**PODNÁJEMNÍ SMLOUVA**

**č. ……………………**

Smluvní strany:

**Obecní dům, a. s.**

se sídlem nám. Republiky 1090/5, 111 21 Praha 1

zastoupená Mgr. Vlastimilem Ježkem – předsedou představenstva a Janem Lacinou – místopředsedou představenstva

IČ: 272 51 918 DIČ: CZ27251918

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9990

bankovní spojení: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ vedený u \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(dále jen **„Nájemce“**)

a

**[xxxxxxxxxxxxxxxx**

se sídlem …………………………………………

IČ:  ……………. DIČ: ………………….

zastoupená …………………

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném ……………………………………..

bankovní spojení: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ vedený u \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

(dále jen **„Podnájemce“**)

Nájemce a Podnájemce společně také jako **„Smluvní strany“** nebo **„Strany“**

**PREAMBULE**

1. Nájemce je na základě Smlouvy nájemní a o výkonu správy č.: ……………….. uzavřené dne …………….. 2019 (dále jen „**Nájemní smlouva**“) s Hlavním městem Praha, jako pronajímatelem, nájemcem nemovitostí, a to objektu Královská obora č. p. 20 (Šlechtova restaurace) zastavěná plocha 1292 m2, užitná plocha 2 612 m2, který je součástí pozemku parc. č. 1796/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2446 m2, jakož i pozemku parc. č. 1796/1, pozemku parc. č. 1798/2 – ostatní plocha o výměře 3052 m2 a pozemku parc. č. 1796/2 – ostatní plocha o výměře 6 m2, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV 759, pro obec Praha, katastrální území Bubeneč.
2. Nájemce je na základě Nájemní smlouvy oprávněn přenechat nemovité věci uvedené v části A. shora do podnájmu jiné třetí osobě pro účely vyplývající z této Podnájemní smlouvy.
3. Tato Podnájemní smlouva byla sjednána v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

**Článek I**

**VÝKLAD POJMŮ**

Kromě pojmů definovaných na jiných místech této Podnájemní smlouvy mají pojmy s velkým počátečním písmenem používané v Podnájemní smlouvě následující významy:

**„Šlechtova restaurace“** znamená objekt Královská obora č.p. 20, který je součástí pozemku parc. č. 1796/1 o výměře 2446 m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany přírodní rezervace nebo přírodní památka, nemovitá kulturní památka, včetně k ní přináležejícího pozemku parc. č. 1796/1, pozemku parc.č. 1798/2 – ostatní plocha o výměře 3052 m2 a pozemku parc.č. 1796/2 – ostatní plocha o výměře 6 m2, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV 759, pro obec Praha, katastrální území Bubeneč;

**„CZK“** znamená korunu českou, zákonnou měnu v České republice k datu podpisu Nájemní smlouvy. V případě změny zákonné měny bude použit pro přepočet postup definovaný k tomuto aktu v příslušných zákonných normách, případně rozhodnutích ČNB;

**„Den počátku podnájmu“** znamená den, kdy začne podnájem podle čl. IV. odst. 4.1 této Podnájemní smlouvy;

**„Doba podnájmu“** je doba definovaná v čl. IV odst. 4.2 této Podnájemní smlouvy;

**„DPH“** znamená daň z přidané hodnoty ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, v sazbách platných v příslušném zdaňovacím období;

**„EUR“** znamená zákonnou měnu Evropské unie;

**„Index“** znamená index růstu spotřebitelských cen zjištěných Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok proti průměru předchozího kalendářního roku. Minimální podnájemné se takto může zvýšit poprvé v roce následujícím po započetí podnájmu. V dalších letech se bude zvyšovat vždy částka, která byla stanovena jako Minimální podnájemné pro uplynulý kalendářní rok, tedy částka po všech předchozích zvýšeních.

V případě, že Index (uvedený v čl. V. odst. 5.3) nebude zveřejněn, použije se index růstu spotřebitelských cen měnové unie MUICP (Monetary Union Index of Consumer Prices) zveřejňovaný Evropským statistickým úřadem (EUROSTAT) podle Nařízení Evropské Komise č. 2494/1995 ze dne 23. října 1995 jako 12 měsíční průměr růstu spotřebitelských cen (12 months average) určený procentem (percentage change) k měsíci prosinci (month 12) (nebo pokud nebude znám nebo určen k tomuto měsíci, potom k poslednímu předcházejícímu měsíci, ke kterému byl znám nebo určen) kalendářního roku předcházejícího příslušnému roku použití tohoto Indexu růstu spotřebitelských cen měnové unie MUICP. V případě, že nebude moci být z jakýchkoliv důvodů použit Index růstu spotřebitelských cen měnové unie MUICP, použije se jiný index, jenž se ve své skladbě bude v maximální možné míře shodovat s Indexem růstu spotřebitelských cen měnové unie MUICP a jehož vývoj se v předchozích letech co nejvíce shodoval s vývojem Indexu růstu spotřebitelských cen měnové unie MUICP; pro vyloučení veškerých pochybností a pro příklad, Index 2,1% bude vyjádřen číslem 2,1;

