a rozhodne o způsobu opravy. Náklady na tyto opravy hradí podnájemce.
4. Podnájemce není oprávněn změnit interiérovou dispozici pevně zabudovaného nábytku v předmětu podnájmu a/nebo provádět jakékoliv změny na mobiliáři nájemce.
5. Pokud by podnájemce v odůvodněném případě požadoval změnu interiérové dispozice pevně zabudovaného mobiliáře v předmětu podnájmu, musí požádat v předstihu nájemce o písemný souhlas.

6. Podnájemce smí používat v prostorách předmětu podnájmu vlastní interiérové doplňky, jejichž materiálové, barevné a tvarové provedení odpovídá historickému stylu předmětu podnájmu.
7. Podnájemce je povinen strpět, po předchozí dohodě zástupců smluvních stran o termínu, inventarizaci majetku vedeného v účetnictví nájemce a kontroly stavu předmětu podnájmu a zařízení.

VII. Doba podnájmu

1. Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu do podnájmu včetně zařízení specifikovaného v Příloze č. 3 této smlouvy na dobu určitou, a to s účinností **od 22. 6. 2020 do 31. 12. 2028**.
2. Smluvní strany jsou povinny se navzájem písemně informovat o každé změně obchodní firmy - jména, sídla a osoby oprávněné jednat jejich jménem, nebo je ve věcech této smlouvy zastupovat, jakož i o registraci k dani z přidané hodnoty nebo jejím zrušení.

VIII. Úhrada za podnájem a úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem

1. Úhrada za podnájem Kavárny, Francouzské restaurace, Plzeňské restaurace, Amerického baru, sálu Plzeňské restaurace – vinárny a foyer před Americkým barem, včetně ploch zázemí a mobiliáře, se sjednává **ve výši xxxxxxxxxxxxxxxx,- Kč (slovy: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx korun českých) bez DPH ročně**. K ceně bude připočtena příslušná výše DPH ve smyslu platných právních předpisů. Součástí ceny podnájmu nejsou služby spojené s podnájemem předmětu podnájmu.

V době od 1. 6. 2020 do 30. 11. 2020 bude podnájemci účtováno xxxx z ceny podnájmu, a to z důvodu dopadů pandemie COVID – 19 na obor hostinských služeb s výhradou ujednání uvedeného v níže uvedeném odstavci této smlouvy.

V době přípravy části předmětu podnájmu pro otevření nejpozději **do 21. 7. 2020** nebude podnájemci účtována úhrada za podnájem, to se netýká kavárny a přílehlých provozů, kde bude podnájemné účtováno bez přerušení, za červen 2020 ve výši xxxxxxxxxxxxxx,- Kč bez DPH a za červenec ve výši xxxxxxxxxxxxxx,- Kč bez DPH.

2. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem, sestává ze dvou částí, a to:
 - a) z paušální částky ve **výši xxxxxxxxxxxx,- Kč** (slovy: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx korun českých) **bez DPH ročně**, kterým podnájemce hradí služby, které nájemce podnájemci nevyúčtovává, a kterými se rozumí vytápění, klimatizace a wi-fi (přičemž 46% celkové výše paušálu tvoří náklady za spotřebovanou elektrickou energii, 6% paušálu tvoří náklady za stočné a 48% náklady za spotřebovaný zemní plyn);
 - b) z úhrady služeb uvedených v tomto odstavci níže, které podnájemce hradí dle skutečné spotřeby:
 - ba) úhradu za dodávku elektrické energie do předmětu podnájmu, měřenou odděleně podružnými měřiči;
 - bb) úhradu za telefonní služby, která se skládá z paušální platby za každou telefonní stanici ve výši xxxxxxxx,- Kč bez DPH/měsíc a nákladů za uskutečněné hovorné;

- bc) úhradu za dodávku vody (vodné a stočné) do předmětu podnájmu, měřenou odděleně podružnými měřiči;
- bd) úhradu za odvoz odpadu – počet nádob podnajíemce u nájemce objednává vždy písemně předem.

Nájemce se může s podnajíemcem dohodnout na platbách měsíčních záloh, které podle skutečné spotřeby čtvrtletně zúčtuje podle vyúčtování jejich dodavateli.

