

PODŇAJEMNÍ SMLOUVA č. SOO/20150038

uzavřená dle ust. § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Jihoměstská majetková a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12900

Se sídlem: Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 14900

Zastoupená: [REDACTED]

IČ: 28199081

DIČ: CZ28199081

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Číslo účtu: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

- na straně jedné

(dále jen „Nájemce“)

a

Free solo s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 137469

Se sídlem: Praha 4 - Podolí, Brabcova 685/3, PSČ 14700

Zastoupená: [REDACTED]

IČ: 28380461

DIČ: CZ28380461

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

- na straně druhé

(dále jen „Podnájemce“)

za účasti vedlejšího účastníka Městské části Praha 11, se sídlem Ocelíkova 672/1, PSČ 149 41, Praha 4, IČ: 002 31 126, zastoupené [REDACTED] radním pro správu majetku.

(společně též jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jako „občanský zákoník“), tuto následující podnájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“):

Vymezení pojmů:

Pro účely této smlouvy se rozumí:

1. Pronajímatelem – městská část Praha 11, která má svěřen do správy majetek hl. m. Prahy podle obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném a účinném znění (dále též jako „Statut hlavního města Prahy“).

2. Nájemcem – Jihoměstská majetková a.s., které Pronajímatel Nájemní smlouvou č. SM1500001111 ze dne 24.11.2015 (dále též jako „*Nájemní smlouva*“) přenechal k dočasnému užívání v této Smlouvě specifikovaný předmět podnájmu.

Operativním správcem předmětu podnájmu je obchodní společnost Jihoměstská majetková a.s., zapsaná do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, v oddílu B, vložce č. 12900, IČ 28199081, se sídlem Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 14900 (dále jen „*správce*“), která na základě smlouvy mandátní (podle ust. § 556 až § 576 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů) pro Pronajímatele na jeho účet a podle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění právních úkonů, zejména povinností Pronajímatele souvisejících s nájmem předmětu nájmu a zejména činnosti správy tohoto objektu. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) je uvedena v ustanoveních této smlouvy.

Kontaktní adresa na provozovnu: Jihoměstská majetková a.s., adresa Tererova 1356/6a, 149 00 Praha 4 - Chodov, tel. [REDACTED]

Čl. I.

Předmět smlouvy a předmět podnájmu

1. Nájemce je na základě nájemní smlouvy č. SM1500001111 uzavřené mezi městskou částí Praha 11 jako Pronajímatelem a obchodní společností Jihoměstská majetková a.s. jako Nájemcem dne 24.11.2015 nájemcem objektu č.p. 1662, který je součástí pozemku parc. č. 3077 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 508 m², to vše v k.ú. Chodov, obec Praha, část obce Chodov, v Praze 4, ulice Donovalská, zapsané na LV č. 1639 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Předmětem smlouvy je závazek Nájemce zřídit za úplatu právo užívání Podnájemci k nemovité věci specifikované v odst. 1 tohoto článku a závazek Podnájemce platit za podnájem založený Smlouvou podnájemné sjednané ve Smlouvě.

3. Pronajímatel má právo v souladu se Statutem hlavního město Prahy nakládat se svěřeným majetkem – objektem č.p. 1662, k.ú. Chodov, obec Praha, část obce Chodov, v Praze 4, ulice Donovalská, zapsaným na LV č. 1639 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, který je uveden v bodě 1. tohoto článku a prohlašuje, že jeho právo s objektem nakládat není omezeno. Záměr přenechat tento objekt do nájmu byl schválen usnesením Rady městské části Praha 11 č. 1203/32/R/2015 ze dne 1. 9. 2015 a zveřejněn od 03.09.2015 do 21.09.2015.

4. Nájemci byl dne 24.11.2015 udělen Pronajímatelem souhlas k uzavření této smlouvy o podnájmu.

5. Předmětem podnájmu je objekt Donovalská č.p. 1662, Praha 4, o výměře 1213,65 m² nebytových prostor, jejichž přesná specifikace spolu se situačním plánkem je uvedena v Příloze č. 1 Smlouvy, která tvoří nedílnou součást Smlouvy (dále jen „*předmět podnájmu*“).

Čl. II.

