



**Smlouva o podnájmu
nebytových (prodejních) prostor v Obecním domě v Praze**

č. smlouvy: O-86-2012

uzavíraná stranami
dle zákona č. 116/90 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění

I. Smluvní strany

I.1. Obecní dům, a.s.
se sídlem: nám. Republiky 1090/5, 111 21 Praha 1
IČ: 272 51 918
DIČ: CZ27251918 (je plátcem DPH)
jednající: Mgr. Vlastimilem Ježkem, předsedou představenstva
Vladimírem Holzkněchtem, místopředsedou představenstva
registrace v OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 9990
bank. spojení: XXXXXXXXXX

(dále jen „nájemce“)

a

I.2. Josef Salmon
místem podnikání: Květná 2086/20, 130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 673 96 194
DIČ: není plátcem DPH
registrace v OR: není registrován v obchodním rejstříku
č.j.: ŽO/16228/01/Jč – Živnostenský list
bank. spojení: XXXXXXXXXX

(dále jen „podnájemce“)

II. Výkladová ustanovení

Pokud jsou v této smlouvě užity následující termíny, rozumí se jimi pro účely této smlouvy:

II. 1. Obecní dům (dále jen OD)

objekt Obecního domu v Praze - č.p. 1090 postavený na pozemku parc.č. 588 v obci Praha, katastrální území Staré Město, umístěný na adrese Praha 1, náměstí Republiky 5, PSČ 111 21

II.2. Předmět podnájmu

místnost (-i) v Obecním domě uvedená (-é) v čl. IV. odst. IV. 1. a v Příloze č. 4 této smlouvy, kterou(-é) přenechává nájemce podnájemci do podnájmu k účelu sjednanému v této smlouvě,

III. Úvodní ustanovení

Nájemce je podle Nájemní smlouvy č. NAO/58/O1/007368/2005 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 nemovitostí a to objektu č.p. 1090 na stavební parcele č. parc. 588 (budovy Obecního domu v Praze) a pozemku č. parc. 588, oboje v katastrálním území Staré Město, obec Praha, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha zapsaném na LV č. 122.

Nájemce je oprávněn na základě Nájemní smlouvy č. NAO/58/O1/007368/2005 ze dne 22.7.2005 přenechat nebytové prostory dle této smlouvy, nacházející se v budově Obecního domu Praha, nám. Republiky 1090/5, 111 21 Praha 1, podnájemci do podnájmu za smluvních podmínek vyplývajících z této smlouvy.

Podnájemce uzavřel dne 20.12.2007 s nájemcem Smlouvu o podnájmu nebytových (prodejních) prostor v Obecním domě. Smlouva uzavřená na dobu určitou je platná do 28.2.2013.

Vzhledem k tomu, že podnájemce má i nadále zájem užívat předmět podnájmu vymezený shora uvedenou podnájemní smlouvou, a nájemce má zájem tyto plochy podnájemci podnajímt, dohodly se obě smluvní strany na uzavření nové podnájemní smlouvy ke shodnému předmětu podnájmu tak, jak vyplývá z této smlouvy, a to s výhradou, že účinnost této smlouvy nastane až dnem uvedeným v čl. VIII této smlouvy. Podnájemce prohlašuje, že k datu uzavření této nové podnájemní smlouvy nemá nájemce vůči podnájemci žádné nvyřádané závazky z dosavadního podnájemního vztahu vyplývajícího ze Smlouvy o podnájmu nebytových prostor tak, jak je tato smlouva a uvedena v tomto článku smlouvy.

IV. Předmět podnájmu

IV.1.

Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do užívání nebytové (prodejní) prostory „J“ nacházející se v přízemí Obecního domu (dále též jen „OD“), sestávající z:

- a) místnosti č. G/2 č. 3078b o výměře 46 m² – prodejní plocha včetně plochy venkovní výlohy
- b) místnosti č. 3075/2 o výměře 1,4 m²
místnosti č. 3074 o výměře 1,4 m²
místnosti č. 3075 o výměře 1,7 m²
místnosti č. 3076a o výměře 3,1 m²
místnosti č. 3076b o výměře 3,5 m²

(dále jen „**předmět podnájmu**“).

Celková výměra předmětu podnájmu je 57,1 m².

IV.2.

Předmět podnájmu je zakreslen na přiloženém situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy.

IV.3.

Smluvní strany vycházejí shodně z toho, že předmět podnájmu byl nájemcem protokolárně odevzdán 1.3.2008 a ke dni nabytí účinnosti této smlouvy, tj. ke dni 1.3.2013, nedošlo ke změnám vyžadujícím nově protokolární předání. Rovněž klíče od předmětu podnájmu byly protokolárně předány podnájemci dne 1.3.2008 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 shledává ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a ke stavu předmětu podnájmu nemá žádných námitek.

V. Účel podnájmu

Předmět podnájmu je podnájemci přenecháván k účelu, pro který je stavebně určen, a to jako nebytové (prodejní) prostory k provozování podnikatelské činnosti podnájemce, kterou je:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; a
- nákup a prodej kulturních památek nebo předmětů kulturní hodnoty

Kopie platného živnostenského oprávnění podnájemce tvoří jako Příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy.

Podnájemce tak bude užívat předmětné nebytové prostory jako prodejnu zboží v rozsahu živnosti volné:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; a
- pro nákup a prodej kulturních památek nebo předmětů kulturní hodnoty.

VI. Rozsah užívání předmětu podnájmu

VI.1.

Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu výlučně k účelu uvedenému v článku V. této smlouvy a způsobem touto smlouvou stanoveným. Podnájemce je povinen dodržovat při svém podnikání v předmětu podnájmu veškeré obecné závazné právní předpisy a povinnosti uvedené v Příloze č. 3 této smlouvy – *Obecné povinnosti podnájemců*. Podnájemce se zavazuje, že uvnitř objektu Obecního domu nebude v žádném případě užívat jiné prostory než prostory podnajaté mu na základě této nebo jiné podnájemní smlouvy uzavřené s nájemcem; porušení povinnosti podle této věty zakládá nájemci právo od smlouvy bez dalšího jednostranně písemně odstoupit. Bez ohledu na to, zda nájemce využije svého práva odstoupit od smlouvy podle předchozí věty tohoto článku smlouvy je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za každé takové jednotlivé porušení výše uvedené povinnosti a podnájemce je povinen uplatněnou smluvní pokutu nájemci na výzvu uhradit.

VI.2.

Podnájemce není oprávněn předmět podnájmu přenechat k užívání jakékoliv třetí osobě, případně umožnit, aby jakákoliv třetí osoba v předmětu podnájmu vyvíjela jakékoliv podnikatelské či jiné aktivity. Podnájemce není oprávněn převést jakákoliv práva z této smlouvy na třetí osobu, aniž by k takovému postupu získal předchozí písemný souhlas nájemce, a to pro každý jednotlivý případ zvlášť. Podnájemce bere na vědomí, že jakýkoliv právní úkon, směřující k porušení jakékoliv smluvní povinnosti podle tohoto článku a odstavce smlouvy bude považován za neplatný. Podnájemce dále bere na vědomí, že porušení jakékoliv povinnosti podle tohoto článku smlouvy zakládá právo nájemce bez dalšího od této smlouvy bez dalšího jednostranně písemně odstoupit. Bez ohledu na to, zda nájemce využije svého práva odstoupit od smlouvy podle předchozí věty tohoto článku smlouvy je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za každé takové jednotlivé porušení jakékoliv výše uvedené povinnosti a podnájemce je povinen uplatněnou smluvní pokutu nájemci na výzvu uhradit.

VI.3.

Podnájemce je povinen zdržet se užívání, popř. umožnit užívání předmětu podnájmu nebo jakékoliv jeho části pro jakoukoliv činnost nebo účel, které by mohly poškozovat dobrou pověst nájemce a/nebo Obecního domu nebo by mohly být nebezpečné či vést ke snížení částky připadající na pojistné plnění. Okolností, které by mohly vést ke snížení částky připadající na pojistné plnění jsou uvedeny v Příloze č. 3 této smlouvy. Podnájemce dále bere na vědomí, že porušení jakékoliv povinnosti podle tohoto článku smlouvy zakládá právo nájemce bez dalšího od této smlouvy bez dalšího jednostranně písemně odstoupit. Bez ohledu na to, zda nájemce využije svého práva odstoupit od smlouvy podle předchozí věty tohoto článku smlouvy je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za každé takové jednotlivé porušení jakékoliv výše uvedené povinnosti a podnájemce je povinen uplatněnou smluvní pokutu nájemci na výzvu uhradit.

VI. 4.

Podnájemce není oprávněn umístit v předmětu podnájmu své sídlo bez předchozího písemného souhlasu nájemce. To neplatí v případě, že podnájemce má k datu uzavření této smlouvy registrováno sídlo na adrese Obecního domu s předchozím písemným souhlasem nájemce či vlastníka objektu.

VII. Úpravy předmětu podnájmu

VII.1.

