

Smlouva č. O-101-2025

o dlouhodobém podnájmu prostoru sloužícího podnikání
v **Obecním domě v Praze**

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

I. Smluvní strany

- | | |
|--------------------|--|
| 1. NÁJEMCE: | Obecní dům, a.s. |
| se sídlem: | nám. Republiky 1090/5, 111 21 Praha 1 |
| IČ: | 27251918 |
| DIČ: | CZ27251918 (je plátcem DPH) |
| jednající: | Mgr. Vlastimil Ježek, předseda představenstva
a Mgr. Jan Lacina, místopředseda představenstva |
| registrace v OR: | Městský soud v Praze, oddíl B, vložka č. 9990 |
| bank. spojení: | ČSOB a.s., Praha 1
220080516/0300 |

(dále jen „nájemce“)

a

- | | |
|-----------------------|----------------------------------|
| 2. PODNÁJEMCE: | Jitka Weissová, advokátka |
| se sídlem: | Kazínská 63, 25228 Černošice |
| IČ: | 16498020 |
| DIČ: | xxx |
| jednající: | Jitka Weissová |
| registrace v ČAK: | ev.č. ČAK: 03689 |
| bank. spojení: | xxx |

(dále jen „podnájemce“)

II. Výkladová ustanovení

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

II. 1. Obecní dům (dále jen OD)

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

II. 2. Předmět podnájmu

místnost v Obecním domě uvedená v čl. IV. odst. IV. I. a v příloze č. 5 této smlouvy, kterou přenechává nájemce podnájemci do podnájmu k účelu sjednanému v této smlouvě,

II. 3. Den převzetí

den určený nájemcem k protokolárnímu odevzdání předmětu podnájmu podnájemci.

III. Úvodní ustanovení

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

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

IV. Předmět podnájmu

IV. 1.

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

místnosti č. 6011 o výměře 23,8 m² v 2. mezipatře – jih OD,

(dále jen „**předmět podnájmu**“).

IV. 2.

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

IV. 3.

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

V. Účel podnájmu

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

Aktuální výpis z ČAK podnájemce tvoří jako **příloha č. 1** nedílnou součást této smlouvy.

Podnájemce tak bude užívat předmětné nebytové prostory jako kancelář.

VI. Rozsah užívání předmětu podnájmu

VI. 1.

Podnájemce se zavazuje užívat předmět podnájmu výlučně k účelu uvedenému v článku V. této smlouvy a způsobem touto smlouvou stanoveným. Podnájemce je povinen dodržovat při svém podnikání v předmětu podnájmu veškeré obecně závazné právní předpisy a povinnosti, uvedené v **příloze č. 2** této smlouvy – *Obecné povinnosti podnájemců*. Podnájemce se zavazuje, že uvnitř objektu Obecního domu nebude v žádném případě užívat jiné prostory než prostory podnajaté na základě této nebo jiné podnájemní smlouvy uzavřené s nájemcem; porušení povinnosti podle této věty zakládá nájemci právo od smlouvy bez dalšího jednostranně písemně odstoupit. Bez ohledu na to, zda nájemce využije svého práva odstoupit od smlouvy podle předchozí věty tohoto článku smlouvy,

je nájemce oprávněn požadovat po podnájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za každé takové jednotlivé porušení výše uvedené povinnosti, a podnájemce je povinen uplatněnou smluvní pokutu nájemci na výzvu uhradit.

VI. 2.

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

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

VI. 3.

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

VI. 4.

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

VII. Úpravy předmětu podnájmu

VII. 1.

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

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

nájemce oprávněn požadovat po podnájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za každé takové jednotlivé porušení jakékoli výše uvedené povinnosti, a podnájemce je povinen uplatněnou smluvní pokutu nájemci na výzvu uhradit.

VII. 2.

Podnájemce bere na vědomí, že k provádění jakýchkoli oprav, revizí nebo údržby předmětu podnájmu (dále též jen „**Opravy**“) je oprávněn pouze na základě předchozího písemného souhlasu nájemce. Podnájemce je povinen neprodleně písemně oznámit nájemci potřebu jakýchkoli Oprav na předmětu podnájmu; při nesplnění této oznamovací povinnosti odpovídá podnájemce nájemci za škodu tím způsobenou v plném rozsahu. Podnájemce bere na vědomí, že zajistí provedení veškerých Oprav na předmětu podnájmu buď (i) na základě souhlasu nájemce s provedením takových výkonů na základě předchozího písemného oznámení nájemci, anebo (ii) na základě jednostranné písemné výzvy nájemce v důsledku zjištění nájemce o potřebě takových výkonů, vždy však v souladu, rozsahu a způsobem určeným nájemcem. V případě potřeby Oprav v důsledku způsobení škody podnájemcem budou opravy prováděny vždy plně na náklady podnájemce. Podnájemce bere na vědomí, že nájemce je oprávněn jednostranně určit, že provedení Opravy zajistí sám na náklad podnájemce.

