

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA – supermarket Albert Karlovy Vary
uzavřená mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Albert Česká republika, s.r.o.

se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5

IČO: 440 12 373

DIČ: CZ44012373

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 306379

bankovní spojení: ING Bank N.V., číslo účtu: 1000094021/3500

IBAN: CZ48 3500 0000 0010 0009 4021

BIC (SWIFT) kód: INGBCZPP

(dále jen „Nájemce“)

a

Statutární město Karlovy Vary

se sídlem: Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary, Česká republika

adresa pro doručování: ---

IČO: 254657

DIČ: CZ00254657

zapsaná v živnostenském rejstříku vedeném Magistrátem města Karlovy Vary

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: 27-800424389/0800

IBAN: CZ10 0800 0000 2708 0042 4389

BIC (SWIFT) kód: GIBACZPX

(dále jen „Podnájemce“)

I.

Preamble

Nájemce je obchodní společností, jejímž předmětem činnosti je mimo jiné provozování maloobchodních jednotek typu hypermarket a supermarket. Nájemce poskytuje dalším podnikatelským subjektům užívací právo k prostorům sloužícím podnikání, k realizaci doplňkového prodeje či služeb pro zákazníky, kteří navštěvují hypermarket či supermarket Nájemce (dále jen „podnájem“). Podnájemce je právnickou či fyzickou osobou (podnikatelem), jehož podnikatelská činnost v prostoru sloužícím podnikání poskytnutém Nájemcem Podnájemci pro zákaznickou základnu budovanou Nájemcem, je specifikována v této smlouvě. Na základě vzájemné shody se smluvní strany dohodly na této smlouvě.

II.

Předmět podnájmu

Předmětem podnájmu je prostor sloužící podnikání o výměře 31 m², který se nachází v 1. nadzemním podlaží obchodního centra supermarket Albert na adrese Horova 1223/1, PSČ: 36001, Karlovy Vary (pozemek p.č. 2405, k.ú. Karlovy Vary, jehož součástí je budova č.p. 1223, objekt občanské vybavenosti, část obce a obec Karlovy Vary, zapsáno na LV č. 1873 vedeném pro katastrální území Karlovy Vary Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary) a je označen jako **X1** v technickém nákrese, který je *přílohou č. 2* a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „Prostor“).

III.

Prohlášení stran

1. Nájemce podnájímá Podnájemci Prostor, který jej za podmínek sjednaných v této smlouvě, včetně všech jejích příloh, které jsou nedílnou součástí této smlouvy, zejména Obchodních podmínek podnájmu, které jsou *přílohou č. 4* (dále jen „Obchodní podmínky“), do podnájmu přijímá.

2. Podnájemce prohlašuje, že:

(i) se před podepsáním této smlouvy řádně seznámil se stavem Prostoru;

(ii) ze strany Nájemce byly splněny povinnosti provozovatele budovy využívané pro účely obchodu podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů;

(iii) Prostor přebírá ve stavu způsobilém k účelu podnájmu sjednanému v této smlouvě a/i v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

3. Nájemce prohlašuje, že je dle nájemní smlouvy ze dne 31.10.2016 uzavřené mezi Nájemcem a Reload Sigma Czech Republic s.r.o., IČO: 291 45 244, do jejichž práv vlastníka vstoupila společnost Kubík Tržnice s.r.o., IČO 067 93 991 (dále jen „Vlastník“), nájemcem Obchodního centra.

IV.

Účel podnájmu a předmět podnikání

1. Účelem podnájmu je úplatné užívání Prostoru Podnájemcem za podmínek uvedených v této smlouvě včetně Obchodních podmínek, k provozování podnikatelské činnosti Podnájemce, a to:

- provozování veřejného WC

2. Předmět podnikání Podnájemce v Prostoru:
dle živnostenského rejstříku:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor činnosti: Poskytování služeb osobního charakteru a pro osobní hygienu

V.

Doba podnájmu

1. Doba podnájmu

Podnájem se sjednává na dobu neurčitou od 15.04.2025, maximálně však na dobu nájmu dle nájemní smlouvy s Vlastníkem.

Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit výpovědí nejen z důvodů a ve lhůtách dle čl. XXIII. Obchodních podmínek, ale sjednává se právo tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu, pro tento případ se sjednává výpovědní doba 3 měsíce, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

Prodejní doba Podnájemce se sjednává: denně od 7:00 hod do 20:00 hod

Skončení podnájmu se řídí ujednáními Obchodních podmínek.

Ujednává se, že pro případ výpovědi podnájmu se užijí následující ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“): § 2313 o vyklizení Prostoru v souladu s výpovědí a § 2314 odst. 1 a 2 o námitkách proti výpovědi.

2. Plánovaný den otevření

Plánovaným dnem otevření provozovny Podnájemce v Prostoru pro veřejnost je den 01.05.2025 (dále jen „plánovaný den otevření“). Podnájemce je povinen nejpozději k plánovanému dni otevření otevřít v Prostoru svoji provozovnu pro veřejnost.

Nájemce je oprávněn jednostranně změnit svým oznámením plánovaný den otevření, nejpozději však 30 dnů před shora sjednaným dnem. V takovém případě je Podnájemce povinen v souladu se změnou plánovaného dne otevření si změnit svoje závazky vůči dodavatelům a ostatním stranám tak, aby mu nevznikla změnou plánového dne otevření žádná škoda. Podnájemce není oprávněn po Nájemci pro případ porušení svého závazku dle předchozí věty uplatňovat jakékoli nároky z odpovědnosti za škodu.

VI.

Podnájemné a ostatní platby

1. Podnájemné

Podnájemné se sjednává pro dobu od 15.04.2025 ve výši 100,00 Kč bez DPH měsíčně.

2. Servisní poplatky, Marketingový příspěvek a dílčí platby na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru

2.1. Servisní poplatky se nesjednávají

2.2. Marketingový příspěvek se nesjednává.

2.3. Platby na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru

- a) Pro spotřebu elektřiny bude dle vůle Nájemce:
 - uzavřena samostatná smlouva mezi Podnájemcem jako odběratelem a energetickou společností jako dodavatelem,
 - spotřeba elektřiny v Prostoru měřena podružným měřidlem či stanovena výpočtem dle odhadu spotřeby a přeúčtována Podnájemci,

- b) spotřeba vodného, stočného a TUV bude měřena podružným měřidlem v Prostoru či stanovena technickým výpočtem a přeúčtována Podnájemci,
- c) spotřeba tepla a srážkové vody/ dešťovného bude stanovena technickým výpočtem a přeúčtována Podnájemci.

Výše dílčích plateb na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru je obsažena ve Výpočtovém listu.

Počátek úhrad podnájemného a dílčích plateb na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru se stanoví na den zahájení podnájmu dle čl. V odst. 1 této smlouvy.

3. Jistota

3.1. Peněžitá jistota se sjednává ve výši **10000,- Kč** a zůstává po celou dobu užívání v dispozici Nájemce.

3.2. Podnájemce se zavazuje složit jistotu nejpozději do 31.5.2025, na účet Nájemce označený v záhlaví této smlouvy, variabilní symbol pro platbu jistoty je IČO Podnájemce.

3.3. V případě, že Podnájemce neuhradí jistotu řádně a včas, je Podnájemce povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši jistoty, sjednané v odst. 3, bodě 3.1. tohoto článku. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje Podnájemce povinnosti uhradit jistotu.

3.4. V případě, že Podnájemce poruší svoji povinnost řádně převzít Prostor, bude jistota užita započtením na pohledávku Nájemce za Podnájemcem spočívající v nároku Nájemce na smluvní pokutu za porušení povinnosti Podnájemce, sjednanou v čl. XVII odst. 1 Obchodních podmínek.

Podnájemce je povinen před předáním Prostoru prokázat Nájemci, že uhradil jistotu na účet Nájemce v plné výši (bankovním výpisem). Neprokáže-li Podnájemce tuto skutečnost, není Nájemce povinen předat Podnájemci Prostor a Podnájemce je v prodlení s převzetím Prostoru z důvodů na straně Podnájemce.

4. Splatnost plateb

Podnájemné a dílčí platby na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru budou fakturovány jako dílčí plnění a hrazeny bezhotovostním převodem na účet Nájemce, na základě daňového dokladu vystaveného Nájemcem.

Podnájemce je povinen:

- a) hradit peněžitě závazky dle této smlouvy na účet Nájemce uvedený na daňovém dokladu pro platbu, když za den zaplacení se považuje den připsání platby na účet Nájemce,
- b) každou platbu označit variabilním symbolem – číslem daňového dokladu, na základě něhož hradí platbu a
- c) hradit částku vždy ve výši uvedené na daňovém dokladu.

Podnájemné a dílčí platby na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru jsou, vyjma první platby, splatné měsíčně předem vždy do 25. dne předchozího kalendářního měsíce. První platba podnájemného a dílčích plateb na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru je splatná na základě daňového dokladu Nájemce.

Dílčí plnění se v souladu s § 21 odst. 7 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty sjednává v následujících lhůtách a rozsahu:

- a) Pro první dílčí plnění (první platba podnájemného a dílčích plateb na spotřebu energií a služeb spotřebovaných v souvislosti s užíváním Prostoru) se pro účely této smlouvy sjednává:
 - (i) v případě, že smlouva byla podepsána přede dnem zahájení podnájmu, jako den uskutečnění zdanitelného plnění sjednávají strany 15. den kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který jsou tyto platby placeny;
 - (ii) v případě, že smlouva byla podepsána v den zahájení podnájmu či později, jako den uskutečnění zdanitelného plnění sjednávají strany den podpisu této smlouvy.

Nepodpisují-li tuto smlouvu smluvní strany ve stejný den, pak se za den podpisu této smlouvy považuje den, kdy smlouvu podepsala ta za smluvních stran, která podepsala tuto smlouvu jako poslední.

Splatnost daňových dokladů prvního dílčího plnění se ujednává na 10 dní ode dne vystavení.

- b) Následující dílčí plnění budou fakturována na měsíční bázi. Jako den uskutečnění zdanitelného plnění následujících dílčích plnění se pro účely této smlouvy sjednává 15. den kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který je podnájemné, či jakákoli jiná platba dle této smlouvy podléhající DPH placena. Ke stejnému dni bude ze strany Nájemce vystaven daňový doklad.

Daňový doklad pro první platbu vystaví a zašle Nájemce Podnájemci po podpisu této smlouvy.

Daňový doklad pro druhou a každou další platbu vystaví a zašle Nájemce Podnájemci do 18. dne předchozího kalendářního měsíce. Neobdrží-li Podnájemce daňový doklad v této lhůtě, je povinen nejpozději následující pracovní den e-mailem či telefonicky oznámit Nájemci, že daňový doklad neobdržel. Pro tento případ Nájemce bezodkladně vystaví a

zašle Podnájemci duplikát daňového dokladu tak, aby tento mohl být Podnájemcem uhrazen řádně a včas. Neobdrží-li Nájemce oznámení Podnájemce o nedoručení daňového dokladu nejpozději do 20. dne předchozího kalendářního měsíce, má se za to, že daňový doklad byl řádně doručen Podnájemci ke 20. dni předchozího kalendářního měsíce.

Platby za služby spojené s užíváním Prostoru, placené dle této smlouvy, budou hrazeny formou dílčích plateb za opětuující se plnění poskytnuté Nájemcem Podnájemci. Případné přeplatky a nedoplatky budou Nájemcem vyrovnány formou vyúčtování.

5. Podnájemce je povinen:

(i) informovat Nájemce o registraci Podnájemce jako plátce DPH a/nebo změně v registraci Podnájemce jako plátce DPH, stane-li se členem skupiny a/nebo zrušení registrace Podnájemce jako plátce DPH, a to bezprostředně poté, co tato skutečnost nastala, a zaslat Nájemci příslušné rozhodnutí správce daně. Poruší-li Podnájemce tuto povinnost, je povinen uhradit Nájemci paušální náhradu škody (spočívající ve zvýšených administrativních nákladech na opravu daňových dokladů) ve výši 2.000, - Kč za každý započatý měsíc prodlení a

(ii) informovat Nájemce o změně čísla účtu Podnájemce, a to nejpozději ke dni změny čísla účtu; je-li Podnájemce plátcem DPH, je povinen zajistit zveřejnění nového čísla účtu v registru plátců DPH. Poruší-li Podnájemce kteroukoli z těchto povinností, neodpovídá Nájemce za žádné prodlení vzniklé tímto porušením.

Smluvní strany se dohodly, že vznikne-li Podnájemci nárok na vrácení jakékoli peněžité částky od Nájemce (vrácení jistoty, její nezapočtené části, přeplatku vyúčtování apod.), je Podnájemce povinen zaslat Nájemci výzvu k úhradě, ve které bude specifikováno číslo účtu Podnájemce, na které má Nájemce plnit (je-li Podnájemce plátcem DPH, pak výlučně číslo účtu zveřejněné v registru plátců DPH).

VII.

Výpočtový list

Ujednání o výši dílčích plateb na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru a o způsobu určení výše úhrad za služby spojené s užíváním Prostoru jsou obsahem přílohy č. 3 této smlouvy (Výpočtový list), kterou má Nájemce právo změnit, aniž by bylo nutné uzavírat dodatek k této smlouvě. Za řádně oznámenou změnu se považuje i zaslání nového Výpočtového listu, a to i s prvním daňovým dokladem, kterým je zvýšení plateb dle Výpočtového listu účtováno.

