

## PODÁNĚJMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu ust. § 2215 a násl. NOZ

o podnájmu části nemovité věci

---

### I. Smluvní strany

#### 1.1. NÁJEMCE

Správa nemovitostí Praha 2, a. s.  
se sídlem: Sokolská 1869/18, 120 00 Praha 2 - Nové Město  
IČO: 049 58 268  
DIČ: CZ04958268  
zastoupena Ing. Romanem Rafflem, předsedou představenstva  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 21486

(dále jen „nájemce“)

#### 1.2. PODNÁJEMCE

Freshland s.r.o.  
se sídlem: Praha 4 – Modřany, Levského 3210/5, PSČ 14300  
IČO: 24731196  
DIČ: CZ24731196  
zastoupena Ing. Petrem Šváchou, jednatelem  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 169583

(dále jen „podnájemce“)

### II. Úvodní ustanovení

- 2.1. Nájemce je na základě nájemní smlouvy o nájmu části nemovité věci ze dne 28. 12. 2016 uzavřené mezi MČ Praha 2 a Správou nemovitostí Praha 2, a. s. nájemcem části domu č. p. 315 v ulici Karlovo náměstí 6 a domu č. p. 2068 v ulici Václavská 14, dále obchodních prostor nacházejících se ve „Václavské pasáži“ - průchodu mezi shora uvedenými ulicemi Karlovo nám. a Václavská, a jejím suterénu.
- 2.2. Se souhlasem pronajímatele uzavírá nájemce s podnájemcem podnájemní smlouvu za dále uvedených podmínek.

### III. Předmět smlouvy

- 3.1 Předmětem této smlouvy je podnájemní vztah (podnájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této podnájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.
- 3.2 Nájemce podnájímá předmět podnájmu podnájemci v souladu s touto smlouvou, obecně závaznými právními předpisy a stavebnětechnickým určením předmětu podnájmu za účelem

zajištění podnikatelské činnosti podnájemce a poskytování dalších služeb v souladu s jeho příslušným živnostenským oprávněním.

#### IV. Předmět podnájmu

- 4.1 Předmětem podnájmu je část shora uvedených nemovitostí „Václavské pasáže“ – průchodu mezi ulicemi Karlovo nám. a Václavská - domů uvedených v čl. 2.1 této smlouvy,
- nebytový prostor č. 17, o rozloze 61,325 m<sup>2</sup>, podlaží 1.NP,
- který se v pasáži nachází a je specifikovaný v situačním nákresu tvořícím nedílnou součást smlouvy - Příloha č. 1 (dále jen „předmět podnájmu“).
- 4.2 Stav předmětu podnájmu bude popsán v předávacím protokolu dle odst. 6.3 této smlouvy.

#### V. Účel podnájmu

- 5.1 Účelem podnájmu je užívání předmětu podnájmu výlučně k následující podnikatelské činnosti: prodej produktů z čerstvého ovoce – koktejly, ovocné šťávy, plněné bagety, saláty apod. Provozování heren, hracích automatů a erotických služeb je nepřípustné.
- 5.2 K provozování této činnosti je podnájemce oprávněn na základě obchodního rejstříku, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 2.
- 5.3 Změna účelu podnájmu je možná pouze po písemném souhlasu nájemce.