Podnájemce je oprávněn vybavit předmět podnájmu standardním kancelářským zařízením a nábytkem. Jakékoliv technické a/nebo technicko stavební úpravy uvnitř předmětu podnájmu (včetně instalace, montáže či demontáže jakýchkoliv vnitřních zařízení, které jsou pevně spojené s obvodovými zdmi, stropem či podlahou nebytových prostor) (dále jen **Úpravy**) je však podnájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu ze strany nájemce, a to v rozsahu a způsobem v tomto souhlasu uvedeném a vždy plně na vlastní náklady podnájemce. Podnájemce bere na vědomí, že nájemce není žádným způsobem povinen takový souhlas udělit a současně, že nájemce je oprávněn stanovit dodatečné podmínky pro případné udělení svého souhlasu, které jsou pro podnájemce závazné. Podnájemce bere dále na vědomí, že případné udělení souhlasu s jakýmkoliv Úpravami vyžaduje předchozí písemnou žádost podnájemce o poskytnutí souhlasu s provedením předmětné Úpravy, obsahující přesný popis, čas a způsob provedení Úpravy. Podnájemce bere na vědomí, že nájemce je oprávněn jednostranně určit, že provedení Úpravy zajistí sám na náklad podnájemce. K provedení Úprav i k odepisování majetku vynaloženého na Úpravu se vždy vyžaduje předchozí písemný souhlas nájemce. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy podnájemce provede Úpravy prostor přenechaných podnájemci do podnájmu na základě této smlouvy, které by znamenaly technické zhodnocení prostor, nájemce není povinen po skončení podnájmu k zaplacení jakéhokoliv finančního plnění (náhrady) podnájemci za takovéto Úpravy nebo technické zhodnocení nebytových prostor.

Podnájemce bere na vědomí, že porušení jakékoliv povinnosti podle tohoto článku smlouvy zakládá právo nájemce bez dalšího od této smlouvy jednostranně písemně odstoupit. Bez ohledu na to, zda nájemce využije svého práva odstoupit od smlouvy podle předchozí věty tohoto článku smlouvy je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za každé takové jednotlivé porušení jakékoliv výše uvedené povinnosti a podnájemce je povinen uplatněnou smluvní pokutu nájemci na výzvu uhradit.

VII.2.

Podnájemce bere na vědomí, že k provádění jakýchkoliv oprav, revizí nebo údržby předmětu podnájmu (dále též jen „**Opravy**“) je oprávněn pouze na základě předchozího písemného souhlasu nájemce. Podnájemce je povinen neprodleně písemně oznámit nájemci potřebu jakýchkoliv Oprav na předmětu podnájmu; při nesplnění této oznamovací povinnosti odpovídá podnájemce nájemci za škodu tím způsobenou v plném rozsahu. Podnájemce bere na vědomí, že zajistí provedení veškerých Oprav na předmětu podnájmu buď (i) na základě souhlasu nájemce s provedením takových výkonů na základě předchozího písemného oznámení nájemci, anebo (ii) na základě jednostranně písemné výzvy nájemce v důsledku zjištění nájemce o potřebě takových výkonů, vždy však v souladu, rozsahu a způsobem určeným nájemcem. V případě potřeby Oprav v důsledku způsobení škody podnájemcem budou opravy prováděny vždy plně na náklady podnájemce. Podnájemce bere na

vědomí, že nájemce je oprávněn jednostranně určit, že provedení Opravy zajistí sám na náklad podnájemce.

VIII. Doba podnájmu

Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu do užívání na dobu určitou, a to od 1.3.2013 do 30.6.2018.

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

IX.1. Úhrada za podnájem, kauce

IX.1.1.

Úhrada za podnájem se sjednává ve výši [REDAKCE] Kč/m²/měsíc.

Pro účely této smlouvy se započítává pro předmět podnájmu výměra **57,1 m²** celkem. Měsíční úhrada za podnájem (dále též jen „**podnájemné**“) se sjednává ve výši [REDAKCE] - Kč. Veškeré ceny jsou uvedeny bez DPH. K cenám bude v rámci vyúčtování připočtena příslušná výše DPH. Smluvní strany sjednávají, že povinnost podnájemce hradit nájemci sjednané podnájemné s ohledem na předpokládané datum užívání předmětu podnájmu podnájemcem ke sjednanému účelu vzniká ode dne 1.11.2013.

IX.1.2.

Za účelem zajištění všech plateb stanovených touto smlouvou podnájemcem smluvní strany sjednávají kauci ve výši tří (3) měsíčního podnájemného ve smyslu článku IX.1.1 smlouvy a tří (3) měsíční paušální částky úhrady za služby ve smyslu článku IX.2.1, tj. celkem [REDAKCE] Kč (dále jen „**Kauce**“). Podnájemce se zavazuje uhradit kauci do 15 dnů od uzavření této smlouvy na výše uvedený účet nájemce. Pro případ, že celá výše Kauce nebude připsána na účet nájemce v takto stanovené lhůtě, má nájemce právo od této smlouvy jednostranně bez dalšího upozornění písemně odstoupit. Bez ohledu na to, zda nájemce využije svého práva odstoupit od smlouvy podle předchozí věty tohoto článku smlouvy, je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč a podnájemce je povinen uplatněnou smluvní pokutu nájemci na výzvu uhradit. Nárok na zaplacení smluvní pokuty nezaniká jednostranným odstoupením d smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok nájemcem na náhradu škody.

IX.1.3.

Podnájemce bere na vědomí, že nájemce je bez dalšího oprávněn čerpat z Kauce jakákoliv peněžitá plnění, k jejichž úhradě je podnájemce podle této smlouvy a/nebo obecně závazných právních předpisů povinen a s jejichž úhradou vůči nájemci je podnájemce v prodlení. Nájemce oznámí písemně podnájemci čerpání kauce s uvedením právního důvodu a výše čerpání. Podnájemce je povinen doplnit výši Kauce na původní sjednanou výši do 15 dnů od okamžiku, kdy se prostřednictvím nájemce dozví o právním důvodu a výši čerpání Kauce. Nesplnění výše uvedené povinnosti podnájemce řádně a včas doplnit Kauci zakládá jednostranné právo nájemce od této smlouvy bez dalšího odstoupit. Bez ohledu na to, zda nájemce využije svého práva odstoupit od smlouvy podle předchozí věty tohoto článku smlouvy je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč a podnájemce je povinen uplatněnou smluvní pokutu nájemci na výzvu uhradit.

IX.2 Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem

IX.2.1.

Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem, se sestává ze dvou částí, a to:

- **paušálu**, kterým podnájemce přispívá na úhradu vybraných služeb, které nájemce podnájemci nevyúčtovává,

- **úhrady služeb, které podnájemce hradí dle skutečné spotřeby.**

IX.2.2.

Paušální částka, kterou podnájemce přispívá na úhradu služeb, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem, se sjednává ve výši **151 200,- Kč ročně**, z toho - vytápění a chlazení (včetně TUV): 138 900,- Kč/rok, provoz a údržba zařízení: 7.500,- Kč/rok a odvoz odpadu: 4.800,- Kč za rok.

V paušálu je zahrnuta úhrada služeb v rozsahu uvedeném v čl. X. odst. X.1. - X.3. této smlouvy. Veškeré ceny jsou uvedeny bez DPH. K cenám bude připočtena příslušná výše DPH.

IX.2.3.

Vedle paušálu dle odst. IX.2. 2. této smlouvy hradí podnájemce :

- úhradu za odběr služeb uvedených v čl. X. odst. X.4. a X.5., které budou podnájemci přeúčtovány dle jeho skutečné potřeby měřené odděleně podružnými měřiči;
- úhradu jím uskutečněného hovorného dle čl. X., odst. X.6. této smlouvy, které bude podnájemci přeúčtováváno dle výše úhrady za hovorné, tak jak byla tato výše zjištěna prostředky výpočetní techniky instalované nájemcem u jeho telefonní ústředny.

IX.2.4.

Nájemce je oprávněn úhradu za podnájem dle odst. IX.1. této smlouvy každý rok zvýšit v návaznosti na roční průměr oficiálně publikovaného vývoje inflace v České republice za příslušný kalendářní rok, a to pro rok následující. Zvýšení úhrady za podnájem se vždy počítá z úhrady za podnájem platné pro druhé pololetí předchozího roku. Písemné oznámení nájemce o úpravě za podnájem však musí být podnájemci doručeno vždy nejpozději do 30.5. následujícího roku, jinak se považuje úhrada za podnájem pro takový rok trvání podnájemů za nezměněnou.

IX.2.5.

Smluvní strany se dohodly, že zvýšení úhrady za paušál dle odst. IX.2.1, může být nájemcem jednostranně provedeno vždy, když dojde ke zvýšení ceny těchto služeb jejich dodavatelí, a to bez ohledu na hodnotu zvýšení. Nájemce je před zvýšením paušálu dle tohoto článku povinen předložit společně se zvýšením dokumenty prokazující zvýšení cen služeb dodavatelí nájemce. Zvýšení paušálu oznámí nájemce podnájemci písemně. Podnájemce je povinen hradit nájemci takto zvýšenou část úhrady za paušál zpětně, a to ode dne, kdy došlo ke zvýšení ceny služeb jejich dodavatelí, a to na základě vyúčtování provedeného nájemcem.