VIII. Doba podnájmu

Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu do užívání na dobu určitou, a to:
od 1.8.2025 do 31.7.2030

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

IX. 1. Úhrada za podnájem, jistota

IX. 1.1.

Úhrada za podnájem se sjednává ve výši **xxx Kč/m2/měsíc**.

Pro účely této smlouvy se započítává pro předmět podnájmu výměra **23,8 m2** celkem. Měsíční úhrada za podnájem (dále též jen „**podnájemné**“) se tak sjednává ve **výši xxx Kč**. Veškeré ceny jsou uvedeny bez DPH. K cenám bude v rámci vyúčtování připočtena příslušná výše DPH. Smluvní strany sjednávají, že povinnost podnájemce hradit nájemci sjednané podnájemné s ohledem na předpokládané datum užívání předmětu podnájmu podnájemcem ke sjednanému účelu vzniká ode dne 1.8.2025. Ostatní ustanovení smlouvy tím zůstávají nedotčena.

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

IX. 2.1.

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

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

IX. 2.2.

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

V paušálu je zahrnuta úhrada služeb v rozsahu uvedeném v čl. X. odst. X.1. - X.6. této smlouvy. Veškeré ceny jsou uvedeny bez DPH. K cenám bude připočtena příslušná výše DPH.

IX. 2.3.

Nájemce je oprávněn cenu za podnájem každoročně zvýšit (valorizovat) v návaznosti na Českým statistickým úřadem vyhlášenou míru inflace vyjádřenou pomocí indexu spotřebitelských cen dle průměrné roční míry inflace v České republice. Valorizace ceny podnájmu se vždy počítá z poslední platné ceny podnájmu bez poskytnutých slev. Valorizace ceny podnájmu o inflaci bude provedena s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku, ve kterém došlo ze strany nájemce k valorizaci podnájmu s tím, že částka odpovídající valorizaci podnájmu o inflaci za období od 1. ledna do dne oznámení úpravy (valorizace) ceny podnájmu o inflaci podnájemci, bude nájemcem vyúčtována podnájemci daňovým dokladem se splatností 14 dnů. Nájemce je oprávněn valorizovat cenu podnájmu o inflaci s účinností od prvního dne roku následujícího po uzavření této smlouvy.

IX. 2.4.

Zvýšení úhrady za paušál dle odst. IX.2.2, může být provedeno vždy, když dojde ke zvýšení ceny těchto služeb jejich dodavatelí, a to bez ohledu na hodnotu zvýšení. Nájemce je před zvýšením paušálu dle tohoto článku povinen předložit společně se zvýšením dokumenty prokazující zvýšení cen služeb dodavatelí nájemce. Zvýšení paušálu oznámí nájemce podnájemci písemně vždy bez zbytečného prodlení. Podnájemce je však povinen hradit nájemci takto zvýšenou část úhrady za paušál zpětně, a to ode dne, kdy došlo ke zvýšení ceny služeb jejich dodavatelí, a to na základě vyúčtování nájemcem.

IX. 3. Splatnost úhrady za podnájem a za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem**IX. 3.1.**

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

IX. 3.2.

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

IX. 3.3.

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

IX. 3.4.

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

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

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

X. Služby poskytované podnájemci nájemcem a povinnosti nájemce

Nájemce je povinen zajistit řádné poskytování těchto služeb:

X. 1.

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

X. 2.

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

X. 3.

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

X. 4.

provádění vyúčtování, správa podnájemní smlouvy

X. 5.

dodávku elektrické energie do předmětu podnájmu,

X. 6.

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

XI. Další povinnosti podnájemce

XI. 1.

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

XI. 3.

Další povinnosti podnájemce ohledně podnájmu dle této smlouvy jsou uvedeny v **příloze č. 2** této smlouvy - Obecné povinnosti podnájemců, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

XII. Oznamování

XII. 1.

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

XII. 2.

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

za nájemce:

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

za podnájemce:

ve všech věcech zástupci podnájemce.

XII. 3.

Oficiální zprávy odeslané v jiné, než listinné podobě (např. prostřednictvím přístrojů výpočetní techniky

–datová schránka, E-mail), se považují za doručené pouze, potvrdí-li druhá strana písemně, že odeslané oznámení nebo sdělení obdržela.

XII.4.