**„Podnájemné“** znamená podnájemné placené Podnájemcem Nájemci za užívání Předmětu podnájmu v souladu s touto Podnájemní smlouvou;

**„Podnájemní smlouva“** znamená tuto Podnájemní smlouvu včetně jejích Příloh;

**„Předávací protokol“** znamená protokol o předání a převzetí Předmětu podnájmu, týkající se stavu Předmětu podnájmu v okamžiku jeho předání Nájemcem Podnájemci;

**„Předmět podnájmu“** znamená „Šlechtovu restauraci“;

**„Vlastník“** znamená Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 000 64 58, který je výlučným vlastníkem Šlechtovy restaurace.

**Tato Podnájemní smlouva bude vykládána s použitím těchto výkladových pravidel:**

Jakýkoliv odkaz v této Podnájemní smlouvě na:

1.1 „osobu“ bude vykládán jako odkaz na jakoukoli fyzickou osobu, právnickou osobu (obchodní společnost, korporaci a jakoukoliv další osobu podle jakékoliv jurisdikce), sdružení (s nebo bez samostatné právní subjektivity), asociaci, svěřenský fond, trust nebo jeho správce, stát, sdružení (s nebo bez samostatné právní subjektivity), nebo státní orgán nebo jakoukoliv jeho složku nebo odbor nebo jakýkoli právní subjekt;

1.2 „den“ nebo počet „dní“ v této Podnájemní smlouvě (bez výslovné kvalifikace „pracovní“) bude vykládán jako odkaz na kalendářní den nebo počet kalendářních dnů. Má-li být proveden jakýkoli úkon nebo podáno oznámení v konkrétní kalendářní den nebo do takového dne a takový kalendářní den není pracovním dnem, pak takový úkon nebo oznámení bude odloženo do následujícího pracovního dne nebo takový úkon může být proveden nebo oznámení může být podáno v následující pracovní den.

1.3 Pokud kontext nevyžaduje jinak, jakékoliv slovo použité v jednotném čísle bude zahrnovat i množné číslo a opačně.

1.4 Pokud kontext nevyžaduje jinak, jakýkoliv odkaz v této Podnájemní smlouvě na zákony bude vykládán jako odkaz na zákony v platném znění.

1.5 Pokud kontext nevyžaduje jinak, jakýkoliv odkaz v této Podnájemní smlouvě na jakoukoliv smlouvu nebo jiný dokument bude vykládán jako odkaz na takovou smlouvu nebo jiný dokument ve znění pozdějších změn a doplňků.

1.6 Nadpisy článků a příloh slouží pouze pro usnadnění orientace.

**Článek II.**

PŘEDMĚT PODNÁJMU

2.1 Předmět podnájmu podle této Podnájemní smlouvy může být omezen nebo rozšířen jen formou dodatku k této Podnájemní smlouvě. Výlučným vlastníkem Předmětu podnájmu je Hlavní město Praha (dále jen **„Vlastník“**), které přenechalo Předmět podnájmu do nájmu Nájemci na dobu určitou do …………………. . Výpis z katastru nemovitostí tvoří Přílohu č. 1 této Podnájemní smlouvy.

2.2 Nájemce tímto Podnájemci Předmět podnájmu podnajímá do výlučného užívání a Podnájemce si od Nájemce Předmět podnájmu podnajímá. Podnájemce je oprávněn Předmět podnájmu po Dobu podnájmu řádně užívat v souladu s touto Podnájemní smlouvou.

2.3 Nájemce je povinen oznámit Podnájemci finanční hodnotu Předmětu podnájmu po dokončené rekonstrukci Šlechtovy restaurace Vlastníkem neprodleně poté, kdy bude mít tuto informaci k dispozici od Vlastníka. Podnájemce odpovídá za sjednání pojištění Předmětu podnájmu v dostatečném rozsahu v závislosti na tomto oznámení Nájemce. Podnájemce zajistí, aby nová pojistná smlouva plynule v čase navázala na stávající pojištění Předmětu podnájmu, a platnou pojistnou smlouvu po jejím uzavření neprodleně předloží Nájemci. Tuto pojistnou smlouvu bude Podnájemce udržovat v platnosti po celou dobu trvání této Podnájemní smlouvy s tím, že pojistná smlouva bude v čase aktualizována tak, aby pojistná hodnota odpovídala hodnotě Předmětu podnájmu.

