

Smlouva o podnájmu
prostoru sloužícího podnikání v Obecním domě v Praze

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

I. Smluvní strany

I. 1. Obecní dům, a.s.

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

(dále jen „nájemce“)

a

I. 2. Symfonický orchestr hlavního města Prahy FOK příspěvková organizace

se sídlem: nám. Republiky 1090/5, 111 21 Praha 1
IČ: 00064475
DIČ: CZ00064475 (není plátcem DPH v hlavní činnosti)
jednatel: Ing. Danielem Sobotkou, ředitelem
není zapsán v obchodním rejstříku
bank. spojení: xxxxxxxx

(dále jen „podnájemce“)

II. Výkladová ustanovení

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

II. 1. Obecní dům (dále jen OD)

stavba Obecního domu v Praze - č.p. 1090, náměstí Republiky 5, Praha 1, PSČ 111 21

II. 2. Předmět podnájmu

místnosti v Obecním domě uvedené v čl. IV. odst. IV. I. této smlouvy, které přenechává nájemce podnájemci do podnájmu k účelu sjednanému v této smlouvě,

II. 3. Den převzetí

den určený nájemcem k protokolárnímu odevzdání předmětu podnájmu podnájemci.

III. Úvodní ustanovení

Nájemce je podle Nájemní smlouvy č. NAO/58/O1/007368/2005 ze dne 22.7.2005 mezi hlavním městem Praha a Obecním domem, a.s., schválené usnesením Rady hlavního města Prahy č. 1091 ze dne 19.7.2005 nájemcem nemovitostí, a to pozemku parc. č. 588, jehož součástí je stavba č.p. 1090 (budova Obecního domu v Praze) v katastrálním území Staré Město, obec Praha, zapsáno na LV č.122 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Nájemce je oprávněn na základě Nájemní smlouvy č. NAO/58/O1/007368/2005 ze dne 22. 7. 2005 přenechat prostory dle této smlouvy, nacházející se v budově Obecního domu Praha, nám. Republiky 1090/5, 111 21 Praha 1, podnájemci do podnájmu za smluvních podmínek vyplývajících z této smlouvy.

IV. Předmět podnájmu

IV. 1.

Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci do užívání nebytové (kancelářské) prostory, nacházející se v OD (dále jen „**předmět podnájmu**“) a sestávající se z:

místnosti č. 7065 o výměře 26,66 m² ve 2. patře – sever OD - kancelář
místnosti č. 7066 o výměře 40,26 m² ve 2. patře – sever OD - kancelář
místnosti č. 7067 o výměře 28,67 m² ve 2. patře – sever OD - kancelář,
místnosti č. 7068 o výměře 26,23 m² ve 2. patře – sever OD - kancelář,
místnosti č. 7069 o výměře 27,45 m² ve 2. patře – sever OD - kancelář,
místnosti č. 7070 o výměře 26,23 m² ve 2. patře – sever OD - kancelář,
místnosti č. 7071 o výměře 25,13 m² ve 2. patře – sever OD - kancelář,

místnosti č. 3068 o výměře 92,19 m² v přízemí OD – sklad hudebních nástrojů
místnosti č. 3172 o výměře 17,25 m² v přízemí OD archiv nájemce
místnosti č. 4062 o výměře 65,75 m² v 1. mezipatře OD – šatna orchestru
místnosti č. 4063 o výměře 39,89 m² v 1. mezipatře OD – šatna orchestru
místnosti č. 4064 o výměře 27,69 m² v 1. mezipatře OD – šatna orchestru
místnosti č. 4065 o výměře 25,26 m² v 1. mezipatře OD – šatna orchestru
místnosti č. 4066 o výměře 25,39 m² v 1. mezipatře OD – šatna orchestru
místnosti č. 4067 o výměře 25,55 m² v 1. mezipatře OD – šatna orchestru
místnosti č. 4068 o výměře 24,57 m² v 1. mezipatře OD – provozní místnost

místnosti č. 4071 o výměře 111,24 m² v 1. mezipatře OD - chodba
místnosti č. 4084 o výměře 11,61 m² v 1. mezipatře OD - čajová kuchyňka
místnosti č. 4085 o výměře 7,14 m² v 1. mezipatře OD – umývárna orchestru - ženy
místnosti č. 4086 o výměře 17,6 m² v 1. mezipatře OD – WC orchestru - ženy
místnosti č. 4087 o výměře 1,4 m² v 1. mezipatře OD – úklidová komora
místnosti č. 4088 o výměře 13,89 m² v 1. mezipatře OD – předsíní WC orchestru - ženy
místnosti č. 4089 o výměře 7,14 m² v 1. mezipatře OD – umývárna orchestru - muži
místnosti č. 4090 o výměře 17,22 m² v 1. mezipatře OD – WC orchestru - muži
místnosti č. 4091 o výměře 11,98 m² v 1. mezipatře OD - předsíní WC orchestru - muži
místnosti č. 4082 o výměře 4,8 m² v 1. mezipatře OD – úklidová místnost, sklad
místnosti č. 4094 o výměře 4,4 m² v 1. mezipatře OD - úklidová komora
místnosti č. 6066 o výměře 23,84 m² ve 2. patře – sever OD – sever OD - kancelář