Účel podnájmu

Podnájemce je oprávněn a povinen předmět podnájmu užívat k provozování sportovního centra a k provozování horolezecké stěny a dále pro provozování dalších aktivit stanovených Nájemcem, kterými jsou provoz sportovišť a dětských hřišť, organizace a pořádání sportovních a tělovýchovných akcí, vzdělávací, osvětová a propagační činnost v oblasti sportu a tělovýchovy a dále pro provozování restaurace.

Čl. III. Doba podnájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou do 6. 9. 2036. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou Nájemce a Podnájemce nebo výpovědí.
2. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, a to v případě že Podnájemce:
 - a) užívá předmět podnájmu k jinému účelu, než je sjednán v článku II. Smlouvy,
 - b) neužívá předmět podnájmu nebo jeho část,
 - c) nebo ti, kterým Podnájemce umožnil užívání předmětu podnájmu, poškodí Předmět podnájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - d) hrubě poruší povinnost Podnájemce vyplývající ze Smlouvy.
 - e) způsobí závažnou újmu Nájemci či Pronajímateli.
3. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Podnájemci.
4. Nezaplatí-li podnájemce jakoukoli splátku podnájemného nejpozději do splatnosti příští splátky podnájemného, je nájemce oprávněn vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. Před udělením výpovědi doby je nájemce povinen zaslat podnájemci výzvu k úhradě a poskytnout podnájemci nejméně 7 denní lhůtu k nápravě. Výzva vyžaduje písemnou podobu a musí být podnájemci doručena.
5. Tato smlouva dále zaniká v následujících případech:
 - a) v důsledku ukončení nájemního vztahu založeného Nájemní smlouvou uzavřenou mezi Pronajímatelem a Nájemcem,
 - b) zánik předmětu podnájmu,
 - c) rozhodnutí orgánu veřejné moci o nutnosti vyklidit předmět podnájmu z důvodu nutné stavební úpravy, opravy nebo havarijního stavu,
 - d) prohlášení konkursu na majetek Podnájemce, nedohodnou-li se smluvní strany jinak,
 - e) zánikem Podnájemce bez právního nástupce.
5. Vedlejší účastník, nájemce a podnájemce se dohodli, že pokud nájem nájemce na základě nájemní smlouvy č. SM1500001111 uzavřené mezi městskou částí Praha 11 jako Pronajímatelem a obchodní společností Jihoměstská majetková a.s., jako Nájemcem dne 24.11.2015 skončí z důvodu podle bodu 5., písmeno a) tohoto článku před uplynutím doby podnájmu sjednaného touto smlouvou, zavazuje se vedlejší účastník uzavřít s podnájemcem nájemní smlouvu tak, aby podnájemci zůstala zachována jeho práva a povinnosti, která má podle této podnájemní smlouvy a doba nájmu nesmí být kratší než je doba podnájmu sjednaného touto podnájemní smlouvou.

Čl. IV. Podnájemné

1. Celkové roční podnájemné plochy předmětu podnájmu bez DPH je **315.000,-- Kč** (slovy: třístapětatřicet tisíc korun českých bez daně z přidané hodnoty).
2. Podnájemce bere na vědomí, že Nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty, a že k v předchozím odstavci sjednanému podnájemnému bez DPH bude vždy účtována aktuálně platná sazba DPH.
3. Podnájemce uhradí roční podnájemné ve výši sjednané v tomto článku společně s DPH na účet Nájemce č. [REDAKCE] vedený [REDAKCE] ve čtyřech čtvrtletních splátkách splatných vždy k 15. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí, tj. částku

ve výši **78.750,- Kč/čtvrtletí** (slovy: sedmdesátosmtisíc sedmsetpadesát korun českých/čtvrtletí), ke které bude připočtena DPH dle platných a účinných právních předpisů.

4. Podnájemce uhradí podnájemné za období od 1. 12. 2015 do 31. 12. 2015 ve výši **26.250,- Kč** (slovy: dvacetšesttisíc dvěstěpadesát korun českých), ke které bude připočtena DPH dle platných a účinných právních předpisů. Podnájemce uhradí podnájemné sjednané v tomto odstavci společně s DPH na účet Nájemce č. [REDAKCE] vedený u [REDAKCE] nejpozději do 20. 12. 2015 na základě splátkového kalendáře, který tvoří Přílohu č. 2 Smlouvy a tvoří nedílnou součást Smlouvy.