2.4 Nedojde-li mezi Nájemcem a Podnájemcem k jiné dohodě formou dodatku k této Podnájemní smlouvě, nelze tuto Podnájemní smlouvu ukončit jen ohledně některé její části. Zánik některé části Předmětu podnájmu nemá jakýkoliv vliv na trvání práv a povinností Stran z této podnájemní smlouvy ohledně jakýchkoliv ostatních částí Předmětu podnájmu.

2.5 Podnájemce prohlašuje, že se dobře seznámil s charakterem Předmětu podnájmu, s jeho umístěním, stavem a rovněž se způsobem jeho provozování. Podnájemce dále prohlašuje, že si Předmět podnájmu řádně prohlédl a že Předmět podnájmu je vhodný a způsobilý k užívání pro sjednaný účel podnájmu. Podnájemce dále potvrzuje, že mu Nájemce poskytl veškeré potřebné informace týkající se Předmětu podnájmu.

**Článek III.**

ÚČEL NÁJMU

3.1 Podnájemce je oprávněn Předmět podnájmu užívat v souladu se svým předmětem podnikání, tj. zejména pro provozování následujících činností:

1. výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona;
2. hostinská činnost;
3. pivovarnictví a sladovnictví.

3.2 Předmět podnájmu bude užíván zejména jako společensko-zábavní, vzdělávací a obchodní zařízení, a to zejména jako:

1. prostor k pořádání kulturně společenských akcí (např. výstavy, plesy, konference, koncerty apod.);
2. prostor k obchodnímu využití (obchody, restaurace, kavárny); a
3. prostor kancelářský a prostor k poskytování doplňkových služeb.

3.3 Pokud případná změna v účelu užívání Předmětu podnájmu učiněná Podnájemcem a schválená Nájemcem bude mít za následek zvýšení jakýchkoliv poplatků a/nebo daní vztahujících se k Předmětu podnájmu, nebo povede k zavedení nových daní, tyto poplatky a/nebo daně budou hrazeny v plné výši Podnájemcem.

3.4 Podnájemce se zavazuje využívat Předmět podnájmu po Dobu podnájmu pouze k účelům stanoveným touto Podnájemní smlouvou, pokud neobdrží od Nájemce předchozí písemný souhlas k užití Předmětu podnájmu jiným způsobem.

3.5 Nájemce bere na vědomí, že Předmět podnájmu se nachází v chráněném přírodním a památkovém území bez dopravy a objekt tak bude přístupný převážně pro pěší. Parkování pro zásobování Šlechtovy restaurace a parkování jiných vozidel s povolením vjezdu je řešeno na zpevněných plochách v rámci Předmětu podnájmu. Nájemce zajistí, že Podnájemce bude mít ode Dne počátku podnájmu povolení pro příjezd až k Předmětu podnájmu pro osm vozů za účelem zásobování. Nájemce dále zajistí, že Předmět podnájmu bude přístupný pro pěší z chodníků, které se nacházejí v okolí Předmětu podnájmu.

3.6 Podnájemce není oprávněn přenechat Předmět podnájmu nebo jeho část do dalšího podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. V případě zájmu Podnájemce o přenechání Předmětu podnájmu nebo jeho části do dalšího podnájmu je Podnájemce povinen předem předložit Nájemci v jednom vyhotovení návrh podnájemní smlouvy k posouzení a odsouhlasení, jakož i k následné evidenci. Podnájemce odpovídá Nájemci za to, že každý z podnájemců jedná v souladu s ustanoveními této Podnájemní smlouvy s tím, že podmínky každého Nájemcem odsouhlaseného podnájmu budou v souladu s podmínkami této Podnájemní smlouvy. Uzavřenou a Nájemcem schválenou podnájemní smlouvu je Podnájemce povinen doručit Nájemci do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne jejího podpisu.

3.7 Podnájemce se zavazuje neprovozovat a nestrpět v Předmětu podnájmu provozování takové činnosti, která by mohla mít negativní vliv na dobré jméno Vlastníka či Nájemce, zejména činnost, která by podněcovala rasovou, náboženskou, politickou či sociální nesnášenlivost (např. provozování sex shopů, erotických nočních klubů, heren, bazarů, zastaváren apod.). Strany v této souvislosti sjednávají, že Nájemce je oprávněn rozhodnout, která činnost má negativní vliv na jeho dobré jméno či dobré jméno Vlastníka a Podnájemce se zavazuje takovéto rozhodnutí Nájemce bezvýhradně akceptovat.