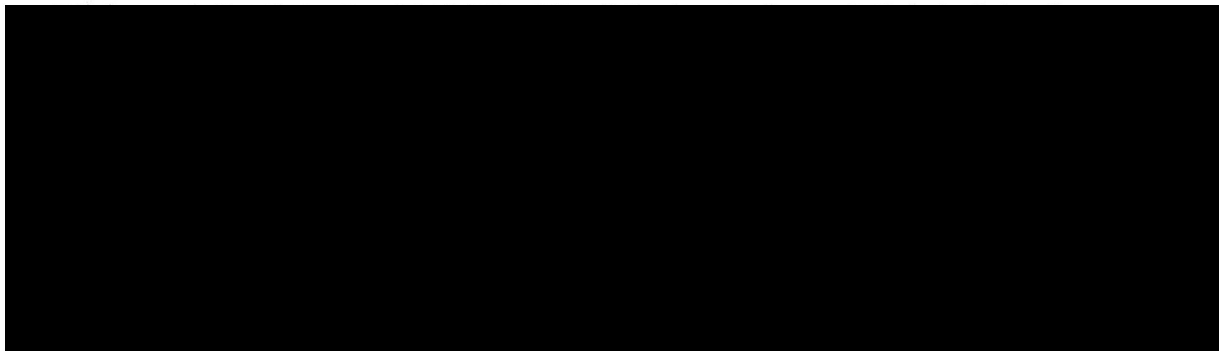
#### VI. Doba nájmu

- 6.1 Pronájem předmětu podnájmu je sjednán na dobu určitou a to do **30.6.2017**, počínaje dnem **1.1.2017**.
- 6.2 K odevzdání předmětu podnájmu dojde při splnění podmínky uvedené v čl. 8.1 této smlouvy (jistota) nejpozději v den uvedený v čl. 6.1 této smlouvy tak, že za účasti obou smluvních stran bude provedena prohlídka předmětu podnájmu a podnájemci budou odevzdány klíče.
- 6.3 O odevzdání předmětu podnájmu podnájemci bude smluvními stranami na místě pořízen písemný předávací protokol, který bude obsahovat stav předmětu podnájmu, včetně seznamu a stavu věcí, které jsou jeho součástí, a které nájemce podnájemci s předmětem podnájmu odevzdává. Předávací protokol bude nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 3. Právo užívat předmět podnájmu vzniká dnem převzetí podnajatých prostor na základě předávacího protokolu.

#### VII. Výše nájemného a záloh na služby spojených s užíváním předmětu podnájmu

- 7.1 Výše **měsíčního nájemného činí** [REDAKCE] + zákonná sazba DPH. Není-li podnájemce plátcem DPH, DPH se neuplatňuje.
- 7.2 Případné umístění reklamy podnájemce mimo příslušenství či stavební součást předmětu podnájmu není do platby nájemného zahrnuto a bude řešeno zvláštním dodatkem k podnájemní smlouvě.

- 7.3 S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že je nájemce oprávněn sjednané nájemné dle čl. 7.1 této smlouvy každoročně počínaje rokem 2018 zvýšit vždy k 1. 7. příslušného roku o **index růstu spotřebitelských cen**, vyhlášený Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Nový výpočet nájemného bude vždy sdělen podnájemci písemně předem. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Pokud by takový index přestal být publikován, bude roční valorizace založena na náhradním indexu, který se co nejvíce blíží výše zmíněnému indexu.
- 7.4 Při zániku měny české koruny nebo při přechodu na společnou evropskou měnu, bude nájemné stanoveno v měně, která nahradí českou korunu na základě běžného kurzu takové měny vůči české koruně ke dni, kdy nová měna začne platit v plném rozsahu. Pokud jakékoliv měny splatné v souladu s touto smlouvou budou stanoveny v jiné měně než česká koruna, pak po dobu, kdy platby nájemného budou stanoveny v jiné měně, bude platit inflační index uvedený v odstavci 7.3 této smlouvy, příp. bude nahrazen indexem, který co nejlíže odpovídá výše uvedenému indexu, pro tu měnu, ve které jsou prováděny platby v souladu s touto smlouvou.
- 7.5 Podnájemce je dále povinen hradit nájemci v pravidelných měsíčních platbách zálohy na služby spojené s užíváním předmětu podnájmu a po vyúčtování uhradit případný nedoplatek.



Výši záloh na jednotlivé služby spojené s užíváním předmětu podnájmu je nájemce oprávněn upravit podle skutečné nebo předpokládané spotřeby v závislosti na vývoji cen za tyto služby. Taková úprava bude nájemcem předem písemně oznámena.

- 7.6 Pokud to bude technicky proveditelné, budou provozní náklady předmětu podnájmu nemovitosti měřeny podnájemci odděleně. V případě neodděleného měření provozních nákladů, bude podnájemce hradit poměrnou část celkových provozních nákladů nemovitosti, které bez omezení zahrnují spotřebu elektrické energie, vodné a stočné, dodávku tepla. Poměrnou částí se rozumí podíl podnajatých ploch k celkové podnajímané ploše prostor, pro které jsou provozní náklady měřeny. Podnájemce hradí na vlastní náklady úklid a údržbu podnajatých prostor a další služby účtované podnájemci přímo dodavateli těchto služeb, které si podnájemce sám sjedná. Provoz technické správy nemovitosti, odvoz odpadků, provoz telefonní ústředny, provoz vrátnice a ostrahy, pojištění a daně z nemovitostí, správu a řízení provozu nemovitostí, úklid, obchodní reklamu, opravy a údržbu společných prostor, technických místností, strojoven, instalačního a provozního systému nemovitosti včetně požární a zabezpečovací signalizace, odklizení sněhu na chodníku před podnajatými prostory apod. hradí podnájemce.
- 7.7 Vyúčtování zálohových plateb dle skutečných nákladů na ně vynaložených provede nájemce resp. jím pověřený zástupce jedenkrát ročně do 30. 4. následujícího roku a předloží je nájemci. Případný nedoplatek nebo přeplatek na uhrazených zálohách je splatný do 31. 7. následujícího roku za bezprostředně předcházející kalendářní rok, v případě reklamace vyúčtování ze strany podnájemce uznané nájemcem do 31.8 následujícího roku.
- 7.8 Podnájemce je povinen platit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu předem, tj. všechny platby specifikované v čl. 7.1 a 7.5 této smlouvy ve sjednané výši

v pravidelných měsíčních platbách, a to na základě daňového dokladu vystaveného nájemcem se splatností 14 dnů ode dne vystavení daňového dokladu. Nájemce je povinen doručit daňový doklad podnájemci do 3 dnů od vystavení daňového dokladu.