IX.3. Splatnost úhrady za podnájem a za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem

IX.3.1.

Úhrada za podnájem (včetně paušálu) je splatná měsíčně, a to vždy 1. dne příslušného měsíce na základě této smlouvy. Nájemce vystaví na toto plnění daňový a účetní doklad, který zašle (předá) podnájemci. Podnájemce není oprávněn podmiňovat zaplacení finančního plnění nájemci podle této smlouvy vystavení daňového a/nebo účetního dokladu.

IX.3.2.

Úhrada za služby, které nejsou zahrnuty ve sjednaném paušálu dle bodu IX.2.3., je splatná vždy po skončení čtvrtletí na základě daňového a účetního dokladu vystaveného nájemcem.

IX.3.3.

Rozdíl mezi úhradou za podnájem, kterou podnájemce uhradil a úhradou za podnájem, která nájemci náleží v důsledku zvýšení úhrady za podnájem ve smyslu čl. IX.2.4. této smlouvy, je splatný vždy v souladu s příslušným vyúčtováním ze strany nájemce. To samé platí pro případ zvýšení úhrady za paušál ve smyslu čl. IX. 2.5 této smlouvy.

IX.3.4.

Za den zaplacení jakékoli částky, která má být nájemci dle této smlouvy podnájemcem uhrazena, se považuje den, kdy je úhrada podnájemů připsána na účet nájemce.

IX.4. Způsob placení úhrady za podnájem a za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem

Úhrada za podnájem a za služby je hrazena bezhotovostní formou - bankovním převodem peněžních prostředků na účet nájemce uvedený v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy, pokud nájemce neoznámí písemně podnájemci jiné bankovní spojení.

X. Služby poskytované podnájemci nájemcem a povinnosti nájemce

Nájemce je povinen zajistit řádné poskytování těchto služeb :

X.1.

Vytápění předmětu podnájmu v zimní sezóně a chlazení předmětu podnájmu v letní sezóně, obojí na teplotu a v takové míře, jak je nájemcem a podnájemcem považováno za standardní a v technických možnostech nájemce,

X.2.

Údržbu a kontrolu zařízení, které nájemce předal podnájemci spolu s předmětem podnájmu,

X.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 nezavazuje podnájemce povinností dle uvedeného zákona. Nájemce nepřebírá tento odpad do svého vlastnictví, pouze zprostředkovává jeho odvoz.

X.4.

Dodávku elektrické energie do předmětu podnájmu,

X.5.

Dodávku teplé užitkové vody a dodávku vody (vodné a stočné) do společných prostor,

X.6.

Poskytnutí telefonní linky č. 120 z telefonní ústředny nájemce. Náklady na poskytnuté telekomunikační služby hradí podnájemce ze svého.

X.7.

Poskytnutí internetového připojení. Náklady na internetové připojení hradí podnájemce ze svého.

X.8.

Nájemce je povinen zajistit nerušené užívání předmětu podnájmu podnájemcem.

XI. Další povinnosti podnájemce

XI.1.

Podnájemce se zavazuje, že v předmětu podnájmu nebude poskytovat služby a 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 nesnášlivost (např. provozování sexshopů, erotických nočních klubů, heren, bazarů, zastaváren apod.). Důsledky nerespektování tohoto mezení podnájemcem jsou uvedeny v dalších ujednáních této smlouvy.

XI.2.

Další povinnosti podnájemce ohledně podnájmu dle této smlouvy jsou uvedeny v Příloze č. 3 této smlouvy - *Obecné povinnosti podnájemců*, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Podnájemce

podpisem této smlouvy prohlašuje, že se s touto přílohou smlouvy důkladně seznámil, souhlasí s ní a zavazuje se dodržovat veškeré povinnosti vyplývající pro podnájemce z této Přílohy č. 3.

XII. Oznamování

XII.1.

Veškerá oficiální oznámení učiněná dle této smlouvy budou mít písemnou formu, budou zasílána druhé straně doporučeně, případně pověřenou osobou a budou rovněž zaslána elektronicky mailem na e-mailové adresy smluvních stran uvedené v úvodních ustanoveních této smlouvy.

XII.2.

Pokud neoznámí kterákoli ze stran druhé straně jinak, veškerá oznámení a další sdělení učiněná dle této smlouvy, budou zasílána na adresu účastníků uvedenou v záhlaví této smlouvy k rukám:

za nájemce :

*ve věcech smluvních předseda představenstva Obecního domu
ve věcech techniky zařízení a věcech provozních vedoucímu správě budovy*

za podnájemce:

ve všech věcech jednatel

XII.3.

Oficiální zprávy odeslané v jiné, než listinné podobě (např. prostřednictvím přístrojů výpočetní techniky - fax, E-mail), se považují za doručené pouze potvrdí-li druhá strana písemně (a to i stejným způsobem), že odeslané oznámení nebo sdělení obdržela.

XIII. Smluvní pokuty

Podnájemce se zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu:

XIII.1.

0,1 % z dlužné částky denně pro případ prodlení podnájemce s úhradou kterékoli splatné pohledávky (peněžitého dluhu) vyplývající pro podnájemce z této smlouvy.

XIII.2.

Částku rovnající se dvojnásobku denní výše úhrady za podnájem platné bezprostředně před skončením podnájmu, a to za každý den prodlení pro případ, že podnájemce předmět podnájmu nevyklidí a řádně vyklizený nepředá v den skončení podnájmu nájemci, a to do dne splnění této povinnosti podnájemcem, popř. do dne, kdy nájemce využije svého práva a předmět podnájmu na náklady podnájemce vyklidí; pro případ nevyklizení a nepředání předmětu podnájmu ke dni ukončení podnájmu předmětu podnájmu podle této smlouvy se nadto podnájemce zavazuje nájemci uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč.

XIII.3.

V jiných případech za podmínek stanovených touto smlouvou.

XIII.4.

Vedle těchto smluvních pokut je nájemce oprávněn požadovat náhradu škody a úrok z prodlení ve smyslu ust. § 517 odst. 2. občanského zákoníku, na které mu v důsledku porušení povinností podnájemce vznikl nárok, jakož i účelně vynaložené náklady spojené s vymáháním dlužné částky. Nárok na úhradu kterékoliv smluvní pokuty uvedené v této smlouvě a náhrady škody včetně úroků z prodlení nezaniká v případě zániku podnájmu, resp. této smlouvy a ani v případě jednostranného odstoupení od této smlouvy.

XIV. Odpovědnost za škody

XIV.1.

Podnájemce odpovídá nájemci za veškeré škody způsobené na předmětu podnájmu a jejich zařízení jím, jeho zaměstnanci nebo návštěvníky (zákazníky). O vzniku škody a o okolnostech jejího vzniku je podnájemce povinen okamžitě informovat pověřeného zástupce nájemce, jímž je v pracovní době investiční technik OD (linka 116), v kteroukoliv dobu pak Technický dispečink OD (linka 555, 556) a ohlásit škodu rovněž písemně k rukám statutárního zástupce nájemce. Smluvní strany se zavazují vzájemně se bez odkladu informovat o případných pojistných událostech a poskytovat si nezbytnou součinnost při likvidaci pojistných událostí.

XIV.2.

Podnájemce je dále povinen neprodleně ústně informovat pověřeného zástupce nájemce o všech okolnostech, o kterých je mu známo, že by mohly vést ke vzniku škody nájemci anebo třetím osobám a písemně takovou informaci potvrdit k rukám statutárního zástupce nájemce.

XIV.3.

Odstranění veškerých škod dle odst. XIV.1. je oprávněn provádět výlučně nájemce na náklad podnájemce. Podnájemce je povinen respektovat toto výlučné právo nájemce a na výzvu nájemce složit na účet nájemce v nájemcem stanovené lhůtě, ne však dříve než 10 kalendářních dnů od výzvy nájemce, zálohu ve výši 80 % nájemcem předpokládané výše nákladů na odstranění škody. Výši nákladů vynaložených nájemcem na odstranění škod je nájemce povinen podnájemci doložit.

XIV.4.

Podnájemce je povinen uzavřít a po dobu trvání této podnájemní smlouvy udržovat v platnosti pojištění odpovědnosti za škody vzniklé provozní činností podnájemce v předmětu podnájmu včetně pojištění odpovědnosti podnájemce z jeho podnikatelské činnosti (obsahující i pojištění rizika nemožnosti splácet řádně a včas své splatné závazky), jakož i další druhy pojištění, které by byly případně vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, a to s výší pojistného plnění nejméně 5.000.000,- Kč za každou škodnou událost a s vinkulací tohoto pojištění výhradně ve prospěch nájemce. Podnájemce se současně zavazuje zajistit se svým pojistitelem vinkulací případných pojistných plnění při vzniku jakékoliv škodné události stanovené pojistnou smlouvou přímo ve prospěch účtu nájemce. Kopie příslušné pojistné smlouvy je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 2. Podnájemce je povinen kdykoliv na výzvu nájemce doložit nájemci existenci platného pojištění za podmínek shora uvedených. Podnájemce bere na vědomí, že porušení jakékoliv povinnosti podle tohoto článku smlouvy zakládá právo nájemce bez dalšího od této smlouvy jednostranně písemně odstoupit. Bez ohledu na to, zda nájemce využije svého práva odstoupit od smlouvy podle předchozí věty tohoto článku smlouvy je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za každé takové jednotlivé porušení jakékoliv výše uvedené povinnosti a podnájemce je povinen uplatněnou smluvní pokutu nájemci na výzvu uhradit.