5. Roční podnájemné s DPH hrazené ve čtvrtletních splátkách s DPH je splatné na základě splátkového kalendáře, který tvoří Přílohu č. 2 Smlouvy a tvoří nedílnou součást Smlouvy. Nájemce v souladu s ujednáními Smlouvy vystaví Podnájemci splátkový kalendář na následující kalendářní rok, který se stává součástí Smlouvy. Vystavení a zaslání splátkového kalendáře je jednostranným právním jednáním Nájemce.

6. **Valorizace:** od 1. dubna každého kalendářního roku, počínaje **rokem 2016**, bude výše podnájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční podnájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní rok podle sdělení Českého statistického úřadu podělený jedním stem.

a) Takto upravené (valorizované) roční podnájemné bude platné a Podnájemce se zavazuje jej uhradit vždy od 1. 4. běžného roku a současně se stává ročním podnájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další podnájemní období.

b) Nájemce Podnájemci písemně oznámí výši ročního podnájemného na příslušné podnájemní období vždy nejpozději do 31. 3. každého kalendářního roku.

Čl. V.

Úhrada za služby spojené s podnájemem

1. Nájemce se zavazuje za úplatu poskytovat Podnájemci služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem:

- dodávku studené vody,
- dodávka teplé vody,
- dodávka tepla,
- vodné, stočné – srážkové vody.

2. Podnájemce je povinen uhradit vyúčtování plateb za služby po jeho obdržení od Nájemce, nejpozději však do termínu splatnosti faktury.

Čl. VI.

Pojištění

1. Podnájemce se zavazuje do jednoho měsíce ode dne podpisu této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu, platnou po celou dobu trvání tohoto nájmu, v rozsahu pojištění uvedeném v odst. 2. tohoto článku.

2. Podnájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti pojištěného za škodu vzniklou jiné osobě z provozní činnosti podnikání s pojistným plněním v minimální výši 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých), která by mohla vzniknout na předmětu nájmu a objektu, v němž je předmět nájmu situován, i na majetku, životě nebo zdraví jiných.

3. Nájemce doručí kopie smluv o uzavřeném pojištění správci objektu do deseti dnů ode dne uzavření pojištění.

4. Podnájemce je povinen, na základě výzvy Pronajímatele, Nájemce nebo správce objektu, nejpozději do 30 dnů po obdržení výzvy, předložit doklad o platnosti uzavřené pojistné smlouvy kdykoliv v době trvání podnájemního vztahu.

5. Neuzavření pojistné smlouvy Podnájemcem nebo nepředložení doklad o platnosti uzavřené pojistné smlouvy Podnájemcem kdykoliv v době trvání podnájemního vztahu v

souladu s ujednáním tohoto článku bude považováno za hrubé porušení povinnosti Podnájemce.

Čl. VII.