Všechny výše specifikované platby je podnájemce povinen poukazovat bezhotovostně (převodním příkazem nebo poštovní poukázkou) na účet č.: [REDACTED] pod var. symbolem: [REDACTED]. Za den úhrady se považuje den, v němž byla platba prokazatelně připsána na účet nájemce. Datem zdanitelného plnění je 1. den každého kalendářního měsíce.

7.9 Pro složení jistoty (rovnající se dvojnásobku měsíčního nájemného) buď hotovostním vkladem v bance, nebo bankovním převodem je stanoven účet nájemce

[REDACTED]

7.10 V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu je podnájemce povinen vedle zákonného úroku z prodlení zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši **0,5 % z dlužné částky** za každý pokračující den prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno.

### XIII. Jistota

8.1 Podnájemce je povinen složit na účet nájemce uvedený v čl. 7.9 této smlouvy částku rovnající se dvojnásobku měsíční platby podle čl. 7.1 této smlouvy [REDACTED] jako jistotu k zajištění pohledávek nájemce vůči podnájemci týkajících se podnájmu předmětných nebytových prostor či jejich užívání po skončení nájmu, včetně náhrady škody, a to ve lhůtě 14-ti dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy. Jistota bude použita k úhradě pohledávek nájemce vůči podnájemci. Složení jistoty lze provést některým z těchto způsobů:

- a) hotově vložení na stanovený účet nájemce přímo v bance a doložení vkladním lístkem
- b) bankovním převodem na stanovený účet nájemce a doložením výpisu z účtu podnájemce, z něhož bude patrné odečtení částky ve prospěch účtu nájemce.

8.2 Jistotu nájemce převede na termínovaný účet nájemce s 1 měsíční periodou obnovování. Pokud úroky z této částky nebude nájemce nucen použít jako jistotu samu, budou podnájemci vypláceny jedenkrát ročně k 31. 12. běžného roku.

8.3 Pokud nájemce vybere jistotu dle odst. 8.1 této smlouvy, pak podnájemce do 5 dnů od uplatnění požadavku nájemce, doplní jistotu do plné výše.

8.4 O použití jistoty je nájemce povinen podnájemce písemně informovat. Přitom odpovídá za škodu vzniklou podnájemci případným neoprávněným užitím jistoty. Pokud nebude jistota použita, je nájemce povinen jistotu vrátit do 40 dnů od vyklizení předmětu podnájmu a jeho předání nájemci.

### IX. Práva a povinnosti nájemce

9.1 Nájemce je povinen zajistit podnájemci řádné a nerušené užívání předmětu podnájmu v souladu s účelem podnájmu dle této smlouvy.

9.2 Nájemce je oprávněn zasahovat resp. vstupovat do předmětu podnájmu, pokud to bude nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozících škod, dále potom za účelem provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu; podnájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. Nájemce je však povinen, je-li to možné, předem včas podnájemce o takovém zásahu vyzkoušet.

- 9.3 V případě havárie, pokud nebude podnájemce k dispozici pro zajištění přístupu do předmětu podnájmu, má nájemce právo do něj vstoupit bez svolení podnájemce za asistence pracovníka strážní služby bez odpovědnosti za škody způsobené podnájemci, bezprostředně související s násilným vstupem do prostor a s činností související s nápravou, omezením nebo zastavením havarijní situace. Dále si smluvní strany sjednaly, že v případě havárie pracovník strážní služby, který vstoupí do předmětu podnájmu, bude nájemcem nebo jím pověřenou osobou instruován, aby vyčkal příchodu podnájemce či jeho zástupce.
- 9.4 Nájemce vydává Provozní řád, který je nedílnou součástí této smlouvy (Příloha č. 4). Nájemce si vyhrazuje oprávnění provádět průběžné změny provozního řádu, je však povinen takovou změnu podnájemci oznámit ve lhůtě nejpozději 10 dnů od provedení změny.
- 9.5 Nájemce je oprávněn provádět kontroly dodržování povinností podnájemcem. Podnájemce je povinen nájemci tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků.
- 9.6 Nájemce je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno; neodpovídá však za dodávky služeb zajišťovaných samotným podnájemcem nebo jím smluvně sjednanými třetími osobami.