3.8 Podnájemce prohlašuje, že před uzavřením této Podnájemní smlouvy řádně získal veškerá povolení, koncese a licence nutná k provozování jeho činnosti v Předmětu podnájmu dle této Podnájemní smlouvy, zejména příslušné živnostenské oprávnění, jiná veřejnoprávní povolení k provozování podnikatelské činnosti v Předmětu podnájmu, povolení k užívání loga, ochranné známky, atd. (společně dále jen „**Povolení**“). Podnájemce je povinen udržovat Povolení v platnosti a účinnosti po celou Dobu podnájmu sjednaného dle této Podnájemní smlouvy. Nájemce nebude povinen vyvíjet v souvislosti se získáváním Povolení žádnou činnost a ani se nebude v této souvislosti vůči Podnájemci jakýmkoliv způsobem zavazovat, ledaže tato činnost bude, dle výlučného uvážení Nájemce, vhodná či nezbytná pro naplnění účelu této Podnájemní smlouvy.

3.9 Podnájemce se zavazuje, že nebude vůči Nájemci uplatňovat žádné nároky ohledně Povolení a neučiní tak ani v případě, že Podnájemci nebude povoleno provozovat jeho činnost vzhledem k tomu, že mu nebudou vydána nutná Povolení.

**Článek IV.**

DOBA PODNÁJMU

4.1 Podnájem započne k datu podpisu této Podnájemní smlouvy, který je současně datem její účinnosti **(„Den počátku podnájmu“**).

4.2 Podnájem podle této Podnájemní smlouvy se uzavírá ode Dne počátku podnájmu na dobu určitou deseti (10) let (dále jen **„Doba podnájmu“**).

**Článek V.**

PODNÁJEMNÉ

5.1 Podnájemce se zavazuje počínaje Dnem počátku podnájmu platit Nájemci za užívání Předmětu podnájmu Podnájemné ve výši deseti procent (10 %) z celkového měsíčního obratu Podnájemce v Předmětu podnájmu vykázaného Podnájemcem v jednotlivém kalendářním měsíci v roce z tržeb evidovaných Podnájemcem bez DPH v systému EET a dále pak z měsíčních tržeb placených zákazníky Podnájemci podle vystavených faktur nebo pokladních a jiných dokladů mimo systém EET za služby poskytnuté v Předmětu podnájmu, nejméně však částku 90.000,- Kč bez DPH měsíčně (tzv. minimální podnájemné). K ceně podnájmu bude účtováno DPH podle platných právních předpisů. V případě neúplného kalendářního měsíce se výše podnájemného určí jako podíl (i) součinu počtu dní v příslušném kalendářním měsíci a částky uvedené v předchozí větě a (ii) čísla 30. Podnájemce je povinen vždy nejpozději do desátého (10.) dne následujícího kalendářního měsíce za měsíc předcházející zaslat (předložit) Nájemci:

pravdivý a úplný výkaz tržeb Podnájemce za poskytnuté služby a prodej zboží ze systému EET v Předmětu podnájmu; a

pravdivý a úplný výkaz ostatních tržeb placených zákazníky (obchodními partnery) Podnájemci za služby poskytnuté v Předmětu podnájmu podle vystavených faktur nebo pokladních dokladů včetně plateb uskutečněných prostřednictvím platebního terminálu mimo systém EET;

a to za účelem vyčíslení a ověření Podnájemného, které je Podnájemce povinen hradit Nájemci na základě této Podnájemní smlouvy.

Shodně tak bude Podnájemce povinen předložit Nájemci nejpozději do pěti (5) dnů po podání každého daňového přiznání k dani přidané hodnoty u příslušného správce daně pravdivé a úplné přiznání k dani z přidané hodnoty za každé zdaňovací období včetně kontrolního hlášení, jakož i Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu za provozovnu (-y), která (-é) jsou umístěny v Předmětu podnájmu podle této podnájemní smlouvy.

Nesplnění těchto povinností Podnájemcem zakládá právo Nájemce tuto podnájemní smlouvu písemně vypovědět s účinky výpovědi ke dni jejího doručení Podnájemci.

5.2 Podnájemce se zavazuje platit Nájemci Podnájemné v pravidelných měsíčních platbách, a to vždy do patnáctého dne následujícího kalendářního měsíce za měsíc předcházející, za který se hradí Podnájemné.