Podnájemce je povinen nejpozději následující pracovní den po doručení prvního daňového dokladu se zvýšenými platbami dle nového Výpočtového listu e-mailem či telefonicky oznámit Nájemci, že nový Výpočtový list se změněnou výší plateb dle daňového dokladu neobdržel. Pro tento případ Nájemce bezodkladně vystaví a zašle Podnájemci duplikát nového Výpočtového listu. Neobdrží-li Nájemce oznámení Podnájemce o nedoručení nového Výpočtového listu nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž Nájemce zaslal Podnájemci první daňový doklad se zvýšenými platbami, má se za to, že nový Výpočtový list byl řádně doručen Podnájemci ke 20. dni tohoto kalendářního měsíce.

Výši dílčích plateb na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru uvedených ve Výpočtovém listu, je Nájemce oprávněn změnit jednostranným rozhodnutím, zejména při zvýšení ceny dodávky nebo služby dodavatele, rozsahu služeb pro správu a provoz Obchodního centra, při změně rozsahu spotřeby médií nebo služeb Podnájemcem.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Požární ochrana

Podnájemce je povinen zabezpečit plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, předpisů vydaných na jeho základě a jiných předpisů upravujících povinnosti právnických osob či fyzických osob, vykonávajících podnikatelskou činnost, na úseku požární ochrany. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany se určuje Podnájemce - fyzická osoba, případně statutární orgán Podnájemce - právnické osoby.

2. Vizualizace

zrušeno.

3. Standard světelných reklamních nosičů, standard shop-front Prostoru

zrušeno.

4. Ujednání pro případ koupě Obchodního centra Nájemcem

Pro případ, že se Nájemce rozhodne získat vlastnické právo k Obchodnímu centru či jednotkám vymezeným v Obchodním centru, v nichž se Prostor nachází, a to i formou korporátní operace, a oznámí svůj úmysl Podnájemci, zavazuje se Podnájemce na požádání Nájemce uzavřít s Nájemcem (jako pronajímatelem) smlouvu nájemní, a to za obdobných obchodních podmínek, práv a povinností stran, jako jsou uvedeny v této smlouvě s počátkem nájmu ode dne účinků vkladu práva vlastnického pro Nájemce, s tím, že namísto označení „Nájemce“ bude uvedeno „Pronajímatel“, namísto

označení „Podnájemce“ bude uvedeno „Nájemce“ a „podnájem“ bude nahrazen „nájem“ a s tím, že se Podnájemce (jako nájemce) zavazuje zdržet odvolání nabídky návrhu nájemní smlouvy do dne účinků vkladu práva vlastnického pro Nájemce, a to do 5 pracovních dnů od doručení návrhu Podnájemci.

V případě, že Podnájemce kterýkoli ze shora sjednaných závazků poruší, zavazuje se zaplatit Nájemci (Albert Česká republika, s.r.o.) smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního podnájemného bez DPH, a to do 5 pracovních dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě.

Podnájemce bere na vědomí, že dnem převodu/přechodu vlastnického práva k Prostoru, k Obchodnímu centru či jednotkám vymezeným v Obchodním centru, v nichž se Prostor nachází na Nájemce, zanikne tato smlouva.

Toto ujednání se sjednává jako ujednání přetrvávající zánik této smlouvy.

5. Povinnost údržby servisu, kontrol a oprav technického vybavení Prostoru

Podnájemce a Nájemce se dohodli na plnění povinností údržby servisu, kontrol a oprav technického vybavení Prostoru tak jak je označeno v příloze č. 7 této smlouvy a sjednáno v Obchodních podmínkách. V případě rozporu ujednání Obchodních podmínek a přílohy č. 7 této smlouvy, mají přednost ujednání Přílohy č. 7 této smlouvy.

6. Zadržovací právo

zrušeno

7. Postoupení smlouvy

Postoupení smlouvy se připouští pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce. Pro případ postoupení platí za odmítnuté osvobození postupitele od plnění povinností. Nájemce si pro případ postoupení vyhrazuje úplné zachování všech námitek vůči postupiteli.

8. Informování o obratu

zrušeno

9. Bezúplatné využívání služeb provozovaných Podnájemcem v Prostoru

Podnájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání smlouvy zajistí bezúplatné využívání služby provozované Podnájemcem v Prostoru (tj. bezúplatné využívání veřejného WC) pro ostatní podnájemce prostor v Obchodním centru. Nájemce se zavazuje pro tento účel vybavit osoby, které budou mít nárok na bezúplatné využívání služby provozované Podnájemcem v Prostoru (tj. bezúplatné využívání veřejného WC) potvrzením.

IX.

Právní režim smlouvy

1. Jazyk a právo smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že jazykem této smlouvy bude český jazyk a že vztahy stran se řídí českým právem. V otázkách neupravených touto smlouvou včetně Obchodních podmínek se vztahy mezi stranami řídí Občanským zákoníkem.

Dohodou Smluvních stran se vyklučuje použití následujících ustanovení Občanského zákoníku:

- § 1751 odst. 2, který stanoví možnost v přijetí nabídky odkázat na obchodní podmínky odlišné od obchodních podmínek připojených k nabídce;
- § 1799 a § 1800 o adhezních smlouvách;
- § 1805 odst. 2 o omezení nároku na úroky;
- § 1977-1979 a § 2002-2004 o obecné možnosti odstoupit od smlouvy pro jakékoli její porušení;
- § 2208 odst. 1 poslední věta a odst. 2;
- § 2210 odst. 2 a 3 o povinnostech pronajímatele při opravách prostoru;
- § 2221 odst. 2 o povinnostech pronajímatele při změně vlastníka;
- § 2223 o povinnosti poskytnout odstupné při výpovědi smlouvy;
- § 2227, 2228, 2308, 2309 a 2311 o ukončení nájemní smlouvy výpovědí;
- § 2285 o konkludentním nájmu;
- § 2287 o výpovědi nájmu na dobu určitou;
- § 2291 odst. 3 o povinnosti vyzývat k odstranění závadného chování nebo protiprávního stavu před podáním výpovědi bez výpovědní doby;
- § 2303 o užití ustanovení o nájmu bytu pro poskytování služeb;
- § 2315, který stanoví právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, a to 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;

a dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku, jsou-li odlišně upravena ujednáními této smlouvy.

2. Doručování

Veškeré písemnosti zasílané smluvním stranám dle této smlouvy a v souvislosti s touto smlouvou se doručují:

(i) poštovní zásilkou, neoznámí-li smluvní strany jinou doručovací adresu:

a) Nájemci na adresu: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha 5,

b) Podnájemci: na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo později Podnájemcem Nájemci písemně sdělenou, případně na adresu sídla Podnájemce.

Podnájemce prohlašuje, že na adrese pro doručování, kterou uvedl v této smlouvě, má zajištěno přebírání zásilek. Jakoukoli změnu doručovací adresy je Podnájemce povinen Nájemci vždy písemně předem oznámit;

nebo

(ii) v elektronické podobě prostřednictvím veřejné datové sítě, do datové schránky.

Dohodou smluvních stran se ujednává, že pro posuzování doručení písemností v elektronické podobě do datových schránek se užijí ustanovení § 18a zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

Písemnosti doručované Nájemci prostřednictvím veřejné datové sítě, do datové schránky se Podnájemce zavazuje zaslat také prostřednictvím elektronické pošty na e-mailové adresy: ondrej.vrana@albert.cz a současně ACZ_RE_Helpdesk@albert.cz, vždy se specifikací adresou Obchodního centra a označením Prostoru, a to nejpozději s odesláním do datové schránky Nájemce. Při porušení této povinnosti nebude písemnost považována za řádně doručenou Nájemci dle této smlouvy. Nájemce si vyhrazuje právo změny e-mailových adres. Novou e-mailovou adresu oznámí Nájemce Podnájemci;

nebo

(iii) v elektronické podobě prostřednictvím elektronické pošty:

a) Nájemci na e-mailové adresy ondrej.vrana@albert.cz a současně ACZ_RE_Helpdesk@albert.cz, přičemž Podnájemce není oprávněn doručovat touto cestou výpověď, odstoupení od smlouvy, námítky proti výpovědi, uplatnění práva prolongace, uplatnění opčního práva o prodloužení doby podnájmu a sdělení o změně doručovací adresy.

Nájemce si vyhrazuje právo změny e-mailových adres. Novou e-mailovou adresu oznámí Nájemce Podnájemci.

b) Podnájemci na e-mailovou adresu uvedenou v odst. 3 tohoto článku.

Výslovně se připoštlí doručování daňových dokladů pro placení jakýchkoli plateb dle této smlouvy a v souvislosti s ní v elektronické podobě a elektronickou poštou na e-mailovou adresu pro doručování daňových dokladů.

V případě havárie je Podnájemce oprávněn kontaktovat středisko Helpdesk Nájemce i telefonicky, na tel: **234 004 260** nebo **477 477 921**. Informace o spojení se střediskem Helpdesk Nájemce je Podnájemci k dispozici na webových stránkách Nájemce: www.albert.cz

3. Kontaktní údaje

Kontaktní údaje Podnájemce pro komunikaci s Nájemcem:

kontaktní osoba: Bc. Eva Tatýrková, tel.: , e-mailová adresa: e.tatyrkova@mmkv.cz,

e-mailová adresa pro doručování daňových dokladů: sebkova@kvcity.cz,

ID datové schránky: a89bwi8.

V případě jakékoli změny kontaktních údajů je Podnájemce povinen Nájemci změnu bez zbytečného odkladu oznámit, spolu s uvedením nových kontaktních údajů.

4. Zpracování osobních údajů

Osobní údaje Podnájemce, čímž se rozumí též osobní údaje jeho zaměstnanců a spolupracovníků, a popřípadě jiné údaje, které společnost Nájemce („Albert“) obdrží od Podnájemce v souvislosti s uzavřením či plněním smlouvy, budou zpracovány v databázi společnosti Albert a bude s nimi nakládáno v souladu s platnými právními předpisy v oblasti ochrany osobních údajů. Tyto osobní údaje použije společnost Albert za účelem plnění smluv s Podnájemcem a Podnájemce tímto bere na vědomí, že společnost Albert bude zpracovávat osobní údaje po dobu trvání smluvního vztahu a dále po dobu stanovenou zvláštními právními předpisy, anebo po dobu delší, vznikne-li v odůvodněném případě potřeba uchovávat údaje v souvislosti s konkrétním případem. Podnájemce se zavazuje řádně poučit o zpracování osobních údajů společnosti Albert své zaměstnance a další fyzické osoby podílející se na jeho straně na spolupráci se společností Albert. V souvislosti s poskytnutými údaji má Podnájemce, resp. fyzické osoby podílející se na jeho straně na spolupráci se společností Albert právo na (i) přístup k osobním údajům, (ii) opravu či doplnění nepřesných nebo nepravdivých osobních údajů, (iii) výmaz osobních údajů, nejsou-li již osobní údaje potřebné pro účely, pro které byly shromážděny či jinak zpracovány, anebo zjistí-li, že byly zpracovávány protiprávně, (iv) omezení zpracování osobních údajů ve zvláštních případech, a dále také právo (v) vznést námítku, po níž zpracování osobních údajů bude ukončeno, neprokáže-li se, že existují závažné oprávněné důvody pro zpracování, jež převažují nad zájmy nebo právy a svobodami dotčených osob zejména, je-li důvodem případné vymáhání právních nároků a (vi) obrátit se na Úřad pro ochranu osobních údajů.

Podnájemce, resp. fyzické osoby podílející se na jeho straně na spolupráci se společností Albert mohou svá práva uplatit prostřednictvím zaslání emailu na adresu: ochranaudaju@albert.cz.

Podnájemce bere na vědomí, že společnosti Albert z důvodu existence oprávněného zájmu na zpracování poskytuje údaje o plnění závazků Podnájemce z této smlouvy, popř. smluv souvisejících, subjektům, které jsou vůči společnosti Albert v postavení osoby ovládané nebo ovládající nebo v postavení osoby personálně či majetkově propojené se společností Albert, a to i těm subjektům, které jsou zřízeny v zahraničí.

5. Účinnost smlouvy

Tato smlouva je účinná i pro právní nástupce obou smluvních stran.

Smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti uveřejněním v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy v Registru smluv zajistí Podnájemce za plné součinnosti Nájemce.

Smluvní strany se dohodly, že se budou smlouvou řídit ode dne 15.4.2025.

Skončení této smlouvy však nemá vliv na platnost peněžitých závazků vyplývajících z této smlouvy a s ní souvisejících.

6. Nabídka smlouvy, změny smlouvy, změny okolností

6.1. Nabídka smlouvy

Přijetí nabídky této smlouvy se změnou nebo odchylkou či přijetí nabídky této smlouvy vymezující její obsah jinými slovy Nájemce předem vylučuje.

6.2. Změny smlouvy

Jakékoliv změny nebo dodatky této smlouvy, s výjimkou výměny přílohy č. 3 - Výpočtového listu, je možné provést výhradně písemným dodatkem podepsaným smluvními stranami na téže listině či v elektronické podobě. Jakákoli jiná změna této smlouvy než písemná forma změny dodatkem, se vylučuje. Pro jednání o změnách této smlouvy a posuzování jednání o změnách této smlouvy dle Občanského zákoníku strany ujednávají, že se vylučuje použití § 1740 odst. 3 a § 1751 odst. 2 Občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran.