## X. Práva a povinnosti podnájemce

- 10.1 Podnájemce prohlašuje, že je seznámen se stavebně technickým účelem užívání předmětu podnájmu a zavazuje se, že předmět podnájmu bude užívat jako řádný hospodář a svoji činnost bude provozovat výhradně v souladu s účelem podnájmu vymezeným v čl. V této smlouvy, nebude-li písemně dohodnuto jinak. V opačném případě odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly, a je povinen uhradit případné sankce vyměřené orgány státní správy. Vyžaduje-li činnost podnájemce v předmětu podnájmu nějaké povolení, licenci, schválení apod., je podnájemce povinen takovéto oprávnění zajistit na své náklady a svou odpovědnost. Změna předmětu činnosti v předmětu podnájmu musí být dohodnuta mezi nájemcem a podnájemcem formou písemného dodatku k této smlouvě.
- 10.2 Podnájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu podnájmu, jak je specifikováno v čl. 7.1, 7.5 a 7.7 této smlouvy.
- 10.3 V případě, že se podnájemce stane, nebo naopak přestane být, plátcem DPH, je povinen o této skutečnosti informovat bez zbytečného odkladu nájemce.
- 10.4 Podnájemce je oprávněn umístit v předmětu podnájmu své technické vybavení i speciální kusy nábytku. Nájemce však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku podnájemce. Nájemce není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
- 10.5 Podnájemce má nárok na zajištění řádného přístupu do předmětu podnájmu a na obvyklé užívání společných prostor domu. Podnájemce nesmí zasahovat do práv třetích osob užívajících bytové jednotky nebo jiné nebytové prostory, které nejsou předmětem této smlouvy.
- 10.6 Podnájemce se zavazuje v předmětu podnájmu neumožnit instalaci a provoz výherních hracích přístrojů a jiných obdobných zařízení ve smyslu zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných obdobných hrách, v platném znění, jako jsou např. videoloterní terminály či elektromechanické rulety.
- 10.7 Podnájemce je povinen v předmětu podnájmu dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména platná ustanovení o požární ochraně, o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci apod. a za tím účelem kontrolovat a udržovat stav předmětu podnájmu.

10.8 Podnájemce je povinen na svůj náklad zabezpečovat běžnou údržbu a drobné opravy předmětu podnájmu.

Běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění předmětu podnájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání předmětu podnájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v definici drobných oprav pod písm. g) uvedeného níže (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Vzniknou-li pochybnosti ohledně provádění běžné údržby podnájemcem a podnájemce nebude schopen její provádění doložit, odpovídá za škodu tím nájemci způsobenou.

Drobnými opravami se rozumí:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, pro vyloučení pochybností strany uvádí, že drobnou opravou není výměna oken anebo dveří,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody pro nebytový prostor,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí uvedených předmětů.
- h) Za drobné opravy se dále považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny pod shora uvedeným písm. a) – g), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Podnájemce je povinen udržovat předmět podnájmu a společné prostory, které užívá, v čistotě. V případě, že se předmětu podnájmu dotýká vada, jejíž původ přesahuje rámec předmětu podnájmu (např. vada potrubí mimo předmět podnájmu apod.), je podnájemce povinen bez zbytečného odkladu upozornit nájemce na potřebu takovýchto oprav, a pokud opravy vyžadují přístup do předmětu podnájmu, umožnit nájemci jejich provedení. V případě, že tak neučiní,

odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen posoudit potřebu opravy a bez zbytečného odkladu opravu zajistit nebo navrhnout jiný způsob řešení.

- 10.9 Podnájemce je povinen udržovat a po skončení nájmu odevzdat předmět podnájmu v původním stavu, v jakém byl v době, kdy mu byl předmět podnájmu odevzdán, popř. ve stavu, do jakého byl se souhlasem nájemce přiveden, s přihlédnutím k běžnému opotřebení odpovídajícímu době používání.
- 10.10 Změny předmětu podnájmu může podnájemce provádět **jen po předchozím písemném souhlasu nájemce** a jen v souladu s podmínkami stavebního zákona a dalších právních předpisů s tím, že náklady vynaložené na změny předmětu podnájmu a jeho zhodnocení nese podnájemce. Odchylně od ust. § 2220 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se ujednává, že takto provedené úpravy nebudou předmětem vypořádání při skončení podnájmu podle míry zhodnocení, pokud nebude předem smluvními stranami výslovně dohodnuto jinak. Pokud změny předmětu podnájmu vyžaduje nové rozhodnutí stavebního úřadu umožňující užívání předmětu podnájmu, zajišťuje podnájemce tuto realizaci změn předmětu podnájmu na své náklady. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu po dokončení realizovaných investic, nejpozději však do 14 dnů od data právní moci rozhodnutí stavebního úřadu umožňujícího užívání předmětu podnájmu předat nájemci ověřené kopie dokladů o pořízení investic a doklady o způsobu odepisování (zařazení investic do příslušných odpisových skupin), případně jiné doklady vyžádané nájemcem. Podnájemce odpovídá za škodu, která případným nesplněním této jeho povinnosti vznikne.
- 10.11 Podnájemce je oprávněn umístit vně i uvnitř předmětu podnájmu informační tabuli **jen s písemným souhlasem nájemce**.
- 10.12 Podnájemce je oprávněn přenechat předmět podnájmu 3. osobě **pouze se souhlasem nájemce**. Obdobně platí i v případě přenechání předmětu podnájmu do užívání 3. osoby prostřednictvím smlouvy o sdružení či obdobných smluvních aktů či dohod.
- 10.13 Podnájemce je povinen odstranit na svůj náklad a v přiměřené době veškeré škody na předmětu podnájmu, které způsobí sám nebo jeho zaměstnanci či osoby, které za ním přicházejí. Podnájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět nájemce resp. jeho pověřeného zástupce.
- 10.14 Podnájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v předmětu podnájmu ve smyslu platných právních předpisů, včetně vybavení provozovny hasičskými přístroji. Podnájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Podnájemce je povinen předávat kopie revizních zpráv bez zbytečného odkladu nájemci. Přihlášení a měření odběru energií (elektrina, plyn) si zajišťuje podnájemce přímo s dodavateli a na svůj náklad, včetně případných úprav stávajících rozvodů, s výjimkou případného zřízení odběrného místa, které hradí nájemce. V případě technických podmínek neumožňujících připojení odběru vody samostatným vodoměrem, zajistí si podnájemce na vlastní náklady osazení podružného vodoměru a umožní nájemci provádět pravidelné odečty.
- 10.15 Podnájemce je povinen zajistit na svůj náklad plynulý odvoz směsného i tříděného odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho činností v předmětu podnájmu. Podnájemce má všechny povinnosti vyplývající ze zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a změně některých dalších zákonů, v platném znění, a ze souvisejících předpisů.