5.3 Minimální podnájemné může být každoročně s účinností od 1. 1. zvyšováno podle Indexu a nové Podnájemné bude vypočítáno následovně:

Nové minimální podnájemné = (1+Index/100) x Dosavadní minimální podnájemné.

5.4 Úprava Podnájemného v žádném případě nepovede ke snížení Minimálního podnájemného. Pokud bude Index záporný, zůstává Minimální podnájemné na úrovní jeho poslední stanovené výše.

5.5 Nájemce je povinen doručit Podnájemci oznámení o řádně vypočtené nové výši Minimálního podnájemného s uvedením příslušného výpočtu předem, nejpozději do 31. března dotčeného roku, pro který se Minimální podnájemné zvyšuje, a to spolu s příslušným výpočtovým listem.

5.6 Nájemce a Podnájemce potvrzují a souhlasí s tím, že ani stanovení směnného kurzu CZK k EUR jako jednotné měně ani převod závazků podle této Podnájemní smlouvy z CZK na EUR nebude v žádném případě důvodem pro předčasné ukončení nebo změnu této Podnájemní smlouvy, anebo předčasné splacení jakékoliv částky splatné podle této Podnájemní smlouvy, ani pro žádnou odpovědnost jedné Strany vůči druhé Straně za jakoukoliv přímou nebo následnou ztrátu vyplývající z kterékoliv z těchto událostí, pokud tak nebude mezi Nájemcem a Podnájemcem výslovně písemně dohodnuto. K okamžiku, kdy CZK přestane být zákonnou měnou (zákonným platidlem) v České republice, budou veškeré platební závazky podle této Podnájemní smlouvy uspokojovány v EUR podle směnného kurzu stanoveného podle příslušného právního předpisu v den zavedení EUR v České republice.

5.7 Podnájemce se zavazuje platit Podnájemné na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Podnájemní smlouvy a jakákoliv platba dle této Podnájemní smlouvy se považuje za provedenou v den připsání částky ve prospěch tohoto účtu Nájemce.

5.8 Nájemce bude zasílat Podnájemci faktury na každou platbu Podnájemného, kterou má Podnájemce učinit podle této Podnájemní smlouvy. Faktura bude mít všechny náležitosti účetního a daňového dokladu.

5.9 K Podnájemnému bude Nájemcem účtována příslušná DPH v zákonem v té době stanovené výši. Platby Podnájemného budou prováděny v měně platné na území České republiky.

5.10 Podnájemce tímto výslovně a neodvolatelně souhlasí s tím, že Nájemce je na základě doručení písemného oznámení Podnájemci oprávněn jednostranně upravit strukturu a splatnost jednotlivých plateb podnájemného podle této Podnájemní smlouvy za předpokladu, že se souhrnná výše jednotlivých plateb nezmění.

**Článek VI.**

ZAJIŠTĚNÍ SLUŽEB SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU PODNÁJMU

6.1 Podnájemce se zavazuje po Dobu podnájmu hradit veškeré úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu přímo a ze svého dodavatelům těchto služeb. Službami spojenými s užíváním Předmětu podnájmu se pro účely této Podnájemní smlouvy rozumí veškeré služby nutné k řádnému provozu Předmětu podnájmu, zejména:

1. telefonické služby,
2. vodné, stočné,
3. dodávka elektrické energie,
4. dodávka plynu,
5. odvoz komunálního odpadu včetně gastro odpadu, a
6. úklid Předmětu podnájmu včetně zpevněných ploch
7. provozní údržba technologických zařízení spolu tvořících Předmět podnájmu,
8. služby na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce,

zajištění ostrahy Šlechtovy restaurace.

6.2 Pokud byla úhrada za kteroukoliv ze shora uvedených či jiných služeb, spojených s řádným užíváním Předmětu podnájmu, vyúčtována dodavatelem služeb přímo Nájemci, zavazuje se Podnájemce spolupracovat s Nájemcem a učinit v souladu s pokyny Nájemce vše nezbytné k tomu, aby úhrada takovéto služby mohla být přeúčtována Podnájemci, který se ji zavazuje uhradit na výzvu Nájemce, bude-li úhrada odpovídat mezi Podnájemcem a dodavatelem služeb dohodnuté výši.