XV. Skončení podnájmu

K ukončení této smlouvy může dojít na základě následujících skutečností:

XV.1.

Písemnou dohodou smluvních stran, a to k datu uvedenému v takovéto písemné dohodě smluvních stran.

XV.2.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět z jakéhokoliv důvodu anebo i bez uvedení důvodu před uplynutím doby trvání smlouvy uvedené v čl. VIII této smlouvy s tím, že výpovědní lhůta činí v těchto případech tři (3) měsíce a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany jsou dále oprávněny tuto smlouvu jednostranně vypovědět za podínek vyplývajících z ustanovení § 9 zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění. Pro případ prodloužení podnájmu se zaplacením jakékoliv splatné pohledávky podle této smlouvy se sjednává výpovědní lhůta v délce trvání třiceti (30) dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi podnájemci.

XV.3.

Písemným odstoupením od smlouvy v případech stanovených touto smlouvou. Odstoupení je účinné a smlouva zaniká dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

XV.4.

Tato smlouva dále zaniká v případě nastane-li, některá z těchto skutečností:

- a) zánikem předmětu podnájmu,
- b) zánikem právnické osoby, je-li podnájemcem,
- c) ukončením nájemní smlouvy nájemce k objektu Obecního domu

XV.5.

Ke dni skončení podnájmu, resp. zániku této smlouvy zanikají veškerá práva a povinnosti stran z této smlouvy s výjimkou těch závazků obsažených v jejich ustanoveních, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i nadále (zejména nárok na úhradu dlužné úhrady za podnájem, sjednané smluvní pokuty, škody, úroky z prodlení ap.) nebo u kterých tak stanoví zákon.

XVI. Práva a povinnosti smluvních stran při skončení podnájmu

XVI.1.

Podnájemce je povinen vyklidit předmět podnájmu v den skončení podnájmu. Při vyklizení podnájemce postupuje v souladu s rozhodnutím nájemce, a to tak, že (i) na vlastní náklady odstraní ty Úpravy předmětu podnájmu, o jejichž odstranění ho nájemce požádá popř. (ii) na výzvu nájemce uvede předmět podnájmu na vlastní náklady do stavu, ve kterém byl při jeho převzetí podnájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení, anebo (iii) v předmětu podnájmu ponechá Úpravy nebo jakoukoliv část Úprav dle rozhodnutí nájemce s tím, že Úpravy, které podle rozhodnutí nájemce zůstanou ponechány v předmětu podnájmu, nájemce od podnájemce koupí a podnájemce nájemci prodá za zůstatkovou účetní cenu takto pořízených Úprav. O stavu předaných a převzatých prostor bude stranami sepsán protokol.

XVI.2.

Pro případ, že podnájemce v uvedeném termínu předmět podnájmu nevyklidí a neučiní tak ani přes výzvu nájemce v dodatečné lhůtě 15 dnů, je nájemce oprávněn předmět podnájmu vyklidit a veškeré vyklizené a demontované věci podnájemce na dobu 15 kalendářních dnů uskladnit ve kterémkoli nájemcem určeném skladu. O stavu takto vyklizených prostor sepíše nájemce protokol za účasti dvou nestranných svědků. Veškeré náklady spojené s takovým 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 neodpovídá za žádné škody, které by podnájemci vznikly v důsledku nesplnění jeho povinnosti předmět podnájmu vyklidit.

XVII. Závěrečná ustanovení

XVII.1.

Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy jí založené příslušnými ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Nelze-li právní vztahy řešit dle těchto ustanovení, použijí se předpisy práva občanského.

XVII.2.

Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by kdykoliv v budoucnu bylo shledáno některé ustanovení této smlouvy nebo dodatků k ní neplatným, a/nebo neúčinným a/nebo nevykonatelným, platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ujednání smlouvy tím není dotčena. Při posuzování takto neplatného ustanovení se použijí ustanovení zákona jeho povaze nejbližší. To samé platí pro případ smluvní mezery.

XVII.3.

Pokud by z jakéhokoliv důvodu, na který smluvní strany při uzavírání této smlouvy nepomyslely nebo nemohly pomyslet, mohl být její účel zmařen, jsou smluvní strany povinny neprodleně, nejpozději, však do 14 dnů ode dne, kdy taková skutečnost vyjde najevo, sjednat písemný dodatek, jímž účelu této smlouvy bude dosaženo.

XVII.4.

Jakékoliv další dodatky tuto smlouvu měnící, rozšiřující nebo doplňující její ustanovení musí být uzavřeny písemně, číslovány v postupné řadě za sebou a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran. Pokud některá ze stran předloží návrh dodatku ke smlouvě, zavazuje se druhá strana vyjádřit se k tomuto návrhu do 30 dnů od jeho odeslání. Po tutéž dobu je návrhem vázána strana, která jej podala.

XVII.5.

V případě sporů o obsah a plnění této smlouvy budou smluvní strany preferovat smírné řešení sporů. Všechna práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy budou posuzována dle českého práva.

XVII.6.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dohodly, že účinnosti nabývá tato smlouva dnem 1.3.2013.

XVII.7.

Smluvní strany prohlašují, že se podrobně seznámily s celým textem této smlouvy včetně jejích příloh. Na důkaz toho, že s textem souhlasí, je jim srozumitelný a jasný, připojují své podpisy.

XVII. 8.

Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomi 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.

XVII.9.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních v českém jazyce s platností originálu. Podnájemce obdrží jedno vyhotovení a nájemce dvě vyhotovení smlouvy.

Nedílnou součástí jsou následující smluvními stranami parafované přílohy:

- Příloha č. 1: Živnostenské oprávnění podnájemce
- Příloha č. 2: Pojistná smlouva podnájemce
- Příloha č. 3: Obecné povinnosti podnájemců
- Příloha č. 4: Situační plán

V Praze dne 04-12-2012 2012

[Redacted signature]

Obecní dům, a.s.

Mgr. Vlastimil Ježek, předseda představenstva

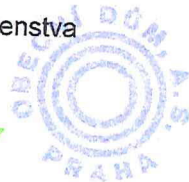
[Redacted signature]

Obecní dům, a.s.

Vladimír Holzknecht, místopředseda představenstva

[Redacted signature]

Josef Salmon



Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 21.11.2012 16:33:53

Jméno a příjmení: **Josef Salmon**
Datum narození: **[REDAKCE]**
Občanství: **Česká republika**
Bydliště: **[REDAKCE]**
Místo podnikání: **Květná 2086/20, 130 00, Praha - Vinohrady**
Identifikační číslo: **67396194**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Nákup a prodej kulturních památek nebo předmětů kulturní hodnoty**
Druh živnosti: **Ohlašovací vázaná**
Vznik oprávnění: **31.10.2001**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č.2

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**
Obory činnosti: **Velkoobchod a maloobchod**
Druh živnosti: **Ohlašovací volná**
Vznik oprávnění: **15.04.2009**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Provozovny k předmětu podnikání číslo

1. Nákup a prodej kulturních památek nebo předmětů kulturní hodnoty
Adresa: **U Obecního domu 1090/2, 110 00, Praha - Staré Město**
Identifikační číslo provozovny: **1007988355**
Zahájení provozování dne: **17.03.2008**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 3**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

Příloha č. 3 ke smlouvě o podnájmu nebytových prostor v Obecním domě

I. Ohlašovací povinnost

Ve vztahu k podnájmcům nebytových prostor v objektu Obecní dům (dále jen „OD“) zastupuje nájemce předseda představenstva nebo jím pověřená osoba (dále jen „Správce“).

Správce je ve smyslu smlouvy osobou oprávněnou vyzývat podnájemce k plnění závazků, které na sebe podnájemce převzal v uzavřené podnájmní smlouvě.

Na Správce se podnájemce obrací písemně ve všech záležitostech ohledně podnájmu nebytových prostor (dále jen „předmětu podnájmu“) a zařízení, která převzal podnájemce do užívání spolu s předmětem podnájmu.

V záležitostech týkajících se služeb, jejichž poskytování je spojeno s podnájmem případně v jiných záležitostech, které je nutno neprodleně řešit, se podnájemce obrací na Technický dispečink OD (dále jen „TD“), linka 555 s nepřetržitým provozem.

O ohlášení záležitosti podnájemcem a rozhodnutí TD strany pořídí zápis do Provozní knihy, umístěné v TD. Průpis nebo kopie tohoto zápisu bude předána podnájemci.