- 10.16 Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nájemci veškeré změny, které nastaly v předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním podnájemce, tak nezávisle na něm.
- 10.17 Podnájemce je povinen řídit se Provozním řádem, který je Přílohou č. 4 této smlouvy.

## XI. Zánik nájmu

- 11.1 Smluvní vztah zaniká:
- dohodou smluvních stran
  - výpovědí ze strany nájemce dle odst. 11.3. této smlouvy.
- 11.2 Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení.
- 11.3 Pro případ, že podnájemce hrubě poruší povinnosti uložené touto smlouvou nebo povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy zejména tím, že nedodrží účel podnájmu stanovený ve smlouvě nebo nezaplatí sjednané nájemné nebo zálohy na služby ani do 10-ti dnů od doručení upozornění o prodlení s úhradou nebo pronajme předmět podnájmu nebo jeho část třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu nájemce nebo provádí změny předmětu podnájmu bez souhlasu nájemce nebo nedodrží ustanovení odst. 10.6 této smlouvy (výherní hrací přístroje), ztratí způsobilost k provozování činnosti nebo pozbude platnosti souhlas udělený dle právního předpisu k podnájmu, odmítne zvýšení nájemného nebo jiným způsobem hrubě poruší své povinnosti podnájemce, může nájemce tuto smlouvu vypovědět s 1 měsíční výpovědní lhůtou.
- 11.4 Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, nebyla-li některou ze smluvních stran písemně sdělena jiná adresa k tomu určená. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže se zásilka dostane do sféry dispozice adresáta, i když si ji adresát nevyzvedne.

## XII. Vyklizení předmětu nájmu

- 12.1 Podnájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět podnájmu nájemci ke dni skončení podnájemního vztahu (nebyl-li mezi smluvními stranami písemně sjednán jiný termín) v původním stavu, v jakém ho převzal, popř. do jakého byl se souhlasem nájemce přiveden, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 12.2 V případě nedodržení termínu odevzdání a vyklizení předmětu podnájmu je nájemce oprávněn vyklidit předmět podnájmu a uskladnit věci ve vlastnictví podnájemce na jeho náklady.
- 12.3 Pro případ, že podnájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení podnájmu nebo k jinému dni, na němž se strany této smlouvy dohodly, zaplatí smluvní pokutu ve výši 3 % platby uvedené v čl. 7.1 této smlouvy za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.

## XIII. Ostatní ustanovení

- 13.1 Podnájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí záměr vlastníka nemovitosti poskytnout její část Dopravnímu podniku hlavního města Prahy a. s. za účelem vybudování bezbariérového výtahu do stanice metra B Karlovo náměstí. Specifikace poskytované části nemovitosti je uvedena v Příloze č. 5 této smlouvy. Záměrem vlastníka nemovitosti je poskytnutí části nebytových prostor pro vybudování vstupu do výtahu a následné zřízení věcného břemene k dotčené části nemovitosti za účelem užívání a údržby výtahu. Podnájemce se podpisem této

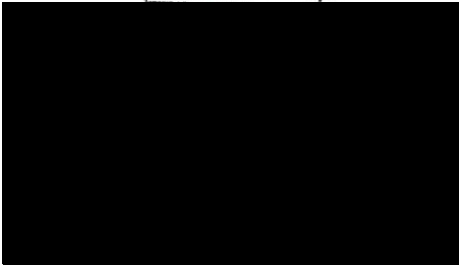
smlouvy zavazuje poskytnout potřebnou součinnost pro realizaci záměru jak nájemci, tak jeho smluvním partnerům, a realizaci záměru umožnit a žádným způsobem jí nebránit.