Smluvní strany jsou povinny se navzájem písemně informovat o každé změně obchodního jména, sídla a osoby oprávněné jednat jejich jménem, nebo je ve věcech této smlouvy zastupovat, jakož i o registraci k daní z přidané hodnoty nebo jejím zrušení.

XIII. Smluvní pokuty

XIII. 1.

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

XIII. 2.

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

XIII. 3.

V jiných případech za podmínek stanovených touto smlouvou.

XIII. 4.

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

XIV. Odpovědnost za škody

XIV. 1.

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

XIV. 2.

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

XIV. 3.

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

XIV. 4.

Podnájemce je povinen v termínu do deseti (10) dnů ode dne uzavření této smlouvy uzavřít a po dobu

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

XV. Skončení podnájmu

K ukončení této smlouvy může dojít na základě následujících skutečností:

XV. 1.

písemnou dohodou smluvních stran,

XV. 2.

nájemce i podnájemce mohou písemně vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, anebo z důvodů výslovně uvedených v této smlouvě. Výpovědní lhůta pro případ prodlení podnájemce se zaplacením ceny podnájmu anebo poplatku za služby spojené s podnájemem nebytových prostor činí jeden měsíc a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi podnájemci,

XV. 3.

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

XV. 4.

Tato smlouva dále zaniká v případě nastání těchto skutečností:

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

XV. 5.

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

XVI. Práva a povinnosti smluvních stran při skončení podnájmu

XVI. 1.

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

XVI. 2.

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

XVII. Závěrečná ustanovení**XVII. 1.**

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

XVII. 2.

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

XVII. 3.

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

XVII. 4.

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

XVII. 5.

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

XVII. 6.

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

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

XVII.7.

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

předpisů upravujících svobodný přístup k informacím.

XVII. 8.

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

XVII. 9.

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

XVII.10.

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

Nedílnou součástí jsou následující smluvními stranami parafované přílohy:

- Příloha č. 1: výpis z RES
- Příloha č. 2: Obecné povinnosti podnájemců
- Příloha č. 3: Situační plán

V Praze dne: 18.7.2025

.....
Obecní dům, a.s.
Mgr. Vlastimil Ježek
předseda představenstva

.....
Jitka Weissová

.....
Obecní dům, a.s.
Mgr. Jan Lacina
místopředseda představenstva

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

I. Ohlašovací povinnost

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Vstup do předmětu podnájmu

II.1. Vstup do předmětu podnájmu

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

II.2. Vstup do předmětu podnájmu nájemcem

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

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

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

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

III. Poskytování služeb nájemcem

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

III.1. Vytápění a klimatizace

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

III.2. Elektrická energie

Dodávka el. energie bude nepřetržitá s výjimkou předem oznámených výluk a případných poruch zařízení pro rozvod. O výlukách bude nájemce podnájemce písemně informovat

bezodkladně poté, co se o nich sám dozví. V případě poruchy sdělí TD podnájemci na jeho požádání informace o obnovení dodávky.

Za bezpečný a spolehlivý provoz pevně instalovaných el. rozvodů a el. zařízení v předmětu podnájmu odpovídá nájemce. Podnájemce je povinen zajistit, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nesprávné manipulaci s nimi. V případě změny v elektrických rozvodech (světla, zásuvky, atd.), které musí být provedeny dle ČSN, je nájemce povinen předat podnájemci výchozí revizi změněných rozvodů.

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

III.3. Odvoz odpadu

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

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

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

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

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

III.4. Údržba a ochrana předmětu podnájmu a zařízení

Běžnou údržbu a čistotu předmětu podnájmu zajišťuje podnájemce.

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

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

předmětu podnájmu či nikoliv.

III.5. Spojové služby

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

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

III.6. Dodávka vody

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

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

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

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

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

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

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

Podnájemce je povinen dodržovat pokyny nájemce – tj. bezpečnostního technika, zaměstnanců elektroúdržby, kteří mají odbornou způsobilost pro práci na el. zařízeních. Zaměstnanci podnájemce

včetně dalších osob, které plní v předmětu podnájmu a v ostatních prostorách OD pracovní úkoly, nesmí zasahovat do rozvodu el. energie a provizorní připojení elektrospotřebičů a instalaci prodlužovacího vedení provádět pouze za asistence zaměstnanců elektroúdržby OD. V oblasti požární ochrany jsou dále povinni akceptovat veškerá rozhodnutí požárního technika, velitele a členů požární preventivní hlídky OD.

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

V. Kontrola předmětu podnájmu a činnosti podnájemce

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

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

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

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

VI. Povinnosti při skončení podnájmu

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