TD je oprávněn dávat podnájemci pokyny nutné k odvrácení bezprostředně hrozící škody na zdraví, majetku nebo životním prostředí anebo k minimalizaci škody již vzniklé a dále pokyny ke zjednání neprodlené nápravy při porušování klidu a pořádku nebo jiných povinností podnájemce. O takových pokynech provede záznam do Provozní knihy.

V hlášení poruch, technických závad a jiných nedostatků je podnájemce povinen uvést všechny okolnosti toho kterého případu, které jsou mu známy.

Stížnosti a návrhy ohledně výkonu činnosti TD jsou předávány Správci písemně; stížnosti a návrhy ohledně výkonu činnosti Správce jsou předávány písemně statutárnímu zástupci nájemce.

II. Vstup do předmětu podnájmu

II.1. Vstup do předmětu podnájmu

V době uzavření je předmět podnájmu chráněn mříží, uzamčenými dveřmi, elektronickým zabezpečovacím systémem (EVS) a elektronickým protipožárním systémem (EPS). Manipulaci při vstupu do předmětu podnájmu je podnájemce povinen provádět podle pokynů, které mu nájemce písemně sdělí při předání předmětu podnájmu do užívání. Nájemce provede instruktáž resp. seznámení zaměstnanců podnájemce ohledně manipulace se zabezpečovacím zařízením s určením osoby nájemce, na kterou se mohou při problémech s jeho funkčností nebo závadách obracet.

II.2. Vstup do předmětu podnájmu nájemcem

Zaměstnanci nájemce jsou oprávněni ke vstupu do předmětu podnájmu za účelem údržby technických zařízení, které nejsou ve vlastnictví podnájemce, na základě písemného oznámení a v termínu odsouhlaseném podnájemcem. Nájemce je povinen zajistit, aby tím nebyla narušena nebo omezena činnost podnájemce v předmětu podnájmu pokud nelze toto omezení vyloučit, je povinen na to nájemce podnájemce předem upozornit a dbát toho, aby toto omezení trvalo pouze po nezbytně nutnou dobu a bylo úměrné charakteru a rozsahu údržby a účelu vstupu. Tím není dotčeno právo podnájemce na slevu z úhrady za podnájem.

Při vstupu do předmětu podnájmu se zaměstnanci nájemce, pokud nejsou osobně známi, prokáží jmenovkou vydanou Obecním domem. Po dobu jejich činnosti je podnájemce povinen být v předmětu podnájmu přítomný. V případě, že činnost zaměstnance nájemce v předmětu podnájmu neodpovídá účelu, za kterým do nich vstoupil nebo ohrožuje majetek, je podnájemce povinen neprodleně informovat TD.

II.3. Vstup do předmětu podnájmu nájemcem v mimořádných situacích

Nájemce je oprávněn do předmětu podnájmu vstoupit v mimořádných situacích i bez souhlasu anebo přítomnosti podnájemce, a to např. v případě havárií nebo je-li to nutné k odvrácení hrozící škody na zdraví, majetku a životním prostředí anebo minimalizaci škody již vzniklé. Pro tento případ odevzdá podnájemce klíče od předmětu podnájmu v zapečetěné schránce (obálce) na TD. O takovém vstupu bude nájemce bez odkladu informovat podnájemce a sepíše protokol o vstupu. Tím není dotčena jeho odpovědnost za škodu na majetku podnájemce nebo jiné škody pokud by byly způsobeny ať již úmyslně či z nedbalosti v souvislosti s jeho vstupem do předmětu podnájmu.

III. Poskytování služeb nájemcem

Nájemce je při poskytování služeb vázán na smluvní vztahy s jejich dodavateli a vyhrazuje si proto možnost omezení služeb dle podmínek jejich dodávky do objektu OD. V případě omezení rozsahu služeb poskytovaných podnájemci nájemcem má podnájemce právo na slevu z jejich ceny úměrnou omezení rozsahu jejich poskytování a počtu dní, po které toto omezení trvalo.

III.1. Vytápění a klimatizace

V době přítomnosti podnájemce v předmětu pronájmu bude předmět podnájmu vytápěn resp. klimatizován tak, aby teplota a výměna vzduchu v místnostech odpovídala hodnotám dle ČSN. Úsporný režim vytápění pro období omezeného používání předmětu podnájmu je možný v rozsahu dohody smluvních stran. Podnájemce je povinen zajistit, aby u výustků topných těles vzduchotechnických rozvodů nebylo omezováno proudění vzduchu nevhodným odkládáním předmětů

III.2. El. energie

Dodávka el. energie bude nepřetržitá s výjimkou předem oznámených výluk a případných poruch zařízení pro rozvod. O výlukách bude nájemce podnájemce písemně informovat

bezodkladně poté, co se o nich sám dozví. V případě poruchy sdělí TD podnájemci na jeho požádání informace o obnovení dodávky.

Za bezpečný a spolehlivý provoz pevně instalovaných el. rozvodů a el. zařízení v předmětu podnájmu odpovídá nájemce. Podnájemce je povinen zajistit, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nesprávné manipulaci s nimi. V případě změny v elektrických rozvodech (světla, zásuvky, atd.), které musí být provedeny dle ČSN, je nájemce povinen předat podnájemci výchozí revizi změněných rozvodů.

Dále je podnájemce povinen vyžádat si písemný souhlas nájemce s připojením dalších el. spotřebičů, pokud to bude znamenat zvýšení instalovaného výkonu el. zařízení v předmětu podnájmu o více než 2 kW.

III.3. Odvoz odpadu

Správce objektu likviduje pouze odpad vyjmenovaný ve smlouvě, který vzniká z plnění povinností podnájemce ohledně zachovávání čistoty v předmětu podnájmu.

V restauracích a prodejnách musí být tento odpad tříděn ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) a balen do uzavřených a přenosných pytlů. Papírový odpad musí být balen a předáván v papírových pytlích, plastový v plastových pytlích jiné barvy než černé, směsný komunální odpad v plastových černých pytlích. Skleněné odpady musí nájemce vhazovat přímo do odpadní nádoby na to určené a jasně označené a umístěné na dohodnutém místě. Pytle musí být uzavřeny a jasně označeny podnájemcem aby bylo možno určit původce odpadu. Podnájemce není oprávněn umísťovat pytle s odpadem mimo předmět podnájmu a společně užívané prostory musí zachovávat v čistotě. Takto připravený odpad nájemce připraví k odvozu denně v 6.00 hod. včetně sobot a nedělí. Změna doby odvozu odpadu bude podnájemci oznámena vždy alespoň 3 dny předem.

V kancelářích je podnájemce povinen ukládat tříděný odpad do nádob k tomu určených umístěných na společné chodbě. Odvoz odpadu z těchto nádob zajišťuje nájemce.

Jakýkoliv jiný odpad, než uvedený ve smlouvě, je odpadem podnájemce a jeho sběr, separaci a likvidaci zajišťuje podnájemce na vlastní náklady, a to bez záboru chodníku. V případě skladování nebezpečného odpadu v prostorách podnájmu je podnájemce povinen toto místo označit dle zákona a informovat o místě skladování písemně správce.

Podnájemce není oprávněn ukládat odpad do odpadních nádob, jež jsou k dispozici pro obecné užívání.

III.4. Údržba a ochrana předmětu podnájmu a zařízení

Běžnou údržbu a čistotu předmětu podnájmu zajišťuje podnájemce.

Nájemce zajišťuje ochranu předmětu podnájmu proti požáru, proti násilnému vniknutí a to na základě signálu EPS resp. EZS.

Vlastník OD ani nájemce neodpovídá podnájemci ani třetím osobám za ztrátu nebo krádež majetku z předmětu podnájmu bez ohledu na to, zda k takové ztrátě došlo v uzamčeném předmětu podnájmu či nikoliv.

III.5. Spojové služby

Nájemce poskytne telefonní pobočky příp. přímé tel. linky z ústředny objektu OD v rozsahu uvedeném ve smlouvě. Telefonní pobočky vybaví vlastními tel. přístroji. Podnájemce je povinen zajistit, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nesprávné manipulaci s nimi. Údržbu, případně výměnu přístrojů provádí výlučně nájemce. Další spojové služby, které technické zařízení v objektu OD umožňuje, budou předmětem samostatného ujednání (dodatku smlouvy).

Podnájemce je povinen zajistit si doručování poštovních zásilek přímo do předmětu podnájmu.

III.6. Dodávka vody

Dodávka vody bude nepřetržitá s výjimkou předem oznámených výluk a případných poruch rozvodu vody nebo v kanalizaci. O výlukách bude nájemce podnájemce informovat bezodkladně poté, co se o nich sám dozví. V případě poruchy sdělí TD podnájemci na jeho požádání informace o obnovení dodávky.

Podnájemce je povinen zajistit, aby nedocházelo k poškození nebo nesprávné manipulaci se zařízením pro rozvod vody a odvod splašků v předmětu podnájmu. Dále je povinen zajistit aby do kanalizace nebyly vylévány oleje, chemikálie nebo jinak agresivní látky.