**Článek VII.**

PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU PODNÁJMU

7.1 Nájemce se zavazuje předat Podnájemci Předmět podnájmu do užívání v den uzavření této Podnájemní smlouvy a Podnájemce se zavazuje Předmět podnájmu od Nájemce převzít a podepsat s tím spojený předávací protokol (**„Předání a převzetí předmětu podnájmu“**). Nájemce a Podnájemce se dohodli, že Předmět podnájmu bude předán do užívání Podnájemci bez zařizovacích předmětů a bez gastro technologie s tím, že tyto si na vlastní náklad obstará a odborně instaluje Podnájemce tak, aby na Předmětu podnájmu nevznikla jakákoliv škoda. Podnájemce bere na vědomí a souhlasí, že podmínkou předání Předmětu podnájmu Podnájemci je uhrazení jistoty v souladu s odst. 12.1 této Podnájemní smlouvy.

7.2 Podnájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že si před podpisem smlouvy prohlédl Předmět podnájmu a tento shledal bez vad a způsobilý k účelu podnájmu uvedenému v této Podnájemní smlouvě, že s tímto stavem souhlasí a prohlašuje, že nebude vznášet žádné námitky, pokud jde o stav či specifikaci Předmětu podnájmu.

7.3 Faktický stav Šlechtovy restaurace v okamžiku Předání a převzetí předmětu podnájmu včetně uvedení zjištěných závad bude popsán v Předávacím protokolu. Drobné závady nebránící řádnému užívání Šlechtovy restaurace nebudou pro Podnájemce důvodem k odepření převzetí Šlechtovy restaurace a sepsání Předávacího protokolu. Předávací protokol bude mimo jiné obsahovat popis stavu Šlechtovy restaurace, včetně označení věcí podléhajících ochraně a památkové péči ve smyslu obecně závazných právních předpisů a dále stav měřičů jednotlivých medií (el. energie, plynu, vody).

7.4 Nájemce se zavazuje poskytnout Podnájemci dostatečné a důvodné množství klíčů nutných k řádnému užívání Předmětu podnájmu.

7.5 Podnájemce prohlašuje, že před podpisem této Podnájemní smlouvy mu Nájemce v souladu s ustanovením § 7a odst. 2 písm. c) bod 2. zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, předal průkaz energetické náročnosti budovy „Šlechtova restaurace", resp. jeho ověřenou kopii.

**Článek VIII.**

PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE A PODNÁJEMCE

8.1 Nájemce prohlašuje, že

1. je oprávněn uzavřít tuto Podnájemní smlouvu a zavázat se k plnění veškerých jeho závazků v této Podnájemní smlouvě obsažených;
2. uzavření této Podnájemní smlouvy bylo řádně v rámci orgánů Nájemce projednáno a odsouhlaseno, byly splněny veškeré zákonné podmínky pro uzavření této Podnájemní smlouvy, a že k nabytí platnosti a účinnosti této Podnájemní smlouvy není na jeho straně třeba žádného dodatečného souhlasu, povolení či schválení jeho orgánů či jakýchkoliv třetích osob včetně státních orgánů;
3. na Předmětu podnájmu neváznou žádná zástavní práva, restituční nároky či jakákoliv jiná práva třetích osob, a že Předmět podnájmu nemá žádné právní vady.

8.2 Podnájemce prohlašuje, že:

1. ke dni uzavření této Podnájemní smlouvy je společností s ručením omezeným řádně vzniklou a registrovanou v souladu s právním řádem České republiky;
2. před uzavřením této Podnájemní smlouvy obdržel veškerá povolení a souhlasy svých orgánů, veškerá živnostenská oprávnění a jiná povolení potřebná pro vykonávání aktivit v rozsahu jeho předmětu činnosti (podnikání);
3. je oprávněn uzavřít tuto Podnájemní smlouvu a zavázat se k plnění veškerých závazků v této Podnájemní smlouvě obsažených; a
4. se seznámil důkladně se stavem Předmětu podnájmu jak po stránce technické, tak i věcné a neshledal žádných skutečností, které by bránily uzavření této Podnájemní smlouvy.

**Článek IX.**

PRÁV A POVINNOSTI NÁJEMCE

9.1 Kromě ostatních závazků Nájemce uvedených v této Podnájemní smlouvě, se tímto Nájemce zavazuje, že:

1. přenechá Podnájemci Předmět podnájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání, přičemž splnění této povinnosti Nájemce potvrdil Podnájemce svým podpisem na této smlouvě;
2. oznámí Podnájemci bez zbytečného odkladu, pokud změní účet, na který má být placeno Podnájemné; a
3. nepřijme žádná právní, technická či jiná opatření, která by Podnájemce v užívání Předmětu podnájmu omezovala, pokud se nebude jednat o opatření v obecném zájmu.