- 13.2 Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze písemně po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě. K případným ujednáním v jiné než písemné formě se nepřihlíží.
- 13.3 Pokud byla v této smlouvě sjednána smluvní pokuta, platí, že ve všech takových ustanoveních není sjednáním smluvní pokuty dotčeno právo na náhradu škody.
- 13.4 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem. Smlouva nabývá na účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
- 13.5 Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž podnájemce obdrží 1 výtisk a nájemce 3 výtisky.
- 13.6 Vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 13.7 Pokud by se některé ustanovení této smlouvy ukázalo jako zcela nebo zčásti právně neúčinné, není tímto dotčena platnost ostatních ujednání. V takovém případě je třeba smlouvu vykládat (provádět) dle jejího obsahu (účelu).
- 13.8 Podnájemce souhlasí s evidováním svých osobních údajů uváděných ve smlouvě pro účely nájemce v souladu s ustanovením podnájemní smlouvy, včetně její další evidence.

27. 12. 2016

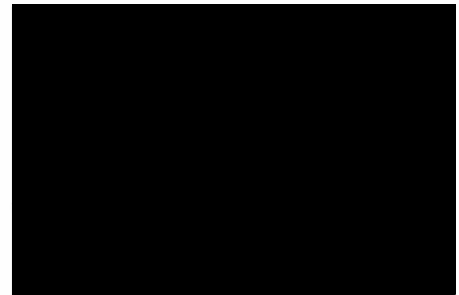
V Praze dne.....

Správa nemovitostí Praha 2, a.s.  
Sokolská 1869/18, 120 00 Praha 2  
IČ: 049 58 268, DIČ: CZ04958268  
www.snp2.cz  
-1-



27. 12. 2016

V Praze dne.....



Přílohy:

1. Situační náčrt předmětu podnájmu
2. Podnikatelské oprávnění podnájemce (ŽL, výpis z OR apod.)
3. Předávací protokol
4. Provozní řád
5. Specifikace poskytované části nemovitosti Dopravnímu podniku hl. m. Prahy a.s.



## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 169583

<b>Datum zápisu:</b>	21. září 2010
<b>Spisová značka:</b>	C 169583 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	Freshland s.r.o.
<b>Sídlo:</b>	Praha 4 - Modřany, Levského 3210/5, PSČ 14300
<b>Identifikační číslo:</b>	247 31 196
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Předmět podnikání:</b>	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>jednatel:</b>	Ing. PETR ŠVÁCHA, dat. nar. 10. srpna 1983 Praha 6, Buzulucká 548, PSČ 16000 Den vzniku funkce: 21. září 2010
<b>jednatel:</b>	Mgr. JITKA ŠVÁCHOVÁ, dat. nar. 28. září 1962 Praha 4, Zlíčovská 641/4, PSČ 14300 Den vzniku funkce: 21. září 2010
<b>jednatel:</b>	Ing. PAVEL ŠVÁCHA, CSc., dat. nar. 22. listopadu 1954 Zlíčovská 641/4, Modřany, 143 00 Praha 4 Den vzniku funkce: 20. ledna 2012
<b>Způsob jednání:</b>	Jednatelé jsou oprávněni jednat jménem společnosti samostatně.
<b>Společníci:</b>	
<b>Společník:</b>	Ing. PETR ŠVÁCHA, dat. nar. 10. srpna 1983 Praha 6, Buzulucká 548, PSČ 16000
<b>Podíl:</b>	<b>Vklad:</b> 80 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 100% <b>Obchodní podíl:</b> 40%
<b>Společník:</b>	Mgr. JITKA ŠVÁCHOVÁ, dat. nar. 28. září 1962 Praha 4, Zlíčovská 641/4, PSČ 14300
<b>Podíl:</b>	<b>Vklad:</b> 40 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 100% <b>Obchodní podíl:</b> 20%
<b>Společník:</b>	PAVEL ŠVÁCHA, dat. nar. 22. listopadu 1954 Zlíčovská 641/4, Modřany, 143 00 Praha 4
<b>Podíl:</b>	<b>Vklad:</b> 80 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 100% <b>Obchodní podíl:</b> 40 %
<b>Základní kapitál:</b>	200 000,- Kč

## Provozní řád Václavské pasáže

**Praha 2, Karlovo nám.6, Václavská 14**

Následující pravidla jsou závazná pro všechny podnájemce Václavské pasáže a jejich zaměstnanců.