(dále jen „**předmět podnájmu**“).

Celková výměra předmětu podnájmu je 776,43 m².

IV. 2.

Předmět podnájmu je zakreslen na přiloženém situačním plánu (**příloha č. 3**).

IV. 3.

Smluvní strany vycházejí shodně z toho, že předmět podnájmu a jeho vybavení byl nájemcem protokolárně předán při uzavírání předchozí podnájemní smlouvy a ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nedošlo ke změnám vyžadujícím nové protokolární předání. Rovněž klíče od předmětu podnájmu byly protokolárně podnájemci předány a podnájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že klíče od předmětu podnájmu od nájemce převzal.

IV.4.

Vzhledem k tomu, že podnájemce má v současné době v podnájmu i sklad nástrojů tj. místnost 3068 o výměře 69,94 m² a dále archiv not, tj. místnost č. 3172 o výměře 17,25 m² (společně dále jen „další místnosti“) a vzhledem k tomu, že přístup do těchto dalších místností je možný pouze průchodem přes místnost č. 3069, kterou má v podnájmu jiný podnájemce, a to pan Josef Salmon, IČ: 67396194, místem podnikání Květná 2086/20, 130 00 Praha 3, nájemce smluvně zajistil, aby pan Josef Salmon umožnil podnájemce vstup a průchod přes místnost č. 3069 za účelem přístupu dalších místností k jejich užívání, a to způsobem, který podnájemce považuje za dostatečný a souhlasí s jeho smluvní úpravou, kterou mu před uzavřením této smlouvy nájemce zpřístupnil

V. Účel podnájmu

Předmět podnájmu je podnájemci přenecháván k účelu, pro který je stavebně určen, a to jako nebytové (kancelářské) prostory k provozování obchodu v rámci podnikatelské činnosti podnájemce.

Podnájemce tak bude užívat předmětné nebytové prostory jako kanceláře a pro výkon jeho předmětu činnosti, který je uvedený v článku III., v bodě 1.2. zřizovací listiny.

VI. Rozsah užívání předmětu podnájmu

VI. 1.

Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu výlučně k účelu uvedenému v článku V. této smlouvy a způsobem touto smlouvou stanoveným. Podnájemce je povinen dodržovat při svém podnikání v předmětu podnájmu veškeré obecně závazné právní předpisy a povinnosti, uvedené v **příloze č. 2** této smlouvy – *Obecné povinnosti podnájemců*. Podnájemce se zavazuje, že uvnitř objektu Obecního domu nebude v žádném případě užívat jiné prostory než prostory podnajaté na základě této nebo jiné podnájemní smlouvy uzavřené s nájemcem; porušení povinnosti podle této věty zakládá nájemci právo od smlouvy bez dalšího jednostranně písemně odstoupit. Bez ohledu na to, zda nájemce využije svého práva odstoupit od smlouvy podle předchozí věty tohoto článku smlouvy, je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za každé takové jednotlivé porušení výše uvedené povinnosti, a podnájemce je povinen uplatněnou smluvní pokutu nájemci na výzvu uhradit.

VI. 2.

Podnájemce není oprávněn předmět podnájmu přenechat k užívání jakékoliv třetí osobě, případně umožnit, aby jakákoliv třetí osoba v předmětu podnájmu vyvíjela jakékoliv podnikatelské či jiné aktivity. Podnájemce není oprávněn převést jakákoliv práva z této smlouvy na třetí osobu, aniž by k takovému postupu získal předchozí písemný souhlas nájemce, a to pro každý jednotlivý případ zvlášť. Podnájemce bere na vědomí, že jakékoli právní jednání, směřující k porušení jakékoli povinnosti podle tohoto článku a odstavce smlouvy, bude považováno za neplatné.