Náklady na opravu těchto zařízení související s porušením tohoto ustanovení je povinen uhradit podnájemce.

IV. Užívání předmětu podnájmu a bezpečnost a ochrana zdraví při práci v objektu Obecní dům

Podnájemce je povinen v předmětu podnájmu dodržovat zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění, vyhlášku č. 246/2001 Sb., o požární prevenci v platném znění a základní dokumentaci požární ochrany vydanou nájemcem, tj. Směrnici pro plnění povinností v oblasti požární ochrany v objektu OD, Požární evakuační plán, Požární poplachovou směrnici, Požární řád objektu OD, Směrnici pro činnost požární preventivní hlídky a Směrnici pro postup v případě ohlášení o uložení bomby v OD. Tuto dokumentaci předá za nájemce statutárnímu zástupci podnájemce odborně způsobilá osoba v požární ochraně.

Podnájemce je povinen zajistit bezpečnost a ochranu zdraví při práci (dále jen „BOZP“) svých zaměstnanců, nacházejících se v předmětu podnájmu a předcházet nebo omezovat rizika ohrožující životy a zdraví zaměstnanců. Tuto povinnost plní v souladu s platnými právními předpisy a směrnici OD, vydanými dle platné právní úpravy. Nájemce a podnájemce jsou povinni se vzájemně informovat o pracovních rizicích a vzájemně spolupracovat při zajišťování BOZP.

Podnájemce je povinen dodržovat pokyny nájemce – tj. bezpečnostního technika, zaměstnanců elektroúdržby, kteří mají odbornou způsobilost pro práci na el. zařízeních. Zaměstnanci podnájemce včetně dalších osob, které plní v předmětu podnájmu a v ostatních prostorách OD pracovní úkoly, nesmí zasahovat do rozvodu el. energie a provizorní připojení elektropotřebičů a instalaci prodlužovacího vedení provádět pouze za asistence

zaměstnanců elektroúdržby OD. V oblasti požární ochrany jsou dále povinni akceptovat veškerá rozhodnutí požárního technika, velitele a členů požární preventivní hlídky OD.

Podnájemce je povinen veškeré změny – interiéru, stavební, topenářské a na elektroinstalaci – předem s projektovou dokumentací změn projednat s nájemcem.

V. Kontrola předmětu podnájmu a činnosti podnájemce

Správce je oprávněn kontrolovat plnění povinností podnájemcem stanovených ve smlouvě a této příloze jakož i dodržování platných předpisů, pravidel a směrnic týkajících se užívání předmětu podnájmu včetně těch, která budou podle potřeby v budoucnu vydána a předložena podnájemci.

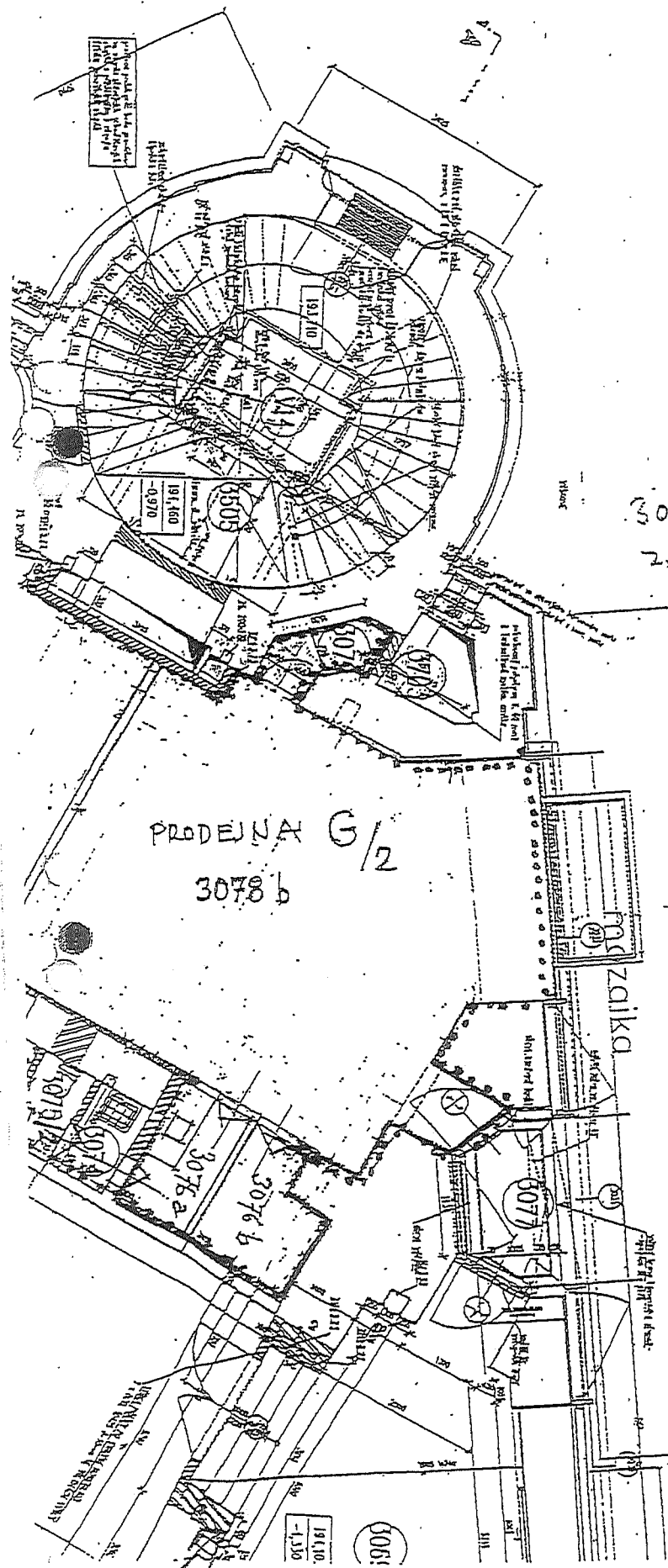
Podnájemce je povinen umožnit Správci včetně osob, které ho doprovázejí vstup do předmětu podnájmu za účelem provedení takové kontroly v předem dohodnutém termínu.

Podnájemce je povinen odstranit nedostatky zjištěné Správcem při kontrole předmětu podnájmu, a to ve lhůtě jím stanovené. V případě nesplnění této povinnosti podnájemcem, je Správce oprávněn (je-li to možné) tyto nedostatky na náklad podnájemce odstranit.

Podnájemce je povinen poskytnout Správci jím vyžádané informace týkající se předmětu podnájmu.

VI. Povinnosti při skončení podnájmu

Podnájemce je povinen vedle povinností uložených uzavřenou podnájemní smlouvou, při skončení podnájmu vrátit nájemci všechny klíče a jejich příslušenství. Dále je podnájemce povinen vrátit klíče i v případě, že nájemce na základě svého zvážení dle potřeby změnil bezpečnostní systém OD, přičemž nájemce je povinen umožnit a zajistit podnájemci v souladu s podnájemní smlouvou nerušený a neomezený vstup do předmětu podnájmu, resp. předat podnájemci neprodleně nové klíče či jiné zařízení pro vstup do předmětu podnájmu. Nájemce není povinen po skončení podnájmu přijímat podnájemcovu poštu, faxy, telefonáty anebo jiné zásilky.



PRODEJNA G/2
3078 b

3078 b - PRODEJNA G/2 ... 46 m²

ZÁČASNĀ:

3075/2 WC	1,4 m ²	} 19,1 m ²
3074 úbitá	1,4 m ²	
3075 sbod	1,7 m ²	
3076 a kuchynka	3,1 m ²	
3076 b sbod	1,5 m ²	

Σ 57,1 m²


MS zaika

FOK

Dodatek č. 1

ke smlouvě o dlouhodobém podnájmu nebytových prostor v Obecním domě
ze dne 4.12.2012


Obecní dům, a.s.

se sídlem: nám. Republiky 1090/5, 111 21 Praha 1
IČ: 272 51 918
DIČ: CZ27251918 (je plátcem DPH)
jednající: Mgr. Vlastimilem Ježkem, předsedou představenstva
Vladimírem Holzknechtem, místopředsedou
představenstva
registrace v OR: Městský soud v Praze, oddíl B., vložka 9990
bank. spojení: 

(dále jen „nájemce“)

a

Josef Salmon

se sídlem: Přebyslavská 1223/3, 130 00 Praha 3
IČ: 673 96 194
DIČ: není plátcem DPH
jednající: Josefem Salmonem
registrace v OR: není registrován v obchodním rejstříku
č.j.: ŽO/16228/01/Jč – Živnostenský list
bank. spojení: 

(dále jen „podnájemce“)

uzavírají tento dodatek č. 1 ke smlouvě o podnájmu nebytových prostor v Obecním domě ze dne 4.12.2012.