### **1. Závazná pravidla pro podnájemce nebytových prostor (dále jen „provozní jednotky“)**

1. Provozní doba obchodů je závazně stanovena v pracovních dnech, pondělí až pátek minimálně od 10:00 do 18:00
2. Podnájemci ani jejich zaměstnanci nejsou oprávněni zdržovat se v provozních jednotkách mimo otevírací dobu Václavské pasáže, která je od 05.00 hodin do 23.00 hodin V odůvodněných případech nahlásí překročení provozní doby společnosti Správa nemovitostí Praha 2, a.s. a vyžádají si její souhlas.
3. Pronajatou provozní jednotku je každý podnájemce povinen označit vkusnou tabulkou s vyznačením provozní doby, jménem odpovědného zástupce a přesným označením provozovny.
4. **Je zakázáno používat jakékoliv reklamy, reklamní poutače, vývěsky a provádění zvukové a světelné reklamy v prostorách Václavské pasáže bez písemného souhlasu společnosti Správa nemovitostí Praha 2, a.s..**
5. Provozní jednotka musí být vždy udržována v naprostém pořádku a čistotě. Okna, dveře, výlohy apod. je nutné pravidelně čistit. Je nepřípustné odkládat jakýkoliv odpad nebo zboží do prostor mimo provozní jednotku. Odpad musí být odnášen do kontejnerů umístěných na místě k tomu určeném ve dvoře. Papír a papírové obaly umístit složené do vykázaného prostoru ve dvoře. Estetická úroveň provozní jednotky musí vykazovat minimální úroveň obvyklou v dané lokalitě.
6. Podnájemce umožní vždy společnosti Správa nemovitostí Praha 2, a.s. a všem určeným pracovníkům kontrolu veškerých užívaných prostor. Jiným osobám ( státním orgánům) umožní provozovatelé vstup do zázemí provozních jednotek a uvědomí odpovědného zástupce společnosti Správa nemovitostí Praha 2, a.s..
7. Veškeré škody na zařízení, majetku, interiérech i exteriérech jsou podnájemci povinni neprodleně ohlásit společnosti Správa nemovitostí Praha 2, a.s.. V těchto případech bude postupováno dle obecně platných právních předpisů.
8. Vnitřní veřejný prostor Václavské pasáže je oprávněna používat ve vymezených hranicích proti svým provozovněm cukrárna a pizzerie. Při používání těchto prostor jsou povinni zvýšit důraz na čistotu a hygienu a nebránit svým provozem běžnému chodu Václavské pasáže.

9, Drobnou údržbu pronajatých prostor ( výměna zdrojů světla, a pod.) provádí podnájemce sám na své náklady.

## **II. Protipožární ochrana**

1. Protipožární ochrana Václavské pasáže je zabezpečena dle obecně platných právních předpisů.

## **III. Bezpečnostní služba**

1. Bezpečnostní služba, kterou se rozumí zejména ostraha objektu Václavské pasáže, provádění pravidelných nočních obchůzek, hlášení veškerých podezřelých okolností ve Václavské pasáži Policii ČR , je zabezpečována 24 hodin denně.

2. **Linka, na kterou jsou zaměstnanci podnájemce každé provozní jednotky povinni volat v případě nouze je 224922396 (ostraha) a v případě havárie 224911504.**

3. Bezpečnostní služba je odpovědná za provádění ostrahy ve Václavské pasáži V rámci této ostrahy provádějí její zaměstnanci kontrolní obchůzky ve společně užívaných prostorech Václavské pasáže, nikoliv však uvnitř provozních jednotek jednotlivých podnájemců. V případě, že v prostorách provozních jednotek dojde k trestné činnosti (např. odcizování či poškozování majetku podnájemce, ohrožování života a zdraví podnájemce nebo jeho zaměstnanců apod.), musí být okamžitě informován dispečink - 224922396 a Policie ČR.

4. Za zabezpečení provozní jednotky proti krádeži peněz či odcizení zboží odpovídají podnájemci prodejných jednotek.

5. Je nutné, aby bezpečnostní služba měla k dispozici seznam všech osob, které mají k dispozici klíče od provozních jednotek, aby v případě nouze mohli tyto osoby okamžitě kontaktovat.

6. Bezpečnostní služba má za povinnost kontrolovat totožnost osob, které se zdržují v objektu mimo otevírací dobu. Bezpečnostní služba nepustí bez souhlasu společnosti Správa nemovitostí Praha 2, a.s. do objektu Václavské pasáže podnájemce provozní jednotky nebo jeho zaměstnance mimo otevírací dobu. Oprávnění ke vstupu mimo provozní dobu vydává společnost Správa nemovitostí Praha 2, a.s.