6.3. Změny okolností

Změna okolností anebo nemožnost plnění na straně jedné z nich není důvodem k ukončení této smlouvy. Podnájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, s výjimkou vyšší moci a zkázy stavby/budovy Obchodního centra.

7. Písemná forma

Výlučně písemná forma se ujednává i pro jednostranná právní jednání vztahující se k této smlouvě. Ujednání o doručování (čl. IX. odst. 2 této smlouvy) se uplatní i pro jednostranná právní jednání.

X.

Obchodní podmínky podnájmu, odlišná ujednání

Otázky neupravené touto smlouvou se řídí Obchodními podmínkami podnájmu, které jsou *přílohou č. 4* a nedílnou součástí této smlouvy. Veškerá ujednání Obchodních podmínek jsou ujednáními písemně řádně sjednanými. Odlišná ujednání sjednaná v této smlouvě mají přednost před Obchodními podmínkami. Použití jiných obchodních zvyklostí Obchodními podmínkami nesjednaných se vylučuje.

Strany sjednávají tato další odlišná ujednání od Obchodních podmínek:

1. čl. VIII. Obchodních podmínek se nepoužije.
2. čl. XI. odst. 5. Obchodních podmínek se nepoužije.
3. čl. XI. odst. 7. Obchodních podmínek se nepoužije.
4. čl. XI. odst. 16. Obchodních podmínek se nepoužije.
5. čl. XII. odst. 2. Obchodních podmínek se nepoužije.
6. čl. XIII. Obchodních podmínek se nepoužije.
7. čl. XVI. odst. 2. Obchodních podmínek se nepoužije.

XI.

Seznam příloh a vyhotovení smlouvy

1. Seznam příloh

Příloha č.1a – Generální pověření osoby zastupující Nájemce

Příloha č.1b – Výpis ze živnostenského/ obchodního rejstříku Podnájemce; je-li Podnájemce zastoupen, plná moc/pověření

Příloha č.2 – Technický nákres

Příloha č.3 – Výpočtový list

Příloha č.4 – Obchodní podmínky podnájmu

Příloha č.5 - vypuštěna

2. Vyhotovení smlouvy

V případě listinné podoby této smlouvy podepisované vlastnoručními podpisy je tato smlouva sepsána ve dvou vyhotoveních, která mají stejnou platnost a z nichž náleží Nájemci a Podnájemci po jednom vyhotovení.

V případě, kdy je tato smlouva uzavírána prostřednictvím kontraktační platformy a podpisována elektronickým podpisem, smluvní strany uznávají, že:

- (i) se dohodly na uzavření této smlouvy elektronicky v Dohodě o uzavírání smluvních dokumentů elektronicky,
- (ii) jde o vlastnoruční podpis osoby, která za Nájemce a Podnájemce tuto smlouvu podepsala a
- (iii) obsah této smlouvy uzavřené prostřednictvím kontraktační platformy se považuje za správný a pravý.

XII.

Prohlášení vůle

Podnájemce prohlašuje, že se seznámil s obsahem a textem této nabídky této smlouvy včetně všech příloh, zejména s obsahem a textem Obchodních podmínek, nabídku této smlouvy včetně všech příloh, zejména Obchodních podmínek k nabídce této smlouvy připojených s Nájemcem projednal, obsahu této smlouvy včetně všech příloh, zejména obsahu Obchodních podmínek rozumí a chce být touto smlouvou a všemi jejími přílohami, zejména Obchodními podmínkami vázán, což stvrzuje svým podpisem.

Uzavřením této smlouvy pozbývají účinnosti všechna právní jednání a právní skutečnosti, týkající se jejího obsahu, k nimž došlo před jejím uzavřením.

Podnájemce bere na vědomí a prohlašuje, že je srozuměn, že Nájemce je povinen při uzavření této smlouvy postupovat v souladu s vnitřními předpisy a procedurami Nájemce a při podepisování dodržet náležitosti dle platných procedur Contract Authorization and Company Expense Policies a Procedures a Bill of Authority (specifikace podpisových práv odpovědných osob). Podle platných procedur je Nájemce povinen schválit obsah této smlouvy osobami kompetentními v rozsahu podpisového práva. Proto i v případě, kdy si zástupci smluvních stran projednávající nabídku této smlouvy vzájemně odsouhlasí konečné znění a podmínky této smlouvy, se může přesto stát, že kompetentní osoba za Nájemce následně navržené konečné znění a podmínky této smlouvy odmítne odsouhlasit. Podnájemce si je vědom rizika, že Nájemce z tohoto spravedlivého důvodu ukončí jednání o uzavření této smlouvy, a toto riziko Podnájemce akceptuje a nebude z tohoto titulu uplatňovat vůči Nájemci ničeho.

Uzavřením této smlouvy se Nájemce nijak nezaručuje za dobu trvání nájmu dle nájemní smlouvy s Vlastníkem.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, prostě jakéhokoli omylu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Nájemce:
Albert Česká republika, s.r.o.

Podnájemce:
Statutární město Karlovy Vary

Jméno: Julien Bernadet
Pozice: Acquisition, Asset&Letting Director

Jméno: Ing. Rostislav Matyáš
Pozice: vedoucí odboru majetku města Magistrátu města
Karlovy Vary

Jméno: Frank Císař
Pozice: Asset and Letting Manager

Statutární město Karlovy Vary ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě, byly splněny ze strany statutárního města Karlovy Vary veškeré zákonem č. 128/2000 Sb. či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání (této smlouvy).

GENERÁLNÍ POVĚŘENÍ

podle § 430 z.č. 89/2012 Sb.

Společnost Albert Česká republika, s.r.o., se sídlem Radlická 520/117, 158 00 Praha, IČ: 44012373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379, jejímž jménem jedná paní Vladimíra Jičínská, prokuristka (dále také jen „Zmocnitel“), pověřuje tímto ve smyslu § 430 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ“), svého zaměstnance pana **Juliena Bernadeta, dat. nar. 30.3.1974, bytem Brloh 158, PSČ 382 06, Brloh**, (dále jen „Zmocněnec“), aby Zmocnitele zastupoval, jeho jménem jednal a podepisoval za něj **ve všech následujících záležitostech:**

- a) při jednáních ve všech záležitostech týkajících se převodu a/nebo nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem a/i k podílům na nemovitých věcech, zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem, rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, zřízení a/nebo změny a/nebo zrušení věcných práv k cizím věcem, zřízení a/nebo změny a/nebo zrušení zákazu zcizení a zatížení, a to i když je sjednáván jako věcné právo, rozhodování o oddělení příslušenství nemovitých věcí, přičemž však Zmocněnec sám **není oprávněn podepisovat smlouvy;**
- b) **ve všech záležitostech spojených se správou a údržbou nemovitostí** (budovy, jednotky, pozemky, právo stavby), jejich částí či **prostor sloužících podnikání**, v nichž jsou umístěny provozovny společnosti Albert Česká republika, s.r.o. nebo jejichž správu vykonává společnost Albert Česká republika, s.r.o. jako vlastník, na základě smlouvy či k jejichž správě je zmocněna; přičemž celková hodnota finančního plnění, které má být placena dle smlouvy nesmí přesáhnout částku 6.570.000,- Kč/kalendářní rok, bez DPH;
- c) **ve všech záležitostech spojených s výkonem práv a povinností člena společenství vlastníků**, je-li společnost Albert Česká republika, s.r.o., členem společenství vlastníků či zmocněncem člena společenství vlastníků, a to zejména práva za společnost Albert Česká republika, s.r.o., či jeho zmocnitele se účastnit shromáždění společenství vlastníků, na těchto podávat návrhy a hlasovat, volit a být volen do orgánů společenství vlastníků;
- d) **při uzavírání smluv o přenechání nemovitých věcí k užívání** (budov, jednotek, pozemků, právo stavby), jejich částí či prostor sloužících podnikání, ve všech případech, kdy Zmocnitel, přenechává nemovitou věc nebo prostor sloužící k podnikání, jejich soubor nebo jejich část nebo příslušenství do užívání třetí osobě, přičemž celková hodnota finančního plnění smluvního partnera Zmocnitele, které má být plněna dle smlouvy jako nájemné, podnájemné či jiná úplata za užívání nesmí přesáhnout částku 6.570.000,-Kč/ kalendářní rok bez DPH, jednorázově či v součtu. Je-li uzavíráno více smluv jako vzájemně závislé smlouvy a/nebo je-li uzavírána rámcová smlouva, celková hodnota finančního plnění smluvního partnera Zmocnitele, které má být plněna dle smlouvy jako nájemné, podnájemné či jiná úplata za užívání nesmí přesáhnout částku 6.570.000,- Kč/kalendářní rok bez DPH;
- e) **při uzavírání smluv o přenechání movitých věcí ve vlastnictví či užívání Zmocnitele k užívání**, jsou-li vybavením nemovitých věcí (budov, jednotek, pozemků), jejich částí či prostor sloužících podnikání ve vlastnictví, užívání nebo správě Zmocnitele a je-li taková smlouva uzavírána spolu nebo v závislosti na smlouvě uzavírané v bodě c) pro tento případ se finanční plnění smluvního partnera Zmocnitele ze smlouvy dle bodu d) započítává do finančního limitu dle bodu c);
- f) **při uzavírání smluv o poskytování elektřiny a/nebo, umožnění odběru plynu a/nebo umožnění odběru vody, a odvádění odpadních vod a/nebo umožnění odběru tepla apod. třetí osobě;**
- g) **udělování souhlasu s provedením úprav nemovitých věcí** (budov, jednotek, pozemků) a/ nebo prostorů sloužících podnikání, ve všech případech, kdy Zmocnitel, přenechal nebo přenechává nemovité věci a/ nebo prostory sloužící k podnikání do užívání třetí osobě;
- h) **při jednání s orgány státní správy a samosprávy**, se všemi katastrálními úřady v České republice a se všemi společnostmi, které jsou provozovateli energetických zařízení dle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon a vlastníky správců nebo provozovateli vodovodů a kanalizací dle zákona, dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích;
- i) **při uzavírání smluv o mlčenlivosti (non-disclosure agreements) či o ochraně informací.**

Albert Česká republika, s.r.o.

se sídlem Radlická 117 / 158 00 Praha 5 – Nové Butovice / Česká republika

telefon 00420 234 004 111 / emailová adresa: info@albert.cz / webové stránky www.albert.cz

Obchodní rejstřík u MS Praha / oddíl C, vložka 306379 / IČ: 44012373 / DIČ: CZ44012373

Bankovní spojení: The ING Bank N.V. / č. ú. 1000094005/3500 IBAN: CZ92 3500 0000 0010 0009 4005/ SWIFT: INGBCZPP

Dále v případech, kdy je zmocněnec oprávněn uzavírat smlouvy uvedené v bodech b), c), d), e), f) a i) je též oprávněn uzavírat veškeré dohody o jejich změnách, o jejich postoupení, je-li Zmocnitel postoupenou stranou smlouvy, dohody o narovnání vztahů z těchto smluv vyplývajících či s nimi spojených, dohody o placení dluhů z těchto smluv vyplývajících či s nimi spojených a smlouvy o uzavření takovýchto budoucích smluv a činit úkony a všechna právní jednání k jejich skončení (výpovědi, odstoupením, uzavřením dohod apod.).

Zmocněnec je zejména oprávněn jednat, podepisovat, doručovat, přijímat doručované písemnosti, podávat a/nebo přijímat jakákoliv návrhy, žádosti, oznámení, potvrzení, prohlášení nebo dokumenty či jinou korespondenci související s výše uvedeným zmocněním. Zmocněnec je oprávněn ke všem dalším právním jednáním, která Zmocněnec v souvislosti s výše uvedeným zmocněním považuje za nezbytná nebo vhodná k ochraně zájmů Zmocnitele.

Zmocněnec není oprávněn udělit plnou moc jiné osobě, aby místo něj jednala ve všech nebo jen některých výše uvedených záležitostech za Zmocnitele a současně není oprávněn udělovat plnou moc za Zmocnitele.

Toto generální pověření a jeho výklad se řídí právními předpisy České republiky, stejným právním řádem se řídí i vztah mezi Zmocněncem a Zmocnitelem.

Toto generální pověření nahrazuje všechna předcházející pověření a platí od 1.1.2023 po dobu, kdy jmenovaný zástupce bude ve společnosti Albert Česká republika, s.r.o., pracovat na pozici **Acquisition, Asset & Letting Director**.



Vladimíra Jičínská
prokuristka
Albert Česká republika, s.r.o.

