

Albert Česká republika, s.r.o.
IČ: 440 12 373
Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379

Obchodní podmínky podnájmu

V zájmu zefektivnění postupu při uzavírání podnájemních smluv a vytvoření dostatečného prostoru pro studování podmínek, za kterých společnost Albert Česká republika, s.r.o. vstupuje do podnájemních vztahů se smluvními partnery, společnost Albert Česká republika, s.r.o. vydává v souladu s ustanovením § 1751 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“) tyto Obchodní podmínky společnosti Albert Česká republika, s.r.o. a přenecháváni prostorů sloužících podnikání do podnájmu (dále též „Obchodní podmínky“)

HLAVA PRVNÍ: OBEČNÁ UJEDNÁNÍ

I. Obsah

HLAVA PRVNÍ: OBEČNÁ UJEDNÁNÍ

Článek I.:	Obsah
Článek II.:	Výklad pojmů
Článek III.:	Soulad s účelem užívání
Článek IV.:	Specifikace Prostoru

HLAVA DRUHÁ: PLATBY

Článek V.:	Obecná ujednání
Článek VI.:	Podnájemné
Článek VII.:	Jistota
Článek VIII.:	Servisní poplatky a Marketingový příspěvek
Článek IX.:	Platby za služby spojené s užíváním Prostoru
Článek X.:	Inflační doložka

HLAVA TŘETÍ: PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

Článek XI.:	Práva a povinnosti Podnájemce
Článek XII.:	Práva a povinnosti Nájemce
Článek XIII.:	Reklama
Článek XIV.:	Společné prostory a související plochy
Článek XV.:	Pojištění
Článek XVI.:	Sdružení obchodníků

HLAVA ČTVRTÁ: TECHNICKÁ ČÁST

Článek XVII.:	Převzetí a vrácení Prostoru
Článek XVIII.:	Opravy, běžná údržba
Článek XIX.:	Právo vstupu
Článek XX.:	Odpadové hospodářství
Článek XXI.:	Zatížení, požární ochrana, zákaz rušení
Článek XXII.:	Úpravy Prostoru

HLAVA PÁTÁ: OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

Článek XXIII.:	Skončení podnájmu
Článek XXIV.:	Vyšší moc
Článek XXV.:	Právní režim
Článek XXVI.:	Prohlášení Podnájemce

II. Výklad pojmů

Nájemce	Albert Česká republika, s.r.o., společnost s ručením omezeným založená podle zákonů České republiky, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, Praha 5, PSČ: 158 00 Česká republika, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379.
Podnájemce	Podnikatel – právnická či fyzická osoba označená jako Podnájemce v Podnájemní smlouvě.
Podnájemní smlouva	Podnájemní smlouva uzavřená mezi Podnájemcem a Nájemcem. Tyto Obchodní podmínky tvoří jako její příloha nedílnou část jejího obsahu.
Obchodní centrum	nemovitost nebo část nemovitosti, ve které se nachází supermarket Albert či hypermarket Albert hypermarket (dále jen „supermarket“ či „hypermarket“), prostory sloužící podnikání a společné prostory tvořící obchodní pasáž, a to včetně okolních pozemků (parkoviště, přístupové a příjezdové komunikace).
Obchodní pasáž	komplex jednotlivých samostatných prostor sloužících podnikání, určených k podnájmu třetím osobám, a společných prostor Obchodního centra. Prostor definovaný Podnájemní smlouvou je součástí Obchodní pasáže.
Prostor	prostor sloužící podnikání, ke kterému Nájemce se souhlasem Vlastníka uděluje Podnájemci užívací právo, k realizaci doplňkového prodeje či služeb pro zákazníky, kteří navštěvují hypermarket/supermarket Nájemce

	(dále jen „podnájem“) na základě Podnájemní smlouvy. Prostor je blíže specifikován v Podnájemní smlouvě a jeho umístění v Obchodním centru je zakresleno na technickém nákrese, který tvoří přílohu Podnájemní smlouvy.
Výměra	Podlahová plocha Prostoru přenechaného do podnájmu Podnájemci, vyjádřená v m ² .
Kolaudace	Den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí o povolení užívání Obchodního centra nebo v něm se nalézajícího Prostoru, případně den vydání kolaudačního souhlasu s užíváním Obchodního centra nebo v něm se nalézajícího Prostoru, nebo den nabytí právní moci jiného rozhodnutí opravňujícího k užívání prostor sloužících podnikání v Obchodním centru, případně den jeho vydání, nenabývá-li takové rozhodnutí právní moci.
Nájemní smlouva	Řádná smlouva uzavřená mezi Nájemcem a Vlastníkem. Nájemce nezaručuje, že nájem dle Nájemní smlouvy bude trvat po celou dobu podnájmu sjednanou v Podnájemní smlouvě a neodpovídá za škody Podnájemce způsobené předčasným skončením Nájemní smlouvy či odvoláním souhlasu Vlastníka s podnájemem.
Vlastník	vlastník Obchodního centra či jeho částí zapsány v příslušném katastru nemovitosti, nebo třetí osoba pověřená vlastníkem ke správě Obchodního centra.

III. Soulad s účelem užívání

Nájemce prohlašuje, že má Obchodní centrum pronajato k účelu provozování supermarketu či hypermarketu včetně podnájmu prostor sloužících podnikání třetím osobám a že podnájem neporní žádné ujednání o sjednaném účelu nájmu v Nájemní smlouvě.

IV. Specifikace Prostoru

1. Způsob stanovení výměry podnájemného Prostoru

Výměra Prostoru je stanovena jako hrubá podlahová plocha, (tj. obsah příslušného geometrického tvaru, který tvoří podlaha) ohraničená osou zdi oddělující dva sousedící prostory, vnější hranicí zdi přiléhající ke společným prostorám, popř. vnitřní hranicí zdi oddělující Prostor od vnější zdi stavby/budovy Obchodního centra, bez jakýchkoli odpočtů vnitřních přiček, i když nedosahují až ke stropu, sloupě, instalačním šachtám apod.) měřená ve výši 1m od čisté podlahy.

2. Výměra

Nájemce a Podnájemce sjednali Výměru Prostoru pro účely výpočtů dle Podnájemní smlouvy, včetně Obchodních podmínek, v Podnájemní smlouvě. Nájemce a Podnájemce se výslovně dohodli, že tato Výměra Prostoru pro ně bude platná a závazná po celou dobu trvání Podnájemní smlouvy.

HLAVA DRUHÁ: PLATBY

V. Obecná ujednání

1. Platební měna, DPH

Podnájemné, popř. snížené podnájemné, Servisní poplatky, Marketingový příspěvek, úhrady za služby spojené s užíváním Prostoru i jistota budou vždy uhrazeny v CZK. Nájemce uplatní DPH k jakýmkoli platbám vyplývajícím z Podnájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek, jestliže je tak stanoveno platnými právními předpisy České republiky, anebo je-li to v souladu s platnými právními předpisy v konkrétním případě možné a Nájemce o uplatnění DPH rozhodne.

2. Prodlení

Jestliže se Podnájemce dostane do prodlení s plněním jakéhokoli peněžitého dluhu, je povinen hradit Nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy (nařízení vlády), a to od prvního dne prodlení Podnájemce až do úplného zaplacení, přičemž úrok z prodlení nekryje právo na náhradu škody z nespůsobilého peněžitého dluhu. Každá hlíže nespecifikovaná platba bude započtena nejprve na jistinu dluhu a po jejímu splacení na úrok z prodlení.

3. Smluvní pokuty

Není-li Podnájemní smlouvou včetně Obchodních podmínek pro konkrétní případ stanoveno jinak, pak za každý případ prodlení Podnájemce se splněním jakéhokoli peněžitého závazku sjednaného Podnájemní smlouvou včetně Obchodních podmínek (zejména, nikoli však výhradně, povinnost Podnájemce hradit sjednané podnájemné, popř. snížené podnájemné, Servisní poplatky, Marketingový příspěvek, platby za služby spojené s užíváním Prostoru, doplatky z důvodu valorizace plateb apod.) je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení až do úplného zaplacení.

Není-li Podnájemní smlouvou včetně Obchodních podmínek pro konkrétní případ sjednáno jinak, pak za každé jednotlivé porušení a den trvání porušení nespůsobilého závazku, tj. smluvní povinnosti Podnájemce, sjednané Podnájemní smlouvou včetně Obchodních podmínek (zejména, nikoli však výhradně, smluvních povinností sjednaných v čl. XI. Obchodních podmínek) ze strany Podnájemce, je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.

Za každé porušení povinnosti Podnájemce označit každou platbu variabilním symbolem – číslem daňového dokladu, na základě něhož hraří platbu a/nebo smluvní povinnosti Podnájemce hradit částku vždy ve výši uvedené na daňovém dokladu, je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč. Zaplacení jakékoli smluvní pokuty sjednané v Podnájemní smlouvě včetně Obchodních podmínek se nedotýká případného nároku Nájemce na náhradu škody ve výši přesahující uhrazenou smluvní pokutu ani nároku Nájemce na úhradu úroků z prodlení v plné výši. Smluvní pokutu je Podnájemce povinen uhradit Nájemci na základě daňového dokladu, který Nájemce vystaví, a to ve lhůtě spjatosti uvedeně v takovém daňovém dokladu.

Smluvní pokutu za každé jednotlivé porušení a den trvání porušení nespůsobilého závazku je Podnájemce povinen uhradit i v případě, kdy pro porušení nespůsobilého závazku ze strany Podnájemce dojde k předčasnému skončení podnájmu a současně je Podnájemce povinen uhradit smluvní

pokutu dle čl. XXIII, odst. 6 Obchodních podmínek za porušení závazku učinit vše potřebné k tomu, aby podnájem trval po sjednanou dobu v Podnájemní smlouvě a nedošlo k jeho předčasnému skončení.

Smluvní strany výslovně ujednávají, že Nájemce je oprávněn uplatnit nárok na smluvní pokutu za dobu trvání porušení i poté, co byl dluh (peněžitý závazek nebo i nepeněžitý závazek) splněn.

4. Promlčecí lhůta

Nájemce a Podnájemce tímto ve smyslu ustanovení § 630 odst. 1 Občanského zákoníku ujednávají promlčecí lhůtu veškerých práv vzniklých z Podnájemní smlouvy a v souvislosti s ní na 3 roky ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.

5. Zákaz postoupení pohledávky

Nájemce a Podnájemce vylučují možnost postoupení pohledávek a možnost postoupení souboru pohledávek bez písemného souhlasu dlužníka.

6. Přetrvání nároku

Veškerá ujednání o nárocích Nájemce z porušení Podnájemní smlouvy Podnájemcem se sjednávají jako ujednání přetrvávající zánik Podnájemní smlouvy.

7. Zákaz započtení prohlášením jedné ze stran

Sjednává se zákaz započtení prohlášením jedné stran, s výjimkou započtení prohlášením Nájemce v souvislosti (i) s použitím jistoty na úhradu pohledávek Nájemce za Podnájemcem, (ii) se započtením na pohledávky Nájemce v případě, kdy Podnájemce neurčil, na který dluh pění, tj. na Podnájemcem neumístěné platby a/nebo (iii) se započtením nároku Podnájemce na vrácení Nájemcem uznamenaného předplatku vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním Prostoru na pohledávky Nájemce.

VI. **Podnájemné**

1. Povinnost úhrady

Podnájemce je povinen hradit Nájemci sjednané podnájemné, případně snížené podnájemné, a to v době splatnosti a způsobem sjednaným v Podnájemní smlouvě, bez jakéhokoliv práva na sračky, jednostranné započtení nebo protipohledávky ze strany Podnájemce. Smluvní strany se dohodly, že § 2208 odst. 2 Občanského zákoníku se nepoužije.

VII. **Jistota**

1. Jistota

Jistotu Podnájemce skládá na účet Nájemce dle Podnájemní smlouvy. Jistota není úročena. Jistota zůstává po celou dobu podnájmu v dispozici Nájemce.

2. Postup v případě skončení podnájmu

V případě skončení podnájmu vzniká Podnájemci nárok na vrácení jistoty dnem splnění kumulativně sjednaných podmínek:

- i) Prostor bude Nájemci vrácen řádně dle čl. XVII, odst. 2. Obchodních podmínek zpět Podnájemcem a
- ii) Nájemce nebude mít žádné nesplacené pohledávky za Podnájemcem a
- iii) budou zúčtovány všechny dílčí platby.