Podnájemce dále bere na vědomí, že porušení jakékoli povinnosti podle tohoto článku smlouvy zakládá právo nájemce bez dalšího od této smlouvy jednostranně písemně odstoupit. Bez ohledu na to, zda nájemce využije

svého práva odstoupit od smlouvy podle předchozí věty tohoto článku smlouvy, je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za každé takové jednotlivé porušení jakékoli výše uvedené povinnosti, a podnájemce je povinen uplatněnou smluvní pokutu nájemci na výzvu uhradit.

VI. 3.

Podnájemce je povinen zdržet se užívání, popř. umožnit užívání předmětu podnájmu nebo jakékoliv jeho části pro jakoukoli činnost nebo účel, které by mohly poškozovat dobrou pověst nájemce a/nebo Obecního domu nebo by mohly být nebezpečné či vést ke snížení částky připadající na pojistné plnění ve vztahu k Obecnímu domu. Okolnosti, které by mohly vést ke snížení částky připadající na pojistné plnění, jsou uvedeny v příloze č. 2 této smlouvy.

VI. 4.

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

VII. Úpravy předmětu podnájmu

VII. 1.

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

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

VII. 2.

Podnájemce bere na vědomí, že k provádění jakýchkoli oprav, revizí nebo údržby předmětu podnájmu (dále též jen „**Opravy**““) je oprávněn pouze na základě předchozího písemného souhlasu nájemce. Podnájemce je povinen neprodleně písemně oznámit nájemci potřebu jakýchkoli Oprav na předmětu podnájmu; při nesplnění této oznamovací povinnosti odpovídá podnájemce nájemci za škodu tím způsobenou v plném rozsahu. Podnájemce bere na vědomí, že zajistí provedení veškerých Oprav na předmětu podnájmu buď (i) na základě souhlasu nájemce s provedením takových výkonů na základě předchozího písemného oznámení nájemci,

anebo (ii) na základě jednostranné písemné výzvy nájemce v důsledku zjištění nájemce o potřebě takových výkonů, vždy však v souladu, rozsahu a způsobem určeným nájemcem. V případě potřeby Oprav v důsledku způsobení škody podnájemcem budou opravy prováděny vždy plně na náklady podnájemce. Podnájemce bere na vědomí, že nájemce je oprávněn jednostranně určit, že provedení Opravy zajistí sám na náklad podnájemce.

VIII. Doba podnájmu

Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu do užívání na dobu určitou, a to od 1.1.2018 do 31.12.2022

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

IX. 1. Úhrada za podnájem,

IX. 1.1.

Pro účely této smlouvy se započítává pro předmět podnájmu výměra **776,43 m²** celkem. Měsíční úhrada za podnájem (dále též jen „**podnájemné**“) se tak sjednává ve **výši xxxxxxxx**. Veškeré ceny jsou uvedeny bez DPH. Smluvní strany sjednávají, že povinnost podnájemce hradit nájemci sjednané podnájemné s ohledem na předpokládané datum užívání předmětu podnájmu podnájemcem ke sjednanému účelu vzniká ode dne 1.1.2018. Ostatní ustanovení smlouvy tím zůstávají nedotčena.

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

IX. 2.1.

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

- **paušálu**, kterým podnájemce přispívá na úhradu vybraných služeb, které nájemce podnájemci nevyúčtovává, a
- **úhrady služeb**, které podnájemce hradí **dle skutečné spotřeby**.

IX. 2.2.

Paušální částka, kterou podnájemce přispívá na úhradu služeb, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem, se sjednává ve výši **xxxxxx,- Kč ročně**.

V paušálu je zahrnuta úhrada služeb v rozsahu uvedeném v čl. X. odst. X.1. - X.5. této smlouvy. Veškeré ceny jsou uvedeny bez DPH. K cenám bude připočtena příslušná výše DPH.

IX. 2.3.

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

- úhradu jím uskutečněného hovorného dle čl. X., odst. X.6. této smlouvy, které bude podnájemci přeúčtováváno dle počtu telefonních stanic (100,- Kč + DPH / stanice) a výše úhrady za hovorné, tak jak byla tato výše zjištěna telefonním operátorem nájemce.

IX. 2.4.

Nájemce je oprávněn cenu za podnájem dle odst. IX.1.1. této smlouvy každý rok zvýšit v návaznosti na roční průměr oficiálně publikovaného vývoje inflace v České republice za příslušný (předcházející) kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu, a to pro rok následující. Zvýšení úhrady za podnájem se vždy počítá z úhrady za podnájem platné pro druhé pololetí předchozího roku. Písemné oznámení nájemce o úpravě za podnájem však musí být podnájemci doručeno vždy nejpozději do 30.5. následujícího roku, jinak se považuje

úhrada za podnájem pro takový rok trvání podnájmu za nezměněnou. Valorizace ceny za podnájem bude provedena s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku, za který bude valorizace ceny podnájmu o inflaci nájemcem uplatněna s tím, že částka odpovídající valorizaci o inflaci za období od 1. ledna do dne oznámení úpravy ceny podnájmu nájemcem podnájemci o inflaci bude nájemcem vyúčtována podnájemci daňovým dokladem se splatností 14 dnů.