Čl. I.**Úvodní ustanovení**

1. Smluvní strany spolu dne uzavřely Smlouvu dlouhodobém podnájmu prostor v Obecním domě, na základě které OD jako nájemce podnájímá podnájemci vybrané nebytové prostory v objektu Obecního domu v Praze za podmínek upravených v citované smlouvě (dále jen „smlouva“).
2. Vzhledem k tomu, že smluvní strany mají zájem na další úpravě podnájemního vztahu založeného smlouvou ze dne 4.12.2012, uzavírají spolu za tímto účelem tento Dodatek č. 1.

ČI.II.

Předmět dodatku

Článek IX. je upraven takto:

Pro účely této smlouvy se započítává pro předmět podnájmu výměra 57,1 m² celkem. Měsíční úhrada za podnájem (dále též jen „podnájemné“) se sjednává ve výši [REDACTED] - Kč. Veškeré ceny jsou uvedeny bez DPH. K cenám bude v rámci vyúčtování připočtena příslušná výše DPH. Smluvní strany sjednávají, že povinnost podnájemce hradit nájemci sjednané podnájemné s ohledem na předpokládané datum užívání předmětu podnájmu podnájemcem ke sjednanému účelu vzniká ode dne 1.3.2013.

ČI.III.

Závěrečná ustanovení

1. Tento Dodatek č. 1 ke smlouvě o podnájmu nebytových prostor nabývá účinnosti dnem 1.3.2013 a platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tento Dodatek č. 1 je vyhotoven ve 3 výtiscích s platností originálu, jeden je určen pro podnájemce a dva jsou určeny pro nájemce.
3. Obě smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek přečetly, s jeho obsahem souhlasí a na důkaz toho jej podepisují.

V Praze dne 14 -02- 2013

[REDACTED]

Mgr. Vlastimil Ježek
předseda představenstva

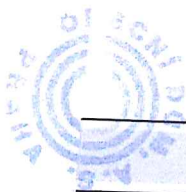
14 -02- 2013
V Praze dne

[REDACTED]

Josef Salmon

[REDACTED]

Vladimír Holzknecht
místopředseda představenstva



0-95-2014

DODATEK Č. 2
ke smlouvě o dlouhodobém podnájmu nebytových prostor v Obecním domě

Níž uvedeného dne, měsíce a roku

1. **Obecní dům, a.s.**, IČ: 272 51 918, se sídlem Praha 1, Nám. Republiky 1090/5, PSČ 111 21, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze v oddíle C, vložce 9990, jednající Mgr. Vlastimil Ježek – předseda představenstva a Vladimír Holzkecht – místopředseda představenstva

/dále jen „OD“ na straně jedné/

a

2. **Josef Salmon**, IČ: 673 96 194, se sídlem Praha 3, Květná 2086/20, PSČ 130 00, Živostenský list ŽO/16228/01/JČ, jednající Josef Salmon

/dále jen „JS“ na straně druhé/

OD a JS jsou společně označovány pro potřeby této dohody jako „**Smluvní strany**“

uzavřely t e n t o:

dodatek č. 2
ke Smlouvě o dlouhodobém podnájmu nebytových prostor v Obecním domě

/dále jen „**Dodatek**“/

I.

Úvodní ustanovení:

1. Dne 4.12.2012 uzavřely Smluvní strany smlouvu o dlouhodobém podnájmu nebytových prostor v Obecním domě /dále jen „**Smlouva**“/. Dne 14.2.2013 uzavřely Smluvní strany Dodatek č. 1 ke shora uvedené Smlouvě o spolupráci. Shora uvedená Smlouva nadále trvá a nebyla ukončena dohodou Smluvních stran anebo jednostranně ze strany kterékoliv Smluvní strany předmětné Smlouvy.
2. Smluvní strany se svobodně rozhodly uzavřít tento Dodatek č. 2 ke shora uvedené Smlouvě.

II.

Předmět dodatku:

1. Na základě dohody smluvních stran se níže uvedená ustanovení Smlouvy ve znění Dodatku č. 2 mění t a k t o:

Článek IV odst. IV.1 se ruší a nahrazuje se novým textem takto:

Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do užívání nebytové (prodejní) prostory „J“, nacházející se v přízemí Obecního domu (dále též jen „**OD**“), sestávající z:

- a) místnosti č. G/2 č. 3078b o výměře 46 m² – prodejní plocha včetně plochy venkovní výlohy
- b) místnosti č. 3075/2 o výměře 1,4 m²
místnosti č. 3074 o výměře 1,4 m²
místnosti č. 3079 o výměře 1,7 m²
místnosti č. 3076a o výměře 3,1 m²
místnosti č. 3076b o výměře 3,5 m²

c) místnosti č. 3069 o výměře 32,6 m² v přízemí OD

(dále jen společně „**předmět podnájmu**“).

Celková výměra předmětu podnájmu je 89,7 m².

Článek VI. se doplňuje o odst. VI.5 takto:

Podnájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že vzhledem k povaze předmětu podnájmu, spočívající v tom, že předmět podnájmu tvořený místností č. 3069 umožňuje průchod a přístup do dvou jiných místností užívaných jiným podnájemcem, a to Symfonickým orchestrem hlavního města Prahy FOK příspěvkové organizace (dále jen „**FOK**“), a to (i) skladu nástrojů tj. místnosti č. 3068 o výměře 69,94 m² a dále (ii) archivu not, tj. místnosti č. 3172 o výměře 17,25 m², po celou dobu trvání této smlouvy strpí průchod přes předmět podnájmu ze strany FOK za účelem přístupu do skladu nástrojů a archivu not a nebude mu ve výkonu tohoto práva bránit. FOK bude oprávněn vykonávat právo vstupu a průchodu přes předmět podnájmu podle této smlouvy pouze za účelem přístupu do výše označených místností po dobu, kdy budou v podnájmu FOK, a to pouze za přítomnosti podnájemce v rozsahu neobtěžujícím nad míru obvyklou poměrům nerušené užívání předmětu podnájmu ze strany podnájemce. FOK je vždy povinen požádat podnájemce o průchod písemně, a to nejméně tři pracovní dny předem. Pokud FOK požádá o průchod v době mimo otevírací dobu podnájemce, je povinen uhradit podnájemci náklady objektivně takto vzniklé (dopravu a přítomnost zaměstnance podnájemce). FOK je rovněž povinen uhradit případné škody vzniklé na majetku podnájemce během průchodu.

Článek IX. odst. IX.1.1. se nahrazuje novým textem takto:

Úhrada za podnájem se sjednává ve výši **██████████ Kč / m² / měsíc**.

Pro účely této smlouvy se započítává pro předmět podnájmu výměra **89,7 m²** celkem. Měsíční úhrada za podnájem (dále též jen „**podnájemné**“) se sjednává ve výši **██████████ Kč, zvýšená o inflaci za rok 2013, ██████████ Kč**. Veškeré ceny jsou uvedeny bez DPH. K cenám bude v rámci vyúčtování připočtena příslušná výše DPH. Smluvní strany sjednávají, že povinnost podnájemce hradit nájemci sjednané podnájemné s ohledem na předpokládané datum užívání předmětu podnájmu podnájemcem ke sjednanému účelu vzniká ode dne 1.6.2014. Ostatní ustanovení smlouvy tím zůstávají nedotčena.

Článek IX. odst. IX.1.2. se nahrazuje novým textem takto:

Za účelem zajištění všech plateb stanovených touto smlouvou podnájemcem smluvní strany sjednávají kauci ve výši **tří (3) měsíčního podnájemného** ve smyslu článku IX.1.1 smlouvy a **tří (3) měsíční paušální částky úhrady za služby** ve smyslu článku IX.2.1, tj. celkem **██████████ Kč** (dále jen „**Kauce**“). Z předchozího smluvního vztahu má podnájemce uhrazenou kauci ve výši **██████████ Kč**. Podnájemce se zavazuje uhradit rozdíl mezi původní a nově stanovenou kaucí ve výši **██████████ Kč** do 15 dnů od uzavření této smlouvy na výše uvedený účet nájemce. Pro případ, že celá výše Kauce nebude připsána na účet nájemce v takto stanovené lhůtě, má nájemce právo od této smlouvy jednostranně bez dalšího upozornění písemně odstoupit. Bez ohledu na to, zda nájemce využije svého práva odstoupit od smlouvy podle předchozí věty tohoto článku smlouvy, je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč a podnájemce je povinen uplatněnou smluvní pokutu nájemci na výzvu uhradit. Nárok na zaplacení smluvní pokuty nezaniká jednostranným odstoupením od smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok nájemcem na náhradu škody.

Článek IX. odst. IX.2.2. se nahrazuje novým textem takto:

Paušální částka, kterou podnájemce přispívá na úhradu služeb, jejichž poskytování je spojeno s podnájmem, se sjednává ve výši **240 000,- Kč ročně**, z toho - vytápění a chlazení (včetně TUV): 215 400,- Kč/rok, provoz a údržba zařízení: 15 000,- Kč/rok a odvoz odpadu: 9.600,- Kč za rok.

V paušálu je zahrnuta úhrada služeb v rozsahu uvedeném v čl. X. odst. X.1. - X.3. této smlouvy. Veškeré ceny jsou uvedeny bez DPH. K cenám bude připočtena příslušná výše DPH.