Jistota bude Podnájemci vrácena ve lhůtě 60 dnů ode dne, kdy Nájemci bude doručena písemná žádost Podnájemce o vrácení jistoty. Podnájemce je povinen doručit Nájemci písemnou žádost o vrácení jistoty nejpozději do 180 dnů ode dne vzniku nároku na vrácení jistoty.

Nepožádá-li Podnájemce v souladu s tímto ujednáním o vrácení jistoty ani do 180 dnů ode dne vzniku nároku na vrácení jistoty, má Nájemce nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši rovnající se výši jistoty a pohledávka Nájemce na zaplacení této smluvní pokuty se dle dohody Nájemce a Podnájemce započítává ke dni uplynutí sjednané lhůty 180 dní na úhradu pohledávky Podnájemce na vrácení jistoty.

Nájemce je oprávněn dle svého vylučného uvážení vrátit jistotu nebo její část dříve, než budou splněny všechny sjednané podmínky (zejména dříve, než budou zúčtovány všechny dílčí platby).

3. Užití

Nájemce je oprávněn použít jistotu pro započtení jakýchkoli pohledávek Nájemce za Podnájemcem, spočívajících zejména v nárocích na úhradu dlužného podnájemného, příp. sníženého podnájemného, dlužných Servisních poplatků, Marketingového příspěvku, plateb za služby spojené s užíváním Prostoru, na náhradu nákladů na odstranění poškození a závad způsobených Podnájemcem v Prostoru, v nárocích na náhradu škody, v nárocích na úhradu úroků z prodlení při prodlení Podnájemce se zaplacením plateb dle Podnájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek, na úhradu poplatků a nároků na zaplacení smluvní pokuty. V takovém případě bude jistota (či její nezapočtená část) navrácena po skončení podnájmu dle předchozího odstavce a za podmínky, že veškeré pohledávky Nájemce byly uhrazeny. Nájemce o tom bude Podnájemce písemně informovat.

4. Dopravní

Bude-li použita jistota, či její část, k započtení pohledávek Nájemce za Podnájemcem, je Podnájemce povinen jistotu doplnit do původní výše do 30 dnů ode dne doručení výzvy Nájemce k jejímu doplnění. Za výzvu k doplnění jistoty se považuje i oznámení o použití jistoty. Bude-li Podnájemce v prodlení s doplněním jistoty do původní výše (tj. s úhradou doplatku jistoty), je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši rozdílu mezi sjednanou výší jistoty dle Podnájemní smlouvy a výší jistoty, kterou po použití eviduje Nájemce (tj. ve výši doplatku jistoty). Zaplacení smluvní pokuty nezabavuje Podnájemce povinností doplnit jistotu do původní výše.

VIII. **Servisní poplatky a Marketingový příspěvek**

1. Servisní poplatky

Podnájemce je povinen úhradou Servisních poplatků přispívat na náklady spojené s provozem a správou Obchodního centra. Servisní poplatky se hradí paušální částkou a nepodléhají vyúčtování.

Podnájemce odpovídá za čistotu, udržování a úklid Prostoru, přičemž služby podle tohoto odstavce se týkají pouze společných prostor Obchodního centra.

2. Jednotlivé služby

Jedná se zejména o veškeré náklady na chod a údržbu Obchodního centra a souvisejících ploch.

Servisní poplatky se sestávají zejména z výdajů na:

- plnění ze smluv a jiných dodávek do Obchodního centra a všech jeho zařízení (zejména smluv a dodávek vztahujících se k zajišťování ostrahy, úklidu, odvozu odpadu ze společných částí Obchodního centra, provádění venkovních úprav a odklizení sněhu),
- údržbu Obchodního centra a všech jeho zařízení včetně příslušných revizí (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a vybavení), nejsou-li zahrnuty v platbách za služby spojené s užíváním Prostoru,
- opravy Obchodního centra a všech jeho zařízení (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a vybavení) včetně příslušných výměn včetně oprav a výměn investiční povahy,
- opravy, údržbu, revize a výměny vedení a přípojek inženýrských sítí a ostatních technických vedení sloužících Obchodnímu centru a všem jeho zařízením (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a vybavení) a případně poplatky za odhěr médií, včetně oprav a výměn investiční povahy,
- uzpůsobení, úpravy a změny Obchodního centra, včetně změn a úprav investiční povahy,
- veškerý personál (a související náklady, výdaje a benefity) a správcovskou společnost zajišťující správu a provoz Obchodního centra a všech jeho zařízení,
- pojištění související s Obchodním centrem (nikoli však s pozemky) a veškerým jeho zařízením (včetně novitého majetku umístěného v Obchodním centru) a pojištění odpovědnosti za škodu třetím osobám,
- odměny účetních, suditů, právníků a jiných odborných poradců (a související náklady a výdaje) vynaložené v souvislosti se správou a provozem Obchodního centra a všech jeho zařízení,
- daně, poplatky a jiné veřejné platby, které jsou v současnosti nebo mohou být kdykoli v budoucnu vyměřeny v souvislosti s Obchodním centrem, provozováním Obchodního centra, s Podnájemní smlouvou, a to s výjimkou daně z příjmu placené Nájemcem
- veškeré další výdaje v souvislosti s provozem a údržbou Obchodního centra tzv. property management, atp.

3. Výše Servisních poplatků

Výše Servisních poplatků je sjednána v příloze č. 3 Podnájemní smlouvy - Výpočtovém listu.

Pokud se v budoucnu zvýší náklady na chod a údržbu Obchodního centra, bude Nájemce oprávněn bez dalšího změnit výši Servisních poplatků. Podnájemce je povinen takovou změnu respektovat, jinak je Nájemce oprávněn odstoupit od Podnájemní smlouvy.

4. Marketingový příspěvek

Platbou Marketingového příspěvku přispívá Podnájemce na úhradu nákladů spojených s marketingem a propagací Obchodního centra a v jeho rámci i Podnájemce a jím provozované činnosti v rámci Obchodní pasáže. Marketingový příspěvek se hradí paušální částkou a nepodléhá vyúčtování.

5. Výše Marketingového příspěvku

Výše Marketingového příspěvku je sjednána v příloze č. 3 Podnájemní smlouvy - Výpočtovém listu.

Pokud se v budoucnu zvýší náklady na marketing a propagaci, bude Nájemce oprávněn změnit výši Marketingového příspěvku. Podnájemce je povinen takovou změnu respektovat, jinak je Nájemce oprávněn odstoupit od Podnájemní smlouvy.

6. Oznámení změn

Změnu výše plateb Servisních poplatků a/či Marketingového příspěvku oznámí Nájemce Podnájemci zasláním změnité přílohy č. 3 Podnájemní smlouvy - Výpočtového listu.

IX.

Platby za služby spojené s užíváním Prostoru

1. Elektřina

Platbu za spotřebu elektřiny bude Podnájemce hradit dle vůle Nájemce buď přímo příslušným energetickým společností, nebo Nájemci na základě samostatného smluvního vztahu, bude-li Nájemce obchodníkem s elektřinou anebo bude elektřina poskytována Nájemcem Podnájemci. V případě poskytování elektřiny Podnájemci Nájemcem, je Podnájemce povinen hradit Nájemci dílčí platby na spotřebu elektřiny ve výši sjednané v příloze č. 3 Podnájemní smlouvy - Výpočtovém listu.

Spotřeba bude zjišťována odčtením dle měření podružným elektroměrem, nebude-li možné její měření, pak se sjednává na základě odhadu a technického výpočtu provedeného Nájemcem v souladu s platnými právními předpisy.

Podnájemce je povinen na výzvu Nájemce nejpozději do 30 dnů ukončit samostatný smluvní vztah Podnájemce s dodavatelem elektřiny, když ode dne následujícího po dni ukončení samostatné smlouvy bude elektřinu Podnájemci poskytovat Nájemce.

Základní práva a povinnosti Podnájemce:

- Podnájemce není oprávněn poskytovat dodávku elektřiny třetí osobě,
- Podnájemce není oprávněn provádět zásahy do podružného měřicího zařízení a hlavního jističe,
- Podnájemce není oprávněn zasahovat, porušovat ani odstraňovat plombu na podružném měřicím zařízení a hlavním jističi,
- V případě neoprávněného připojení Podnájemce k odběru elektřiny je Podnájemce povinen uhradit Nájemci jednorázovou smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč, a dále je Podnájemce povinen uhradit náhradu vzniklé škody, zejména, nikoli však výhradně, cenu za odebranou elektřinu, senkce, které uplatní dodavatel elektřiny apod.,
- Za porušení plomb měřicího zařízení, hlavního jističe, či při zjištění jakéhokoli jiného zásahu do nebo na měřicím zařízení, hlavního jističe či vedení před měřicím zařízením je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý takový případ,
- Veškeré náklady na zajištění požadovaného příkonu (zajištění příkonu, zvýšením či snížením dosavadního příkonu pro Prostor) nese Podnájemce ze svého. Vynaloží-li takové náklady Nájemce, je Podnájemce povinen takové náklady Nájemci nahradit v plné výši. Za náklady související s požadavkem Podnájemce na požadovaný příkon, se považují zejména, nikoli však výhradně, náklady na pořízení projektové dokumentace, geodetická pužření, výstavbou nebo úpravami vnitřního nebo technického provedení připojení, náklady na pořízení projektové dokumentace, geodetická zaměření, náklady a poplatky na výstavbu, úpravu nebo pořízení zařízení pro poskytování elektřiny, náklady spojené s realizací nadstandardního připojení nebo specifického stavebního nebo technického provedení připojení,
- Při překročení velikosti požadovaného rezervovaného příkonu, výkonu či časového průběhu zatížení odběru elektřiny v Prostoru, je Podnájemce povinen uhradit Nájemci veškeré zvýšené náklady Nájemce a nahradit Nájemci veškeré škody vzniklé úmto překročením včetně náhrady nákladů hrazených Nájemcem dodavatel elektřiny, či pokud uplatněných orgány státní správy nebo dodavatelem elektřiny.

2. Vodné, stočné, srážkové vody/dešťovné, teplo a chlazení TUV

Dílčí platby za vodné, stočné, srážkové vody/dešťovné, teplo, chlazení a TUV jsou sjednány v příloze č. 3 Podnájemní smlouvy - Výpočtovém listu. Spotřeba vodného, stočného, srážkové vody/dešťovného, tepla, chlazení a TUV bude zjišťována měřeními podružnými měřidly či stanovena technickým výpočtem. Úhrada za spotřebu médií a služeb bude vypočtena rozúčtováním nákladů provedeným Nájemcem v souladu s platnými právními předpisy.

el

3. Přeplatky a nedoplatky

Případně přeplatky a nedoplatky (vodné, stočné, elektřina, teplo, chlazení, TUV) budou Nájemcem vyrovnány formou vystavení opravného daňového dokladu, v případě instalovaných podružných měřidel, dle poměrů stavů těchto měřidel, jinak dle technického výpočtu, do 60 dnů ode dne provedení vyúčtování Nájemcem.

Nájemce není povinen provést vyúčtování dříve, než obdrží veškerá věcná a formálně správná vyúčtování od dodavatelů (držitelů licencí pro podnikání v energetických odvětvích a povolení k provozování vodovodů a kanalizací), případně od Vlastníka, provádě-li vyúčtování Vlastník.

Podnájemce se zavazuje Nájemci předložit jakékoli dotazy, připomínky či námítky ohledně vyúčtování písemně a bez zbytečného odkladu poté, co vyúčtování obdrží. V případě, že Nájemce neobdrží nejpozději do 60 dnů ode dne odeslání vyúčtování žádné dotazy, připomínky či námítky, považuje se vyúčtování za schválené Podnájemcem.

4. Zvýšení dílčích plateb

Po dobu trvání podnájmu může Nájemce kdykoli Podnájemci oznámit písemně změnu výše dílčích plateb za služby spojené s užíváním Prostoru, pokud bude existovat pro změnu důvod vyplývající ze změny cen energií, změny jejich rozsahu nebo kvality či z důvodu vyšší spotřeby služeb spojených s užíváním Prostoru Podnájemcem. Podnájemce je povinen takové změny dílčí plateb řádně a včas uhradit. V případě, že Podnájemce neuhradí zvýšené dílčí plateby řádně a včas, má Nájemce právo odstoupit od Podnájemní smlouvy.