Generální pověření přijímám:


Zmocněnec

Výpis z veřejné části živnostenského rejstříku

Platnost k 14.05.2025 09:45:17

Název: **Statutární město Karlovy Vary**
 Adresa sídla: **Moskevská 2035/21, 361 20, Karlovy Vary**
 Identifikační číslo osoby: **00254657**
Statutární orgán nebo jeho členové:
 Jméno a příjmení: **Ing. Andrea Pfeffer Ferklová (1)**
 Vznik funkce: **13.11.2018**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**
 Obory činnosti: **Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce
 Ubytovací služby
 Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
 Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
 Pronájem a půjčování věcí movitých
 Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
 Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti
 Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
 Poskytování technických služeb
 Poskytování služeb osobního charakteru a pro osobní hygienu**
 Druh živnosti: **Ohlašovací volná**
 Vznik oprávnění: **22.01.1997**
 Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Provozovny k předmětu podnikání číslo

1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obor činnosti: Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce

Adresa: **Moskevská 2035/21, 360 01, Karlovy Vary**

Identifikační číslo provozovny: **1000396037**

Zahájení provozování dne: **22.01.1997**

Obor činnosti: Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení

Adresa: **Moskevská 2035/21, 360 01, Karlovy Vary**

Identifikační číslo provozovny: **1000396037**

Zahájení provozování dne: **27.04.2001**

Obor činnosti: Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce

Adresa: **U Spořitelny 538/2, 360 05, Karlovy Vary - Rybáře**

Identifikační číslo provozovny: **1000396100**

Zahájení provozování dne: **01.01.2003**

Obor činnosti: Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí

Adresa: **Husovo náměstí 270/2, 360 01, Karlovy Vary**

Identifikační číslo provozovny: **1000396045**

Zahájení provozování dne: **11.01.2005**

Obor činnosti: Pronájem a půjčování věcí movitých

Adresa: **Husovo náměstí 270/2, 360 01, Karlovy Vary**

Identifikační číslo provozovny: **1000396045**

Zahájení provozování dne: **04.02.2005**

Obor činnosti: Ubytovací služby

Adresa: **Úvalská 603/36, 360 01, Karlovy Vary - Drahotice**

Identifikační číslo provozovny: **1000396061**

Zahájení provozování dne: **25.10.2007**

Obor činnosti: Ubytovací služby

Adresa: **Kollárova 539/13, 360 01, Karlovy Vary - Drahovice**

Identifikační číslo provozovny: **1000396053**

Zahájení provozování dne: **25.10.2007**

Obor činnosti: Ubytovací služby

Adresa: **Teplárenská 79/15, 360 04, Karlovy Vary - Bohatice**

Identifikační číslo provozovny: **1000396088**

Zahájení provozování dne: **25.10.2007**

Obor činnosti: Ubytovací služby

Adresa: **Východní 483/2, 360 01, Karlovy Vary - Drahovice**

Identifikační číslo provozovny: **1011004810**

Zahájení provozování dne: **01.07.2003**

Obor činnosti: Ubytovací služby

Adresa: **Husovo náměstí 270/2, 360 01, Karlovy Vary**

Identifikační číslo provozovny: **1000396045**

Zahájení provozování dne: **01.03.2014**

Obor činnosti: Poskytování služeb osobního charakteru a pro osobní hygienu

Adresa: **Horova 1223/1, 360 01, Karlovy Vary**

Identifikační číslo provozovny: **1015641083**

Zahájení provozování dne: **25.04.2025**

Adresa místa, kde lze vypořádat případné závazky po ukončení činnosti v provozovně (§ 31 odst. 16 živnostenského zákona)

Místo pro vypořádání závazků: Moskevská 2035/21, 360 01, Karlovy Vary

Název: **Sanatorium Trocnov**

Adresa: **Krále Jiřího 1053/3, 360 01, Karlovy Vary**

Identifikační číslo provozovny: **1014299586**

Ukončení provozování dne: **31.10.2022**

Seznam zúčastněných osob

Jméno a příjmení: **Ing. Andrea Pfeffer Ferklová (1)**

Datum narození: **01.01.1975**

Občanství: **Česká republika**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Magistrát města Karlovy Vary**

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



PLNÁ MOC

Statutární město Karlovy Vary

Moskevská 21, Karlovy Vary

IČ: 00 25 46 57

zastoupené primátorkou města

Ing. Andreou Pfeffer Ferklovou, MBA

zmocňuje

pana
narozeného
bytem

Ing. Rostislav Matyáš rodné číslo [REDACTED]
14. dubna 1964
[REDACTED]

vedoucího odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary

k provádění těchto právních jednání za Statutární město Karlovy Vary:

- I. aby za zmocnitele bez předchozího souhlasu příslušného orgánu Statutárního města Karlovy Vary či projednání příslušným orgánem Statutárního města Karlovy Vary (Zastupitelstvo statutárního města Karlovy Vary nebo Rada statutárního města Karlovy Vary):
 1. podepisoval smlouvy na dodávku služeb, příkazní smlouvy, smlouvy o dílo, smlouvy o vytvoření autorského díla a smlouvy licenční souvisejících se zajištěním správy majetku města a přípravou prodeje majetku města vyplývajících z funkční náplně odboru majetku města dle organizačního řádu, s finančním závazkem, v jednotlivých případech, do 300 tis. Kč bez DPH za předpokladu předchozího schválení výdajů v rámci rozpočtu města;
 2. podepisoval objednávky, nahrazující smlouvy o dílo a smlouvy kupní za podmínek uvedených v bodě 1.;
 3. podepisoval dodatky ke smlouvám o dílo uzavíraných Statutárním městem Karlovy Vary, v jednotlivých případech do 300 tis. Kč bez DPH, a to za splnění následujících podmínek:
 - dodatek bude uzavírán v rámci aplikace článku ohledně čerpání rezervní částky dle smluv o dílo užívaných Statutárním městem Karlovy Vary;
 - dodatek bude uzavírán v rámci finančního objemu rezervy základní nabídkové ceny za provedení díla dle smluv o dílo užívaných Statutárním městem Karlovy Vary;
 4. podepisoval dodatky ke smlouvám o dílo uzavíraných Statutárním městem Karlovy Vary, jejichž předmětem je zmenšení rozsahu předmětu díla („méněpráce“), a to za předpokladu alikvotního snížení finančního plnění;
 5. podepisoval „Smlouvy o podmínkách licitace“ uzavírané s přihlášenými účastníky licitace, a to za podmínky předchozího rozhodnutí rady města o zveřejnění záměru, který obsahuje tento způsob (formu) dispozice;
 6. podepisoval „Smlouvy o podmínkách prodeje pozemku (jeho části)“ uzavírané se zájemci, a to za podmínky předchozího rozhodnutí rady města o zveřejnění záměru, který obsahuje tento způsob (formu) dispozice;
 7. podepisoval „Smlouvy o podmínkách účasti ve výběrovém řízení obálkovou metodou“ uzavírané se zájemci, a to za podmínky předchozího rozhodnutí rady města o zveřejnění záměru, který obsahuje tento způsob (formu) dispozice;
 8. podepisoval smlouvy o ubytování;
 9. podepisoval veškeré úkony ve správních řízeních vedených příslušnými správními orgány podle zákona č. 183/2006 Sb. – o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), jejichž účastníkem je Statutární město Karlovy Vary, které se vztahují k činnosti odboru, a v tomto rozsahu je oprávněn Statutární město Karlovy Vary zastupovat;

10. podepisoval dodatky k pojistné smlouvě, jejichž předmětem je připojištění nebo odpojištění majetku Statutárního města Karlovy Vary a zplnomocnění pojistného makléře ke zprostředkování podmínek pojištění a projednávání pojistných událostí;
11. podepisoval návrhy na zápis vkladu vlastnického práva k nemovitým věcem, předkupního práva, zástavního práva a práva odpovídajícího věcnému břemeni do příslušného katastru nemovitostí a návrhy na výmaz předkupního práva, zástavního práva a práva odpovídajícího věcnému břemeni Statutárního města Karlovy Vary z katastru nemovitostí a dále, aby za zmocnitele zmocňoval advokáty a/nebo notáře k podání návrhů na zápis vkladu práv výše uvedených ve smyslu ustanovení zákona č. 256/2013 Sb., - o katastru nemovitostí dle těchto smluv do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu (za podmínky předchozího schválení příslušného právního jednání /právního vztahu/, jehož se návrh na vklad týká, příslušným orgánem města);
12. podepisoval stanoviska za Statutární město Karlovy Vary, jakožto vlastníka nemovitých a movitých věcí, s výjimkou stanovisek v rámci správního řízení, vedeného dle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči;
13. podepisoval souhlas s provedením oprav a technického zhodnocení provedeného nájemcem nemovité věci nebo nebytového prostoru, a to na základě uzavřené smlouvy, která tento úkon vyžaduje;
14. podepisoval ohlášení staveb na pozemcích Statutárního města Karlovy Vary, Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, a to jak staveb nově vybudovaných, tak i staveb opuštěných, jejichž vlastník není znám;
15. podepisoval nájemní smlouvy, pachtovní a smlouvy o výpůjčce s dobou trvání do 30 dnů;
16. podepisoval souhlasná prohlášení dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí;
17. podepisoval písemné souhlasy nájemcům garáží v majetku Statutárního města Karlovy Vary s jejich podnájmem;
18. podepisoval dohody o uznání závazku (dluhu) a jeho splátkách s nájemci bytů, nebytových prostor, nemovitých věcí, movitých věcí a ubytovacích jednotek v ubytovnách v majetku Statutárního města Karlovy Vary, a to za podmínky, že závazek (dluh) bude dlužníkem uhrazen do 18 měsíců od data účinnosti dohody a současně tato dohoda bude uzavřena pod ztrátou výhody splátek, když město se vzdá zákonných úroků z prodlení nebo zákonného poplatku z prodlení od data účinnosti této dohody, a to za podmínky řádného uhrazení závazku (dluhu), když toto (vzdání se) nelze aplikovat v případě dohod, které spadají do působnosti zastupitelstva města (výše zákonných úroků nebo výše poplatku z prodlení by překročila 20.000,- Kč);
19. podepisoval doklady, kterými jsou uplatněny pohledávky dle věcné příslušnosti (výzvy, vystavené faktury a podobně);
20. podepisoval doklady o přidělení čísla popisného, orientačního a evidenčního stavbě či budově;
21. podepisoval na žádost nájemců nebytových prostor a nemovitostí popř. souboru nemovitostí v majetku Statutárního města Karlovy Vary písemné souhlasy s podnájmem těchto nebytových prostor nebo nemovitostí popřípadě souboru nemovitostí, zcela nebo zčásti, a to na dobu do 10 kalendářních dnů;
22. podepisoval rozhodnutí o poskytnutí slevy za nájem nebytového prostoru označeného v evidenci města jak NP č. 509 o celkové výměře 886,67 m², umístěného v 1. nadzemním podlaží objektu čp. 358 v ulici Školní 7, Karlovy Vary – společenského sálu v Lidovém domě ve Staré Roli, dle „Pravidel pro pronájem a poskytování slev z nájmu sálu v Lidovém domě“;
23. vyslovoval souhlas s umístěním sídla uživatelům budov nebo jejich částí anebo bytových a nebytových jednotek v majetku Statutárního města Karlovy Vary, správě odboru majetku města, kteří tyto budovy užívají na základě nájemní smlouvy, nebo smlouvy o výpůjčce, a to bezúplatně a na dobu účinnosti této smlouvy;
24. vyslovoval souhlas s umístěním sídla v budovách v majetku Statutárního města Karlovy Vary ve správně odboru majetku města, osobám, které tyto prostory neužívají, pouze potřebují korespondenční adresu (formální sídlo), za předpokladu, že jde o osoby založené nebo zřízené Statutárním městem, a to bezúplatně na dobu 5 let;
25. podepisoval smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě a smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení služebnosti inženýrské sítě v pozemcích Statutárního města Karlovy Vary dle platného ceníku schváleného Radou města Karlovy Vary;
26. zastupoval Statutární město Karlovy Vary v řízeních ve věcech památkové péče, a to zejména řízeních, vedených odborem památkové péče Magistrátu města Karlovy Vary;

27. podepisoval záměry pronajmout nebytové prostory spravované pověřeným správcem ve vlastnictví Statutárního města Karlovy Vary, a to za podmínky, že pověřený správce zprostředkuje nájemce takového nebytového prostoru;
28. podepisoval záměry pronajmout nebytové prostory a pozemky v přímé správě odboru majetku města, nacházející se v bývalém areálu technických služeb „Kattenbeck“, k.ú. Tuhnice, a to za stanovené nájemné:
- ✓ 350 Kč/m2/rok bez DPH – prostory určené pro podnikání (nebytové prostory,
 - ✓ 50 Kč/m2/rok bez DPH – pozemky (manipulační plocha, zajištění parkování nájemců a návštěvníků atd.);
29. podepisoval odstoupení od smlouvy (dohody), výpověď smlouvy, dohody o zrušení smlouvy, či dohody o ukončení platnosti smlouvy (dohody) ve vztahu ke smlouvám (dohodám) dle bodu č. 1 – 29;
30. podepisoval „Potvrzení o výkonu činností ve veřejném zájmu“ požadované Úřadem práce v Karlových Varech, a to v rámci povolení organizování veřejné služby pro sportovní nebo obdobné nevýdělečné spolky, či jiné neziskové právnické osoby, které užívají na základě smluv se Statutárním městem Karlovy Vary movitý a nemovitý majetek Statutárního města Karlovy Vary;
31. podepisoval zveřejňování záměrů budoucího darování podílu na bytových a nebytových jednotkách spravovaných Bytovým družstvem Stará Role č. 2, se sídlem Karlovy Vary, Nejdlova 944/16, PSČ 360 17, IČ 26363291, ve výstavbě U Vysílače;
32. podepisoval zveřejňování záměrů prodeje bytových jednotek v budově č.p. 637, 638, 639, 640 a č.p. 641 na pozemcích p.č. 853/4, 853/5, 853/6, 853/7, 853/8 k.ú. Drahovice v ulici Stará Kysibelská, v lokalitě **Pod Rozvodnou** pro nájemce s uzavřenou smlouvou o smlouvě budoucí kupní;
33. podepisoval zveřejňování záměrů prodeje bytových jednotek v budově **náměstí V. Řezáče 646/12 a 647/14** na pozemcích parc. č. 399/4 a parc. č. 399/5 k.ú. Drahovice, pro nájemce s uzavřenou smlouvou o smlouvě budoucí kupní;
34. podepisoval souhlasná prohlášení o shodě a průběhu hranic pozemků sepsaná ověřovatelem geometrického plánu, kterým dochází ke zpřesnění geometrického a polohového určení;
35. podepisoval smlouvy o nájmu bytů v domech s terénní pečovatelskou službou, a to za těchto podmínek:
- a) bude vydán předchozí písemný souhlas odboru sociálních věcí Magistrátu města Karlovy Vary s uzavřením konkrétní nájemní smlouvy, a současně
 - b) bude respektována výše nájemného, která je schválena obecným usnesením Rady Statutárního města Karlovy Vary.