Závazky a práva podnájemce

1. Podnájemce je povinen:

- a) provádět jakékoliv stavební úpravy v předmětu podnájemtu pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce a platných souhlasů dotčených orgánů veřejné správy v souladu s platnými a účinnými předpisy na úseku stavebního řádu a územního plánování (zejm. zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/, ve znění pozdějších předpisů, a právními předpisy tento zákon provádějícím a na něj navazujícími) a ostatními platnými a účinnými právními předpisy; porušení této povinnosti Podnájemcem se má za hrubé porušení povinnosti Podnájemce,
- b) zajistit kolaudaci nebo změnu užívání předmětu podnájemtu k účelu nájmu dle čl. II. Smlouvy na své náklady bez možnosti jakékoli kompenzace nebo vrácení takto vynaložených nákladů,
- c) nezměnit ve Smlouvě sjednaný účel podnájemtu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce,
- d) předmět podnájemtu specifikovaný v článku I. Smlouvy nepřenechat do podnájemtu nebo do podpachtu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Nájemce s výjimkou ve Smlouvě sjednaných případů, neučinit právo podnájemtu vzniklé na základě Smlouvy předmětem vkladu do obchodní korporace, jiné právnické osoby, svěřenského fondu, společnosti nebo tiché společnosti; porušení této povinnosti Podnájemcem se má za hrubé porušení povinnosti Podnájemce,
- e) postoupit práva a povinnosti ze Smlouvy třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Nájemce,
- f) nezřídit si v předmětu podnájemtu sídlo bez předchozího písemného souhlasu Nájemce; porušení této povinnosti Podnájemcem se má za hrubé porušení povinnosti Podnájemce; je-li sídlo Podnájemce, místo (sídlo) podnikání Podnájemce nebo provozovna Podnájemce v předmětu podnájemtu zřízena, je Podnájemce povinen do 15 dnů po ukončení Smlouvy podat návrh na zápis změny sídla ve veřejném rejstříku a prokazatelným způsobem toto doložit Nájemci; obdobně je Podnájemce povinen do 15 dnů po ukončení Smlouvy oznámit změnu místa (sídla) podnikání a provozovny příslušnému živnostenskému úřadu a prokazatelným způsobem toto doložit Nájemci,
- g) nezřídit sídlo, místo (sídlo) podnikání nebo provozovnu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Nájemce; porušení této povinnosti Podnájemcem se má za hrubé porušení povinnosti Podnájemce; je-li sídlo, místo (sídlo) podnikání nebo provozovna třetí osoby v předmětu podnájemtu zřízena, je Podnájemce povinen do 15 dnů po ukončení Smlouvy zajistit návrh na zápis změny sídla třetí osoby ve veřejném rejstříku a prokazatelným způsobem toto doložit Nájemci; obdobně je Podnájemce povinen do 15 dnů po ukončení Smlouvy zajistit změnu místa (sídla) podnikání a provozovny příslušnému živnostenskému úřadu a prokazatelným způsobem toto doložit Nájemci,
- h) provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu podnájemtu svým nákladem s tím, že pro potřebu této smlouvy je pojem běžná údržba a drobné opravy specifikován v seznamu v Příloze č. 3 Smlouvy, která tvoří její nedílnou součást,
- i) odstranit závady a poškození na předmětu podnájemtu, které způsobil on, jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit Pronajímateli takto způsobenou škodu,
- j) k úhradě újmy, která Nájemci nebo Pronajímateli vznikne, pokud v den skončení nebo zániku podnájemtu nepředá předmět podnájemtu Nájemci nebo správci,

- k) strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost,
- l) umožnit Nájemci, Pronajímateli nebo správci objektu vstup do všech prostor předmětu podnájmu po předchozím telefonickém upozornění za účelem kontroly objektivních skutečností a způsobu a rozsahu smlouveného a obvyklého užívání předmětu podnájmu; pokud Podnájemce odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání předmětu podnájmu v rozporu se smlouvou; neuposlechne-li Podnájemce ani dodatečné písemné výzvy, bude takové jednání považováno za hrubé porušení povinnosti Podnájemce,
- m) dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení,
- n) zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv – zejména nesmí obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, vibracemi, světlem a stíněním,
- o) plnit povinnosti uložené Pronajímateli jako vlastníkovu na základě právních předpisů, norem a opatření na úseku požární ochrany, ochrany zdraví, hygieny, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a při provozu speciálních zařízení,
- p) zajistit na svůj náklad v předmětu podnájmu, pokud nejsou již instalovány a je to technicky možné, instalaci vlastních fakturačních měřidel pro odběr elektrické energie nebo jiných médií odebíraných ze společných rozvodů objektu, ve kterém se předmět podnájmu nachází, a uzavřít s dodavatelem těchto energií smlouvu svým jménem a na svůj náklad ve lhůtě do jednoho měsíce od podpisu smlouvy, pokud se smluvní strany do tohoto termínu nedohodnou jinak,
- q) předat správci objektu doklady o nové instalaci fakturačních měřidel energií do 30 dnů,
- r) zajistit na svůj náklad v předmětu podnájmu, pokud nejsou již instalovány a je to technicky možné, podmínky pro instalaci podružných měřidel stejného typu (indikátory rozdělování topných nákladů a poměrové vodoměry), kterými měří Pronajímatel, pro odečet odběru tepla, SV a TUV,
- s) umožnit správci objektu vstup do nebytových prostor k provedení odečtu měřidel energií, a to jednou měsíčně na základě předem oznámeného termínu odečtu,
- t) předat, pokud se v předmětu podnájmu nachází obslužná armatura nebo regulační člen technických společných rozvodů energií a médií (uzávěry vody, topení, měřidla apod.), při převzetí předmětu podnájmu správci objektu pro případ nehod a havárií seznam osob včetně telefonického spojení, které zajistí nejpozději do 2 hod. od obdržení výzvy zpřístupnění předmětu podnájmu,
- u) v případě provedení jakýchkoli stavebních úprav předmětu podnájmu nebo změny účelu užívání stavby předat protokolárně správci předmětu podnájmu výkresovou dokumentaci skutečného provedení stavby a všech jejích částí včetně technické zprávy, revizní zprávy a příslušného vyjádření stavebního úřadu,
- v) označit nebytový prostor svým jménem nebo v souladu s ustanovením § 17 zákona 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném a účinném znění; označení provozovny umístí Podnájemce na místě k tomu určeném v objektu, kde se předmět podnájmu nachází; určené místo na žádost Podnájemce písemně stanoví správce objektu; označení provozovny na skleněných plochách předmětu podnájmu (dveří, oken, portálů apod.) provedené odstranitelným způsobem může Podnájemce provést bez souhlasu správce objektu,
- w) strpět ke své tíži výměňkovou stanici, která je součástí předmětu podnájmu, a dále obsluhu, správu, údržbu a opravy této výměňkové stanice,
- x) při naplňování účelu podnájmu (provozování horolezecké stěny, organizace a pořádání sportovních a tělovýchovných akcí, vzdělávací, osvětová a propagační činnost v oblasti sportu a tělovýchovy) spolupracovat s Nájemcem a Pronajímatelem a umožnit po vzájemné dohodě