5. Povinnost úhrady podílu na rozdílu spotřebovaných energií u služeb spojených s užíváním Prostoru

V případě, že za jakékoli rozhodné zúčtovací období bude u konkrétního druhu služby spojené s užíváním Prostoru v Obchodním centru součet všech údajů o spotřebě ze všech podružných měřidel nižší než celkový údaj o spotřebě odečtený z úlavního měřidla či měřidel konkrétního druhu služby spojené s užíváním Prostoru v Obchodním centru, pak Podnájemce takový rozdíl Nájemci spoluuhradí s ohledem na výměru Prostoru v rámci Obchodního centra. Rozpočet provádí Nájemce a Podnájemce je povinen určenou částku uhradit na základě daňového dokladu zastaného Nájemcem ve lhůtě splatnosti.

6. Přeměnění dodávek

V případě, že Nájemce přeručení dodávek sám nezavinil, nenese odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání služby spojené s užíváním Prostoru a s tím související vzniklé škody. Nedodání, méně kvalitní dodání služby spojené s užíváním Prostoru, a s tím související vzniklé škody neopravňují Podnájemce k jakékoli slevě na podnájemačn, ani pro Podnájemce nezakládají právo na odstoupení od Podnájemní smlouvy.

X.

Inflační doložka

Podnájemné a Servisní poplatky v dalších letech podnájmu

1. Počínaje prvním dnem kalendářního roku stanoveného dle odst. 2 tohoto článku, a v dalších letech podnájmu budou:

(1) podnájemné, jehož základna se pro účely valorizace stanoví jako průměrné podnájemné (vypočteno jako podíl sumy sjednaného podnájemného v předchozím kalendářním roce, bez započtení sníženého podnájemného a slev na podnájemném, a počtu měsíců, za které bylo sjednáno placení podnájemného bez započtení počtu měsíců, ve kterých bylo sjednáno hrzení sníženého podnájemného a/nebo byla sjednána sleva) a

(2) Servisní poplatky, jejichž základna se pro účely valorizace stanoví jako průměrné Servisní poplatky (vypočtené jako podíl sumy Servisních poplatků v předchozím kalendářním roce, bez započtení slev a počtu měsíců, za které bylo sjednáno placení Servisních poplatků, bez započtení počtu měsíců, ve kterých byla poskytnuta sleva),

valorizovány mírou:

(i) 2 %, bude-li míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok, který zveřejní Český statistický úřad, činit méně než 2 %

(ii) 100 % inflace přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok, který zveřejní Český statistický úřad, činit více než 2 %.

Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu následujícího roku, doplatí Podnájemce rozdíl v podnájemném a Servisních poplatcích za předchozí měsíce příslušného roku v prvním platebním termínu po zveřejnění inflace za předchozí rok dle údajů ČSÚ. Výpočet valorizace provádí Nájemce.

2. V případě, že počátek podnájmu dle Podnájemní smlouvy připadá na den v období od ledna do září kalendářního roku, bude valorizace prováděna od 1. ledna roku následujícího. V případě, že počátek podnájmu dle Podnájemní smlouvy připadá na den v období od října do prosince kalendářního roku, bude valorizace prováděna od 1. ledna roku dalšího po roku následujícím (př. podnájmem sjednané na dobu od 1.10.2021, valorizace od 1.1.2023)

HLAVA TŘETÍ:

PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

XI.

Práva a povinnosti Podnájemce

1. Zahájení provozu

Podnájemce je povinen otevřít svoji provozovnu v Prostoru a zahájit provoz pro veřejnost v den, sjednaný v Podnájemní smlouvě (dále jen „plánovaný den otevření“). Změna plánovaného dne otevření podléhá souhlasu Nájemce. Nepovolená změna plánovaného dne otevření se považuje za užívání Prostoru v rozporu s Podnájemní smlouvou.

Nezahájí-li Podnájemce provoz a neotevře-li svoji provozovnu v Prostoru ani do jednoho měsíce ode dne dohodnutého jako plánovaný den otevření v Podnájemní smlouvě (pokud tento nebyl duhodnut, začíná tato lhůta plynout ode dne převzetí Prostoru), je Nájemce oprávněn od Podnájemní smlouvy odstoupit a Podnájemce je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši jistoty.

2. Dodržení účelu užívání a doby podnájmu

Podnájemce je povinen užívat Prostor výlučně v souladu s Podnájemní smlouvou. Podnájemce je povinen po celou dobu trvání podnájmu užívat Prostor ke sjednanému účelu podnájmu a ve své provozovně v Prostoru v souladu s prodční dobou sjednanou v Podnájemní smlouvě (není-li tato sjednána, pak v souladu s určenou prodejní /otevírací dobou Obchodního centra) provozovat sjednaný předmět podnikání tak, aby to odpovídalo standardu Obchodního centra. Podnájemce není oprávněn provozovat jinou než sjednanou činnost a není oprávněn měnit způsob či podmínky jejího výkonu.

Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce umístit sídlo či místo podnikání Podnájemce v Prostoru.

Porušení těchto závazků za každý případ a den trvání porušení je poruštěm nepeněžitého závazku.

Podnájemce je povinen učinit vše potřebné k tomu, aby podnájem trval po sjednanou dobu v Podnájemní smlouvě a nedošlo k jeho předčasnému skončení.
Při uzavírání Podnájemní smlouvy Podnájemce prohlásil, že mu nejsou známy překážky jakéhokoli druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně ztěžovaly výkon práv a povinností z Podnájemní smlouvy. Podnájemce se po zralé úvaze předem vzdává svého práva domáhat se zrušení závazku, tj. zrušení Podnájemní smlouvy, byla-li doba podnájmu sjednána na dobu delší než 10 let.

3. Zákonnost užívání

Podnájemce je povinen užívat Prostor pouze k účelům stanoveným Podnájemní smlouvou a současně přitom dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, hygienické předpisy a předpisy v oblasti požární ochrany, předpisy o nakládání s odpady, předpisy upravující postavení Podnájemce jako podnikatele v rámci jeho podnikání (činnosti), dále všechny obecně závazné právní předpisy, zejména, nikoliv však výhradně, v oblasti ochrany spotřebitele, v oblasti evidence úřeh, v oblasti prodejní doby v maloobchodě a velkoobchodě, v oblasti autorského práva, známkového práva, ochrany práva duševního vlastnictví nebo i průmyslového vlastnictví, technické normy, jakož i dohody a předpisy vztahující se k hygienickým podmínkám provozu takových zařízení, zejména vyhlášku Ministerstva zdravotnictví České republiky č. 137/2004 Sb., o hygienických požadavcích na stravovací služby a o zásadách osobní a provozní hygieny při činnostech epidemiologicky relevantních, ve znění pozdějších předpisů. Podnájemce není oprávněn Prostor užívat k nepovoleným či nezákonným činnostem.
Poruší-li Podnájemce sjednanou povinnost zákonnosti užívání dle tohoto odstavce, je Nájemce oprávněn od Podnájemní smlouvy odstoupit.

Podnájemce je povinen po celou dobu trvání podnájmu disponovat příslušným oprávněním k provozování předmětu podnikání dle Podnájemní smlouvy. Je-li oprávnění Podnájemce k provozování předmětu podnikání dle Podnájemní smlouvy časově omezeno na dobu, která uplyne přede dnem skončení podnájmu, je Podnájemce povinen učinit vše potřebné k prodloužení doby platnosti oprávnění k provozování předmětu podnikání dle Podnájemní smlouvy tak, aby trvala po celou sjednanou dobu trvání podnájmu. Poruší-li Podnájemce povinnost disponovat příslušným oprávněním k provozování předmětu podnikání dle Podnájemní smlouvy po celou dobu trvání podnájmu, je povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši, která se vypočte jako násobek počtu měsíců zbyvajících do konce sjednané doby podnájmu a výše měsíčního podnájemného hez DPH ke dni porušení.

Podnájemce je povinen se při užívání Prostoru zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poněkud obtěžoval Nájemce, Vlastníka, ostatní podnájemce či třetí osoby a Prostor nžívat šetrně tak, aby užíváním nebyl narušen jeho stavebnětechnický stav a nedocházelo k nadměrnému opotřebení. Podnájemce je povinen užívat Prostor, společně prostory a související plochy tak, aby nebyl poškozen majetek Nájemce, Vlastníka ani jakékoliv jiné osoby.

Při spolupráci smluvních stran na základě Podnájemní smlouvy může nastat situace, kdy na pracovišti Nájemce budou plnit úkoly též zaměstnanci Podnájemce, příp. třetí subjekty, které Podnájemce ke splnění svých povinností dle Podnájemní smlouvy a těchto Obchodních podmínek použije. S úmyslem na tuto skutečnost Nájemce písemně informoval Podnájemce a rizicích, které se týkají výkonu práce na pracovišti Nájemce, jakož i o opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením, což Podnájemce podpisem těchto Obchodních podmínek potvrzuje. Podnájemce je povinen všichni své zaměstnance i třetí osoby, jež budou plnit na základě pokynu Podnájemce na pracovišti Nájemce, a opatřeními přijatými k seznámit se všemi riziky možného ohrožení jejich života a zdraví, která se týkají výkonu práce na pracovišti Nájemce, a opatřeními přijatými k ochraně před jejich působením, a zajistit, aby tyto osoby byly vybaveny ochrannými prostředky v rozsahu odpovídajícím zjištěným rizikům. Podnájemce se zavazuje osoby dle předchozí věty seznámit se všemi riziky, které se týkají výkonu práce na pracovišti Nájemce, jakož i o opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením. Podnájemce se zavazuje po dobu účinnosti Podnájemní smlouvy spolupracovat s Nájemcem při zajišťování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci pro všechny jeho zaměstnance či spolupracující třetí osoby na pracovišti Nájemce a pověřuje Nájemce koordinovat provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců na pracovišti Nájemce a postupy k jejich zajištění.

4. Zákaz dalšího užívání Prostoru třetí osobou

Podnájemce nesmí Prostor daný do podnájmu ani jeho jakoukoliv část dále podnájemt či jinak poskytnout do užívání jakékoliv třetí osobě. Nepovolené poskytnutí do užívání se sjednává jako důvod k odstoupení Nájemce od Podnájemní smlouvy. Poskytnout Prostor či jeho část do užívání třetí osobě je možné pouze za podmínky předchozího písemného souhlasu Nájemce, ve kterém má Nájemce právo stanovit podmínky takového přenechání Prostoru třetí osobě.

5. Využívání společných prostor a médií

Podnájemce je oprávněn přiměřeně využívat veškerá společná média, vyjma rozhlasu, a během prodejní doby přiměřeně společně s Nájemcem a ostatními podnájemci využívat společné prostory Obchodního centra. Podnájemce však není oprávněn užívat společné prostory ani venkovní plochy před Obchodním centrem, či jakoukoliv jejich část výhradně, tj. zejména není oprávněn zde umísťovat své movité věci, reklamní zařízení apod. Využívání rozhlasu podléhá zvláštnímu předchozímu písemnému povolení Nájemce. Využití rozhlasu může Nájemce stanovit jako úplatné. Nájemce je oprávněn po celou dobu trvání Podnájemní smlouvy rozhodovat o způsobu a rozsahu užívání společných prostor a případných změnách.

6. Právo vstupu

Podnájemce je oprávněn po včasné písemné oznámení vstoupit v doprovodu oprávněné osoby Nájemce do dalších částí Obchodního centra v rozsahu nezbytném pro účely zjištění měřené spotřeby, čištění či oprav nebo pro odstranění Podnájemcem způsobených škod, za podmínky respektování oprávněných zájmů Nájemce, Vlastníka a třetích osob.

7. Přístup do Prostoru mimo provozní dobu Obchodního centra

Podnájemce je oprávněn vstoupit do Prostoru mimo provozní dobu Obchodního centra, pouze s předchozím povolením Nájemce a za předpokladu, že uhradí veškeré související náklady (zejména, nikoliv však výhradně, náklady správce či manažera Obchodního centra).

8. Sortiment Podnájemce

Podnájemce není oprávněn prodávat v Prostoru jiný než povolený sortiment a poskytovat jiné než povolené služby dle Podnájemní smlouvy, výrobky nebo služby chráněné podle práva duševního vlastnictví nebo i průmyslového vlastnictví. Podnájemce je povinen za každý takový případ porušení uvedených povinností Nájemci zaplatit smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč a Nájemce je oprávněn v takovém případě od Podnájemní smlouvy odstoupit.