II. aby za zmocnitele po předchozím souhlasu příslušného orgánu Statutárního města Karlovy Vary či projednání příslušným orgánem Statutárního města Karlovy Vary (Zastupitelstvo statutárního města Karlovy Vary nebo Rada statutárního města Karlovy Vary):

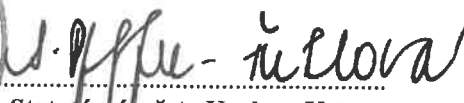
1. podepisoval smlouvy o postoupení pohledávky, smlouvy o převzetí dluhu, smlouvy o přistoupení k závazku (dluhu), ručitelská prohlášení, dohody o narovnání, dohody o uznání závazku, dohody o splátkách dluhu, dohody nebo jednostranná prohlášení o vzdání se práva a prominutí pohledávky, nájemní smlouvy, podnájemní smlouvy, pachtovní smlouvy, smlouvy o výpůjčce a pojistné smlouvy;
2. podepisoval záměry prodat, pronajmout, propachtovat vypůjčit, směniti, darovat, vložit do obchodní společnosti, družstva nebo jiné právnické osoby nemovitý majetek za účelem zveřejnění na úřední desce Magistrátu statutárního města Karlovy Vary dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a doložky dle § 41 téhož zákona;
3. podepisoval kupní smlouvy, darovací smlouvy, směnné smlouvy a budoucí kupní smlouvy, jejichž předmětem bude prodej, či budoucí prodej nemovitých či movitých věcí nebo budoucí převod, včetně jejich součástí a příslušenství, a to vše z vlastnictví Statutárního města Karlovy Vary nebo do vlastnictví Statutárního města Karlovy Vary;

4. podepisoval prohlášení dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb. (občanského zákoníku), změny prohlášení, či dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví budovy (v rámci bytového spoluvlastnictví - § 1158 – 1222 občanského zákoníku), kupní smlouvy, darovací smlouvy a směnné smlouvy, jejichž předmětem bude prodej či jiná forma převodu vlastnictví nemovitých věcí, jednotek vymezených ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a jednotek vzniklých dle zákona č. 89/2012 Sb. oddílu 5 Bytové spoluvlastnictví, včetně jejich součástí a příslušenství, a to vše z vlastnictví Statutárního města Karlovy Vary nebo nákup či jiná forma nabytí nemovitých věcí, včetně jejich součástí a příslušenství, do vlastnictví Statutárního města Karlovy Vary;
5. podepisoval smlouvy o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni, smlouvy o zřízení předkupního práva, zástavního práva a smlouvy o sdružení a poskytování majetkových hodnot podle smlouvy o sdružení, jehož je Statutární město Karlovy Vary účastníkem, jakož i smlouvy o těchto budoucích smlouvách, toto vše ve vztahu k věcem movitým i nemovitým;
6. podepisoval smlouvy, k jejichž podpisu byl pověřen usnesením rady města;
7. podepisoval dohody o rezervaci na byty a nebytové prostory včetně dohod o zrušení (určené i neurčené k podnikání);
8. podepisoval smlouvy o nájmu bytu;
9. podepisoval smlouvy, které spadají do kompetence odboru – odstoupení od smlouvy, výpověď smlouvy, dohody o zrušení smlouvy, či dohody o ukončení platnosti smlouvy, dohody o postoupení práv a převzetí závazků, smlouvy a dohody o zrušení předkupního práva, to vše ať už zčásti nebo zcela;
10. podepisoval pachtovní smlouvy uzavírané na dobu delší než 30 kalendářních dnů;
11. podepisoval smlouvy o zřízení služebností a reálných břemen a smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení služebností a reálných věcných břemen.

Tato plná moc nabývá účinnosti 2. března 2021

V Karlových Varech dne 1. března 2021



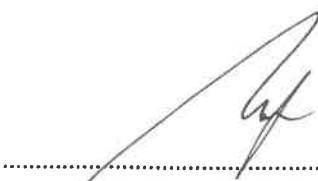

Statutární město Karlovy Vary
Ing. Andrea Pfeffer Ferklová, MBA
primátorka města Karlovy Vary

Udělené zmocnění v plném rozsahu přijímám.

V Karlových Varech dne 1. března 2021

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Magistrátu města Karlovy Vary
poř. č. legalizace Kniha II/2021/748
uznal podpis na listině za vlastní
Ing. Andrea Pfeffer Ferklová


(datum a místo narození žadatele)
Závodu míru 685, Stará Role, Karlovy Vary
(adresa místa trvalého pobytu)
OP číslo  (druh a číslo dokladu)
V Karlových Varech dne 01.03.2021
Martina Pilařová
(Jméno/a a příjmení ověřující osoby)


Ing. Rostislav Matyáš



**Usnesení č. RM/590/4/25****z 11. jednání Rady města Karlovy Vary, které se konalo dne 29.04.2025****Věc: Uzavření podnájemní smlouvy - prostor toalet na adrese Horova 1223/1, 360 01 Karlovy Vary**

Rada města Karlovy Vary

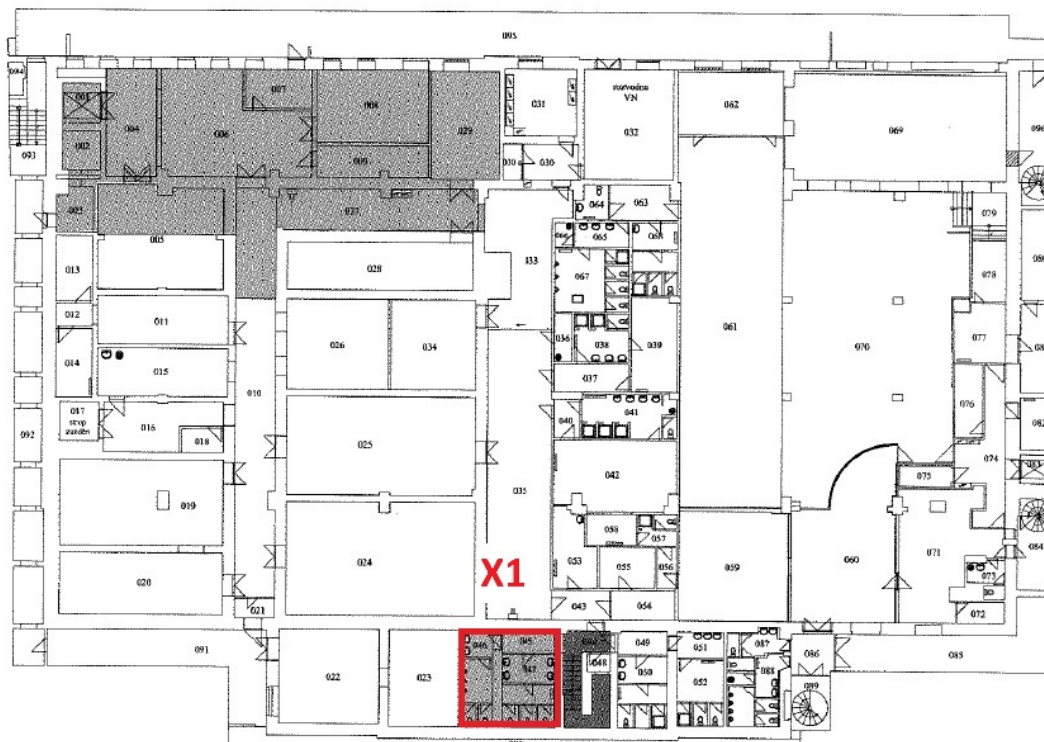
projednala předložený materiál a

schválila uzavření podnájemní smlouvy mezi obchodní společností Albert Česká republika, s. r. o., IČ: 44012373, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5 na straně jedné jako nájemce a Statutárním městem Karlovy Vary, IČ:00254657, se sídlem Moskevská 2035/21, 360 01 Karlovy Vary na straně druhé jako podnájemce, jejímž předmětem je podnájem prostor sloužící k podnikání o výměře 31 m², který se nachází v 1. nadzemním podlaží obchodního centra supermarketu Albert na adrese Horova 1223/1, 360 01 Karlovy Vary (*pozemek p. č. 2405, jehož součástí je budova s č. p. 1223 vše v k. ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, vše zapsáno na LV č. 1873*), a který je v evidenci nájemce označen jako X1, a to na dobu neurčitou, maximálně však na dobu nájmu dle nájemní smlouvy, kterou má nájemce uzavřenou s vlastníkem objektu na adrese Horova 1223/1, 360 01 Karlovy Vary, s výpovědní lhůtou tři měsíce, za podnájemné ve výši 100 Kč měsíčně bez DPH. K podnájemnému bude připočtena zákonná sazba DPH.

za správnost:

.....
Mgr. Lucie Vrábelová
vedoucí oddělení
prodeje a pronájmů majetku
odboru majetku města

Technický náčrt



Výpočtový list

Část A/ Servisní poplatky a Marketingový příspěvek:

Servisní poplatky a Marketingový příspěvek nejsou sjednány.

Část B/ Dílčí platby na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru

S ohledem na Podnájemcem provozovanou činnost, počet jeho zaměstnanců a podíl na užívání veřejně přístupných prostor Obchodního centra se sjednává měsíční dílčí platba na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru takto:

Elektrina	5100,- Kč
Vodné, stočné	4200,- Kč
Teplo	0,- Kč
Srážková voda / dešťovné	50,- Kč
Celkem měsíčně	9350,- Kč

Veškeré dílčí platby uvedené v tomto Výpočtovém listu jsou uvedeny v cenách bez DPH.

Počet pracovníků v provozovně v Prostoru:

Pracovní úvazek: 13,13. Počet osob: 2. Přepočtený stav zaměstnanců (8 hod/den.): 3,25.

Tento údaj je uveden pro výpočet vodného a stočného, Podnájemce je povinen informovat Nájemce bez zbytečného odkladu o změně.

Poskytovaný příkon max. 15 kW

Způsob vyúčtování dílčích plateb na úhradu služeb spojených s užíváním Prostoru

teplo, TUV:

dle obecně závazných právních předpisů (vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb.)

vodné, stočné, srážková voda/ dešťovné:

dle obecně závazných právních předpisů (vyhláška Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů - zákon o vodovodech a kanalizacích)

elektrina:

měřená - součinem průměrné ceny elektřiny a změřeného odebraného množství

neměřená - součinem průměrné ceny elektřiny a množství stanoveného na základě odhadu a/nebo výpočtu provedeného Nájemcem dle obecně závazných právních předpisů (zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů).

Případné přeplatky a nedoplatky (vodné, stočné, elektrina, teplo, TUV) budou Nájemcem vyrovnány formou vyúčtování, v případě instalovaných podružných měřidel, dle poměrů stavů těchto měřidel, jinak dle technického výpočtu, v následujícím kalendářním roce za uplynulý kalendářní rok.

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

Podnájemce

Statutární město Karlovy Vary

Jméno: Ing. Rostislav Matyáš

Pozice: vedoucí odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary

Albert Česká republika, s.r.o.
IČO: 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 prostudování 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“) tyto Obchodní podmínky společnosti Albert Česká republika, s.r.o. o přenechávání 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.:	Spolupráce Podnájemce v rámci Obchodního centra

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, IČO: 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, včetně všech jejích příloh. Tyto Obchodní podmínky tak 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, společné prostory tvořící Obchodní pasáž a zázemí, a to včetně okolních pozemků (parkoviště, přístupové a příjezdové komunikace).
Obchodní pasáž	komplex jednotlivých samostatných prostor sloužících podnikání, určených k podnájmu třetím osobám, obchodních ploch (prodejních míst) určených k užívání třetími osobami 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 nákresu, 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 Prostoru, případně den dokončení stavby uvedený v oznámení o dokončení stavby u staveb nevyžadujících kolaudační rozhodnutí nebo den nabytí právní moci jiného rozhodnutí nebo povolení opravňujícího k užívání Prostoru, případně den jeho vydání, nenabývá-li 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 části zapsaný v příslušném katastru nemovitostí, 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 podnájemem neporuší žádné ujednání o sjednaném účelu nájmu v Nájemní smlouvě.

IV.