IX. 2.5.

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

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

IX. 3.1.

Úhrada za podnájem (včetně paušálu) je splatná měsíčně, a to vždy 1. dne příslušného měsíce na základě daňového a účetního dokladu vystaveného nájemcem.

IX. 3.2.

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

IX. 3.3.

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

IX. 3.4.

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

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

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

X. Služby poskytované podnájemci nájemcem a povinnosti nájemce

Nájemce je povinen zajistit řádné poskytování těchto služeb:

X. 1.

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

X. 2.

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

X. 3.

odvoz tříděného odpadu z předmětu podnájmu specifikovaného katalogovými čísly a názvem dle zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“): 150101 - papírové a lepenkové odpady, 150102 - plastové obaly, 150107 - skleněné obaly, 200301 - směsný komunální odpad (dále jen „odpad“). Původcem odpadu je podnájemce a předání odpadu nájemci nezbavuje podnájemce povinností dle uvedeného zákona. Nájemce nepřebírá tento odpad do svého vlastnictví, pouze zprostředkovává jeho odvoz,

X. 4.

dodávku elektrické energie do předmětu podnájmu,

X. 5.

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

X. 6.

poskytnutí telefonních linek č. 222 002 151, 401, 402, 406, 407, 412, 415, 416, 420, 421, 424, 425, 432, 474, 580, 337 z telefonní ústředny nájemce.

X.7.

Nájemce bude poskytovat podnájemci připojení k internetu. Cena poskytované služby je 10.000,- Kč + DPH měsíčně. Úhrada za tuto službu je splatná vždy čtvrtletně popředu na základě daňového a účetního dokladu vystaveného nájemcem se splatností 14 dnů ode dne doručení. Nájemce dále sděluje podnájemci kontaktní údaje hotline podpory, kde lze hlásit a řešit případné problémy s konektivitou:

Jméno a příjmení odpovědné osoby: Petr Heger

Telefonní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxx

XI. Další povinnosti podnájemce

XI. 1.

Podnájemce se zavazuje, že v předmětu podnájmu nebude poskytovat služby a ani obchodovat se zbožím, které je způsobilé vzbuzovat veřejné pohoršení, zejména s ohledem na poslání a charakter objektu, ve kterém je předmět podnájmu umístěn. Podnájemce se zavazuje neprovozovat a nestrpět v předmětu podnájmu zejména takovou činnost, která by podněcovala rasovou, náboženskou, politickou či sociální nesnášenlivost (např. provozování sexshopů, erotických nočních klubů, heren, bazarů, zastaváren apod.). Důsledky nerespektování tohoto omezení podnájemcem jsou uvedeny v dalších ujednáních této smlouvy.

XI. 2.

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

XII. Oznamování

XII. 1.

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

XII. 2.

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

za nájemce:

*ve věcech smluvních předsedovi představenstva a.s. Obecní dům,
ve věcech provozních vedoucímu správě Obecního domu.*

za podnájemce:

ve všech věcech ředitel.

XII. 3.

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

XIII. Smluvní pokuty

XIII. 1.

0,1 % z dlužné částky denně pro případ prodlení podnájemce s úhradou kterékoli splatné pohledávky (peněžitého dluhu), kterou má nájemce za podnájemcem.

XIII. 2.

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

XIII. 3.

V jiných případech za podmínek stanovených touto smlouvou.

XIII. 4.

Nárok na úhradu smluvní pokuty a náhrady škody včetně úroků z prodlení nezaniká v případě zániku podnájem, resp. této smlouvy, a to ani v případě jednostranného odstoupení od smlouvy.

XIV. Odpovědnost za škody

XIV. 1.

Podnájemce odpovídá nájemci za veškeré škody způsobené na předmětu podnájem a jejich zařízení jím, jeho zaměstnanci nebo návštěvníky (zákazníky). O vzniku škody a o okolnostech jejího vzniku je povinen okamžitě informovat pověřeného zástupce nájemce, jímž je v pracovní době technik OD (linky 115, 116), v kteroukoliv dobu pak Technický dispečink OD (linky 555, 556), a ohlásit škodu rovněž písemně k rukám statutárního zástupce nájemce. Smluvní strany se zavazují vzájemně se bez odkladu informovat o případných pojistných událostech a poskytovat si nezbytnou součinnost při likvidaci pojistných událostí.