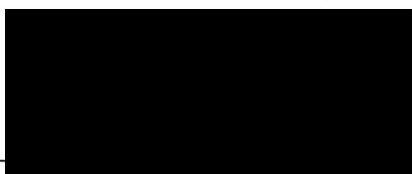
2. Ostatní ustanovení Smlouvy se tímto Dodatkem nemění.

III. Závěrečná ustanovení:

1. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu ze strany obou Smluvních stran.
2. Tento dodatek je sepsán ve dvou (2) stejnopisech, z nichž OD a JS obdrží každý jeden stejnopis.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek důkladně přečetly, plně porozuměly jeho textu sepsanému v českém jazyce, se kterým bezvýhradně souhlasí, neuzavřely ho v tísni, či za nápadně nevýhodných podmínek.

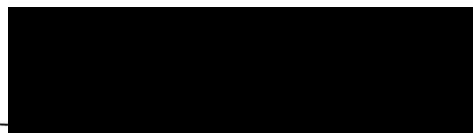
Tomu na důkaz podpisy Smluvních stran tohoto Dodatku.

V Praze dne 30.5.2014

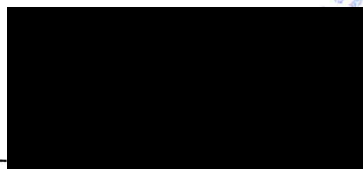


Obecní dům, a.s.

Mgr. Vlastimil Ježek, předseda představenstva

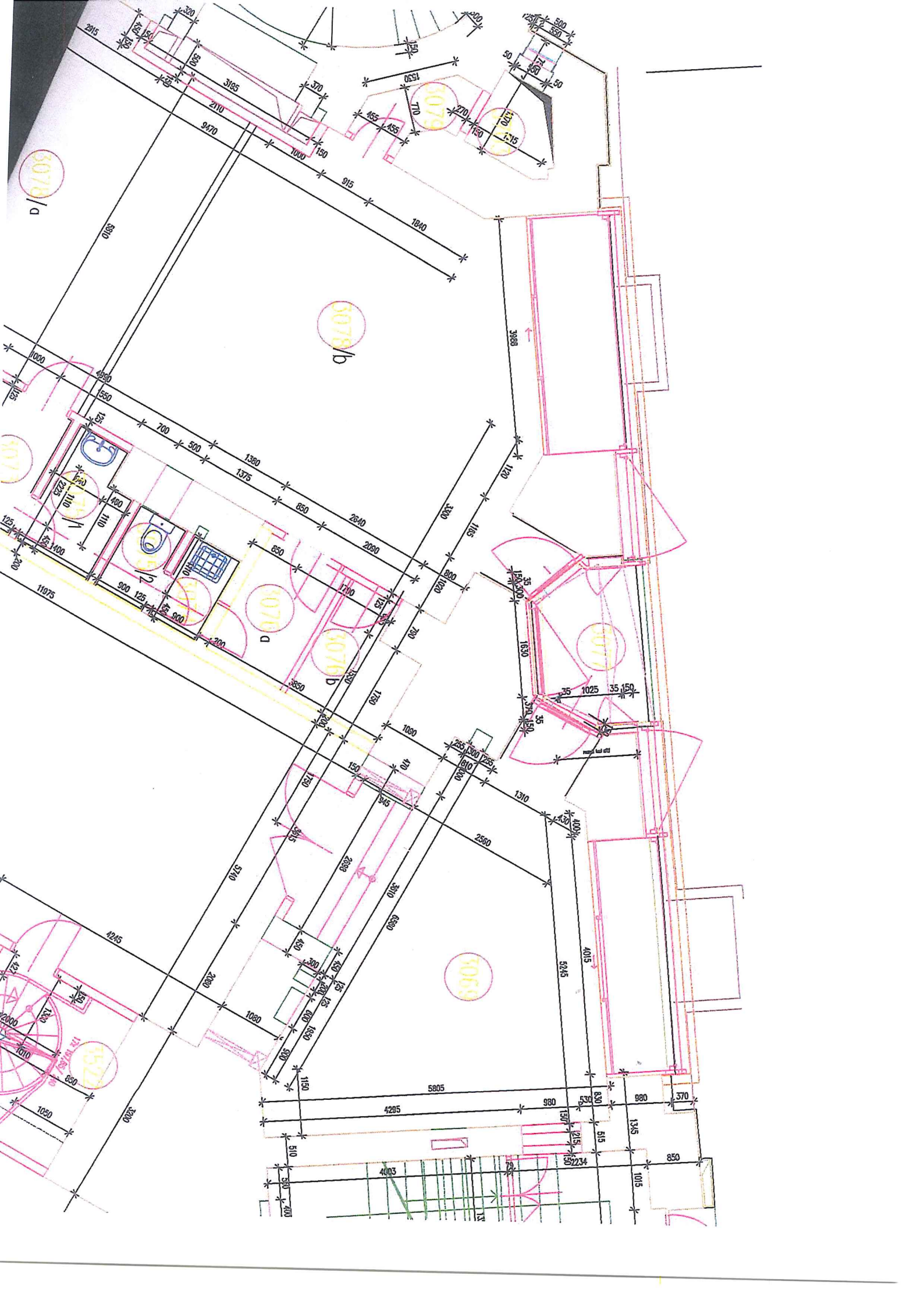


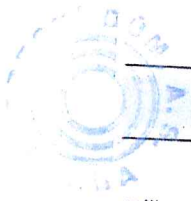
Josef Salmon



Obecní dům, a.s.

Vladimír Holzknecht, místopředseda představenstva





DODATEK Č. 3
ke smlouvě o podnájmu nebytových (prodejních) prostor v Obecním domě v Praze

Níž uvedeného dne, měsíce a roku

1. **Obecní dům, a.s.**, IČ: 272 51 918, se sídlem Praha 1, Nám. Republiky 1090/5, PSČ 111 21, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze v oddíle C, vložce 9990, jednající Mgr. Vlastimil Ježek – předseda představenstva a Vladimír Holzkněcht – místopředseda představenstva

a

/dále jen „OD“ na straně jedné/

2. **Josef Salmon**, IČ: 673 96 194, se sídlem Praha 3, Květná 2086/20, PSČ 130 00, Živnostenský list ŽO/16228/01/Jč, jednající Josef Salmon

/dále jen „JS“ na straně druhé/

OD a JS jsou společně označovány pro potřeby této dohody jako „Smluvní strany“

uzavřely t e n t o:

dodatek č. 3
ke smlouvě o podnájmu nebytových (prodejních) prostor v Obecním domě v Praze

/dále jen „Dodatek“/

I.
Úvodní ustanovení:

1. Dne 4.12.2012 uzavřely Smluvní strany smlouvu o podnájmu nebytových (prodejních) prostor v Obecním domě v Praze /dále jen „Smlouva“/. Dne 14.2.2013 uzavřely Smluvní strany Dodatek č. 1. a dne 30.5.2014 Dodatek č. 2. Shora uvedená Smlouva nadále trvá a nebyla ukončena dohodou Smluvních stran anebo jednostranně ze strany kterékoliv Smluvní strany předmětné Smlouvy.

II.
Předmět dodatku:

1. Na základě dohody smluvních stran se níže uvedená ustanovení Smlouvy ve znění Dodatků č. 1 a 2 mění t a k t o:

Článek IX. 2.2. se nahrazuje novým textem takto:

Paušální částka, kterou podnájemce přispívá na úhradu služeb, jejichž poskytování je spojeno s podnájmem, se sjednává ve výši **83 800,- Kč ročně**, z toho - vytápění a chlazení (včetně TUV): 59 200,- Kč/rok, provoz a údržba zařízení: 15 000,- Kč/rok a odvoz odpadu: 9 600,- Kč za rok.

V paušálu je zahrnuta úhrada služeb v rozsahu uvedeném v čl. X. odst. X.1. - X.3. této smlouvy. Veškeré ceny jsou uvedeny bez DPH. K cenám bude připočtena příslušná výše DPH.

Článek XII. se doplňuje o odst. XII.4. takto:

Smluvní strany jsou povinny se navzájem písemně informovat o každé změně obchodního 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.

2. Kauce zůstává zachována.

3. Ostatní ustanovení Smlouvy se tímto Dodatkem nemění.

III.
Závěrečná ustanovení:

1. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dne 1.1.2015.
2. Tento Dodatek je sepsán ve dvou (2) stejnopisech, z nichž OD a JS obdrží každý jeden stejnopis.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek důkladně přečetly, plně porozuměly jeho textu sepsanému v českém jazyce, se kterým bezvýhradně souhlasí, neuzavřely ho v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek.

Tomu na důkaz podpisy Smluvních stran tohoto Dodatku.

V Praze dne 11. 12. 2014

[Redacted signature]

Obecní dům, a.s.
Mgr. Vlastimil Ježek, předseda představenstva

[Redacted signature]

Josef Salmon

[Redacted signature]

Obecní dům, a.s.
Vladimír Holzknicht, místopředseda představenstva