3. Veškeré ceny jsou uvedeny bez DPH. K cenám se připočte příslušná výše DPH podle platných právních předpisů.
4. Úprava (zvýšení) úhrady za podnájem bude nájemcem provedena dle ročního průměru oficiálně publikovaného vývoje inflace podle indexu spotřebitelských cen v České republice za příslušný kalendářní rok, a to pro rok následující. Úhrada za podnájem se zvýší o příslušnou míru inflace zaokrouhlenou na celá procenta. Pokud je inflace nižší než 0,4 %, k úpravě cen nedochází. K úpravě úhrady za podnájem dle inflace nedojde v letech 2021 a 2022. První valorizace úhrady za podnájem tak dojde s účinností od roku 2023, tj. za inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem za rok 2022. Smluvní strany se dohodly, že úhrada za podnájem nebude snižována v případě deflace.
5. Zvýšení úhrady za paušál bude nájemcem provedeno vždy, když dojde ke zvýšení ceny těchto služeb jejich dodavateli, a to bez ohledu na hodnotu zvýšení. Při zvýšení ceny elektrické energie se 20 % částky tvořící paušál zvyšuje o částku představující zvýšení ceny. Při zvýšení ceny zemního plynu se 40 % částky tvořící paušál zvyšuje o částku představující zvýšení ceny. Při zvýšení ceny vodného/stočného se 40 % částky tvořící paušál zvyšuje o částku představující zvýšení ceny.

IX.

Splatnost úhrady za podnájem a úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájmem a platební podmínky

1. Úhrada za paušál a podnájem je splatná vždy čtvrtletně předem ve čtyřech stejných splátkách, a to vždy 1. dne příslušného čtvrtletí (tj. 1. ledna, 1. dubna, 1. července, a 1. října) v roce. Smluvní strany se dohodly, že od 1. 6. 2020 do 31. 12. 2020 je úhrada za paušál a podnájem splatná měsíčně.
2. Úhrada za služby (vyúčtování), jejichž poskytování je spojeno s podnájmem, je splatná vždy čtvrtletně zpětně na základě daňového a účetního dokladu vystaveného nájemcem. Splatnost faktury se dohodou stanoví na dobu 14 dnů.
3. Rozdíl mezi výší úhrady za podnájem a paušál, které podnajíemce uhradil, a výší úhrady za podnájem a paušál, která nájemci náleží v důsledku zvýšení podle čl. VIII odst. 4 a 5 této smlouvy, je splatný vždy spolu s nejbližší splatnou splátkou úhrady za podnájem.
4. Za den zaplacení jakékoli částky, která má být nájemci dle této smlouvy podnajíemcem uhrazena, se považuje den, kdy je tato částka připsána na účet nájemce.

X.

Vzájemně poskytované služby

Nájemce se zavazuje poskytovat podnajíemci tyto služby:

1. dodávku studené a teplé užitkové vody (vodné a stočné);
2. vytápění předmětu podnájmu v zimní sezóně a chlazení předmětu podnájmu v letní sezóně; a to vždy na teplotu, kterou instalované technické zařízení v optimální míře umožňuje;

3. odvoz tříděného odpadu z předmětu podnájmu specifikovaného katalogovými čísly a názvem dle zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) : 150101 – papírové a lepenkové odpady, 150102 – plastové obaly, 150107 – skleněné obaly, 200301 – směsný komunální odpad (dále jen „odpad“). Původcem odpadu je podnájemce a předání odpadu nájemci nezbavuje podnájemce povinností dle shora uvedeného zákona. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude zajišťovat jeho odvoz, nepřebírá však tento odpad do svého vlastnictví, pouze zprostředkovává jeho odvoz;
4. poskytnutí telefonních linek č. 222 002 / 786, 298, 782, 767, 772, 199, 149, 770, 784, 773, 780, 776, 771, 783, 747, 745, 778, 289, 790, 296, 759, 761, 763, a 764 z telefonní ústředny nájemce;
5. dodávku elektrické energie do předmětu podnájmu.

Podnájemce se zavazuje:

ke spoluúčasti na celkem čtyřech společných marketingových akcích s nájemcem, a to počínaje rokem 2020. Pro tři z těchto akcí podnájemce zajistí cateringové služby do hodnoty 10.000,- Kč za každou z těchto tří akcí. Pro jednu z těchto akcí - setkání nájemce a podnájemce s obchodními partnery - budou cateringové služby poskytnuty v rozsahu dohodnutém mezi nájemcem a podnájemcem.