XIV. 2.

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

XIV. 3.

Odstranění veškerých škod dle odst. XIV.1 je oprávněn provádět výlučně nájemce na náklad podnájemce. Podnájemce je povinen respektovat toto výlučné právo nájemce a na výzvu nájemce složit na účet nájemce v nájemcem stanovené lhůtě, ne však dříve než 15 kalendářních dnů od výzvy nájemce, zálohu ve výši 80 % nájemcem předpokládané výše nákladů na odstranění škody. Výši nákladů vynaložených nájemcem na odstranění škod je nájemce povinen podnájemci prokazatelně doložit.

XIV. 4.

Podnájemce je povinen v termínu do deseti (10) dnů ode dne uzavření této smlouvy uzavřít a po dobu trvání této podnájemní smlouvy udržovat v platnosti pojištění odpovědnosti za škody vzniklé provozní činností podnájemce v předmětu podnájmu, včetně pojištění odpovědnosti podnájemce z jeho podnikatelské činnosti (obsahující i pojištění rizika nemožnosti splácet řádně a včas své splatné závazky), jakož i další druhy pojištění, které by byly případně vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, a to s výší pojistného plnění nejméně 5.000.000,- Kč za každou škodní událost. Podnájemce se současně zavazuje zajistit se svým pojistitelem vinkulací případných pojistných plnění při vzniku jakékoliv škodné události stanovené pojistnou smlouvou přímo ve prospěch účtu nájemce. Podnájemce je povinen doložit nájemci uzavření platné a účinné pojistné smlouvy za podmínek uvedených v tomto článku smlouvy v termínu do patnácti (15) dnů ode dne uzavření této smlouvy. V případě nesplnění této smluvní povinnosti podnájemcem je nájemce oprávněn jednostranně odstoupit od této smlouvy.

XV. Skončení podnájmu

K ukončení této smlouvy může dojít na základě následujících skutečností:

XV. 1.

písemnou dohodou smluvních stran,

XV. 2.

nájemce i podnájemce mohou písemně vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, anebo z důvodů výslovně uvedených v této smlouvě. Nájemce a podnájemce se dále dohodli, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu jednostranně vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi podnájemci v případě, že u podnájemce, který je obchodní korporací, dojde ke změně společníka (akcionáře) oproti stavu zapsanému v příslušném obchodním rejstříku ke dni uzavření této smlouvy. Výpovědní lhůta pro případ prodloužení podnájmu se zaplacením ceny podnájmu anebo poplatku za služby spojené s podnájmem nebytových prostor činí jeden měsíc a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi podnájemci,

XV. 3.

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

XV. 4.

Tato smlouva dále zaniká v případě nastání těchto skutečností:

- a) zánikem předmětu podnájmu,
- b) zánikem právnické osoby, je-li podnájemcem,
- c) ukončením nájemní smlouvy,
- d) uplynutím doby podnájmu.

XV. 5.

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

XVI. Práva a povinnosti smluvních stran při skončení podnájmu

XVI. 1.

Podnájemce je povinen vyklidit předmět podnájmu v den skončení podnájmu. Při vyklizení podnájemce postupuje v souladu s rozhodnutím nájemce, a to tak, že (i) na vlastní náklady odstraní ty Úpravy předmětu podnájmu, k jejichž odstranění ho nájemce vyzve, popř. (ii) na výzvu nájemce uvede předmět podnájmu na vlastní náklady do stavu, ve kterém byl při jeho převzetí podnájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení, anebo (iii) v předmětu podnájmu ponechá Úpravy nebo jakoukoliv část Úprav dle dohody s nájemcem s tím, že smluvní strany se dohodly, že za Úpravy, které podle rozhodnutí nájemce zůstanou ponechány v předmětu podnájmu, není nájemce povinen poskytnout podnájemci jakékoliv finanční plnění (náhradu), a to i v případě, mají-li podnájemcem provedené Úpravy povahu technického zhodnocení.