nejméně jednou za kalendářní čtvrtletí využití horolezecké stěny žákyním a žákům škol a školských zařízení zřízených Pronajímatelem,

y) po skončení podnájmu předat Nájemci předmět podnájmu vyklizen a ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

2. Podnájemce je oprávněn:

a) předmět podnájmu nebo jeho část přenechat do dalšího podnájmu nebo jakéhokoli užívání třetí osobě jen s písemným souhlasem Nájemce, vyjma nájmu jednorázových a krátkodobých, které ve svém celkovém souhrnu nepřekročí 200 hodin v kalendářním roce; veškeré uzavřené smlouvy o jakémkoli užívání nebo podnájmu je podnájemce povinen předat nejméně v jednom originálním stejnopisu na vědomí Nájemci do 14 dnů od uzavření každé jednotlivé Smlouvy,

b) stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby provádět jen s předchozím písemným souhlasem nájemce.

3. V případě, že Podnájemce i přes písemnou výzvu Nájemce nebo správce:

a) neprovede běžnou údržbu a drobné opravy předmětu podnájmu v souladu s ujednáními Smlouvy nebo

b) neodstraní závady a poškození v nebo na předmětu podnájmu, které způsobil on, jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem

jsou Nájemce nebo správce oprávněni zjednat nápravu na náklady Podnájemce. Takto vynaložené náklady je Podnájemce povinen uhradit nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy k tomu byl Nájemcem nebo správcem písemně vyzván, nebude-li dohodnuto jinak.

4. Provede-li Podnájemce jakékoli stavební úpravy předmětu podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, je povinen do 30 dnů od skončení podnájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, tyto stavební úpravy odstranit a na vlastní náklady předmět podnájmu uvést do stavu v době před provedením takové stavební úpravy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě, že Podnájemce předmět podnájmu neuvede do předešlého stavu, jak je ujednáno v předchozí větě, uvede předmět podnájmu do předešlého stavu na náklady Podnájemce Nájemce a Podnájemce se zavazuje náklady takto vynaložené Nájemcem uhradit do 30 dnů ode dne, kdy bude k úhradě Nájemcem vyzván.

Čl. VIII.

Zvláštní ujednání

Práva a povinnosti smluvních stran jakož i právní vztahy Smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustaveními občanského zákoníku.

Čl. IX.

Odevzdání a převzetí předmětu podnájmu, den vzniku podnájmu

1. Nájemce je povinen předat a Podnájemce je povinen převzít předmět podnájmu k užívání podle této smlouvy ke dni účinnosti Smlouvy ve stavu, v jakém se ke dni účinnosti této smlouvy předmět podnájmu fakticky nachází a nájemce i podnájemce jsou s tímto faktickým stavem srozuměni a prohlašují předmět podnájmu za schopný k užívání podle této smlouvy.

