

Smlouva o podnájmu
prostoru sloužícího podnikání v Obecním domě v Praze

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

I. Smluvní strany

I. 1. Obecní dům, a.s.

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

(dále jen „nájemce“)

a

I. 2. MODERNISTA s.r.o.

se sídlem: Vinohradská 1200/50, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČ: 266 90 322
DIČ: CZ26690322 (je plátcem DPH)
jednatel: Mgr. Kateřinou Wichterlovou
e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
registrace v OR: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka č. 87558

(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. 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/58/01/007368/2005 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:

- a) místnosti č. 3179 o výměře 1,81 m² v přízemí OD,
- b) místnosti č. 3180 o výměře 8,81 m² v přízemí OD,
- c) místnosti č. 3182 o výměře 97,78 m² v přízemí OD,

(dále jen „**předmět podnájmu**“).

Celková výměra předmětu podnájmu je 108,4 m².

IV. 2.

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

IV. 3.

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

V. Účel podnájmu

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

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

Podnájemce tak bude užívat předmětné nebytové prostory k účelu prodeje replik kubistické keramiky, užitého umění, ale i soudobého designu.

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. 3 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 uvedeném 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 1.2.2018 do 31.1.2023

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

IX. 1. Úhrada za podnájem, kauce

IX. 1.1.

Pro účely této smlouvy se započítává pro předmět podnájmu výměra **108,4 m²** celkem. Měsíční úhrada za podnájem (dále též jen „**podnájemné**“) se tak sjednává ve **xxxxxx** 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 1.2.2018 Ostatní ustanovení smlouvy tím zůstávají nedotčena.

IX. 1.2.

Za účelem zajištění všech plateb stanovených touto smlouvou podnájemcem smluvní strany sjednávají jistotu ve výši tří (3) měsíčních podnájemných ve smyslu článku IX.1.1 smlouvy a tří (3) měsíčních paušálních částek úhrady za služby ve smyslu článku IX.2.1, tj. **xxxxxx** (dále jen „**Kauce**“). Z předchozího smluvního vztahu má podnájemce uhrazenou kauci ve výši **xxxxxx**. Podnájemce se zavazuje uhradit rozdíl mezi původní a nově ustanovenou kaucí ve výši **xxxxxx** do 19.1.2018 na výše uvedený účet nájemce. Pro případ, že celá výše Kauce nebude připsána na účet nájemce v takto stanovené lhůtě, má nájemce právo od této smlouvy jednostranně bez dalšího upozornění 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 100.000,- Kč, a podnájemce je povinen uplatněnou smluvní pokutu nájemci na výzvu uhradit. Nárok na zaplacení smluvní pokuty nezaniká jednostranným

odstoupením od smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Kauce uhrazená Podnájemcem Nájemci podle této smlouvy nebude po celou dobu trvání podnájmu úročena.

IX. 1.3.

Podnájemce bere na vědomí, že nájemce je bez dalšího oprávněn čerpat z Kauce jakákoli peněžitá plnění, k jejichž úhradě je podnájemce podle této smlouvy a/nebo obecně závazných právních předpisů povinen a s jejichž úhradou vůči nájemci je podnájemce v prodlení. Nájemce oznámí bez zbytečného dokladu písemně podnájemci čerpání Kauce s uvedením právního důvodu a výše čerpání. Podnájemce je povinen doplnit výši Kauce na původní sjednanou výši do 15 dnů od okamžiku, kdy se prostřednictvím nájemce dozví o právním důvodu a výši čerpání Jistoty. Nesplnění výše uvedené povinnosti podnájemce řádně a včas doplnit Kauci zakládá jednostranné právo nájemce od této smlouvy bez dalšího 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, a podnájemce je povinen uplatněnou smluvní pokutu nájemci na výzvu uhradit.

IX.4.

Podnájemce se zavazuje prodávat v předmětu podnájmu zboží, které je ve vlastnictví nájemce s minimální marží, maximálně však 5% z nákupní ceny bez DPH. Podnájemce se vedle nájemného uvedeného v odst. IX.1.1 této smlouvy dále zavazuje hradit nájemci 2 % (slovy: dvěprocenta) z obratu prodejny provozované podnájemcem na základě této smlouvy, a to na základě čtvrtletně zasílaných výkazů o uskutečněných prodejích podnájemcem na prodejně (dále jen „**obratové nájemné**“). Obrat z prodejny nebude zahrnovat prodej zboží ve vlastnictví nájemce. Podnájemce je povinen čtvrtletní výkaz o uskutečněných prodejích na prodejně předložit nájemci podepsaný vždy nejpozději do patnáctého (15) dne následujícího po skončení příslušného kalendářního čtvrtletí v roce. Pro případ, že podnájemce:

- a) nepředloží nájemci čtvrtletí výkaz o prodeji zboží na prodejně; nebo
- b) předloží nájemci nepravdivý výkaz o prodeji zboží na prodejně

má nájemce právo od této smlouvy jednostranně bez dalšího upozornění písemně odstoupit. Podnájemce je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé takovéto porušení smluvního závazku podnájemcem. Nárok na zaplacení smluvní pokuty nezaniká jednostranným odstoupením d smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok nájemce na náhradu škody. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok nájemce na zaplacení skutečné výše obrátového nájemného. Smluvní strany se dohodly, že nájemce má právo nahlížet do účetní evidence podnájemce a činit si z ní kopie pro potřeby vyčíslení skutečné výše obrátového nájemného. Podnájemce je povinen pro tyto účely zpřístupnit nájemci svoji účetní evidenci na výzvu nájemce.