Specifikace Prostoru

1. Způsob stanovení výměry podnajímaného 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 prostorům, popř. vnitřní hranicí zdi oddělující Prostor od vnější zdi stavby/budovy Obchodního centra, bez jakýchkoli odpočtů (vnitřních příček, i když nedosahují až ke stropu, sloupů, instalačních šachet apod.) měřená ve výši 1 m 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.

3. Změna Prostoru

Nájemce je oprávněn změnit předmět podnájmu za podmínky, že nový prostor bude srovnatelný s Prostorem co do výměry a podmínek podnájmu, co do výše podnájemného na m² výměry Prostoru a výše Servisních poplatků na m² výměry Prostoru.

HLAVA DRUHÁ: PLATBY

V.

Obecná ujednání

1. Platební měna, DPH

Podnájemné, Servisní poplatky, Marketingový příspěvek, úhrady za služby spojené s užíváním Prostoru i jistota budou vždy uhrazeny v CZK. Nájemce uplatní DPH k jakýmkoliv 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 právním předpisem (nařízení vlády), a to od prvního dne prodlení Podnájemce až do úplného zaplacení, přičemž úrok z prodlení nekryje právo na náhradu škody z nesplněného peněžitého dluhu. Každá blíže nespecifikovaná platba bude započtena nejprve na jistinu dluhu a po jejím 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, 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 nepeněžitého 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 až do výše 5.000,- Kč.

Za každé porušení povinnosti Podnájemce označit každou platbu variabilním symbolem – číslem daňového dokladu, na základě něhož hradí 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, není-li Podnájemní smlouvou včetně Obchodních podmínek pro konkrétní případ sjednáno jinak.

Smluvní pokutu je Podnájemce povinen uhradit Nájemci na základě daňového dokladu, který Nájemce vystaví, a to ve lhůtě splatnosti uvedené v takovém daňovém dokladu. Nájemce si vyhrazuje právo uplatňovat smluvní pokuty v nižší než sjednané výši.

Smluvní pokutu za každé jednotlivé porušení a den trvání porušení nepeněžitého závazku je Podnájemce povinen uhradit i v případě, kdy pro porušení nepeněžitého 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 (peněžité závazek nebo i nepeněžité 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 nároků

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 plní, tj. na Podnájemcem neumístěné platby a/nebo (iii) se započtením nároku Podnájemce na vrácení Nájemcem oznámeného přeplatku vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním Prostoru na pohledávky Nájemce.

VI. Podnájemné

1. Povinnost úhrady

Podnájemce je povinen hradit Nájemci sjednané 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, ve které Podnájemce uvede číslo účtu, na který mu má být jistota vrácena (je-li Podnájemce plátcem DPH, pak výlučně číslo účtu zveřejněné v registru plátců DPH). 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 výlučného 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, 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, a to i po skončení Podnájemní smlouvy. V takovém případě bude jistota (či její nezapočtená část) navracena po skončení podnájmu dle předchozího odstavce a za podmínky, že veškeré pohledávky Nájemce byly uhrazeny. Nájemce o tom bude Podnájemce přiměřeně informovat.

4. Dorovnání

Bude-li použita jistota, či její část, k započtení pohledávek Nájemce za Podnájemcem, je Podnájemce povinen jistotu doplnit do původní výše do 20 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 nezbavuje Podnájemce povinnosti 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:

- (a) 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),
- (b) 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,
- (c) opravy Obchodního centra a všech jeho zařízení (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a vybavení) včetně příslušných výměn včetně oprav a výměn investiční povahy,
- (d) 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 případné poplatky za odběr médií, včetně oprav a výměn investiční povahy,

- (e) uzpůsobení, úpravy a změny Obchodního centra, včetně změn a úprav investiční povahy,
- (f) veškerý personál (a související náklady, výdaje a benefity) a správcovskou společnost zajišťující správu a provoz Obchodního centra a všech jeho zařízení,
- (g) pojištění související s Obchodním centrem (nikoli však s pozemky) a veškerým jeho zařízením (včetně movitého majetku umístěného v Obchodním centru) a pojištění odpovědnosti za škodu třetím osobám,
- (h) odměny účetních, auditorů, právníků a jiných odborných poradců (a související náklady a výdaje) vynaložené v souvislosti se správou a provozem Obchodního centra a všech jeho zařízení,
- (i) 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
- (j) 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 změněné 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 odečtem 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 dle vůle Nájemce ukončit samostatný smluvní vztah Podnájemce s dodavatelem elektřiny, když ode dne následujícího po dni ukončení samostatné smlouvy bude elektřinu Podnájemci poskytovat Nájemce anebo uzavřít samostatný smluvní vztah s dodavatelem elektřiny a hradit platbu za spotřebu elektřiny přímo příslušné energetické společnosti.

Základní práva a povinnosti Podnájemce:

- a) Podnájemce není oprávněn poskytovat dodávku elektřiny třetí osobě,
- b) Podnájemce není oprávněn provádět zásahy do podružného měřicího zařízení a hlavního jističe,
- c) Podnájemce není oprávněn zasahovat, porušovat ani odstraňovat plomby na podružném měřicím zařízení a hlavním jističi,
- d) 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, sankce, které uplatní dodavatel elektřiny apod.,
- e) 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,
- f) Veškeré náklady na zajištění požadovaného příkonu (zajištěním 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 pořízením, výstavbou nebo úpravami vnitřního zařízení Obchodního centra a/nebo Prostoru pro poskytování elektřiny Podnájemci vyvolané požadavkem Podnájemce na požadovaný příkon, se považují zejména, nikoli však výhradně, 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,
- g) 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 tímto překročením včetně náhrady nákladů hrazených Nájemcem dodavateli elektřiny, či pokut 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, teplo, chlazení a TUV bude zjišťována měřením podružnými měřidly či stanovena technickým výpočtem. Úhrada za spotřebu médií a služeb bude vypočtena rozúčtováním nákladů provedeným Nájemcem v souladu s platnými právními předpisy.

3. Přepлаты a nedopлаты

Případné přepлаты a nedopлаты (vodné, stočné, elektřina, teplo, chlazení, TUV) budou Nájemcem vyrovnány formou vyúčtování, v případě instalovaných podružných měřidel, dle poměrů stavů těchto měřidel, jinak dle technického výpočtu, a to v následujícím kalendářním roce za uplynulý kalendářní rok.

Pokud počátek podnájemní nepřipadá na 1. leden, bude první vyúčtování provedeno za část kalendářního roku, a to ode dne počátku podnájemní dle Podnájemní smlouvy.

Nájemce není povinen provést vyúčtování dříve, než obdrží veškerá věcně a formálně správná vyúčtování od dodavatelů (držitelů licencí pro podnikání v energetických odvětvích a povolení k provozování vodovodů a kanalizací), případně od Vlastníka, provádí-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 změněné dílčí platby řádně a včas uhradit. V případě, že Podnájemce neuhradí zvýšené dílčí platby řádně a včas, má Nájemce právo odstoupit od Podnájmní smlouvy.

5. Povinnost úhrady podílu na rozdílu spotřebovaných energií a 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 měřičů nižší než celkový údaj o spotřebě odečtený z hlavního měřiče či měřičů 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 zaslaného Nájemcem ve lhůtě splatnosti.

6. Přerušení dodávek

V případě, že Nájemce přerušení 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 podnájmném, ani pro Podnájemce nezakládají právo na odstoupení od Podnájmní smlouvy.

X.

Inflační doložka

Podnájmné 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) podnájmné, bez ohledu na případné snížení podnájmného a/nebo slevy na podnájmném, a
- (2) Servisní poplatky, bez ohledu na případné snížení Servisních poplatků a/nebo slevy na Servisních poplatcích, valorizovány mírou:
 - (i) 2 %, bude-li míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok, který zveřejní Český statistický úřad (dále jen „ČSÚ“), činit méně než 2%
 - (ii) 100 % inflace přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok, který zveřejní ČSÚ, bude-li míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok, který zveřejní ČSÚ, činit více než 2 %.

Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu následujícího roku, doplatí Podnájemce rozdíl v podnájmném 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 Podnájmní 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 Podnájmní smlouvy připadá na den v období od října do prosince kalendářního roku, bude valorizace prováděna od 1. ledna roku dalšího po roku následujícím (př. podnájem sjednán na dobu od 1.10.2025, valorizace od 1.1.2027)

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 Podnájmní 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 Podnájmní smlouvou.

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

Podnájemce je povinen poskytnout Nájemci na jeho žádost a v jím určené lhůtě součinnost při zaevidování Podnájemce do interních účetních a platebních systémů Nájemce, spočívající zejm. v řádném vyplnění a podpisu Nájemcem požadovaných dokumentů a prohlášení.

2. Dodržení účelu užívání a doby podnájmu

Podnájemce je povinen užívat Prostor výlučně v souladu s Podnájmní smlouvou. Podnájemce je povinen na výzvu Nájemce prokázat Nájemci, v jím stanovené lhůtě, že splnil jakoukoli povinnost vyplývající z Podnájmní smlouvy a/nebo vyplývající pro Podnájemce z právních předpisů.

Podnájemce je povinen po celou dobu trvání podnájmu užívat Prostor ke sjednanému účelu podnájmu a ve své provozovně v Prostoru v souladu s prodejní dobou sjednanou v Podnájmní 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 porušením nepeněžitelného závazku.

Podnájemce je povinen učinit vše potřebné k tomu, aby podnájem trval po sjednanou dobu v Podnájmní smlouvě a nedošlo k jeho předčasnému skončení.

Při uzavírání Podnájmní smlouvy Podnájemce prohlásil, že mu nejsou známy překážky jakéhokoli druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně ztěžovaly výkon práv a povinností z Podnájmní smlouvy. Podnájemce se po zralé úvaze předem vzdává svého práva domáhat se zrušení závazku, tj. zrušení Podnájmní smlouvy, byla-li doba podnájmu sjednána na dobu delší než 10 let.

3. Zákonost užívání

Podnájemce je povinen užívat Prostor pouze k účelům stanoveným Podnájmní 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 tržeb, v oblasti prodejní doby v maloobchodě, v oblasti autorského práva, známkového práva, ochrany práva duševního vlastnictví nebo i průmyslového vlastnictví, technické normy, jakož i domovní řád Obchodního centra, pokud je vydán. Poskytuje-li Podnájemce v Prostoru jakékoli stravovací služby, je dále povinen dodržovat veškeré právní 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 závažných, 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 zbývajících do konce sjednané doby trvání podnájmu a výše měsíčního podnájemného bez DPH ke dni porušení.

Podnájemce je povinen se při užívání Prostoru zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval Nájemce, Vlastníka, ostatní podnájemce či třetí osoby a Prostor užívat šetrně tak, aby užíváním nebyl narušen jeho stavebnětechnický stav a nedocházelo k nadměrnému opotřebení. Podnájemce je povinen užívat Prostor, společné 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 ohledem na tuto skutečnost Nájemce informoval Podnájemce o rizicích, které se týkají výkonu práce na pracovištích Nájemce, jakož i o opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením, což Podnájemce podpisem těchto Obchodních podmínek potvrzuje. Podnájemce je povinen všechny své zaměstnance i třetí osoby, jež budou plnit na základě pokynu Podnájemce na pracovišti Nájemce jakékoliv pracovní úkoly, řádně 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 pracovištích 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 podnájmout 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 jakoukoli jejich část výhradně, tj. zejména není oprávněn zde umisťovat 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, nikoli 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, v žádném případě nesmí v Prostoru provozovat diskontní typ prodeje ani prodávat výrobky nebo poskytovat služby i jen zdánlivě napodobující 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 plateb

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

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 otevírací/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 obsloužit 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 výlučným právem Nájemce.

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

Podnájemce je povinen uzavřít svoji provozovnu ve dnech určených zákonem č. 223/2016 Sb., o prodejní době v maloobchodě, ve znění pozdějších předpisů, a to v případě, že je mu prodej zakázán přímo tímto 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 úraz či škody na majetku) vyplývající přímo či nepřímo z porušení smluvních nebo zákonných povinností Podnájemce, z užívání

Prostoru nebo společných prostor nebo jakéhokoliv jednání či opomenutí Podnájemce či jeho zaměstnanců, popř. Podnájemcem zmocněných osob ke vstupu do Prostoru.

Podnájemce je povinen nahradit Nájemci nebo Vlastníkovi i ty škody, které výše popsaným jednáním vznikly jiným podnájemcům nebo třetím osobám a tito mají právo vymáhat jejich úhradu 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 vyrozuměni o jménech, adresách a telefonních číslech nejméně dvou kontaktních osob - držitelů klíčů od Prostoru. Mimo to klíče od Prostoru, v případě instalace pevného výkladce nebo rolety včetně klíče od pevného výkladce či rolety, dále bezpečnostní kódy, které jsou potřebné pro vstup do Prostoru, budou uloženy v zapečetěné 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 výkladce či rolety u Nájemce, pak Nájemce nenese odpovědnost za škody způsobené na pevném výkladci či roletě, ani za jiné škody, případně vzniklé Podnájemci při odvracení škod, zmenšování 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 nahradit 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 podnájem 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 podnájem dříve, 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. Provádění oprav v Obchodním centru

Nájemce je oprávněn provádět opravy v Obchodním centru. Podnájemce je povinen strpět provádění oprav a rekonstrukcí v Obchodním centru. Bude-li v důsledku takových prací znemožněn provoz Podnájemce, Podnájemce nebude povinen hradit Nájemci podnájemné, Servisní poplatky ani Marketingový příspěvek po dobu uzavření provozovny Podnájemce, avšak Podnájemce nebude mít nárok na žádné odškodnění, náhradu nákladů, ušlého zisku, ani na náhradu jiných škod vzniklých mu v souvislosti s opravami v Obchodním centru a nebude z tohoto titulu oprávněn po Nájemci ničeho požadovat.