XVI. 2.

Pro případ, že podnájemce v uvedeném termínu předmět podnájmu nevyklidí a neučiní tak ani přes výzvu nájemce v dodatečně lhůtě 15 dnů, je nájemce oprávněn předmět podnájmu vyklidit a veškeré vyklizené a demontované věci podnájemce na dobu 15 kalendářních dnů uskladnit ve kterémkoli nájemcem určeném skladu. O stavu takto vyklízených prostor sepíše nájemce protokol za účasti dvou nestranných svědků. Veškeré náklady spojené s takovým postupem nájemce se podnájemce zavazuje nájemci uhradit neprodleně na jeho výzvu. V případě nevyzvednutí uskladněného majetku ve výše uvedené lhůtě je nájemce oprávněn tento prodat ve veřejné dražbě, jejíž výtěžek bude zaslán na účet podnájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, a to po odečtení nákladů vynaložených na vyklizení, demontování a uskladnění, případně dalších pohledávek nájemce, které za podnájemcem má. Nájemce neodpovídá za žádné škody, které by podnájemci vznikly v důsledku nesplnění jeho povinnosti předmět podnájmu vyklidit.

XVII. Závěrečná ustanovení

XVII. 1.

Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy jí založené příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

XVII. 2.

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

XVII. 3.

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

XVII. 4.

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

XVII. 5.

V případě sporů o obsah a plnění této smlouvy budou smluvní strany preferovat smírné řešení sporů.

XVII. 6.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění.

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy budou posuzována dle platného českého práva.

XVII. 7.

Smluvní strany prohlašují, že ujednání této smlouvy uvedené v čl. IX odst. IX 1.1, týkající se smluvní úhrady za podnájem a její výše, jakož i ustanovení čl. IX odst. IX 1.2 této smlouvy, týkající se jistoty a její výše, považují smluvní strany za obchodní tajemství, které je kterákoliv smluvní strana oprávněna zveřejnit jiné třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem druhé smluvní strany. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že údaje (dále jen „**metadata**“), tvořící předmět obchodního tajemství tak, jak shora uvedeno, budou vyloučena z uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění. Tímto však není dotčena povinnost Nájemce uveřejnit tato metadata v registru smluv, uveřejní-li je Nájemce jako opravu podle § 5 odst. 7 zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění do 30 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno rozhodnutí nadřízeného orgánu nebo soudu, na jehož základě má být neuveřejněná část smlouvy nebo dotčená metadata poskytnuta podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím.

XVII. 8.

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

XVII. 9.

Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomi žádných překážek, nároků třetích osob ani jiných právních vad, které by uzavření této smlouvy bránily, nebo způsobovaly její neplatnost, a smlouvu podepisují svými oprávněnými zástupci.

XVII. 10.

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

Nedílnou součástí jsou následující smluvními stranami parafované přílohy:

- Příloha č. 1: Kopie zřizovací listiny
- Příloha č. 2: Obecné povinnosti podnájemců
- Příloha č. 3: Situační pláněk

V Praze dne 2. 6. 2017

Obecní dům, a.s.

Mgr. Vlastimil Ježek
předseda představenstva

Sym. orch. hl. m. Prahy - FOK

Ing. Daniel Sobotka
ředitel

Obecní dům, a.s.

Ing. Mercedes Benlatreche
místopředsedkyně představenstva

Úplné znění zřizovací listiny

Na základě ustanovení § 68 odst. 2 písm. g) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a ustanovení § 23 odst.1 písm.b) a § 27 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, vydává Rada hlavního města Prahy usnesením č.1644 ze dne 19.12.2000, ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 30/39 a 30/41 ze dne 31.5.2001, usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č.48/06 ze dne 17.10.2002, usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/47 ze dne 25.10.2007, usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 32/60 ze dne 17.12.2009 a usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 33/62 ze dne 12.12. 2013

tuto

Zřizovací listinu

příspěvkové organizace

Symfonický orchestr hlavního města Prahy FOK

I.

Zřizovatel : Hlavní město Praha se sídlem Praha 1, Mariánské nám. 2
Název: Symfonický orchestr hlavního města Prahy FOK
Sídlo: Praha 1, čp. 1090, náměstí Republiky 5, PSČ 110 00
Obecní dům
IČO: 00064475

II.

Vymezení hlavního účelu

Posláním organizace je koncertní a další umělecká činnost vymezená předmětem činnosti.

III.

Předmět činnosti

1. Zajišťování koncertní činnosti profesionálního symfonického orchestru téhož jména (v zahraničí pod názvem The Prague Symphony Orchestra, Prager Symphoniker, Orchestre Symphonique de Prague, Orquesta Sinfónica de Praga).
2. Realizace koncertů a jiných hudebních projektů v Praze, v České republice a v zahraničí, a to po stránce organizační, pořadatelské a dramaturgické.
3. Vytváření základního programu hudebního využívání Smetanovy síně Obecního domu
4. Reprezentace hlavního města Prahy v tuzemsku i v zahraničí ve smyslu čl. II. a spolupráce se zřizovatelem při realizaci kulturních projektů reprezentujících hl.m. Prahu.
5. Pořádání koncertů a projektů zaměřených na hudební vzdělávání pražské mládeže.
6. Pořizování zvukových a zvukově obrazových záznamů umělecké činnosti Symfonického orchestru hl.m. Prahy FOK.