Podnájemce není oprávněn nárokovat bez zvláštní písemné dohody žádnou ochranu před konkurencí nebo ochranu sortimentu jakéhokoli druhu. Nájemce neručí za to, že v Obchodním centru jsou nebo budou zastoupeni určití podnájemci, sortiment či poskytování určitých služeb dalšími podnájemci prostor sloužících podnikání v Obchodním centru.

9. Povinnost plátek

Podnájemce je povinen řádně a včas uhradit veškeré platby dle a za podmínek Podnájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek.

bc

10. Povinnost prodejní doby

a) Podnájemce je povinen po celou dobu trvání podnájmu dodržovat v provozovně umístěné v Prostoru prodejní dobu sjednanou v Podnájemní smlouvě. Není-li tato sjednána, pak je Podnájemce povinen mít svoji provozovnu v Prostoru otevřenou bez omezení, od pondělí do neděle, v době otevření/prodejní doby Obchodní pasáže, ve které je Prostor umístěn, pokud není stanoveno jinak, pak denně od 9 hod do 21 hod.

b) Podnájemce je povinen v provozovně vykonávat svoji činnost v prodejní době, a to tak, aby mohl své zákazníky obsluhovat k jejich spokojenosti (např. dostatečný počet zaměstnanců) a aby jeho provoz optimálně odpovídal úrovni Obchodního centra.

Podnájemce není oprávněn vykonávat činnost v provozovně bez personálu (výhradně jako self-service). Podnájemce není oprávněn uzavřít provozovnu v prodejní době, vyjma plánovaných inventur, či z důvodů vyšší moci a objektivní nemožnosti provozu po dobu nezbytně nutnou. Změna sjednané prodejní doby je vylučným právem Nájemce.

Podnájemce je povinen v maximální možné míře provádět inventury současně s prováděním inventur supermarketu či hypermarketu, o plánovaných inventurách bude Podnájemce předem uvědoměn.

Podnájemce je povinen uzavřít svoji provozovnu ve dnech určených zákonem č. 223/2016 Sb., o prodejní době v maloobchodě a veľkoobchodě, ve změně pozdějších předpisů, a to v případě, že je mu prodej zakázán přímo útlmou zákonem nebo na základě závazného právního předpisu nebo opatření obecné povahy nebo jiného veřejnoprávního rozhodnutí nebo v případě, že tak rozhodne Nájemce v návaznosti na ně.

Uzavření Obchodního centra a/nebo Obchodní pasáže a/nebo provozovny v Prostoru z důvodu provádění inventury ani z důvodu zákonného zákazu či rozhodnutí Nájemce, není důvodem k uplatňování nároku na slevu z podnájemného.

11. Odškodnění

Podnájemce je povinen poskytnout náhradu škody a odškodnit Nájemce či Vlastníka či třetí osoby za veškerá jednání, ztráty, výdaje a škody (včetně odpovědnosti za uraz či škody na majetku) vyplývající přímo či nepřímo z porušení smluvních nebo zákonných povinností Podnájemce, z užívání Prostoru nebo společných prostor nebo jakéhokoli jednání či opomenutí Podnájemce či jeho zaměstnanců, popř. Podnájemcem zmocněných osob ke vstupu do Prostoru.

Podnájemce je povinen náhradit Nájemci nebo Vlastníkovi i ty škody, které výše popsaným jednáním vznikly jiným podnájemcům nebo třetím osobám a títo mají právo vymáhat jejich útladu po Nájemci či Vlastníkovi.

12. Držení klíčů

Podnájemce je povinen zajistit, aby jak Nájemce (či Nájemcem pověřený správce), tak ostraha Obchodního centra byli vždy písemně vyzooměni o jménech, adresách a telefonních číslech nejméně dvou kontaktních osob - držitelů klíčů od Prostoru. Mimo to klíče od Prostoru, v případě instalace pevného výkladeč nebo rolety včetně klíče od pevného výkladeč či rolety, dále bezpečnostní kódy, které jsou potřebné pro vstup do Prostoru, budou uloženy v zabezpečené obálce u ostrahy Obchodního centra, příp. u pověřeného zaměstnance Nájemce. Při výměně zámků Podnájemce vždy neodkladně uloží nový klíč u ostrahy Obchodního centra, totéž platí i pro změny bezpečnostních kódů.

Neuloží-li Podnájemce klíče od pevného výkladeč či rolety u Nájemce, pak Nájemce nenese odpovědnost za škody způsobené na pevném výkladeč či roletě, ani za jiné škody, případně vzniklé Podnájemci při odvracení škod, zmeňování rozsahu škod či zabraňování škodám na movitých věcech, Prostoru či Obchodním centru.

Přistoupí-li Nájemce z důvodu požadavku orgánu požární ochrany či v souladu s platným požárně bezpečnostním řešením Obchodního centra k zavedení systému generálního klíče, zavazuje se Podnájemce zajistit na svůj náklad výměnu zámkové vložky od vstupů do Prostoru dle pokynů uvedených v písemné výzvě Nájemce.

Podnájemce se pro případ zavedení systému generálního klíče zavazuje měnit zámkové vložky od vstupů do Prostoru výhradně s předchozím písemným souhlasem Nájemce.

Další či náhradní klíče systému generálního klíče se Podnájemce zavazuje objednávat výhradně prostřednictvím elektronické pošty střediskem Helpdesk.

13. Bezpečnost

Podnájemce je povinen dodržovat veškeré předpisy a normy vztahující se k jím provozovanému podnikání a odpovídá za plnění těchto povinností v Prostoru a Obchodním centru (bezpečnost práce a ochrana zdraví při práci, požární ochrana, ochrana životního prostředí, hygiena apod.) včetně předpisů vyplývajících z postavení Podnájemce jako zaměstnavatele. Podnájemce je dále povinen na vlastní náklady a bez zbytečného odkladu odstranit nedostatky zjištěné pracovníky kontrolních orgánů OHS, PO, BOZP, veterinární služby a dalších orgánů veřejné správy a nedostatky zjištěné odbornými pracovníky Nájemce.

Nájemce odpovídá za zabezpečení ochrany Obchodního centra jako celku, nikoli za zabezpečení ochrany Prostoru Podnájemce.

Podnájemce je povinen si na svůj náklad zajistit vnitřní ochranu Prostoru a zároveň se připojit na bezpečnostní pult Obchodního centra, jestliže je tento zřízen. V případě, že Podnájemce nezabezpečí vnitřní ochranu Prostoru nebo se nepřipojí na bezpečnostní pult Obchodního centra, neodpovídá Nájemce za škody, které takto vznikly.

V případě, že Podnájemce bude využívat služeb bezpečnostní služby (agentury) odlišné od bezpečnostní služby (agentury) Nájemce, je Podnájemce povinen zabezpečit spolupráci bezpečnostní služby (agentury) Podnájemce a bezpečnostní služby (agentury) Nájemce. K tomu mu Nájemce na výzvu poskytne informace a přiměřenou součinnost.

14. Přístup k měřidlům

V případě, že Prostor je osazen měřidly spotřeby elektřiny, vody či tepla, je Podnájemce povinen učinit vše, aby měřidla byla neustále zachována v provozuschopném stavu a umožnit Nájemci vždy přístup k měřidlům. Porušení této povinnosti se sjednává jako důvod k odstoupení od Podnájemní smlouvy ze strany Nájemce. Podnájemce je povinen okamžitě po zjištění Nájemce informovat o podezření, že měřidla nefungují nebo fungují špatně, v případě nesplnění této povinnosti bude Podnájemce odpovědný za škodu, která by takto Nájemci vznikla. Podnájemce bude povinen náhradit Nájemci v plné výši i všechny částky, které bude povinen uhradit Nájemce dodavateli služeb nebo jiné osobě z uvedeného důvodu.

15. Povinnost obnovy vzhledu Prostoru

Nájemce má právo požadovat po Podnájemci, aby čas od času (nejvýše však jedenkrát za 5 let) na své náklady zcela obnovil vzhled Prostoru i vzhled své provozovny umístěné v Prostoru dle požadavku Nájemce. Pro obnovu vzhledu se použije ujednání čl. XXII. Obchodních podmínek.

16. Zákaz zatížení nebo zcizení věci

Podnájemce není oprávněn zatížit nebo zcizit zařízení a vybavení Prostor po dobu trvání podnájmu bez zvláštního písemného souhlasu Nájemce.

XII.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Dodržení účelu užívání

Nájemce umožní Podnájemci užívání Prostoru v souladu s Podnájemní smlouvou včetně Obchodních podmínek. Avšak Nájemce není povinen předat Podnájemci Prostor do podnájmu dřívě, než obdrží jistotu, není-li dohodnuto jinak.

2. Využívání společných prostor a médií

Nájemce umožní Podnájemci přiměřeně využívat během prodejní doby a v potřebném rozsahu společné prostory Obchodního centra, a to způsobem a v rozsahu určeném Nájemcem.

3. Změna názvu

Nájemce je oprávněn kdykoli dle svého uvážení změnit název Obchodního centra, supermarketu či hypermarketu, přičemž Podnájemce je povinen tuto změnu respektovat a z titulu takové změny nemá nárok na náhradu škody ani právo ukončit Podnájemní smlouvu.

4. Změna uspořádání Obchodního centra

Nájemce si vyhrazuje právo čas od času dle svého výlučného uvážení rozhodnout o změně uspořádání prostor sloužících podnikání v Obchodním centru či Obchodní pasáži.

Nájemce Podnájemci oznámí nejméně 3 týdny před zahájením prací termín, ve kterém bude přerušen provoz Obchodního centra pro veřejnost a předpokládaný termín nového otevření.

Bude-li to nutné a/nebo Nájemce tak rozhodne, zavazuje se Podnájemce vyklidit na své náklady Prostor a zpřístupnit jej za účelem provádění prací na změně uspořádání.

Podnájemce je povinen k novému otevření respektovat Nájemcem stanovené termíny pro návoz zboží do Prostoru a je povinen otevřít svoji provozovnu umístěnou v Prostoru pro veřejnost v den určený Nájemcem.

Podnájemce nebude mít nárok na žádné odškodnění, náhradu nákladů, ušlého zisku, ani na náhradu jiných částek vzniklých mu v souvislosti se změnou uspořádání a nebude z tohoto titulu oprávněn po Nájemci ničeho požadovat.

Podnájemce pro takový případ nebude povinen hradit Nájemci podnájemné, Servisní poplatky ani Marketingový příspěvek po dobu uzavření provozovny Podnájemce.

5. Uzavření supermarketu či hypermarketu anebo Obchodního centra

Bude-li Nájemce povinen dle zákona č. 223/2016 Sb., o prodejní době v maloobchodě a velkoobchodě, ve znění pozdějších předpisů, nebo na základě závazného právního předpisu nebo opatření obecné povahy nebo jiného veřejnoprávního rozhodnutí uzavřít supermarket či hypermarket nebo se Nájemce rozhodne uzavřít supermarket či hypermarket v souvislosti s nimi, je jeho výlučným právem rozhodnout současně o uzavření celého Obchodního centra. V takovém případě nemá Podnájemce nárok na slevu z podnájemného ani na náhradu případně vzniklé škody.

XIII. Reklama

1. Schválení reklamy

Podnájemce je povinen na své náklady umístit nad svoji provozovnu v Prostoru světelný reklamní nosič ve standardu určeném Nájemcem.

Podnájemce je oprávněn vystavovat a uchovávat na exteriéru Prostoru nápisy nebo desky uvádějící název anebo druh činnosti Podnájemce výhradně typu, velikosti a vzhledu a z materiálů a na místě předem písemně schváleném Nájemcem nebo architektem Nájemce (takové schválení nebude nepřiměřeně odprávněno) pod podmínkou úředního povolení.

Pro schválení reklamy Podnájemce se Podnájemce zavazuje Nájemci předložit vzhled čelního pohledu (dále jen „shop-front“) Prostoru s umístěním reklamy podle tohoto odstavce a řešením vstupu (výkladec, roleta apod.), a to tak, aby schválená reklama a shop-front byly realizovány ke dni plánovaného otevření.

Podnájemce je povinen na svůj náklad zajistit provoz světelné reklamy, každý den trvání podnájemní a vždy po celou sjednanou prodejní dobu.