XI.

Další povinnosti podnájemce

1. V případě, že o to nájemce požádá, předloží podnájemce nájemci výpis z rejstříku trestů statutárních zástupců podnájemce, jakož i odpovědných zástupců a osoby odpovědné za činnost provozovny ve smyslu zákona o živnostenském podnikání v platném znění.
2. Podnájemce se zavazuje, že v předmětu podnájmu nebude poskytovat služby ani obchodovat se zbožím, které je způsobilé vzbuzovat veřejné pohoršení, zejména s ohledem na poslání a charakter objektu, ve kterém je předmět podnájmu umístěn. Podnájemce se zavazuje neprovozovat a nestrpět v předmětu podnájmu zejména takovou činnost, která by podněcovala rasovou, náboženskou, politickou či sociální nesnášenlivost (např. provozování sexshopů, erotických nočních klubů, heren, bazarů, zastaváren apod.). Důsledky nerespektování tohoto omezení podnájemcem jsou uvedeny v dalších ujednáních této smlouvy.
3. Při užívání předmětu podnájmu je podnájemce povinen zdržet se jakéhokoli nadměrného hluku. V případě, že podnájemce používá v předmětu podnájmu zvukovou kulisu (mluvené slovo nebo hudbu), je povinen zajistit, aby tato kulisa nerušila činnost ostatních uživatelů Obecního domu.
4. Zásobování předmětu podnájmu je podnájemce povinen provádět co nejrychleji a co neefektivněji, při omezení hluku na minimum, jakož i tak, aby takovouto činností podnájemce nedošlo k poškození objektu Obecního domu a jeho inventáře. Podnájemce je při zásobování povinen dodržovat veškeré právní předpisy (zejména ty, které souvisejí s užíváním veřejné komunikace).
5. Podnájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že nájemce je oprávněn v průběhu výpovědní lhůty umístit v pravém dolním rohu skleněné výplně každého z výkladců Francouzské restaurace a Kavárny oznámení, že prostory jsou nabízeny k podnájmu, a to o rozměrech max. 40x50 cm.
6. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce v předmětu podnájmu pořizovat obrazové snímky nebo obrazové a zvukové záznamy, s výjimkou zpravodajských šotů. Podnájemce je povinen vynaložit veškeré možné úsilí, které na něm lze spravedlivě požadovat, aby zabránil pořizování obrazových snímků a obrazových a

zvukových záznamů osobami, kterým k tomu nebyl udělen písemný souhlas nájemce. Podnájemce je však oprávněn pro svoji vlastní propagaci a reklamu nekomerčně využít snímku předmětu podnájmu (např. na jídelních lístcích, vizitkách, pozvánkách), vždy však s předběžným souhlasem nájemce v každém jednotlivém případě.

7. Podnájemce je povinen umožnit nájemci v předmětu podnájmu umístění reklamních poutačů a značení, ne však poutačů na stejnou nebo obdobnou činnost, kterou podnájemce v předmětu podnájmu provozuje.
8. Podnájemce může v předmětu podnájmu provozovat hrací automaty, hudební automaty nebo automaty na výdej zboží pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce.
9. Sklady a zázemí předmětu podnájmu budou užívány výlučně k zajištění činnosti podnájemce a v souladu s účelem této smlouvy.
10. Podnájemce se zavazuje, že v průběhu sjednané podnájemní doby bude investovat zejména do technologií šetrných k životnímu prostředí, užívaných v předmětu podnájmu, nejméně částkou 8 (osm) milionů Kč bez DPH. Podnájemce je povinen každou takovou investici předem projednat s nájemce a její realizaci doložit nájemci včetně pořizovacího dokladu. Náklady na tyto investice nese podnájemce.

XII.