## **IV. Ustanovení závěrečná**

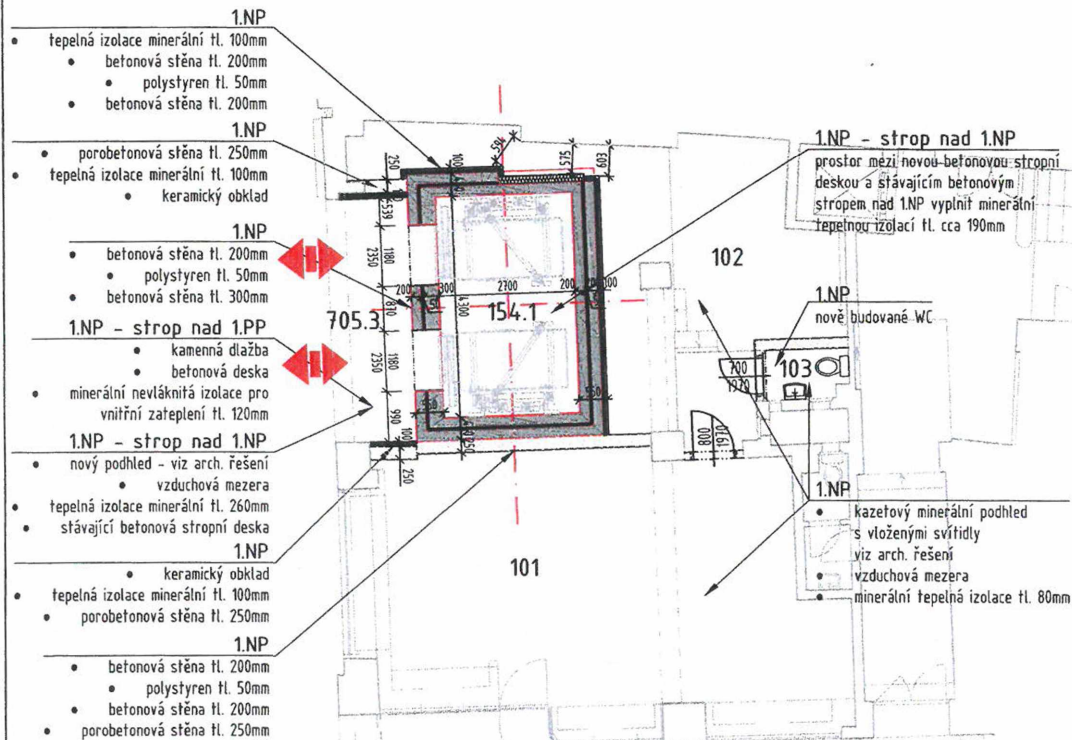
1. Na nedodržování provozního řádu bude podnájemce písemně upozorněn. Jestliže podnájemce porušování tohoto provozního řádu neprodleně neodstraní, bude potrestán pokutou do výše 10.000,- Kč, která bude splatná nejpozději do 10-ti dní. Uložení pokuty nejsou dotčena ujednání smlouvy o podnájmu uzavřené mezi společností Správa nemovitostí Praha 2, a.s.a podnájemcem.

2. Tento provozní řád je platný od 01.01.2017

Za Správa nemovitostí Praha 2, a.s.  
Ing. Roman Raffl, předseda představenstva

# VÁCLAVSKÁ č.p. 2068 - 1.NP - nový stav

M 1:100



VÁCLAVSKÁ PASÁŽ

## LEGENDA:

### ČÍSLA MÍSTNOSTÍ:

154.1 DLE KATALOGU MÍSTNOSTÍ  
001 V DOTČENÉM OBJEKTU č.p.14

- NOVĚ ŽELEZOBETONOVÉ KONSTRUKCE
- TEPelná IZOLACE
- POROBETONOVÉ ZDIVO
- NOVĚ BUDOVANÉ KONSTRUKCE

### TABULKA MÍSTNOSTÍ

č.m.	název	m <sup>2</sup>
154.1	OSOBNÍ VÝTAH	11,60
705.3	CHODBA PRO CESTUJÍCÍ	7,52
101	OBCHODNÍ JEDNOTKA	44,20
102	ZÁZEMÍ OJ	26,40
103	WC	1,50

Změna:	Název změny	Datum:	Provedl:	Podpis:

Výškový systém: Bpv

Souřadnicový systém: S-JTSK

Investor:

**Dopravní podnik hlavního města Prahy, a. s.**  
Sokolovská 217/42, 190 22 Praha 9

Inženýrská činnost:

**INFRAM a. s.**  
Pelušková 1407, 198 00 Praha 9 - Kyje

METROPROJEKT Praha a.s.

Souprava číslo:



vev a účel díla:

**Bezbariérové zpřístupnění  
stanice metra Karlovo náměstí**

Dokumentace pro stavební povolení

vev části díla:

**Architektonické  
a stavebně technické řešení**

D.1.1.

vev přílohy:

**Václavská č.p. 2068 - 1.NP - nové řešení**

Změna:

Číslo příl.:

**028**

16	6481	001	04	01	00
----	------	-----	----	----	----