2. Rozsah

Podnájemce je povinen nemalovat, neumísťovat ani nevystavovat na exteriéru Prostoru (nebo na vnitřní ploše jakéhokoliv okna v Prostoru) jakoukoliv formu nápisu, reklamy nebo jakéhokoliv jiného materiálu k oznámení kromě obchodních nápisů, reklam a oznámení, řádné a v přiměřené míře požadovaných Podnájemcem pro povoleného uživatele Prostoru, avšak takovým způsobem, aby takové nápisy, reklamy nebo oznámení nezakrývaly více než 20% plochy jakéhokoliv výlohy obchodu v Prostoru kromě dočasných případů s ohledem na zvláštní propagační akce organizované Podnájemcem. Toto neplatí pro plochy, jež jsou součástí vnější fasády Obchodního centra, kde jakékoli umístění jakéhokoliv nápisu, oznámení nebo reklamy musí být schváleno Vlastníkem, Nájemcem a architektem Nájemce.

3. Nepovolené prostředky

Podnájemce není oprávněn bez souhlasu Nájemce vystavovat v Prostoru žádné blikající nebo otáčející se nebo přerušovaně osvětlené nápisy či zvuková zařízení.

4. Reklamní pylon

Podnájemce je povinen na výzvu Nájemce, nejpozději do 30 dnů, uzavřít s Nájemcem smlouvu o umístění reklamy Podnájemce na reklamním pylonu Obchodního centra. Poruší-li Podnájemce tuto povinnost, je Nájemce oprávněn od Podnájemní smlouvy odstoupit.

5. Reklama na Obchodním centru

Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce opatřit Obchodní centrum štíty, návěstními a podobnými znameními ani reklamou. Ustanovení § 2305 Občanského zákoníku se nepoužije.

XIV.

Společné prostory a související plochy

1. Parkování

Podnájemce není oprávněn parkovat žádné vozidlo ani povolit parkování žádného vozidla na cestách nacházejících se na pozemcích, které se nacházejí v okolí Obchodního centra, a ani jiným způsobem tyto cesty blokovat. Nájemce je oprávněn určit místa pro parkování Podnájemce, jeho zaměstnanců a kterýchkoliv dalších osob Podnájemcem použitých k plnění účelu podnájemní. Podnájemce je v případě, že k takovému určení míst pro parkování ze strany Nájemce nedojde, povinen respektovat pohodlí zákazníků a nesmí parkovat na nejbližších parkovacích místech pro zákazníky, nle na vzdálenějších parkovacích místech.

2. Doprava zboží

Podnájemce nesmí nakládat ani vykládat žádné zboží do vozidel nebo z vozidel mimo nakládací a vykládací plochy v určených prostorách, vymezených v denním řádu pro Obchodní pasáž a nesmí povolit dodávky zboží do Prostoru mimo dobu dodávky. Podnájemce je povinen přepravovat zboží a materiály do nebo z Prostoru pouze vjezdy pro zboží a přes oblasti určené pro služby, jež budou pro tyto účely v Obchodním centru poskytovány.

3. Společná pravidla

Podnájemce je povinen vyhovět pravidlům a předpisům, jež může Nájemce nebo Vlastník vydat a oznámit Podnájemci pro účely správy Obchodního centra a/či Obchodní pasáže.

XV. Pojištění

1. Podnájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu, kterou může svoji provozní činností způsobit Nájemci, Vlastníkovi nebo třetí osobě a udržovat ji po celou dobu trvání podnájmu. Výše uvedená pojistná smlouva musí být sjednána na minimální pojistnou částku:
 - a) 5.000.000,- Kč v případě že se Prostor nachází v Obchodním centru, kde Nájemce provozuje hypermarket,
 - b) 1.000.000,- Kč v případě, že se Prostor nachází v Obchodním centru, kde Nájemce provozuje supermarket,příčinná spoluúčast Podnájemce nesmí být v obou případech vyšší než 3.000,- Kč.
2. Podnájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění proti všem nebezpečím (zejména, nikoli však výhradně, proti vandalismu, krádežím, poškození či zničení požárem, výbuchu, krupobití, vichřici, záplavám, povodňům, pádům stromů či jiných předmětů, poškození či zničení vodou z vodovodního zařízení, rozbití skla apod.) Podnájemce je povinen mít pojištěny všechny věci umístěné v Prostoru, či s povolením Nájemce i v kterýchkoli dalších prostorách v Obchodním centru.
3. Podnájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění rizika přerušení provozu.
4. Existenci platné pojistné smlouvy dle odst. 1, 2 a 3 tohoto článku, je Podnájemce povinen Nájemci prokázat do jednoho měsíce od data uzavření Podnájemní smlouvy. Takové pojištění je Podnájemce povinen udržovat po celou dobu trvání podnájmu, což je také povinen Nájemci na požádání kdykoli prokázat.
5. Vinkulaci pojistného plnění ve prospěch kterékoliv třetí osoby je Podnájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu Nájemce. Podnájemce je povinen hradit veškeré své poplatky související s jeho vlastní podnikatelskou činností v Prostoru, včetně plateb za sjednaná pojištění.
6. V případě pojistné události je Podnájemce povinen přednostně uplatnit vzniklou škodu u pojišťovny, se kterou má uzavřenou pojistnou smlouvu. Pojištění specifikované v odst. 1, 2 a 3 tohoto článku nahrazuje Podnájemci veškerou vzniklou škodu, a to včetně škody, která by případně byla způsobena Nájemcem nebo v souvislosti s jeho činností, a Podnájemce (nebo pojišťovna Podnájemce v rámci regresního nároku) tak není oprávněn po Nájemci s ohledem na její úhradu prostřednictvím výše uvedeného pojištění vzniklou škodu vymáhat. Uhradí-li pojišťovna jakékoli plnění z titulu uzavřených pojistných smluv, je nárok na náhradu škody plně pokryt pojistným plněním a ze strany Nájemce je řádně splněna povinnost k náhradě škody.
7. V případě porušení povinnosti Podnájemce sjednat a udržovat pojištění specifikovaná v odst. 1, 2 a 3 tohoto článku a uplatnění jakýchkoli nároků na náhradu škody vůči Nájemci, které by jinak byly kryty uzavřeným pojištěním, je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši uplatněného nároku na náhradu škody.
8. Nájemce nenese žádnou odpovědnost za jakékoli škody, na majetku i na zdraví, způsobené provozováním činnosti Podnájemce a jednáním třetího osob odlišných od Nájemce.

XVI. Sdružení obchodníků

V souladu s domovním řádem Obchodního centra se Podnájemce účastní (a to i finančně) činnosti sdružení obchodníků tohoto Obchodního centra (bude-li ustaveno). Náklady vynakládané tímto sdružením jsou určeny zejména k tvorbě povědomí o Obchodním centru (image - making, reklama, dekorace), přičemž veškeré akce zejména reklamního charakteru musí být předem odsouhlaseny sdružením obchodníků včetně jejich rozpočtu.

HLAVA ČTVRTÁ: TECHNICKÁ ČÁST

XVII. Převzetí a vrácení Prostoru

1. Převzetí Prostoru Podnájemcem

Podnájemce nemá nárok na předání Prostoru od Nájemce přede dnem úhrady jistoty, není-li dohodnuto jinak. Předání Prostoru Podnájemci se provádí předávacím protokolem, v němž Podnájemce prohlašuje, že Prostor včetně přiváděcího médiu mu byl takto řádně předán a že je mu znám obsah Podnájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek. Podnájemce je povinen převzít Prostor na základě výzvy Nájemce. Nevyzve-li Nájemce Podnájemce k převzetí Prostoru, je Podnájemce povinen e-mailem či telefonicky oznámit Nájemci, že nebyl vyzván k převzetí Prostoru. Nepřevzme-li si Podnájemce Prostor nejpozději ke dni, který je v Podnájemní smlouvě sjednán jako den zahájení podnájmu, má se za to, že Podnájemce k tomuto dni Prostor řádně převzal a současně je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši jistoty. Nájemce neodpovídá za nepředání Prostoru Podnájemci z důvodů, které nevznikly na jeho straně (zejména, nikoli však výhradně, v případě, kdy třetí osoba odmítá protiprávně Prostor vyklidit). V takovém případě se Podnájemce zavazuje uzavřít s Nájemcem na výzvu, bez zbytečného odkladu, dodatek k Podnájemní smlouvě, ve kterém bude sjednán pozdější termín předání Prostoru, příp. pozdější termín zahájení podnájmu. Za výzvu se považuje i předložení návrhu dodatku k Podnájemní smlouvě. Pro případ, že Podnájemci byly Nájemcem za souhlasu Vlastníka povoleny úpravy Prostoru tak, aby jeho stav vyhovoval Podnájemci a smlouvenému účelu podnájmu, je povinen takové úpravy Prostoru provést na své náklady Podnájemce a v nově dosaženém stavu Prostor udržovat.

2. Vrácení Prostoru Nájemci

Bezprostředně před uplynutím sjednané doby podnájmu nebo před jeho dřívějším skončením, je Podnájemce povinen nahradit veškeré příslušenství Nájemce, které chybí, bylo rozbito, poškozeno nebo zničeno, příslušenstvím stejné kvality a hodnoty jako mu bylo odevzdáno s přihlednutím na obvyklé upotřebení. Dále je Podnájemce povinen odstranit z Prostoru každou tabuli, nápis nebo oznámení, které tam v době podnájmu umístil, pokud to bude Nájemce požadovat a současně odstranit veškeré své věci movité. Zároveň je Podnájemce povinen uvést Prostor do původního stavu, případně stavu specifikovaného Nájemcem, Prostor vymalovat a odstranit veškeré úpravy a doplňky provedené Podnájemcem. Nájemce je oprávněn určit, které z úprav a doplňků a jiných změn v Prostoru, které se staly jeho součástí, budou ponechány či na náklady Podnájemce odstraněny.

Při vrácení Prostoru je Podnájemce povinen předat Nájemci veškerá měřidla energií a služeb spojených s užíváním Prostoru neporušená. V případě jejich poškození má Nájemce právo na náhradu škody. Podnájemce je v takovém případě povinen uhradit platby za spotřebu energií a služeb spojených s užíváním Prostoru na základě technického výpočtu, který Nájemce provede.

Vrácení Prostoru Nájemci se provádí zpětným předávacím protokolem.

V případě, že měřicí zařízení budou vlastnictvím dodavatele energií, je Podnájemce povinen učinit vše potřebné, aby měřicí zařízení byla převedena na Nájemce, případně Nájemcem určenou třetí osobu.

Podnájemce je pro případ, kdy Podnájemce nepředá Prostor výše popsaným způsobem nebo ve lhůtě uvedené v článku XXIII odst. 7 Obchodních podmínek, povinen strpět výkon práva Nájemce na vyklizení Prostoru a současně Podnájemce neodvolatelně zmocňuje Nájemce k následujícím úkonům:

a) vstoupit do Prostoru (po předchozím otevření vstupních dveří za použití dostupných technických prostředků a pomůcek),

b) provést soupis věcí nacházejících se v Prostoru a

c) věci nacházející se v Prostoru vyklidit a vhodným způsobem uložit.

O vyklizení věcí uvědomí Nájemce Podnájemce písemně s tím, že přílohu upozornění bude tvořit soupis vyklizených věcí. Nevyzvedne-li si Podnájemce vyklizené věci ani do 30 dnů ode dne jejich vyklizení, je Nájemce oprávněn k neprodlenému prodeji vyklizených věcí za cenu, která bude nabídnuta. Podnájemce je povinen strpět, aby z výtěžku prodeje byly přednostně uspokojeny pohledávky evidované Nájemcem za Podnájemcem (včetně nákladů na vyklizení a prodej vyklizených věcí). O připravovaném prodeji uvědomí Nájemce Podnájemce písemně předem. Nepodaří-li se Nájemci vyklizené věci nebo jejich část ani do dvou kalendářních měsíců ode dne jejich vyklizení prodat, je Nájemce oprávněn s nimi naložit dle vlastní úvahy, a to včetně jejich fyzické likvidace. Nájemce je oprávněn účtovat si poplatek za uskladnění věcí a jejich likvidaci.

Nájemce má právo 6 měsíců před skončením podnájemní a kdykoliv později vyvěsit na či v Obchodním centru, Obchodní pasáži či Prostoru informaci o možnosti budoucího podnájemní Prostoru s kontakty na osoby Nájemce či zprostředkovatele podnájemní.