Oznamování

1. Oznámení nebo jiná formální komunikace mezi nájemcem a podnájemcem musí být prováděna v písemné formě. Za písemnou formu se kromě zpráv v listinné podobě považuje také datová schránka, fax nebo e-mail. Druhé straně musí být doručena nebo zaslána osobně, datovou schránkou, kurýrem, poštou, faxem nebo e-mailem na následující adresy:

Nájemce:

adresa: nám. Republiky 1090/5, 111 21 Praha 1

ve věcech smluvních: předseda představenstva a.s. Obecní dům

e-mail: XXXXXXXXXXXXXX

ve věcech provozních: vedoucí správy Obecního domu

e-mail: xxxxxxxxxxxx

ve věcech obchodních: obchodní ředitelka

e-mail: XXXXXXXXXXXXXX

Podnájemce:

adresa: nám. Republiky 1090/5, 111 21 Praha 1

ve věcech smluvních: předseda představenstva a.s. VYŠEHRAD 2000

e-mail: xxxxxxxxxxxx

ve věcech ostatních: člen představenstva a.s. VYŠEHRAD 2000

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxx

XIII.

Odpovědnost za škody

Čištění a údržba předmětu podnájmu

1. Podnájemce odpovídá nájemci za veškeré škody na předmětu podnájmu, včetně mobiliáře, způsobené podnájemcem, jeho zaměstnanci nebo návštěvníky, a to jak při běžném výkonu hostinské činnosti, tak i při dalších činnostech s touto hlavní činností podnájemce spojených.
2. O vzniku škody a okolnostech jejího vzniku je podnájemce povinen bezodkladně informovat pověřeného zástupce nájemce, jímž je technik správy Obecního domu nájemce (linka 135), v případě jeho nepřítomnosti nepřetržitá služba na technickém dispečinku nájemce (linky 555, 556), kde bude učiněn zápis v Knize služeb, a poté písemně statutární orgán nájemce. Smluvní strany si poskytnou nezbytnou součinnost při likvidaci pojistných událostí.
3. Podnájemce je rovněž povinen ústně nebo písemně informovat pověřeného zástupce nájemce (vedoucího správy Obecního domu) o všech okolnostech, o kterých se domnívá, že by mohly vést ke vzniku škody (předcházení škodám).
4. Odstranit veškeré škody a uvést věci do původního stavu je na náklad podnájemce oprávněn výhradně nájemce, který bude o způsobu odstranění škod a předpokládané výši nákladu na odstranění škod podnájemce předem informovat. Podnájemce je povinen respektovat toto výlučné právo nájemce a na výzvu nájemce složit na jeho účet zálohu ve výši min. 50 % nájemcem předpokládané výše nákladů. Výši nákladů vynaložených na odstranění škod je nájemce povinen podnájemci dokladovat.
5. Výměnu stávajících zařízení nájemce může podnájemce provést poté, co obdrží od nájemce písemné vyjádření k žádosti podnájemce. Svou žádost podnájemce doloží nákresem situace a popisem postupu výměny s tím, že podnájemce nesmí v žádném ohledu poškodit či znehodnotit předmět podnájmu. Podnájemce současně s tím navrhne nájemci způsob využití či zpeněžení či likvidace původního zařízení.
6. Podnájemce je povinen na svůj náklad provádět denní úklid předmětu podnájmu, a to jak odbytových ploch, tak ploch zázemí. Pokyny k úklidu a údržbě specifických podlahových krytin a mobiliáře spolu se seznamem čisticích prostředků, které je podnájemce při úklidu a údržbě povinen užívat, je uveden v příloze č. 5 k této smlouvě. Pokud by podnájemce nesprávným postupem nebo užitím nevhodných čisticích prostředků způsobil na krytinách nebo mobiliáři škodu, je povinen uhradit nájemci veškeré náklady na odstranění způsobené škody, které mu nájemce přefakturuje.
7. Provozní údržbu trvalejšího rázu, jako je např.
 - hloubkové čištění a dlouhodobá údržba-pastování podlahových krytin (cca 2-3x ročně),
 - čištění závěsů, svítidel, kožených čalounů i technologických částí, opravy maleb, apod.provede firma, na které se obě smluvní strany dohodnou, v oboustranně dohodnutém termínu. Předpokládané náklady nájemce předloží podnájemci k odsouhlasení. Objednávku zašle podnájemce, který uhradí i fakturu dodavatelské firmy.
8. Podnájemce je povinen se šetrně chovat i ve společných prostorách, kde úklid a údržbu zajišťuje nájemce. Pokud bude podnájemci prokázáno, že zavinil poškození nebo znečištění společných prostor nad obvyklou míru, je povinen opravu nebo vyčištění společných prostor zajistit na vlastní náklad.
9. Podnájemce umožní, v případě potřeby, odvezení poškozené části mobiliáře z předmětu podnájmu k opravě s tím, že podnájemce si musí předání jakékoliv části mobiliáře nechat potvrdit na předávacím protokolu s razítkem a podpisem firmy nebo pracovníka, komu a kdy poškozený mobiliář předal. Nájemce bude předem informovat podnájemce, která osoba, resp. firma, odveze mobiliář z předmětu podnájmu.