9.2 Kromě odpovědnosti za škodu ze zákona nebo z této Podnájemní smlouvy nebude Nájemce, ani jeho zaměstnanci či zástupci, odpovídat za žádnou újmu či škodu způsobenou osobám či na majetku, nebo za přerušení obchodní činnosti Podnájemce vzniklé v důsledku požáru, výbuchu, pádu předmětů, plynu, elektrické energie, vody, deště, sněhu, průsaků z potrubí nebo ze střechy, nebo v důsledku vlhkosti či z jakéhokoliv jiného důvodu jakékoliv povahy, pokud nebyly způsobeny Nájemcem.

9.3 Nájemce nenese jakoukoliv odpovědnost za škodu (zejména zničení, odcizení či jakékoliv znehodnocení) na věcech Podnájemce, jeho zaměstnanců či zákazníků nalézajících se v Předmětu podnájmu. Stejně tak Nájemce není odpovědný za jakoukoliv škodu nebo zranění způsobené Podnájemcem v Předmětu podnájmu klientům nebo zaměstnancům Nájemce anebo třetím osobám. Nájemce se v této souvislosti zavazuje odškodnit Nájemce nebo Vlastníka v souvislosti s jakoukoliv odpovědností, pokutami, ztrátami, škodami, náklady, nároky nebo vydanými rozsudky, v souvislosti s jakýmkoliv zraněním jakékoliv osoby nebo škodou na majetku, ke kterým dojde v Předmětu podnájmu.

9.4 Nájemce má právo zajistit úhradu pohledávky vůči Podnájemci zadržením movitých věcí, které se nacházejí v Předmětu podnájmu nebo na nich. V případě, že Podnájemce neuhradí Nájemci své splatné závazky nejpozději do pěti (5) dnů od uplatnění tohoto zadržovacího práva, je Nájemce oprávněn tyto věci na náklady Podnájemce prodat třetí osobě, a to tak, že zadržené movité věci nabídne k prodeji prostřednictvím vhodně umístěného inzerátu po dobu deseti (10) pracovních dní, a po uplynutí této doby prodá zadržené movité věci tomu, kdo za ně (nebo jejich část) nabídnul nejvyšší cenu. V případě, že na zmíněný inzerát nikdo neodpoví nebo nenabídne sumu, která podle rozumného úsudku Nájemce alespoň přibližně odpovídá hodnotě zadržených věcí, je Nájemce oprávněn zadržené věci předat k prodeji do komise. Výtěžek z tohoto prodeje Nájemce započte vůči svým pohledávkám za Podnájemcem. Výtěžek je možné započíst i vůči nesplatným pohledávkám Nájemce za Podnájemcem, a to i v případě, že tyto pohledávky jsou zajištěny jinak, nebo pokud Podnájemce prohlásí, či je vzhledem k okolnostem zcela zřejmé, že pohledávky Nájemce neuhradí. Zbylou část výtěžku Nájemce vrátí Podnájemci do šedesáti (60) dnů ode dne jeho obdržení. Podnájemce si je vědom toho a souhlasí s tím, že Nájemce je oprávněn využít zadržovacího práva dle § 2234 občanského zákoníku bez ohledu na to, jestli je neuhrazený závazek zajištěn smluvní pokutou, jistotou nebo jiným druhem zajištění dle této Podnájemní smlouvy nebo zákona.

9.5 Nájemce nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny vstoupit do Předmětu podnájmu po předchozím oznámení Podnájemci a za přítomnosti Podnájemce nebo jím pověřené osoby, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Podnájemní smlouvy a provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního aj. vedení. Podnájemce je povinen umožnit Nájemci nebo jím pověřené osobě vstup do Předmětu podnájmu za tímto účelem. Ve výjimečných případech, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav, jiná podobná skutečnost (např. požár), nebo živelní pohroma, jsou Nájemce nebo jím pověřené osoby oprávněny vstoupit do Předmětu podnájmu i bez přítomnosti Podnájemce nebo jím pověřené osoby, přičemž Nájemce je povinen následně informovat Podnájemce o takovémto vstupu do Předmětu podnájmu.

9.6 Nájemce nebo jím pověřené osoby jsou dále oprávněny vstupovat do Předmětu podnájmu za účelem jejich prohlídky (i) po dobu běhu výpovědní doby stanovené touto Podnájemní smlouvou, (ii) v období šesti (6) měsíců před skončením řádné Doby podnájmu podle této Podnájemní smlouvy, a (iii) po dobu, kdy bude Podnájemce v porušení jakékoliv povinnosti dle této Podnájemní smlouvy, a to v doprovodu osob, které jsou potenciálními zájemci o pronajmutí Předmětu podnájmu.