Pokud Podnájemce nepředá Prostor ve stavu požadovaném Nájemcem a v souladu s Obchodními podmínkami, Nájemce má právo provést takové práce, aby uvedl Prostor do požadovaného stavu, přičemž všechny náklady Nájemce spojené s uvedením Prostoru do stavu požadovaného Nájemcem nese Podnájemce a budou účtovány Nájemcem Podnájemci běžným daňovým dokladem, který je Podnájemce povinen Nájemci uhradit v termínu splatnosti uvedeném na daňovém dokladu.

3. Soulad se správním řízením

Podnájemce je oprávněn k zahájení provozu, tj. k prodeji, či poskytování služeb v Prostoru, pouze a výlučně na základě příslušného pravomocného kolaudačního rozhodnutí či kolaudačního souhlasu, rozhodnutí o změně užívání stavby, povolení k předčasnému užívání, pravomocného rozhodnutí o souhlasu ke zkušebnímu provozu či povolení k užívání Prostoru nebo povolení k předčasnému užívání Prostoru, budou-li tyto z jakéhokoli důvodu kolaudovány v samostatném kolaudačním řízení. V opačném případě nese Podnájemce veškerou odpovědnost a právní důsledky za zahájení provozu v rozporu s příslušnými předpisy a zavazuje se odškodnit Nájemce za veškeré škody či veškerou újmu, která by mu porušením těchto povinností vznikla.

XVIII.

Úpravy, běžná údržba

1. Čistota

Podnájemce je povinen Prostor přiměřeným způsobem ošetřovat a udržovat jej v čistotě a uklizený.

2. Údržba

Podnájemce je povinen na svoje náklady zařídit pravidelnou údržbu, čištění a v případě potřeby opravu a výměnu, případně kontrolu a odborné prohlídky, revize a zkoušky, pokud jsou tyto požadovány dle právních předpisů, včetně vedení technické dokumentace, a to zejména provozních a technických deníků, veškerých Podnájemcem instalovaných nebo Podnájemci Nájemcem přenechaných plynových, elektrických, tlakových, hydraulických a dalších mechanických zařízení (např. výtahy, hmotní přístroje, přenosná elektrická zařízení, hydranty, čištění lapodů apod.) tvořících součást, či příslušenství Obchodního centra nebo se v Prostoru nacházejících, osobami s odpovídající kvalifikací, provádět veškeré opravy a údržbové práce v Prostoru v souladu s příslušnými návody k použití jednotlivých výrobců, dodavatelů nebo instalátorů. Kopie zpráv o odborných prohlídkách a zkouškách je Podnájemce povinen předložit Nájemci bez zbytečného odkladu po jejich získání.

Podnájemce je povinen na svoje náklady udržovat Prostor ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání a předání podnikání, který Podnájemce provozuje v Prostoru, a to i tehdy, vyplyne-li tato povinnost ze změny obecně závazných právních předpisů.

3. Odborná péče

Podnájemce je povinen provádět veškeré opravy, malování a bílení, údržbu a další práce v Prostoru řádným odborným způsobem v souladu s běžnou praxí v dané době a s použitím kvalitních, vhodných a dostačujících materiálů.

4. Poruchy

Podnájemce je v souladu s platnými předpisy povinen zahájit okamžitě práce na odstraňování poruch a havarijních stavů v Prostoru, za něž nese odpovědnost. Pokud Podnájemce nezahájí takové práce ani do dvou měsíců od obdržení výzvy (nebo dříve, je-li tak požadováno) nebo je nedokončí v přiměřené době (s ohledem na povinnost Podnájemce dokončit takové práce co nejrychleji), má Nájemce právo (bez újmy na právu opětovného vstupu) vstoupit do Prostoru k provedení takových prací, přičemž takové práce (včetně všech výdajů Nájemce s nimi spojených) budou provedeny na náklady Podnájemce a budou účtovány Nájemcem Podnájemci řádným daňovým dokladem a v případě prodloužení s jeho úhradou, budou tyto náklady započteny proti jistotě. Podnájemce je vždy povinen písemně upozornit Nájemce na jakékoli závady v Prostoru, a to neprodleně poté, kdy dojde k jejich zjištění, nebo kdy měl Podnájemce závady zjistit, kdyby postupoval s péčí řádného hospodáře.

V případě, že by Podnájemce provedl či zajistil provedení jakýchkoli prací či oprav pozdě nebo osobou, která nemá dostatečnou pracovní kvalifikaci nebo použil na takové práce nevhodné materiály, odpovídá za škody, které by takovým neodborným zásahem mohly vzniknout na Prostoru, jako i za škody, které takovým zásahem způsobil Nájemci, Vlastníkovi či ostatním podnájemcům nebo třetím osobám.

5. Drobné opravy

Podnájemce je povinen provádět v Prostoru veškeré drobné opravy a běžnou údržbu.

Za drobné opravy se považují opravy Prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je touto vybavení součástí Prostoru a je ve vlastnictví Nájemce nebo Vlastníka, a to: a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytín a výměny prahů a listů, b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů, datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výřetných zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Prostor, e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapodů tuku, f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody. Dále se za drobné opravy považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprejů, ohřivačů 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, kotla etážového úpení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů, vyjma odvodnění a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí uvedených předmětů.

Za běžnou údržbu Prostor se považuje udržování a čištění Prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění shora uvedených předmětů (plynospořičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zaeselených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní sítěry.

Za drobné opravy a běžnou údržbu se považují i opravy a údržba shora neuvedené, pokud jednorázový náklad na jejich provedení nepřesáhne částku 10.000,- Kč, přičemž náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na opravu nezapočítávají, a to ani v případě že jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

6. Potřeba provedení oprav

Podnájemce má povinnost písemně ohlásit bez zbytečného odkladu Nájemci potřebu oprav, které má provádět Nájemce. Pokud tak neučiní, je povinen uhradit veškeré škody vzniklé nesplněním této oznamovací povinnosti.

7. Průběh drobných oprav

Drobné opravy je povinen provést Podnájemce na svůj náklad. Zsoudil-li se drobná oprava v důsledku jejího včasného neprovedení Podnájemcem, případně v důsledku jejího vadného provedení Podnájemcem, v potřebu opravy nikoli drobnou, je povinností Podnájemce provést i tuto opravu výlučně na vlastní náklady. Nájemce při takovýchto opravách poskytne Podnájemci nezbytnou součinnost a umožní mu provedení takovýchto oprav nebo se svolením Vlastníka i jiných nezbytných oprav. V opačném případě Podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.

8. Výměna skla

Podnájemce je povinen vždy vyměnit na své náklady jakékoliv rozbité nebo popsaskané vnější či vnitřní sklo a/nebo výlohu (shop-front) v nebo u Prostoru za sklo stejného druhu a kvality, a to nejpozději do 72 hodin od vzniku takového poškození. Podnájemce je dále povinen, po rozbití skla/nebo prasknutí jakéhokoliv skla a/nebo výlohy (shop-frontu), okamžitě je dočasně nahradit či zabezpečit tak, aby byla zajištěna všeobecná bezpečnost.

XIX.

Práva vstupu

Podnájemce je povinen umožnit Nájemci po oznámení podaném Podnájemci (kromě případu nouze) vstup do Prostoru ke kontrole a zaznamenání jeho stavu k vykonávání práv dle Podnájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek pro účely související s odůvodněnými zájmy Nájemce v Prostoru. Podnájemce je povinen umožnit Nájemci po oznámení podaném Podnájemci vstup do Prostoru a poskytnout Nájemci potřebnou součinnost při plnění povinností Nájemce vyplývajících z Podnájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek nebo ze zákona. Pokud dojde ke vstupu Nájemce do Prostoru Podnájemce ve stavu nouze, bude Nájemce v přiměřené době kontaktovat určenou osobu Podnájemce.

XX.

Odpadové hospodářství

1. Odstranění odpadů

Podnájemce odpovídá za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, a souvisejících předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich odstranění.

Odpady kategorie „O“ (ostatní) určené k předání osobě oprávněné je povinen Podnájemce třídít (papír, plasty, sklo, odpad z odpadkových košů apod.) a předat ho k odstranění nebo uložit pouze na místě k tomuto účelu v Obchodním centru vyhrazeném.

Nájemce umožní Podnájemci umístít je ho nálohy na odpad na místo vyhrazené v Obchodním centru ke shromažďování odpadů.

Odpady k jejichž odstranění je Podnájemce povinen uzavřít samostatnou smlouvu:

A/ Určení podnájemci

- zejména restaurace, jídelny, bistra, masny apod.

1. Odpady kategorie „O“ (ostatní)

02 02 02 Odpad živočišných tkání (nutno předávat pouze asanačním podnikům)

02 02 03 Suroviny nevhodné ke spotřebě nebo zpracování (odpad z produkce a zpracování masa, ryb a ostatních potravin živočišného původu)

02 03 04 Suroviny nevhodné ke spotřebě nebo zpracování (ovoce a zelenina)

02 05 01 Suroviny nevhodné ke spotřebě nebo zpracování (mléčné výrobky)

02 06 01 Suroviny nevhodné ke spotřebě nebo zpracování (peřivo)

19 08 09 Směs tuků a olejů z odlučovače tuků obsahující pouze jedlé oleje a jedlé tuky

(kontrolu odlučovače tuků je Podnájemce povinen provádět pověřenou osobou 1x týdně dle provozního řádu odlučovače a dále je

Podnájemce povinen na svůj náklad provádět čištění kalového prostoru a zásobníku)

20 01 08 Biologicky rozložitelný odpad z kuchyní a stravoven (zbytky jídel)

- benzinové stanice, parkoviště apod.

2. Odpad kategorie „N“ (nebezpečný)

13 05 02 Kaly z odlučovačů oleje

13 05 03 Kaly z lupáků nečistot

(U odlučovačů ropných látek je Podnájemce povinen zajistit na svůj náklad pravidelný odběr vzorků ropných látek, oprávněnou osobou podle zákona o odpadech a pravidelné čištění).

- lékárny, ordinace, veterinární ordinace apod.

3. léky, obvazový materiál, injekční stříkačky a jehly

- proudivny barvy laky, drugerie, parfumerie, barvy a nátěrové látky jakéhokoli druhu

4. chemické látky a přípravky (laky, lih, petrolej, benzín, odstraňovače laků, ředidla apod.)

při dodržování nařízení ES 1907/2006 o registraci, hodnocení, povolování a omezení chemických látek

B/ Všichni podnájemci

1. Na elektrická a elektronická zařízení, baterie a akumulátory, úsporné žárovky a zářivky se vztahuje povinnost zpětného odběru dle zákona o odpadech a prodejce (Podnájemce) je povinen zpětný oděr na vlastní náklady zajistit.

Výše uvedené věci jako odpady nepatří do komunálního odpadu (Odpady kategorie „O“ odpad z odpadkových košů) a nesmí být takovým odpadem smíšeny.

Na odstranění odpadů je Podnájemce povinen na vlastní náklady uzavřít samostatnou smlouvu s oprávněnou osobou podle zákona o odpadech, která oprávněně podniká v oblasti nakládání se shora uvedenými odpady, dále je pak povinen tyto odpady ukládat do vlastních nádob. Podnájemce je povinen uchovávat doklady o odstranění odpadů oprávněnou osobou za celou dobu podnájmu a na výzvu Nájemce doklady o odstranění odpadů předložit.

XXI.

Zatížení, požární ochrana, zákaz rušení

1. Zatížení Prostoru

Podnájemce je povinen nepřetížít Prostor s ohledem na maximální povolené zatížení podlah, stěn a stropů, ani nepoškodit a nepřetížít jakákoliv média pro služby nebo části nedané do podnájmu a nepřekážet v přístupu k nim. Maximální zatížení je 500 kg/m².

2. Požární ochrana

Podnájemce je povinen na své náklady zabezpečit plnění povinností vyplývajících z odpovědnosti za požární ochranu Prostoru, tj. zejména vyhýbat všem požadavkům a doporučením, předkládaným jakýmkoliv oprávněným orgánem v souvislosti s požární ochranou, dále je povinen udržovat trvalou volnost únikových cest zasahujících nebo procházejících Prostorem a udržovat v Prostoru a kolem něj trvale zpřístupnění hasičích přístrojů, hydrantů, rozvodů a hlavice stabilního hasičského zařízení, mechanických ovladačů zařízení elektrické požární signalizace, vodních clon, zařízení pro odvod tepla a kouře, hlavní a podružných vypínačů médií a zařízení pro detekci kouře přístupná kontrole a řádně je udržovat a nebránit přístupu k takovým přístrojům a zařízením a nezneužívá je v Prostoru.