7. Vydávání a prodej periodických i neperiodických tiskovin a propagačních předmětů týkajících se FOK.
8. Propagace činností souvisejících s plněním předmětu činnosti organizace.

IV. Statutární orgán

1. Statutárním orgánem organizace je ředitel, kterého jmenuje a odvolává rada hlavního města Prahy.
2. Ředitel jedná jménem organizace samostatně a podepisuje za organizaci tak, že k jejímu napsanému nebo vytištěnému jménu připojí svůj vlastnoruční podpis.

V.

Vymezení majetku ve vlastnictví zřizovatele, který se organizaci předává k hospodaření

1. Organizaci se svěřuje tento majetek ve vlastnictví hlavního města Prahy k plnění hlavního účelu, k němuž byla zřízena. Majetek povede organizace ve svém účetnictví.
2. Movitý majetek podle stavu ke dni 31.12.2008, jehož seznam tvoří přílohu č. 1 této zřizovací listiny a další majetek, pořízený po 31.12.2008 z prostředků hlavního města Prahy.

VI. Vymezení majetkových práv

1. Organizace má ve správě majetek hlavního města Prahy, uvedený v čl. V. a je oprávněna nabývat věci do vlastnictví hlavního města Prahy .
2. Organizace je oprávněna při správě majetku dle odst. 1 uzavírat smlouvy o převodu správy věcí movitých s jinou organizací zřizovanou hlavním městem Prahou.
3. Při likvidaci neupotřebitelného a odprodeji přebytečného majetku postupuje organizace podle "Zásad pro nakládání s přebytečným a neupotřebitelným movitým majetkem ve vlastnictví hlavního města Prahy, který je v užívání příspěvkových organizací zřízených hlavním městem Prahou", které jsou uvedeny v příloze č. 2 této zřizovací listiny.
4. Organizace spravuje majetek hlavního města Prahy, vymezený ve zřizovací listině, nabytý organizací do vlastnictví hlavního města Prahy podle odst. 1. tohoto článku, nebo získaný smlouvou o převodu správy tohoto majetku dle odst. 2 tohoto článku a využívá jej k plnění úkolů stanovených jí zřizovací listinou či příslušným orgánem zřizovatele.
5. Organizace má při správě majetku a jeho hospodářském využití tato práva vlastníka:
 - 5.1. majetek držet a užívat
 - 5.2. nakládat s movitým majetkem v rámci předmětu činnosti a dalších úkolů vymezených organizací touto zřizovací listinou
 - 5.3. nakládat s movitým majetkem mimo rámec předmětu činnosti a vymezené doplňkové činnosti, je-li předmětem právního úkonu samostatná věc nebo soubor věcí dle odst. 3 tohoto článku

- 5.4. uzavírat nájemní smlouvy a smlouvy o výpůjčce majetku svěřeného organizaci do správy, a to na dobu určitou do jednoho roku nebo na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou do jednoho roku, bez omezení výpovědních důvodů
 - 5.5. řídit se při zadávání veřejných zakázek vnitřními pravidly pro zadávání veřejných zakázek a tato pravidla přiměřeně aktualizovat podle postupů stanovených v Pravidlech pro zadávání veřejných zakázek v podmínkách hlavního města Prahy, v aktuálním znění.
6. Práva vlastníka neuvedená v odstavci 5. vykonává hlavní město Praha.
 7. Organizace má při hospodaření s majetkem hlavního města Prahy všechny povinnosti vlastníka.
 8. Na organizaci přecházejí veškerá práva a povinnosti vyplývající z rozhodnutí ministerstva financí ČR ze dne 27.8.1992 čj. 124/50 555/92 o převodu vlastnictví do majetku obce.

VII.

Doplňková činnost

1. Reklamní činnost a marketing
2. Vydavatelské a nakladatelské činnosti
3. Výroba, rozmnožování a nahrávání zvukových a zvukově obrazových záznamů
4. Realitní činnost
 5. Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej – s výjimkou zboží uvedeného v příloze zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů, a zboží tímto zákonem vyloučeného
6. Agenturní činnost v oblasti hudby
7. Pronájem a půjčování věcí movitých.

VIII.