2. Při předání předmětu podnájmu bude sepsán předávací protokol, ve kterém se zejména uvede:

- popis stavu předmětu podnájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků,
- popis přístupových a účelových chodníků a cest sousedících nebo přilehlých k objektu.

3. V den skončení podnájmu odevzdá podnájemce předmět podnájmu Nájemci v technickém stavu odpovídajícím obvyklému hospodaření s objektem s tím, že po o předání a převzetí se vyhotoví zápis.

4. Pokud předmět podnájmu Podnájemce v den skončení podnájmu odevzdá nájemci ve stavu, který bude v rozporu s odstavcem 3 tohoto článku, je podnájemce povinen zaplatit nájemci nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i újmu, která vznikla nemožností předmět podnájmu podnájemat jiným.

Čl. X.

Smluvní pokuty, úrok z prodlení

1. V případě prodlení Podnájemce se zaplacením podnájemného nebo úhrady služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu se sjednává úrok z prodlení ve výši platné pro občanskoprávní vztahy v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

2. V případě porušení ujednání Čl. VI. odst. 1., 2., 3. a 4. zaplatí Podnájemce Nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý případ porušení každého z těchto uvedených ustanovení.

3. V případě, že Podnájemce nesplní své závazky uvedené v ujednání čl. VII. odst. 1 písm. h) Smlouvy ani do pěti pracovních dnů po písemném upozornění Nájemce nebo správce, zaplatí Podnájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých) za každý započatý den až do doby splnění těchto závazků.

4. V případě, kdy Podnájemce v souladu s ujednáním čl. IX odst. 3 Smlouvy v den ukončení podnájmu nepředá předmět podnájmu, zaplatí smluvní pokutu Nájemci ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých) za každý započatý den prodlení až do dne řádného předání.

5. V případě, že Podnájemce v souladu s ujednáním čl. VII. odst. 1 písm. f) nebo písm. g) Smlouvy nedoloží ve smluveném termínu podání návrhu na změnu sídla, změnu místa (sídla) podnikání nebo provozovny, zavazuje se uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý započatý den prodlení.

6. Zaplacením smluvní pokuty podle výše uvedených ujednání není dotčeno právo Nájemce na náhradu újmy nebo dát výpověď z podnájmu. Smluvní strany výslovně vylučují z užití ust. § 2050 občanského zákoníku.

Čl. XI.

Ostatní ujednání

1. Podnájemce se zavazuje zajistit likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činností, zejména zabezpečením kontejneru, odpadkových košů na ukládání odpadu podle zvláštního zákona (zákon o odpadech) na svůj náklad.

2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy příjemce zásilky nepřivezme od doručovatele výpověď nebo jiné písemnosti vztahující se k této smlouvě, je za den doručení považován třetí pracovní den po uložení zásilky na poštu. Tímto ujednáním není dotčeno doručování do datové schránky za podmínek stanovených zvláštním zákonem.

3. Podnájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů v souladu s ust. § 2 a ust. § 5 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném a účinném znění. Podnájemce je povinen předávat doklady o provedených revizích a zprávy o odstranění revizních závad ve stanovených termínech správci do 15 dnů od jejich vystavení. Nesplnění této povinnosti považují smluvní strany za hrubé porušení povinnosti Podnájemce.

4. Podnájemce se zavazuje provádět úklid příslušenství předmětu podnájmu zejména jím užívaných prostor objektu způsobem a v termínech v tomto objektu obvyklých.

5. Podnájemce se zavazuje provádět úklid komunikací (přístupových a účelových chodníků a cest) sousedících nebo přilehlých k objektu, ve kterém je situován předmět nájmu způsobem a v rozsahu podle účinných a platných předpisů, zejména v zimním období je povinen zajišťovat úklid sněhu a udržovat komunikace ve stavu pro bezpečnou a ničím

neohroženou chůzi nebo provoz, při nesplnění těchto povinností je Podnájemce odpovědný všem za vzniklou újmu a je povinen zaplatit uložené sankce i sankce uložené Pronajímateli, Nájemci nebo správci předmětu podnájmu.