Nájemce je oprávněn kdykoli provést kontrolu dodržování výše uvedených povinností Podnájemcem, a to prostřednictvím pověřeného zaměstnance nebo smluvního partnera.

3. Zakázané užívání a rušení

Podnájemce není oprávněn užívat Prostor k bludným, rušivým, nebezpečným, nezákonným nebo amorálním účelům ani k obytným účelům nebo přenocování, dále pak pro účely hazardních her, sázení na výhru výjima případů, kdy takováto činnost je podnikatelskou činností Podnájemce a Prostor je k takovým účelům dle Podnájemní smlouvy podnajat. Podnájemce není oprávněn požádat v Prostoru žádné politické schůze ani veřejná představení ani aukce, nejedná-li se o součást propagace Podnájemce. Podnájemce má právo přehrávat hudbu a používat jakékoli zvukové zařízení nebo přístroj pouze tak, aby nebyly slyšet mimo Prostor. Podnájemce není oprávněn instalovat, případně používat žádná blikající světla tak, aby byla viditelná mimo Prostor, bez schválení Nájemce. Žádné zařízení ani úprava Prostoru ani zboží a další věci v Prostoru nesmí být instalovány či umístěny tak, aby překážely dopadu světla okny nebo jinými zdroji světla.

4. Zákaz kouření

Není-li v Podnájemní smlouvě sjednáno jinak, je Podnájemce povinen dodržovat v Prostoru zákaz kouření a je povinen zajistit, aby byl zákaz kouření dodržován všemi osobami, které se v Prostoru nacházejí.

XXII.

Úpravy Prostoru

1. Stavební a technické úpravy

Podnájemce je oprávněn provádět stavební a/nebo technické úpravy Prostoru jen s předchozím písemným souhlasem Nájemce a za podmínky, že jimi nesnižuje hodnotu Prostoru a neohroží statiku Obchodního centra.

Pro žádost o udělení souhlasu k provedení stavebních a/nebo technických úprav se Podnájemce zavazuje Nájemci, jím určené odpovědné osobě, předložit následující dokumenty a Podnájemce je povinen učinit následující:

a) Ve fázi projektové přípravy:

- vyžádat si na vlastní náklady od Nájemce (jeho projektanta) projektovou dokumentaci Obchodního centra/Obchodní pasáže a/či Prostoru a základní podmínky, které je Podnájemce povinen dodržet (např. ohraničení Prostoru, nápoje body médií, prostupy a trasy do Prostoru, prostupy a trasy rozvodů elektriny a vody vedoucích k Prostoru, rozvody IT sítí, požární bezpečnostní řešení, instalace SHZ-sprinklery, EPS-elektronická požární signalizace),
- na základě předané projektové dokumentace vypracovat na své náklady a předložit ke schválení Nájemci, jím určené odpovědné osobě, před zahájením řízení o vydání stavebního povolení, podáním ohlášení provedení stavebních prací a zahájením jakýchkoli prací na dokončení Prostoru:
 - jednoduchou projekční studii Prostoru (přodorys), se zpracováním dispozičních úprav, rozložení obchodního zařízení a zařizovacích předmětů (např. umyvadla, WC apod.), způsob napojení a rozvody jednotlivých médií (elektrická instalace, vodovod, odpady apod.),
 - návrh vzhledu čelního pohledu (shop-front) Prostoru s umístěním reklamy a řešením vstupu (výkladec, roleta apod.),
 - požární bezpečnostní řešení Prostoru vycházející z koncepce celého objektu Obchodního centra/Obchodní pasáže, (táto jen „Dokumentace úprav Prostoru“).
- Podnájemce není oprávněn podat návrh na zahájení řízení o vydání stavebního povolení, ohlášku provedení stavebních prací ani zahájit stavební práce bez předchozího písemného schválení předložené Dokumentace úprav Prostoru Nájemcem nebo jím pověřenou osobou, v případě jakýchkoli změn je Podnájemce povinen si vždy písemné schválení Nájemce či jím pověřené osoby vyžádat před zahájením realizace takových změn.
- Podnájemce je povinen předat Nájemci, jím pověřené osobě, vyjádření dotčených orgánů a organizací puďaná v řízení o vydání stavebního povolení k provedení stavebních úprav, či současně s jejich ohlášením, rozhodnutím, a to včetně stavebního povolení či souhlasu k provedení stavebních úprav včetně ohlášení stavebních úprav s dokladem o jeho podání příslušnému stavebnímu úřadu, či sdělení příslušného stavebního úřadu, že navrhované stavební úpravy nepodléhají režimu stavebního zákona, a to každé z nich bez zbytečného odkladu po dni, ve kterém nabude právní moci, nebo po dni, ve kterém bude vydáno, nenabývá-li právní moci, včetně příslušné projektové dokumentace, která byla schválena v řízení o jejich vydání. Projektovou dokumentaci je Podnájemce povinen předat Nájemci jedenkrát v tištěné podobě a jedenkrát v elektronické podobě (ve formátu schváleném od Nájemce) na CD. Projektová dokumentace musí být v souladu se schválenou Dokumentací úprav Prostoru a Podnájemce je povinen dle ní provádět práce na dokončení Prostoru. Případné změny podléhají předchozímu souhlasu Nájemce.

b) Ve fázi provádění prací k dokončení Prostoru:

- Podnájemce je oprávněn zahájit práce k dokončení Prostoru až poté, kdy prokáže Nájemci pravomocná povolení k jejich provedení, nebo že práce k dokončení Prostoru dle sdělení příslušného stavebního úřadu nepodléhají režimu stavebního zákona,
- Nájemce si vyhrazuje právo požadovat po Podnájemci změny provedení prací k dokončení Prostoru, je-li tato žádost odůvodněna technickými požadavky či závazky Nájemce,
- včas zahájit práce k dokončení Prostoru a pokračovat v nich tak, aby nebyl ohrožen plánovaný den otevření provozovny Podnájemce v Prostoru,
- dodržovat organizační a bezpečnostní pravidla stavby, tj. pohyb na stavbě, režim vstupu, pravidla BOZP a likvidace odpadů,

- úplně dokončit všechny práce k dokončení Prostoru do termínu plánované závěrečné kontrolní prohlídky, nekoná-li se, pak do plánovaného dne otevření provozovny Podnájemce v Prostoru, a to při zachování BOZP, technologických postupů apod.
- c) V rámci kolaudace/ zahájení užívání upraveného Prostoru
 - poskytnout veškerou potřebnou součinnost Nájemci, bude-li Nájemcem požadována,
 - předat Nájemci, jím určené odpovědné osobě, před otevřením provozovny Podnájemce v Prostoru pro veřejnost, jedenkrát v tištěné podobě a jedenkrát v elektronické podobě (ve formátu schváleném od Nájemce) na CD:
 - všechna rozhodnutí či souhlasy, vydaná dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), povolující užívání Prostoru ke smluvnému účelu podnájem, a to každé z nich bez zbytečného odkladu po dni, ve kterém nabude právní moci, opatřené doložkou právní moci, nebo pu dni, ve kterém bude vydáno, nenabývá-li právní moci, či stanovisko příslušného stavebního úřadu, že vydání rozhodnutí, souhlasu ke změně užívání stavby není dle jeho názoru třeba,
 - dokladovou část stavby, tj. dokumentaci skutečného provedení stavby, revizní zprávy, prohlášení o shodě a další doklady požadované Nájemcem,
 - kolaudační rozhodnutí opatřené doložkou nabytí právní moci, případně kolaudační souhlas a dokumentaci skutečného provedení stavby, revizní zprávy, prohlášení o shodě a další doklady požadované Nájemcem

Podnájemce je současně povinen při provádění takových úprav postupovat podle příslušných právních a technických norem (ohlášení stavby, stavební povolení apod.). V případě porušení takových právních nebo technických norem uhradí Podnájemce Nájemci vzniklou škodu, včetně škody vzniklé zaplacením majetkových sankcí v důsledku nedodržení příslušných norem a včetně všech náhrad škod a smluvních pokut, které bude nucen uhradit Nájemce Vlastníkovi, ostatním podnájemcům nebo třetím osobám. Podnájemce není zejména oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce a Vlastníka vydat souhlas k instalaci nebo odstranění tozebratelných nehořlavých plítek nebo pultů, pokladen, provádět žádné vnitřní nestrukturální úpravy nebo doplňky k prostorám, vztýčovat před Prostorem sloup, stožár, anténu, parabolickou mikrovlnnou anténu, bezpečnostní zařízení a jiné podobné přístroje. Podnájemce je povinen neztěžovat přístup k jakýmkoliv médiím, na instalaci a rozvody instalovaných technologií neupravovat a nekovřit žádné reklamní prvky nebo prvky vlastních instalovaných strojů a zařízení.

V rámci užívání je pak Podnájemce povinen dodržovat podmínky uvedené ve schválené Dokumentaci úprav Prostoru, kolaudačních souhlasech, povoleních a provozních předpisech Nájemce (domovní řád apod.).

2. Vztah k Nájemci

Podnájemce je povinen předkládat Nájemci veškeré plány a specifikace nezbytné k identifikaci jakýchkoliv navrhovaných prací vyžadujících souhlas Nájemce nebo Vlastníka a provádět takové práce pouze v souladu s takovými plány a specifikacemi a k přiměřené spokojenosti Nájemce a Vlastníka. Podnájemce je povinen na vlastní náklady provést likvidaci veškerých odpadů z jím prováděných stavebních úprav. Před započítím prací předloží Podnájemce Nájemci, na jeho požádání, Podnájemcem uzavřenou smlouvu o likvidaci veškerých stavebních úpravami vzniklých odpadů. Podnájemce je povinen po započítí jakýchkoliv prací na úpravách (vyžadují-li souhlas Nájemce) dokončit takové práce během přiměřené doby, kterou může stanovit Nájemce nebo může být tato stanovena Vlastníkem. Podnájemce uhradí Nájemci veškeré náklady, které bude nucen Nájemce vynaložit na jakékoliv práce na topných systémech, vzduchotechnice, elektroinstalaci, plynové instalaci, vedení vody či odpadech v důsledku prací na úpravách prováděných Podnájemcem. Pokud Podnájemce nebude dodržovat závazky obsažené v tomto odstavci, Nájemce má právo vstoupit do Prostoru a uvést jej do původního stavu nebo odstranit jakékoliv neoprávněné úpravy nebo doplňky a napravit veškerou jimi způsobenou škodu, přičemž náklady na takové práce (včetně výloh Nájemce) budou uhrazeny Podnájemcem a jsou započítatelné proti jistně.

3. Soulad se stavebním zákonem

V případě jakýchkoliv úprav Prostoru je Podnájemce povinen ve všech ohledech vyhovět stavebnímu zákonu a všem dalším právním předpisům či správním rozhodnutím. Bez předchozího písemného souhlasu Nájemce a Vlastníka není Podnájemce oprávněn k podání jakýchkoliv žádostí dle stavebního zákona ani k zahájení jakýchkoliv stavebních prací dle stavebního zákona povolených. Podnájemce je dále povinen podávat Nájemci úplné informace o průběhu stavebního řízení týkajícího se stavebních úprav Prostoru.

Pro případ porušení této povinnosti je Podnájemce povinen náhradit Nájemci veškerou škodu vzniklou Nájemci úhradou náhrad a smluvních sankcí Vlastníka, včetně všech sankcí, které bude Nájemce povinen uhradit orgánům veřejné správy.

4. Náklady na úpravy Prostoru

Veškeré úpravy Prostoru, včetně stavebních úprav, obdrží-li Podnájemce souhlas k jejich provedení, provede Podnájemce svým jménem, na svoji odpovědnost a své náklady a není oprávněn po Nájemci požadovat z titulu provedených úprav Prostoru ničeho, a to ani po skončení podnájem. Vztah Nájemce a Podnájemce se pro případy úprav Prostoru bez souhlasu Nájemce řídí ustanovením § 2220 odst. 2 Občanského zákoníku.