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 **xxxxxxx**

V paušálu je zahrnuta úhrada služeb v rozsahu uvedeném v čl. X. odst. X.1. - X.3. této smlouvy. Veškeré ceny jsou uvedeny bez DPH. K cenám bude připočtena příslušná výše DPH.

IX. 2.3.

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

- úhradu za odběr služeb uvedených v čl. X. odst. X.4. , které budou podnájemci přeúčtovány dle jeho skutečné spotřeby, měřené odděleně podružnými měřiči;
- úhradu jím uskutečněného hovorného dle čl. X., odst. X.5. této smlouvy, které bude podnájemci přeúčtováváno dle počtu telefonních stanic (xxxx + DPH / stanice) a výše úhrady za hovorné, tak jak byla tato výše zjištěna telefonním operátorem nájemce.

IX. 2.4.

Nájemce je oprávněn cenu za podnájem dle odst. IX.1.1. této smlouvy každý rok zvýšit v návaznosti na roční průměr oficiálně publikovaného vývoje inflace v České republice za příslušný (předcházející) kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu, a to pro rok následující. Zvýšení úhrady za podnájem se vždy počítá z úhrady za podnájem platné pro druhé pololetí předchozího roku. Písemné oznámení nájemce o úpravě za podnájem však musí být podnájemci doručeno vždy nejpozději do 30.5. následujícího roku, jinak se považuje úhrada za podnájem pro takový rok trvání podnájmu za nezměněnou. Valorizace ceny za podnájem bude provedena s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku, za který bude valorizace ceny podnájmu o inflaci nájemcem uplatněna s tím, že částka odpovídající valorizaci o inflaci za období od 1. ledna do dne oznámení úpravy ceny podnájmu nájemcem podnájemci o inflaci bude nájemcem vyúčtována podnájemci daňovým dokladem se splatností 14 dnů.

IX. 2.5.

Zvýšení úhrady za paušál dle odst. IX.2.1, může být provedeno vždy, když dojde ke zvýšení ceny těchto služeb jejich dodavateli, 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 dodavateli 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 dodavateli, 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 nezavazuje podnájemce povinností dle uvedeného zákona. Nájemce nepřebírá tento odpad do svého vlastnictví, pouze zprostředkovává jeho odvoz,

X. 4.

dodávku elektrické energie do předmětu podnájmu,

X. 5.

poskytnutí telefonních linek č. 222 002 102 z telefonní ústředny nájemce.

XI. Další povinnosti podnájemce

XI. 1.

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

XI. 2.

Další povinnosti podnájemce ohledně podnájmu dle této smlouvy jsou uvedeny v **příloze č. 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, 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 jednatelem.

XII. 3.

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

XIII. Smluvní pokuty

XIII. 1.

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

XIII. 2.

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

XIII. 3.

V jiných případech za podmínek stanovených touto smlouvou.

XIII. 4.

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

XIV. Odpovědnost za škody

XIV. 1.

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

XIV. 2.

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

XIV. 3.

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

XIV. 4.

Podnájemce je povinen v termínu do deseti (10) dnů ode dne uzavření této smlouvy uzavřít a po dobu trvání této podnájemní smlouvy udržovat v platnosti pojištění odpovědnosti za škody vzniklé provozní činností podnájemce v předmětu podnájmu, včetně pojištění odpovědnosti podnájemce z jeho podnikatelské činnosti (obsahující i pojištění rizika nemožnosti splácet řádně a včas své splatné závazky), jakož i další druhy pojištění, které by byly případně vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, a to s výší pojistného plnění nejméně xxxxx 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 prodloužení podnájmu se zaplacením ceny podnájmu anebo poplatku za služby spojené s podnájmem nebytových prostor činí tři měsíce 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 uhradit neprodleně na jeho výzvu. V případě nevyzvednutí uskladněného majetku ve výše uvedené lhůtě je nájemce oprávněn tento prodat ve veřejné dražbě, jejíž výtěžek bude zaslán na účet podnájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, a to po odečtení nákladů vynaložených na vyklizení, demontování a uskladnění, případně dalších pohledávek nájemce, které za podnájemcem má. Nájemce neodpovídá za žádné škody, které by podnájemci vznikly v důsledku nesplnění jeho povinnosti předmět podnájmu vyklidit.

XVII. Závěrečná ustanovení

XVII. 1.

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

XVII. 2.

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

XVII. 3.

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

XVII. 4.

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

XVII. 5.

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

XVII. 6.

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

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

XVII. 7.

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

XVII. 8.

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

XVII. 9.

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

XVII. 10.

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

Nedílnou součástí jsou následující smluvními stranami parafované přílohy:

Příloha č. 1: Výpis z obchodního rejstříku podnájemce, plná moc

Příloha č. 2: Obecné povinnosti podnájemců

Příloha č. 3: Situační pláněk

V Praze dne 22.11.2017

Obecní dům, a.s.

xxxx

MODERNISTA, s.r.o.

Obecní dům, a.s.

xxxx