6. Rozsah uklízených ploch je vyznačen v Příloze č. 4 Smlouvy, která tvoří nedílnou součást Smlouvy.

7. Podnájemce odpovídá za újmu způsobenou jinému svou činností.

8. V případě realizace stavebních úprav se Podnájemce zavazuje předložit v předstihu předem Nájemci jejich návrh k odsouhlasení spolu s harmonogramem a předpokládaným rozpočtem. V případě, že na realizaci stavebních úprav budou poskytnuty finanční prostředky podléhající režimu právních předpisů upravujících oblast veřejných zakázek (zejm. zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, v platném a účinném znění) bude Podnájemce postupovat při výběrovém řízení podle ustanovení těchto právních předpisů v platném a účinném znění a přizve k výběrovému řízení zástupce městské části Praha 11.

9. Provede-li Podnájemce technické zhodnocení předmětu podnájmu nebo objektu, ve kterém je předmět podnájmu situován, jeho vynaložené náklady mu nebudou ze strany Nájemce při skončení podnájmu vráceny.

10. Pokud se v předmětu podnájmu nachází obslužná armatura nebo regulační člen technických společných rozvodů energií a medií (uzávěry vody, topení, měřidla apod.) předá Podnájemce při převzetí příslušné klíče umožňující vstup v případě nehod a havárií v zapečetěné obálce nebo schránce správci. Správce o každém použití klíče za účelem vstupu do předmětu podnájmu Podnájemce bezodkladně vyrozumí a umožní nové zapečetění.

11. V případě, že podnájemce nepředá předmět podnájmu ke dni skončení podnájmu založeného Smlouvou, souhlasí Podnájemce s tím, že Nájemce, Pronajímatel nebo správce do nebytových prostor, tvořících předmět podnájmu, může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a nebytový prostor vyklidit. Věci v nebytovém prostoru se nacházející může na náklady Podnájemce uložit v komerčním skladu.

12. Podnájemce se zavazuje vybudovat na své náklady protihlukovou clonu oddělující restaurační zahrádku. Podnájemce se zavazuje do tří měsíců ode dne účinnosti této smlouvy požádat o vydání příslušných povolení k vybudování protihlukové stěny a dále se zavazuje tuto protihlukovou stěnu instalovat v termínu do pěti měsíců ode dne právní moci posledního z příslušných povolení vydaných příslušnými orgány, kterými bude stavba protihlukové stěny povolena.

13. Podnájemce se zavazuje na své náklady instalovat uhlíkové filtry do vzduchotechniky gastroprovozu kuchyně umístěné v předmětu podnájmu za účelem snížení úniku pachů v termínu do 31. 1. 2016.

Čl. XII.

Závěrečná ujednání

1. Změny a doplňky Smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného, vzestupně číslovaného dodatku v listinné podobě, podepsaného zástupci všech smluvních stran na téže listině. Smluvní strany vylučují výslovně z užití ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku.

2. Smlouva je veřejně přístupnou informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. v platném a účinném znění.

3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

4. Smlouva nabývá účinnosti dne 1. 12. 2015.

5. Smlouva se vyhotovuje v šesti autorizovaných stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží tři vyhotovení, Nájemce dvě vyhotovení a Podnájemce jedno vyhotovení.

Čl. XIII.

Doložka podle zákona o hl. m. Praze

1. Rada MČ Praha 11 schválila usnesením č. 1629/46/R/2015 ze dne 24.11.2015 podstatné náležitosti této podnájemní smlouvy.

2. K podpisu smlouvy za městskou část Praha 11 je oprávněn [redacted] radní pro správu majetku, na základě usnesení RMČ č. 1629/46/R/2015 ze dne 24.11.2015 a směrnice ÚMČ Praha 11 číslo S 2014/04 – Podpisový řád, v platném a účinném znění.