10. Podnájemce je povinen zachovávat dostatečný prostor pro průchod (min. 1,5 m) ve všech společných chodbách, které jsou součástí požárně únikového prostoru. Případné pokuty udělené nájemci za porušení tohoto ustanovení jdou plně k tíži podnájemce.
11. Podnájemce je povinen uzavřít a po celou dobu trvání tohoto podnájemního vztahu udržovat v platnosti pojištění odpovědnosti za škody vzniklé na nebytových prostorách, které má podnájemce v podnájmu na základě této smlouvy, a na užívaných cizích movitých věcech v souvislosti s aktuální provozní činností podnájemce, a to v rozsahu a za podmínek obvyklých pro tento druh provozní činnosti, minimálně však na pojistnou částku 20.000.000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých) s tím, že tato pojistná částka musí být sjednána výhradně pro potřeby podnikání podnájemce v prostorách Obecního domu a nikoliv pro potřeby jiných provozoven podnájemce anebo jiné činnosti podnájemce, která nemá spojitost s podnikáním podnájemce v Obecním domě. V případě, kdy o to nájemce požádá, je podnájemce povinen předložit k nahlédnutí platnou pojistnou smlouvu. Pojistná smlouva platná ke dni podpisu smlouvy tvoří Přílohu č. 6 této smlouvy.
12. Nájemce nemá námitky proti přiměřeně hlasité reprodukované ani živé hudbě v prostorách předmětu podnájmu. V této souvislosti podnájemce bere na vědomí, že pokud jím bude v předmětu podnájmu provozována veřejná hudební produkce ve smyslu příslušných právních předpisů, je podnájemce povinen oznámit příslušnému kolektivnímu správci program této produkce a samostatně vypořádat veškeré závazky s tím související. Podnájemce odpovídá za škodu, která nájemci vznikne porušením této povinnosti.

XIV. Skončení podnájmu

1. Podnájem podle této smlouvy skončí uplynutím doby, na kterou byl podnájem sjednán.
2. Před uplynutím doby podnájmu podnájem skončí na základě:
 - a) písemné dohody obou smluvních stran; nebo
 - b) písemnou výpovědí; nebo
 - c) odstoupením od smlouvy za podmínek vyplývajících z této smlouvy.
3. Nájemce může vypovědět smlouvu z těchto důvodů:
 - a) na majetek podnájemce byl podán insolvenční návrh nebo bylo rozhodnuto soudem o úpadku podnájemce nebo podnájemce přizná svou platební neschopnost, nebo
 - b) podnájemce neplní povinnosti a podmínky uložené mu správními orgány v souvislosti s provozováním jeho podnikatelské činnosti v předmětu podnájmu; nebo
 - c) podnájemce je v prodlení s úhradou za podnájem, paušálu nebo jiných splatných pohledávek, vyplývajících pro něho z této smlouvy, po dobu přesahující třicet (30) kalendářních dnů; nebo
 - d) ve výpisu z rejstříku trestů, předkládaném nájemci dle této smlouvy, bude uveden záznam, že osoba, které se týká, má záznam za spáchaný úmyslný trestný čin (přečin nebo zločin) – v tomto případě je nájemce oprávněn vypovědět tuto smlouvu pouze v případě, že podnájemce k odstranění takového stavu nejdříve písemně vyzval a poskytl mu lhůtu třiceti (30) kalendářních dnů ke zjednání nápravy; nebo
 - e) za porušení ustanovení čl. V odst. 9 nebo 12 této smlouvy.
4. Podnájemce může vypovědět smlouvu z těchto důvodů:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou užívá předmět podnájmu; nebo
 - b) předmět podnájmu se stane bez zavinění podnájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání; nebo