5. Drobné úpravy Prostoru

Podnájemce je oprávněn po předchozím písemném oznámení Nájemci provádět na své náklady drobné úpravy interiéru Prostoru. Drobnými úpravami se rozumí takové úpravy, které nezasahují do konstrukcí a nemají žádný vliv na mechanické, elektrorozvodné, topné, ventilační, klimatické, výtažkové, vodovodní/odpadní, sanitární, protipožární, telefonní a zabezpečovací systémy Obchodního centra, přičemž přiměřený odhad jejich hodnoty nepřesáhne v každém jednotlivém případě 25.000,- Kč bez DPH a nelze je považovat za technické zhodnocení podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.

6. Datové linky

Zřízení datové linky Podnájemcem v Prostoru podléhá předchozímu souhlasu Nájemce.

HLAVA PÁTÁ: OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

XXIII. Skončení podnájem

Podnájem skončí:

1. uplynutím středně dlouhé doby podnájem,

2. dnem sjednaným dohodou smluvních stran,

3. uplynutím výpovědní doby, která je jednoměsíční a pro případ výpovědi dle ujednání čl. XXIII. odst. 3, pododst. 3.1., písm. b) Obchodních podmínek 14denní, s počátkem běhu výpovědní doby od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, přičemž výpověď je oprávněna dát smluvní strana pouze z níže sjednaných výpovědních důvodů:

3.1. Výpověď Nájemce

Nájemce je oprávněn podnájmem vypovědět pouze z těchto důvodů:

- Podnájemce užívá Prostor či společné prostory Obchodního centra v rozporu s Podnájemní smlouvou,
- Podnájemce je o více než 10 dní v prodlení s placením podnájemného nebo úhrady za služby spojené s užíváním Prostoru,
- Podnájemce, který na základě smlouvy má poskytovat Nájemci na úhradu podnájemného určitě služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas,
- Podnájemce nebo osoby, které s ním užívají Prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
- Nájemce rozhodl o odstranění Obchodního centra či jeho části nebo o změnách Obchodního centra či o změnách v Obchodním centru, jež brání užívání Prostoru,
- Podnájemce poskytuje jiný než sjednaný sortiment zboží a služeb či změni předmět podnikání v Prostoru bez předchozího písemného souhlasu Nájemce,
- Podnájemce přenechal Prostor nebo jeho část do dalšího užívání bez souhlasu Nájemce,
- Podnájemce ztratil způsobilost vykonávat činnost, za jejíž účelem má podnájat Prostor dle Podnájemní smlouvy,
- Podnájemce neuvívá Prostor po dobu delší než 14 dní.

Přitom za užívání Prostoru v rozporu s Podnájemní smlouvou se považuje i provedení stavebních úprav bez předchozího písemného souhlasu Nájemce či Vlastníka, užívání Prostoru k jiným než sjednaným účelům, využití Prostoru ke spáchání úmyslného trestného činu či jakékoli jiné porušení nepeněžitelného závazku či povinnosti Podnájemce dle Podnájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek.

3.2. Výpověď Podnájemce

Podnájemce je oprávněn podnájmem vypovědět pouze z těchto důvodů:

- Prostor přestane být bez zavinění Podnájemce z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a to po dobu delší než po sobě jdoucích 30 dnů a Nájemce nezajistí Podnájemci na jeho písemnou žádost odpovídající náhradní prostor. Toto ujednání se neuplatní pro případy nařízeného, nuceného (zejm. havárie, vyšší moc apod.) nebo oprávněného uzavření Prostoru dle Podnájemní smlouvy (zejm. úpravy Obchodního centra dle čl. XII odst. 4 Obchodních podmínek)
- Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči Podnájemci a takové porušení nenapravit ani ve lhůtě poskytnuté v písemném upozornění Podnájemce, která nebude kratší než 60 dnů.

4. dnem následujícím po dni doručení

4.1. výpovědi, je-li vypovídán podnájmem výpovědi bez výpovědní doby

Nájemce je oprávněn vypovědět podnájmem bez výpovědní doby v případě že:

- Podnájemce je v prodlení s plněním jakéhokoli svého peněžitelného závazku vůči Nájemci po dobu delší než jeden měsíc,
- Podnájemce opakovaně porušil nepeněžitelný závazek (povinnost) Podnájemce, vyplývající z Podnájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek,
- Podnájemce vstoupil do likvidace,
- na majetek Podnájemce byl podán insolvenční návrh,
- Podnájemce je v úpadku,
- Podnájemce neuvívá Prostor po dobu delší než jeden měsíc,

4.2. odstoupení od Podnájemní smlouvy

Nájemce je oprávněn odstoupit od Podnájemní smlouvy v případě, že je takto dohodnuto v některém ujednání Podnájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek. Podnájemní smlouva se odstoupením ruší s účinky ex nunc.

5. Podnájmem zaniká

- u Podnájemce - fyzické osoby smrtí Podnájemce nebo prohlášením Podnájemce za mrtvého,
- u Podnájemce - právnické osoby zánikem Podnájemce bez právního nástupce,
- zánikem nájmu Prostoru (zejména, nikoli však výhradně, zánikem Nájemní smlouvy), a to automaticky ke dni zániku nájmu Prostoru. Podnájemce bere na vědomí tento způsob zániku podnájmu, vyplývající ze samotné povahy institutu podnájmu a strany sjednávají, že pro takový případ zániku podnájmu jsou vyrovnány veškeré případné nároky Podnájemce a Podnájemce nebude po Nájemci z tohoto titulu nic požadovat. Uzavření provozovny Podnájemce v Prostoru ani vyklizení Prostoru Podnájemcem však není důvodem zániku podnájmu,
- odvoláním souhlasu Vlastníka s podnájmem Prostoru, a to ke dni, který Nájemce písemně oznámí Podnájemci. Podnájemce bere na vědomí tento způsob zániku podnájmu, vyplývající ze samotné povahy institutu podnájmu a strany sjednávají, že pro takový případ zániku podnájmu jsou vyrovnány veškeré případné nároky Podnájemce a Podnájemce nebude po Nájemci z tohoto titulu nic požadovat.

6. Smluvní pokuta

Pokud Podnájemce poruší závazek (povinnost) sjednaný v Podnájemní smlouvě, včetně Obchodních podmínek a na základě takového porušení Nájemce vypoví podnájmem nebo odstoupí od Podnájemní smlouvy nebo bude-li Podnájemní smlouva skončena jiným způsobem z důvodů ležících na straně Podnájemce, je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu za porušení závazku učinit vše potřebné k tomu, aby podnájmem trval po dobu sjednanou v Podnájemní smlouvě a nedošlo k jeho předčasnému skončení, a to ve výši jistoty sjednané v Podnájemní smlouvě. Toto ujednání platí i v případě, že podnájmem skončí dohodou z důvodů na straně Podnájemce.

7. Den předání Prostoru

Podnájemce je povinen nejpozději poslední den trvání podnájmu předat Nájemci Prostor ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení při řádném užívání. Prostor bude vyklizen a vrácen v souladu s ujednáním čl. XVII. odst. 2. Obchodních podmínek. Podnájemce je povinen vrátit Prostor nejpozději do 1 hodiny po skončení sjednané prodejní doby.

V případě, že Podnájemce neodovzdá Prostor Nájemci řádně a včas, je Nájemce oprávněn po uplynutí výše stanovené lhůty vyklidit Prostor a provést veškeré nutné úpravy tak, aby byl Prostor uveden do stavu vhodného pro další podnájem. Podnájemce je povinen Nájemci uhradit veškeré náklady na veškeré práce a úkony, které Nájemce v souvislosti s tímto vykoná. Dále je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši jistoty sjednané v Podnájemní smlouvě za porušení povinnosti předat Prostor Nájemci řádně a včas.

8. Náhrada za převzetí zákaznické základny

Vzhledem k tomu, že (i) Nájemce poskytl Prostor Podnájemci za účelem realizace pouze doplňkového prodeje či služeb pro své zákazníky, kteří navštěvují hypermarket či supermarket Nájemce a (ii) Nájemce ani nový podnájemce žádnou výhodu nezískají, neboť zákaznickou základnu buduje Nájemce, nemá Podnájemce nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny při skončení podnájmu dle Podnájemní smlouvy.

XXIV.
Vyšší moc

1. Zproštění závazků

V případě vyšší moci je každá strana zproštěna svých závazků z Podnájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek, na které vyšší moc dopadá a jakékoliv nedodržení (celkové nebo částečné) nebo prodlení v plnění jakéhokoliv ze závazků uloženého Podnájemní smlouvou včetně Obchodních podmínek kterékoliv ze smluvních stran bude tolerováno a tato strana nebude odpovědná za škody nebo jinak, pokud takovéto nedodržení nebo prodlení bude přímým nebo nepřímým důsledkem některé z příčin uvedených níže. Přítomnost není rozhodné, zda taková příčina existovala ke dni uzavření Podnájemní smlouvy nebo nastala později, bez ohledu na to, zda mohla být při podpisu Podnájemní smlouvy některou ze smluvních stran v rozumné míře předvídána.

2. Za vyšší moc se považuje:

záneh vyšší vůle (jako například nepřiznané počasí, živelní události), změna politické situace, která vylučuje nebo nepřímým způsobem ztěžuje výkon práv a povinností z Podnájemní smlouvy, válka, invaze, mobilizace, okupace nebo embargo, povstání, revoluce, vzpoura, vojenská nebo přisvojená moc, občanská válka, terorismus, znečištění radioaktivitou z jakéhokoliv jaderného paliva nebo odpadu, nepokoje, výtržnosti a nepořádek, pokud tyto nejsou omezeny pouze na zaměstnance Podnájemce, dodavatele sjednaného Podnájemcem nebo na jeho subdodavatele, nebo jiné obdobné důvody mimo kontrolu stran s tím, že za žádných okolností nebude vyšší moc zahrnovat příčiny související s finanční situací stran.

XXV.
Právní režim

1. Závaznost

Odlíšná ujednání sjednaná v Podnájemní smlouvě mají přednost před Obchodními podmínkami.

2. Platnost a účinnost

Obchodní podmínky platí a jsou účinné po celou dobu smluvního vztahu mezi Nájemcem a Podnájemcem a ustanovení, která vzhledem ke své povaze mají závazovat strany i po skončení smluvního vztahu, platí a jsou účinná též po jeho skončení až do úplného vyrovnaní veškerých nároků z něho vyplývajících.

Tyto Obchodní podmínky nabývají platnosti dnem 1.1.2021.

Tyto Obchodní podmínky jsou nedílnou součástí Podnájemní smlouvy.

3. Změny a uložení Obchodních podmínek

Vydání nových Obchodních podmínek se vztahuje na již existující podnájem pouze, jestliže je akceptuje Podnájemce formou písemného dodatku k Podnájemní smlouvě.

4. Průmožní doložka

Soudem příslušným pro spory vzniklé z Podnájemní smlouvy a v souvislosti s Podnájemní smlouvou je věcně příslušný soud dle platného českého práva. Místně příslušným se sjednává soud dle sídla Nájemce ke dni podání žaloby.

5. Salvátorské ujednání

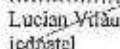
Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoliv článku, odstavce, pododstavce nebo ujednání Podnájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek nevylučuje vynutitelnost nebo platnost ostatních ujednání Podnájemní smlouvy. V případě, že jakýkoliv takový článek, odstavec, pododstavec, ujednání by měl z jakéhokoliv důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti, a Podnájemce se zavazuje uzavřít do 10 pracovních dnů od doručení dodatků k Podnájemní smlouvě nebo novou podnájemní smlouvu, kterou bude odstraněn důvod případné neplatnosti při zachování stejných obchodních podmínek vyplývajících z Podnájemní smlouvy.

Originál vyhotoven těchto Obchodních podmínek je uloženo u Nájemce.

Za Albert Česká republika, s.r.o.




Jesper Groenmegaard Lauridsen
jednatel


Lucian Vítava
jednatel

XXVI.
Prohlášení Podnájemce

Já níže podepsaný prohlašuji, že jsem se seznámil s textem Obchodních podmínek, rozumím jim a jsem si vědom toho, že jsou nedílnou součástí Podnájemní smlouvy, kterou dnešního dne se společností Albert Česká republika, s.r.o. společně s Obchodními podmínkami jako Podnájemce podepisuji, a to svobodně, vážně a bez jakéhokoliv umylu a chci být touto Podnájemní smlouvou i Obchodními podmínkami vázán.

v PRÁZE dne 22-09-2022


Podnájemce