- Přílohy:
- č. 1 – situační plánec předmětu podnájmu a popis místnosti
 - č. 2 – splátkový kalendář
 - č. 3 - specifikace běžné údržby a drobných oprav
 - č. 4 - rozsah uklízených ploch

V Praze dne..... 30/11/2015

[redacted]

V Praze dne..... 30.11.2015

Podnájemce:

[redacted]

V Praze dne..... 25. 11. 2015

Vedlejší účastník:

[redacted]

[redacted]

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ - DAŇOVÝ DOKLAD
na rok 2015 k podnájemní smlouvě č. SOO/20150038

mezi nájemcem: **Jihoměstská majetková a.s., Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4, Háje**
IČ 28199081, DIČ CZ28199081

a podnájemcem: **Free solo s.r.o., Brabcova 685/3, 147 00 Praha 4 - Podolí**
IČ 28380461, DIČ CZ28380461

předmět smlouvy: **podnájem nebytových prostor v objektu Donovalská 1662**

Období	DUZP	Splatnost	VS	Částka bez DPH	DPH 21%	Částka celkem
1.12.-31.12.	20.12.15	20.12.15	166201	26 250,00 Kč	5 512,50 Kč	31 762,50 Kč
CELKEM				26 250,00 Kč	5 512,50 Kč	31 762,50 Kč

Poznámka: všechny údaje jsou v Kč
DUZP = datum uskutečnění zdanitelného plnění

V Praze dne 17.11.2015



B

SEZNAM DROBNÝCH OPRAV

Zdravotní zařízení

- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, mušle, dřezu, výlevky, vany, výléváku, bidetu, klozetové nádrže, konzol
- oprava, výměna výtokového ventilu – kohoutku
- oprava sifonu, lapače tuku, i výměna
- oprava odpadního a přepadového ventilu
- oprava baterie
- oprava sprchy pevné nebo hadicové
- výměna těsnění
- výměna řetízku a zátek ke všem předmětům
- oprava, výměna dvířek u obezděné vany
- oprava, výměna podpěr, růžic, táhel
- čištění zanesených odpadních rour ústících do kanalizační stoupačky
- oprava, výměna násosky, splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
- výměna těsnění případně kuželky pro ventily
- oprava tlakového splachovače s výměnou jednotlivých drobných součástí
- oprava, výměna ochranných rámu u dřezů a výlevek
- provedení přívodu a odpadu vody u nově osazených zařízení (pračka, kotel,.....)

Elektrické zařízení

- oprava, výměna vypínačů všeho druhu, pojistek a jističů všeho druhu, zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení, včetně tlačítka u vchodu, transformátoru, zvonku
- oprava osvětlovacích těles, případně výměna jejich jednotlivých částí
- připojení nových elektrických přístrojů a spotřebičů

Sporáky a vařiče plynové a elektrické, plynové radiátory a přenosná plynová kamínka

- oprava, výměna uzavíracích kohoutů plynu
- oprava hořáků
- výměna a doplňování šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- oprava, výměna vypínačů elektrického proudu
- oprava plotýnek a pečící trouby
- výměna přívodního kabelu nebo hadice
- výměna plechu, pekáče a roštu do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům

Ohřivače vody, plynové průtokové a elektrické zásobníky

- oprava, výměna membrány, ventilů a páky, tlakového péra regulačního zařízení hořáku, rour a kolen na odvod spálených plynů, čištění, provádění ochranných nátěrů, oprava topné patrony, oprava termostatu

Topení

- oprava, výměna napouštěcího a vypustného ventilu
- přetěsnění jednotlivých přírub
- oprava odvzdušňovacího ventilu
- provádění ochranných nátěrů
- zařízení ventilu nebo kohoutku u topných těles

Chladicí zařízení

- výměna náplně chladicí směsi nebo oleje
- mazání a čištění motoru a kompresoru
- výměna těsnění
- seřízení termostatu
- oprava, výměna přívodového kabelu

Kování a zámky

- oprava, výměna kliky, olivy, štitku, tlačítka, poštovní schránky, nárazníků, mezidveřních spojů, západek, závěsů, kolejnic, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů

Okna a dveře

- zasklívání oken a dveří
- výměna částí obložení okenních parapetů

Podlahy

- oprava uvolněných dlaždic do 1,5 m²
- upevnění, výměna prahu
- upevnění, náhrada podlahových lišt
- oprava rohovníků
- menší oprava PVC do 1,5 m²

Rolety a žaluzie

- oprava, výměna navíjecího mechanismu
- výměna řetízku, šňůry
- oprava žaluzie

Domácí telefon

- oprava, výměna telefonní šňůry, seřízení domácího telefonu

Příloha č. 3

Nábytek

- veškeré opravy
- nátěr

Zednické opravy

- oprava omítek, obkladů do 1,5 m²

Malby, nátěry

- veškeré malby a nátěry do 1,5 m²