- c) nájemce nebude po dobu delší než jeden měsíc plnit povinnosti vyplývající z této smlouvy a nesjedná nápravu ani ve lhůtě čtrnácti dnů po obdržení písemné výzvy podnájemce.
5. Výpovědní doba je sjednána jako tříměsíční. V případě výpovědi podle čl. XIV odst. 3. písm. c) této smlouvy činí výpovědní doba jeden měsíc. Výpovědní doba počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Před uplynutím doby podnájmu podnájem skončí také z těchto důvodů:
- a) zánikem předmětu podnájmu,
b) zánikem právnické osoby, je-li podnájemcem.
7. Ke dni skončení podnájmu, resp. zániku této smlouvy zanikají veškerá práva a povinnosti stran z této smlouvy s výjimkou těch závazků obsažených v jejích ustanoveních, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i nadále (zejména nárok na úhradu dlužné úhrady za podnájem, sjednané smluvní pokuty, povinnost k náhradě škody, úroky z prodlení apod.) nebo u kterých tak stanoví zákon.
8. V případě uplatnění výpovědi nebo odstoupení od smlouvy z důvodu porušení povinností druhou smluvní stranou nevzniká straně, která podnájem vypověděla, či od smlouvy odstoupila nárok na smluvní pokutu z toho titulu (důvodu), na základě kterého došlo ke skončení (zániku) podnájmu.

XV.

Práva a povinnosti smluvních stran při skončení podnájmu

1. Podnájemce je povinen vyklidit předmět podnájmu v den skončení podnájmu. Při vyklizení podnájemce uvede předmět podnájmu a jejich zařízení (vybavení) do stavu, ve kterém mu byly předány s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení.
2. V případě, že strany předem nedohodnou provedení úprav předmětu podnájmu, může nájemce na podnájemci požadovat odstranění těchto úprav nebo části z nich. Neučiní-li tak podnájemce, může nájemce na náklad podnájemce, kterému je přeúčtuje, odstranit úpravy předmětu podnájmu sám. O stavu předaných a převzatých prostor bude stranami sepsán protokol.
3. Veškeré úpravy předmětu podnájmu a zařízení podnájemce, které nebyly odstraněny, se stanou majetkem nájemce s tím, že nájemce a ani vlastník Obecního domu není povinen k jakékoliv náhradě takovýchto investic podnájemci. Podnájemce souhlasí s tím, že nemá a nevznese žádný nárok na náhradu za provedení takových úprav či za zhodnocení Obecního domu vůči nájemci a/nebo vlastníkovi Obecního domu.
4. Pro případ, že podnájemce v termínu skončení podnájmu předmět podnájmu nevyklidí, je nájemce oprávněn předmět podnájmu vyklidit a veškeré vyklizené a demontované věci podnájemce uskladnit na náklady podnájemce ve kterémkoli nájemcem určeném skladu. Podnájemce je povinen do 15 dnů tyto věci od nájemce převzít. O stavu vyklizených prostor sepíše nájemce protokol za účasti dvou nestranných svědků.
5. Náklady podnájemce spojené s výše uvedeným postupem nájemce se podnájemce zavazuje nájemci uhradit neprodleně na jeho výzvu. V případě nevyzvednutí uskladněného majetku ve výše uvedené lhůtě je nájemce oprávněn tento prodat ve veřejné dražbě, jejíž výtěžek bude zaslán na účet podnájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, a to po odečtení nákladů vynaložených na vyklizení, demontování a uskladnění, případně dalších pohledávek nájemce, které za podnájemcem má. Nájemce však neodpovídá za žádné škody, které by podnájemci vznikly v důsledku nesplnění jeho povinnosti předmět podnájmu vyklidit.

XVI.