6. Uzavření supermarketu či hypermarketu anebo Obchodního centra

Bude-li Nájemce povinen dle zákona č. 223/2016 Sb., o prodejní době v maloobchodě, 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 odprávo) 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 (výkladek, 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 podnájem 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, řádně 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 Podnájemce smlouvy odstoupit.

5. Reklama na Obchodním centru

Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce opatřit Obchodní centrum štíty, návštěvními 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 kterýchkoli dalších osob Podnájemcem použitých k plnění účelu podnájem. 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, ale 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 podnájem. Výše uvedená pojistná smlouva musí být sjednána na minimální pojistnou částku:

- 5,000.000,- Kč v případě, že se Prostor nachází v Obchodním centru, kde Nájemce provozuje hypermarket,
 - 1,000.000,- Kč v případě, že se Prostor nachází v Obchodním centru, kde Nájemce provozuje supermarket,
- přičemž spoluúčast Podnájemce nesmí být v obou případech vyšší než 5.000,- Kč.

2. Podnájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění proti všem nebezpečím (zejména, nikoli však výhradně, proti vandalismu, krádeži, poškození či zničení požárem, výbuchu, krupobití, vichřicí, záplavám, povodním, 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 kterékoli 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 třetích osob odlišných od Nájemce.

XVI.

Spolupráce Podnájemce v rámci Obchodního centra

1. Udržitelnost

Strany usilují o podnájemní vztah, který podporuje udržitelnost a ve kterém budou spolupracovat při plnění cílů udržitelnosti v Obchodním centru. Strany prohlašují, že jsou si vědomy své odpovědnosti vůči životnímu prostředí a sledují cíl ochrany přírodních zdrojů.

Užívání Obchodního centra, Obchodní pasáže a tím i Prostoru by mělo být vedeno způsobem, který šetří přírodní zdroje a energie. Udržitelné užívání je zaručeno, pokud obě strany spolupracují, co se ekologických, ekonomických a sociálních faktorů týká.

Strany budou užívat Obchodní centrum co nejudržitelněji. Podnájemce se zavazuje poučit své zaměstnance, aby Prostor i Obchodní centrum užívali odpovídajícím způsobem, s ohledem na plnění následujících cílů:

- i) snížení spotřeby energie, včetně účinnějšího využívání vytápění a osvětlení a snížení produkce skleníkových plynů;
- ii) omezení používání klimatizace a větší využívání přirozeného větrání;
- iii) snížení produkce odpadu a optimalizace zpracování odpadu s lepším využitím třídění odpadu a recyklace;
- iv) výměna neekologických produktů používaných k úklidu a dekoraci Prostoru i Obchodního centra za produkty šetrné k životnímu prostředí (v souladu s ekologickými standardy);
- v) podniknutí dalších opatření, které je praktické přijmout za účelem zlepšení vlivu Obchodního centra na životní prostředí.

Podnájemce se dále zavazuje plnit a splnit všechny povinnosti uložené dopadajícími zákony na ochranu životního prostředí a dalšími předpisy, jako například zavést systém sběru odpadu který umožní odpad určitým způsobem sbírat a odstraňovat, a to vytríděný a oddělený v souladu s čl. XX Obchodních podmínek.

Pokud se Podnájemce rozhodne Prostor znovu vybavit nebo zrenovovat vynaloží maximální úsilí, aby používal pouze materiály šetrné k přírodě a řešení s nízkou spotřebou energie, a to výhradně pomocí energeticky úsporných produktů, jako jsou např. LED diody nebo jakékoli jiné budoucí osvětlovací zařízení, které má zvláště nízkou hodnotu spotřeby elektrické energie.

2. 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 přiváděčů médií mu byl takto řádně předán. 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 smluvnému 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 přihlédnutím na obvyklé opotřebení. 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 neporušená. V případě jejich poškození má Nájemce právo na náhradu škody. Podnájemce je v takovém případě povinen uhradit platby za spotřebu energií 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 nevrátí Prostor ve výše popsaném stavu nebo ve lhůtě sjednané v článku XXIII. odst. 7 Obchodních podmínek, povinen strpět výkon práva Nájemce a současně Podnájemce neodvolatelně zmocňuje Nájemce k následujícímu jednání na náklady Podnájemce:

- a) vstoupit do Prostoru (po předchozím otevření vstupních dveří za použití dostupných technických prostředků a pomůcek),
- b) provést dokumentaci stavu Prostoru a věci nacházejících se v Prostoru a
- c) věci nacházející se v Prostoru dle vůle Nájemce ponechat či vyklidit s tím, že poškozené a/nebo zničené věci je Nájemce oprávněn bez dalšího likvidovat.

O věcech k vyzvednutí uvědomí Nájemce Podnájemce s tím, že bude-li to možné, přílohu upozornění bude tvořit dokumentace takových věcí. Nevyzvedne-li si Podnájemce věci ani do 15 dnů ode dne dojití upozornění, je Nájemce oprávněn k neprodlenému prodeji věci za cenu, která bude Nájemci nabídnuta. Podnájemce je povinen strpět, aby z výtěžku prodeje byly přednostně uspokojeny pohledávky evidované Nájemcem za Podnájemcem (včetně nákladů na výkon případně uplatněného zadržovacího práva, dokumentaci stavu Prostoru, vyklizení a prodej věci). O připravovaném prodeji uvědomí Nájemce Podnájemce předem. Nepodaří-li se Nájemci věci nebo jejich část ani do dvou kalendářních měsíců ode dne skončení podnájmu prodat, je Nájemce oprávněn s nimi naložit dle vlastní úvahy, a to včetně jejich fyzické likvidace.

Nájemce má právo 6 měsíců před skončením podnájmu a kdykoliv později vyvěsit na či v Obchodním centru, Obchodní pasáži či Prostoru informaci o možnosti budoucího podnájmu Prostoru s kontakty na osoby Nájemce či zprostředkovatele podnájmu. Podnájemce je povinen 3 měsíce před skončením podnájmu a kdykoli později strpět právo Nájemce na vykonání prohlídek Prostoru zájemci o podnájem, výkon práva prohlídky oznámí Nájemce Podnájemci v přiměřené době předem.

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, právo uspokojení pohledávek Nájemce za Podnájemcem z výtěžku prodeje zůstává zachováno.

3. Soulad se správním řízením

Podnájemce je oprávněn k zahájení provozu, tj. k prodeji, či poskytování služeb v Prostoru, pouze a výlučně po splnění podmínek Kolaudace. 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.

Opravy, 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, hasicí přístroje, přenosná elektrická zařízení, hydranty, čištění lapolů apod.) tvořících součást, či příslušenství Obchodního centra nebo se v Prostoru nacházejících, osobami s odpovídající kvalifikací, provádět veškeré opravy a úklidové 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 předmětu podnikání, který Podnájemce provozuje v Prostoru, a to i tehdy, vyplne-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 nejdříve), 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 prodlení 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 toto vybavení součástí Prostoru a je ve vlastnictví Nájemce nebo Vlastníka, a to: a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů, datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzavěru pro Prostor, e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody. Dále se za drobné opravy považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, misících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských rozvrátů, pečících trub, vařičů, infražáříčů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plyná paliva, včetně

uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů, vyjma odvzdušnění 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 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Za drobné opravy a běžnou údržbu se považují i opravy a údržba shora neuvedené, pokud jednorázový náklad na jejich provedení nepřesáhne částku 15.000,- 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. Provádění drobných oprav

Drobné opravy je povinen provést Podnájemce na svůj náklad. Změnil-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 povinnosti vznikla.

8. Výměna skla

Podnájemce je povinen vždy vyměnit na své náklady jakékoliv rozbité nebo popraskané 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 a/nebo prasknutí jakéhokoliv skla a/nebo výlohy (shop-frontu), okamžitě je dočasně nahradit či zabezpečit tak, aby byla zajištěna všeobecná bezpečnost.

XIX.

Právo 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, ve znění pozdějších předpisů a souvisejících předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich odstranění.

Odpady kategorie „O“ (ostatní) je Podnájemce povinen třdit (zejména papír, plasty, sklo) a předat ho k odstranění osobě oprávněné. Před předáním osobě oprávněné je Podnájemce oprávněn uložit tyto odpady pouze na místě k tomuto účelu v Obchodním centru vyhrazeném. Je-li to v Obchodním centru možné, Nájemce umožní Podnájemci umístit jeho nádoby na odpad na místo vyhrazené v Obchodním centru ke shromažďování odpadů.

Odpad z odpadkových košů je Podnájemce povinen uložit a předat ho k odstranění pouze na místě k tomuto účelu v Obchodním centru vyhrazeném.

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 (pečivo)

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 lapáků 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

- prodejny barvy laky, drogerie, parfumerie, barvy a nátěrové látky jakéhokoli druhu

4. chemické látky a přípravky (laky, lín, petrolej, benzín, odstraňovače laků, ředidla apod.) při dodržování nařízení ES 1907/2006 o registraci, hodnocení, povolování a omezování 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 odběr na vlastní náklady zajistit.

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 uschovávat doklady o odstranění odpadů oprávněnou osobou za celou dobu podnájemů a na výzvu Nájemce doklady o odstranění odpadů předložit.

Odpady, které je Podnájemce povinen třídit a odpady k jejich odstranění je Podnájemce povinen uzavřít samostatnou smlouvu, nepatří do odpadu z odpadkových košů a nesmí být s takovým odpadem smíseny.

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 podnájemů 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 vyhovět 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 trvalé zpřístupnění hasicích přístrojů, hydrantů, rozvodů a hlavice stabilního hasicího zařízení, mechanických ovladačů zařízení elektrické požární signalizace, vodních clon, zařízení pro odvod tepla a kouře, hlavních a podružných vypínačů médií a zařízení pro detekci kouře přístupná kontrola a řádně je udržovat a nebránit přístupu k takovým přístrojům a zařízením a nezneužívat 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 hlučným, rušivým, nebezpečným, nezákonným nebo amorálním účelům ani k obytným účelům nebo přenocování, dále pak pro účely hazardních her, sázení na výhru vyjma případů, kdy takováto činnost je podnikatelskou činností Podnájemce a Prostor je k takovým účelům dle Podnájemní smlouvy podnajat. Podnájemce není oprávněn pořádat 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 nesníží 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:

1.1. Ve fázi projektové přípravy:

- a) Podnájemce je povinen vyžádat si na vlastní náklady od Nájemce (jeho projektanta) projektovou dokumentaci Obchodního centra/Obchodní pasáže a/i Prostoru a základní podmínky, které je Podnájemce povinen dodržet (např. ohraničení Prostoru, nápoje body médií, prostupy a trasy do Prostoru, prostupy a trasy rozvodů elektřiny a vody vedoucích k Prostoru, rozvody IT sítě, požární bezpečnostní řešení, instalace SHZ-sprinklery, EPS-elektronická požární signalizace). Má-li Podnájemce za to, že podklady dodané Nájemcem jsou neúplné či nedostatečné, je povinen bez zbytečného odkladu vyzvat Nájemce k jejich doplnění;
- b) Podnájemce je na základě předané projektové dokumentace povinen vypracovat na své náklady a předložit ke schválení Nájemci, jím určené odpovědné osobě, před zahájením řízení o vydání povolení záměru nebo povolení stavby nebo povolení změny v užívání stavby, tj. Prostoru, povolující užívání Prostoru ke smlouvenému účelu podnájemů (dále jen „Povolení“), příp. stanoviska příslušného stavebního úřadu, že vydání Povolení není dle jeho názoru třeba (dále jen „Stanovisko“) a zahájením jakýchkoli prací na dokončení Prostoru:
 - (i) jednoduchou projekční studií (půdorys), se zapracováním dispozičních úprav, rozmístění obchodního zařízení a zařizovacích předmětů (např. umyvadlo, WC apod.), způsob napojení a rozvody jednotlivých médií (elektroinstalace, vodovod, odpady apod.),
 - (ii) návrh vzhledu čelního pohledu (shop-front) Prostoru s umístěním reklamy a řešením vstupu (výkladek, roleta apod.),
 - (iii) požární bezpečnostní řešení Prostoru vycházející z koncepce celého objektu Obchodního centra/Obchodní pasáže,(dále jen „Dokumentace úprav Prostoru“);
- c) Podnájemce není oprávněn podat návrh na zahájení řízení o vydání Povolení nebo Stanoviska 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 písemně schválení Nájemce či jím pověřené osoby vyžádat před zahájením realizace takových změn;
- d) Podnájemce je povinen předat Nájemci, jím pověřené osobě, Povolení s vyznačenou doložkou právní moci či Stanovisko a všechna vyjádření dotčených orgánů a organizací podaná v řízení o vydání Povolení nebo Stanoviska, 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. Podnájemce je dále povinen předat Nájemci schválenou projektovou dokumentaci, a to jedenkrát v tištěné podobě a jedenkrát v elektronické podobě na CD (ve formátu schváleném od Nájemce). 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.