Doba, na kterou je organizace zřizována

Organizace je zřizována na dobu neurčitou.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Symfonický orchestr hlavního města Prahy FOK byl, jako organizace v působnosti hl.m. Prahy, zřízen usnesením plenárního zasedání ÚNV z 28.9.1951 k 1.1.1952 .
2. Touto zřizovací listinou se zrušuje zřizovací listina Symfonického orchestru hl.m.Prahy FOK, schválená usnesením rady Zastupitelstva hl.m.Prahy č. 587 ze dne 22.6.1993 ve znění usnesení rady Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 1403 ze dne 21.12.1993, č. 404 ze dne 28.4.1998 , č. 1130 ze dne 17.11.1998, č. 466 ze dne 27.4.1999, č. 483 ze dne 25.4.2000 a usnesení Rady hlavního města Prahy č.1448 ze dne 28.11.2000.
3. Organizace je povinna strpět kontroly hospodaření prováděné orgány zřizovatele a dodržovat pokyny pro organizaci a provádění kontrol hospodaření.

4. Organizace je oprávněna podepisovat za hlavní město Prahu právní úkony, které jsou schváleny Zastupitelstvem hlavního města Prahy nebo Radou hlavního města Prahy.
5. Tato zřizovací listina nabývá účinnosti dnem 1.ledna 2001.

x x x

Změna zřizovací listiny schválená usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 30/39 ze dne 31.5.2001, nabývá účinnosti dnem 1. 6. 2001. Změna schválená usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 30/41 ze dne 31.5.2001, nabývá účinnosti dnem 31.5.2001. Změna schválená usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 48/06 ze dne 17.10.2002, nabývá účinnosti dnem 1.11. 2002. Změna schválená usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/47 ze dne 25.10.2007, nabývá účinnosti dnem 25.10. 2007. Změna schválená usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 32/60 ze dne 17.12.2009, nabývá účinnosti dnem 18.12.2009. Změna schválená usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 33/62 ze dne 12.12. 2013 nabývá účinnosti dne 20.12.2013.

Příloha č. 2 ke smlouvě o podnájmu prostor v Obecním domě

I. Ohlašovací povinnost

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Vstup do předmětu podnájmu

II.1. Vstup do předmětu podnájmu

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

II.2. Vstup do předmětu podnájmu nájemcem

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

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

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

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

III. Poskytování služeb nájemcem

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

III.1. Vytápění a klimatizace

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

III.2. Elektrická energie

Dodávka el. energie bude nepřetržitá s výjimkou předem oznámených výluk a případných poruch zařízení pro rozvod. O výlukách bude nájemce podnájemce písemně informovat bezodkladně poté, co se o nich sám dozví. V případě poruchy sdělí TD podnájemci na jeho požádání informace o obnovení dodávky.

Za bezpečný a spolehlivý provoz pevně instalovaných el. rozvodů a el. zařízení v předmětu

podnájmu odpovídá nájemce. Podnájemce je povinen zajistit, aby nedocházelo k jejich poškozování nebo nesprávné manipulaci s nimi. V případě změny v elektrických rozvodech (světla, zásuvky, atd.), které musí být provedeny dle ČSN, je nájemce povinen předat podnájemci výchozí revizi změněných rozvodů.

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

III.3. Odvoz odpadu

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

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

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

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

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

III.4. Údržba a ochrana předmětu podnájmu a zařízení

Běžnou údržbu a čistotu předmětu podnájmu zajišťuje podnájemce.

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

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

III.5. Spojové služby

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

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

III.6. Dodávka vody

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

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

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

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

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

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

Nájemce a podnájemce jsou povinni se vzájemně informovat o pracovních rizicích a vzájemně spolupracovat při zajišťování BOZP.

Podnájemce je povinen dodržovat pokyny nájemce – tj. bezpečnostního technika, zaměstnanců elektroúdržby, kteří mají odbornou způsobilost pro práci na el. zařízeních. Zaměstnanci podnájemce včetně dalších osob, které plní v předmětu podnájmu a v ostatních prostorách OD pracovní úkoly, nesmí zasahovat do rozvodu el. energie a provizorní připojení elektrospotřebičů a instalaci prodlužovacího vedení provádět pouze za asistence zaměstnanců elektroúdržby OD. V oblasti požární ochrany jsou dále povinni akceptovat veškerá rozhodnutí požárního technika, velitele a členů požární preventivní hlídky OD.

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

V. Kontrola předmětu podnájmu a činnosti podnájemce

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

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

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

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

VI. Povinnosti při skončení podnájmu

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



MEZIPATRO NAD 1.MEZIPATREM