Smluvní pokuty

1. Pro případ, že podnájemce poruší své povinnosti z této smlouvy, sjednávají smluvní strany následující smluvní pokuty ve výši:
 - a) 250 000,- Kč za každé porušení odst. V. 8. a XI. 8. smlouvy;
 - b) 20 000,- Kč za každé porušení odst. V. 3., V. 11. a VI. 4.;
 - c) 50.000,- Kč za každé porušení odst. IV., X. / poslední odstavec a XI. 2.;
 - d) 10.000,- Kč za každé porušení povinnosti podnájemce uvedené v Příloze č. 4 k této smlouvě – Obecné povinnosti podnájemců;
 - e) 0,05% z dlužné částky denně pro případ prodlení podnájemce s úhradou kteréhokoliv splatné závazku (peněžitého dluhu) podle této smlouvy;
 - f) částku rovnající se dvojnásobku denní úhrady za podnájem platné bezprostředně před skončením podnájmu, a to za každý den prodlení pro případ, že podnájemce nevyklidí předmět podnájmu v den skončení podnájmu, a to do dne splnění této povinnosti podnájemcem.
2. Vedle smluvních pokut je nájemce oprávněn požadovat náhradu škody a úrok z prodlení v zákonné výši, na které mu v důsledku porušení povinností podnájemce vznikl nárok, jakož i účelně vynaložené náklady spojené s vymáháním dlužné částky. Nárok na úhradu smluvní pokuty a náhrady škody včetně úroků z prodlení nezaniká v případě zániku podnájmu, resp. této smlouvy.

XVII.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy jí založené příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Nájemce provede neprodleně po uzavření této smlouvy její zveřejnění v registru smluv ve smyslu platných právních předpisů.
3. Dnem účinnosti této smlouvy se po dohodě stran v celém rozsahu ruší předchozí uzavřená smlouva O-82-2013 včetně jejich dodatků, které tato smlouva plně nahrazuje.
4. Smluvní strany po dohodě vylučují aplikaci ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb. pro tento smluvní vztah.
5. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) výtiscích s platností originálu, po dvou (2) pro každou smluvní stranu.
6. Jakékoliv dodatky tuto smlouvu měnící nebo doplňující nebo rozšiřující její ustanovení musí být uzavřeny písemně, číslovány v postupné řadě za sebou a podepsány statutárními zástupci smluvních stran na téže listině.
7. Smluvní strany prohlašují, že ujednání této smlouvy uvedené v čl. VIII odst. VIII 1. a 2., týkající se smluvní úhrady za podnájem a paušál a její výše, považují smluvní strany za obchodní tajemství, které je kterákoliv smluvní strana oprávněna zveřejnit jiné třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem druhé smluvní strany. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že údaje (dále jen „**metadata**“), tvořící předmět obchodního tajemství tak, jak shora uvedeno, budou vyloučena z uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění. Tímto však není dotčena povinnost Nájemce uveřejnit tato metadata v registru smluv, uveřejní-li je Nájemce jako opravu podle § 5 odst. 7 zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění do 30 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno rozhodnutí nadřízeného orgánu nebo soudu, na jehož základě má být neuveřejněná část

smlouvy nebo dotčená metadata poskytnuta podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím.

8. Pokud bude podnájemce povinen uzavřít část nebo celé provozy v Obecním domě v důsledku nařízení vlády ČR nebo Magistrátu hlavního města Prahy, po dobu takového uzavření neúčtuje nájemce podnájem kromě tzv. paušálu, pokud není uzavření podnájemci nahrazeno jinak nebo se obě strany nedohodnou jinak.
9. V případě sporů o obsah a plnění této smlouvy jsou smluvní strany povinny vynaložit veškeré úsilí, aby tyto spory byly řešeny smírnou cestou, zejména, aby byly odstraněny okolnosti vedoucí ke vzniku práva od této smlouvy odstoupit nebo způsobující její neplatnost.
10. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádných překážek, nároků třetích osob ani jiných právních vad, které by uzavření této smlouvy bránily nebo způsobovaly její neplatnost a smlouvu podepisují svými oprávněnými zástupci.

Přílohy:

Příloha č. 1: Předmět podnájmu

Příloha č. 2: Plánek předmětu podnájmu

Příloha č. 3: Soupis movitého majetku (mobiliář)

Příloha č. 4: Obecné povinnosti podnájemců

Příloha č. 5: Pokyny k úklidu předmětu podnájmu

Příloha č. 6: Pojistná smlouva podnájemce (platná ke dni podpisu této smlouvy)

V Praze dne 1/6 2020

V Praze dne 1/6 2020

Nájemce:

Podnájemce

Obecní dům, a.s.

Mgr. Vlastimil Ježek
předseda představenstva

VYŠEHRAD 2000 a.s.

Jaroslav Novák
předseda představenstva

Obecní dům, a.s.

Mgr. Jan Lacina
místopředseda představenstva

VYŠEHRAD 2000 a.s.

Alena Vrbová
místopředseda představenstva