1.2. Ve fázi provádění prací k dokončení Prostoru:

- a) Podnájemce je povinen zamyšlený den zahájení prací k dokončení Prostoru oznámit Nájemci a vyžádat si další pokyny Nájemce k provádění prací k dokončení Prostoru, zejména u těch prací k dokončení Prostoru, které mohou ovlivnit rozvody Obchodního centra nebo společné systémy Obchodního centra (zejména EPS a EZS);
- b) Podnájemce je oprávněn zahájit práce k dokončení Prostoru až poté, kdy (i) prokáže Nájemci pravomocné Povolení či Stanovisko a (ii) oznámí Nájemci den zahájení prací;

- c) Nájemce si vyhrazuje právo požadovat po Podnájemci změny provedení prací k dokončení Prostoru, je-li tato žádost odůvodněna technickými požadavky či závazky Nájemce, a Podnájemce se zavazuje takové změny respektovat;
- d) Podnájemce je povinen včas zahájit práce k dokončení Prostoru a pokračovat v nich tak, aby nebyl ohrožen plánovaný den otevření provozovny Podnájemce v Prostoru;
- e) Podnájemce je povinen dodržovat organizační a bezpečnostní pravidla stavby, tj. pohyb na stavbě, režim vstupu, pravidla BOZP a likvidace odpadů;
- f) Podnájemce je povinen úplně dokončit všechny práce k dokončení Prostoru do termínu plánované závěrečné kontrolní prohlídky, nekonečně-li se, pak do plánovaného dne otevření provozovny Podnájemce v Prostoru, a to při zachování BOZP, technologických postupů apod.;
- g) Podnájemce je současně povinen při provádění takových úprav postupovat podle příslušných právních a technických norem. 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 Vlastníku, ostatním podnájemcům nebo třetím osobám. Podnájemce není zejména oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce a Vlastníka vydat souhlas k instalaci nebo odstranění rozebratelných nehořlavých příček nebo pultů, pokladen, provádět žádné vnitřní nestrukturální úpravy nebo doplňky k prostorům, vztýčovat před Prostorem sloup, stožár, anténu, parabolickou mikrovlnnou anténu, bezpečnosti zařízení a jiné podobné přístroje. Podnájemce je povinen neztěžovat přístup k jakýmkoliv médiím, na instalace a rozvody instalovaných technologií neupevňovat a nekotvit žádné reklamní prvky nebo prvky vlastních instalovaných strojů a zařízení.

1.3. V rámci kolaudace/ zahájení užívání upraveného Prostoru

- a) Podnájemce je povinen poskytnout veškerou potřebnou součinnost Nájemci, bude-li Nájemcem požadována;
- b) Podnájemce je povinen předat Nájemci, jím určené odpovědné osobě, před otevřením provozovny Podnájemce v Prostoru pro veřejnost, jedenkrát v tištěné podobě a jedenkrát v elektronické podobě na CD (ve formátu schváleném od Nájemce):
 - (i) všechna rozhodnutí (rozhodnutí o povolení k předčasnému užívání a/nebo zkušebnímu provozu, povolení změny užívání stavby, kolaudační rozhodnutí), a to bez zbytečného odkladu po dni, ve kterém nabudou právní moci, opatřené doložkou právní moci, nebo oznámení Podnájemce o dokončení stavby s výkazem doručení stavebního úřadu,
 - (ii) dokladovou část stavby, tj. dokumentaci skutečného provedení stavby, revizní zprávy, prohlášení o shodě a další doklady požadované Nájemcem.

1.4. v rámci užívání:

Podnájemce se zavazuje dodržovat podmínky a vzhled uvedené ve schválené Dokumentaci úprav Prostoru, kolaudačních rozhodnutích, rozhodnutích o povolení k předčasnému užívání a/nebo zkušebnímu provozu, povoleních změny u užívání stavby, stanoviscích, na která je případně odkazováno a provozních předpisech Nájemce či Vlastníka.

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 započítáním prací předloží Podnájemce Nájemci, na jeho požádání, Podnájemcem uzavřenou smlouvu o likvidaci veškerých stavebními úpravami vzniklých odpadů. Podnájemce je povinen po započítání 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 jistotě.

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 nahradit Nájemci veškerou škodu vzniklou Nájemci úhradou náhrad a smluvních sankcí Vlastníku, 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 podnájmu.

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, vytahové, 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 podnájmu

Podnájem skončí:

1. uplynutím sjednané doby podnájmu,

2. dnem sjednaným písemnou dohodou smluvních stran,

3. uplynutím výpovědní doby, která je jednoměsíční a pro případ výpovědi dle ujednání čl. XXIII. odst. 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 podnájem vypovědět pouze z těchto důvodů:

- a) Podnájemce užívá Prostor či společné prostory Obchodního centra v rozporu s Podnájemní smlouvou. Za užívání Prostoru v rozporu s Podnájemní smlouvou se považuje i provedení stavebních úprav bez předchozího písemného souhlasu Nájemce či Vlastníka, bez Povolení či Souhlasu, Kolaudace, užívání Prostoru k jiným než sjednaným účelům, využití Prostoru ke spáchání úmyslného trestného činu či jakékoliv jiné porušení nepeněžitelného závazku či povinnosti Podnájemce dle Podnájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek.
- b) Podnájemce je o více než 10 dní v prodlení s placením jakéhokoli svého peněžitelného závazku vůči Nájemci (zejména, nikoli však výlučně, s placením podnájemného, Servisních poplatků nebo úhrady za služby spojené s užíváním Prostoru),
- c) Podnájemce, který na základě smlouvy má poskytovat Nájemci na úhradu podnájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas,
- d) Podnájemce nebo osoby, které s ním užívají Prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
- e) Nájemce rozhodl o odstranění Obchodního centra či jeho části nebo o změnách Obchodního centra či o změnách v Obchodním centru, jež brání užívání Prostoru,
- f) Podnájemce poskytuje jiný než sjednaný sortiment zboží a služeb či změni předmět podnikání v Prostoru bez předchozího písemného souhlasu Nájemce,
- g) Podnájemce přenechal Prostor nebo jeho část do dalšího užívání bez souhlasu Nájemce,
- h) Podnájemce ztratil způsobilost vykonávat činnost, za jejíž účelem má podnajíat Prostor dle Podnájemní smlouvy,
- i) Podnájemce neužívá Prostor po dobu delší než 14 dní.

3.2. Výpověď Podnájemce

Podnájemce je oprávněn podnájem vypovědět pouze z těchto důvodů:

- a) 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 Prostor dle Podnájemní smlouvy (zejm. úpravy Obchodního centra dle čl. XII odst. 4 Obchodních podmínek).
- b) 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 podnájem výpovědi bez výpovědní doby

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

- a) Podnájemce je v prodlení s plněním jakéhokoli svého peněžitelného závazku vůči Nájemci po dobu delší než jeden měsíc,
- b) Podnájemce opakovaně porušil nepeněžitelný závazek (povinnost) Podnájemce, vyplývající z Podnájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek,
- c) Podnájemce vstoupil do likvidace,
- d) na majetek Podnájemce byl podán insolvenční návrh,
- e) Podnájemce je v úpadku,
- f) Podnájemce neužívá Prostor po dobu delší než jeden měsíc,
- g) Podnájemce je v prodlení s předložením bankovní nebo jiné záruky, byla-li Podnájemní smlouvou sjednána, 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. Podnájem zaniká:

- a) u Podnájemce - fyzické osoby smrtí Podnájemce nebo prohlášením Podnájemce za mrtvého,
- b) u Podnájemce - právnické osoby zánikem Podnájemce bez právního nástupce,
- c) zánikem nájmu Prostoru (zejména, nikoli však výhradně, zánikem a/nebo změnou 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.
- d) odvoláním souhlasu Vlastníka s podnájmem Prostoru a/nebo zánikem práva Nájemce podnajíat Prostor, 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.

Uzavření provozovny Podnájemce v Prostoru ani vyklizení Prostoru Podnájemcem však není samo o sobě důvodem zániku podnájmu.

6. Smluvní pokuta

Pokud Podnájemce poruší závazek (povinnost) sjednaný v Podnájemní smlouvě, včetně Obchodních podmínek a na základě takového porušení Nájemce vypoví podnájem 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 podnájem 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 podnájem skončí dohodou z důvodu 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. Podnájemce je povinen včas uzavřít provozovnu Podnájemce v Prostoru pro veřejnost tak, aby vrátil Prostor Nájemci řádně a včas.

V případě, že Podnájemce neodevzdá 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 jakýkoliv nedodržení (celkové nebo částečné) nebo prodlení v plnění jakýchkoliv 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. Přitom 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:

zásah vyšší vůle (jako např. živelní události), změna politické situace, která vylučuje nebo nepřiměřeně 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 jakéhokoli 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. Salvátorské ujednání

Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoliv článku, odstavce, pododstavce nebo ujednání Podnájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ujednání Podnájemní smlouvy. V případě, že jakýkoliv takový článek, odstavec, pododstavec, ujednání by měl z jakéhokoli 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 dodatek k Podnájemní smlouvě nebo novou podnájemní smlouvu, kterou bude odstraněn důvod případné neplatnosti při zachování stejných obchodních podmínek vyplývajících z Podnájemní smlouvy.

3. Prorogační 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.

4. Změny a uložení Obchodních podmínek

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

5. 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 zavazovat 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 1.1.2025.

Tyto Obchodní podmínky jsou nedílnou součástí Podnájemní smlouvy.

Originální vyhotovení těchto Obchodních podmínek je uloženo u Nájemce.

Za Albert Česká republika, s.r.o.

.....
Vladimíra Jičínská,
per procura

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 jakéhokoli omylu a chci být touto Podnájemní smlouvou i Obchodními podmínkami vázán.

Statutární město Karlovy Vary

Jméno: Ing. Rostislav Matyáš

Pozice: vedoucí odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary

ROZDĚLENÍ DODÁVEK A PRACÍ PŘI VYBAVOVÁNÍ OBCHODNÍ PASÁŽE

			PRÁCE A DODÁVKY VE FÁZI PŘESTAVBY OBCHODNÍ PASÁŽE/OBCHODNÍHO CENTRA. PRACÍ K DOKONČENÍ PROSTORU (jednotky)		PROVOZ (OPRAVY A ÚDRŽBA) VE FÁZI UŽÍVÁNÍ PROSTORU (jednotky)	
			REALIZACI ZAJISTÍ (ZAPLATÍ)		SLUŽBY ZAJISTÍ (ZAPLATÍ)	
č.	Položka	Popis položky	ALBERT	Podnájemce	ALBERT	Podnájemce
1	Podlaha	Železobetonová deska, horní líc na úrovni -15mm	X		X	
2		Dlažba nebo jiná povrchová úprava na ŽB desku	X		X	
3	Stěny	Obvodové stěny (ohraničení) jednotky bez maleb, obkladů a nátěrů	X		X	
4		Malby, nátěry, obklady uvnitř náj.jednotky		X		X
5		Vnitřní příčky včetně výplní otvorů		X		X
6		Průčelí VAR 1 - Vstupní portál - prosklená stěna s dveřmi		X		X
7		Průčelí VAR 2 - Roleta		X		X
8		Prosklení do fasády (výklade, okna, dveře)				
9		Stěna nad vstupem do jednotky - SDK plocha pro umístění loga Podnájemce	X		X	
10		Logo Podnájemce - prosvětlený reklamní panel vč. přívodu elektro		X		X
11	Strop	Podhled uvnitř jednotky		X		X
12		Prostupy na střechu a pomocné konstrukce na střeše pro instalace Podnájemce (např. pro vzduchotechniku, anténu atd.)		X		X
13	TZB & Elektro	Přívod upraveného vzduchu z pasáže přes průčelí náj. jednotky	X		X	
14		Odtah vzduchu v zadní části náj.jednotky	X		X	
15		Vzduchotechnika, digestoře, chlazení, vytápění - v rámci jednotky (pokud Podnájemci nestačí poskytované parametry či pokud je jednotka členěna)		X		X
16	Sprinklery	Základní stropní jištění	X		X	
17		SHZ druhá vrstva (v případě nepropustných podhledů apod.)		X		X
18	Hasicí přístroje	V jednotce		X		X
19	Voda	Přívod vody včetně měřiče	X		X	
20		Rozvody a zařízení v jednotce		X		X
21	Plyn	Přívod plynu včetně měřiče				
22		Rozvody a zařízení v jednotce				
23	Kanalizace	Tuková kanalizace, lapač tuku				
24		Splašková kanalizace - napojovací bod v úrovni podlahy	X		X	
25		Splašková kanalizace - rozvody a zařízení v jednotce		X		X
26	EPS	Základní stropní jištění	X		X	
27		Druhá vrstva (v případě plných podhledů apod.)		X		X
28	Elektroinstalace silnoproudé	Přívod elektřiny včetně měřiče	X		X	
29		Rozvaděče, rozvody, osvětlení, zařízení v jednotce		X		X
30	Pylon	Nosná konstrukce	X		X	
31		Logo Podnájemce - prosvětlený reklamní panel		X		X
32		Přívod elektřiny včetně měřiče	X	X	X	X
33	Telefon	Přívod do náj.jednotky	X		X	
34		Rozvody v rámci jednotky		X		X
35	Ozvučení	Základní rozvod v pasáži	X		X	
36		Rozvod v jednotce		X		X