**Článek X.**

PRÁVA A POVINNOSTI PODNÁJEMCE

10.1 Kromě ostatních závazků Podnájemce uvedených v této Podnájemní smlouvě, se Podnájemce zavazuje k dalším závazkům uvedeným v tomto článku X. Podnájemní smlouvy.

10.2 Ohledně užívání Předmětu podnájmu se Podnájemce zavazuje, že:

1. bude zacházet s Předmětem podnájmu s ohledem na historickou hodnotu Šlechtovy restaurace s řádnou péčí a ve všech dalších směrech bude plnit veškeré přiměřené požadavky stanovené Nájemcem a zajistí, aby všichni jeho zaměstnanci po celou Dobu podnájmu zacházeli s Předmětem podnájmu s řádnou péčí a aby plnili požadavky stanovené Nájemcem;
2. bude užívat Předmět podnájmu v souladu s účelem této Podnájemní smlouvy;
3. bez předchozího písemného souhlasu Nájemce a rozhodnutí příslušného správního orgánu nesmí na Předmětu podnájmu provádět jakékoliv změny, nebo stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav Předání a převzetí předmětu podnájmu nebo se od něj jinak odchylují. Takové změny na Předmětu podnájmu, stavební či jiné úpravy či opravy provedené s předchozím písemným souhlasem Nájemce přesahující rámec běžné údržby provádí Podnájemce na svůj náklad bez nároku na jejich úhradu ze strany Nájemce či Vlastníka. Provede-li Podnájemce jakoukoliv změnu na Předmětu podnájmu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby bez předchozího písemného souhlasu Nájemce a rozhodnutí příslušného správního orgánu, je povinen Předmět podnájmu uvést do původního stavu, jakmile o to Nájemce požádá, nejpozději při skončení podnájmu, neučiní-li tak, je Nájemce oprávněn Předmět podnájmu uvést do původního stavu na náklady Podnájemce;
4. bude na vlastní náklad provádět údržbu Předmětu podnájmu. Údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází se poruchám a odstraňují se drobnější závady, přičemž běžnou údržbou je pak zejména malování včetně opravy vnitřních omítek, vnitřní nátěry, tapetování, drobné opravy technického zařízení, aj. s výhradou historicky cenných prvků Šlechtovy restaurace, u kterých tak bude činěno odborným subjektem schváleným Nájemcem na náklady Podnájemce;
5. bude provádět v Předmětu podnájmu a na všem vybavení a všech systémech sloužících Předmětu podnájmu na své náklady veškeré revize a kontroly a udržovat na vlastní náklady jakékoli a veškeré zařízení včetně elektrického zařízení umístěné v Předmětu podnájmu v použitelném stavu. Podnájemce je povinen udržovat a zajišťovat revize veškerých rozvodných systémů (vzduchu, vody, elektrické energie, odpadu, atd.) nacházející se v Předmětu podnájmu a zajišťovat na vlastní náklady jejich opravy (a zahrnout je do svého pojištění zákonné odpovědnosti);
6. v případě poškození nebo zničení zařízení Nájemce či Vlastníka v Předmětu podnájmu zaviněného Podnájemcem, jeho podnájemci, dodavateli, zákazníky nebo spotřebiteli ve Šlechtově restauraci, Podnájemce obnoví veškerá zařízení Nájemce či Vlastníka nebo je vymění novým zařízením stejné kvality a hodnoty k dostatečné spokojenosti Nájemce a či Vlastníka;
7. v případě poškození nebo zničení zařízení Nájemce či Vlastníka v Předmětu podnájmu nezaviněného Podnájemcem, jeho podnájemci, dodavateli zákazníky nebo spotřebiteli ve Šlechtově restauraci, Podnájemce dle nezbytné potřeby za součinnosti Nájemce obnoví veškerá zařízení Nájemce či Vlastníka nebo je vymění novým zařízením stejné kvality a hodnoty k dostatečné spokojenosti Nájemce či Vlastníka, to vše za podmínky, že náklad na provedení jednotlivé opravy, údržby či obnovy nepřekročí plnění ze strany pojišťovny (resp. součet plnění ze strany pojišťovny a peněžních prostředků poskytnutých za účelem obnovení zařízení k tomuto Nájemcem či Vlastníkem);
8. umožní Nájemci a jiným osobám zmocněným Nájemcem po celou Dobu podnájmu a po předchozím oznámení, vstup do Předmětu podnájmu za účelem jeho prohlídky a kontroly a ke zjištění, jakým způsobem je Předmět podnájmu užíván a v jakém je stavu, a to kdykoli během obvyklé pracovní doby i mimo ni;
9. v případě, že je Předmět podnájmu osazen měřidly spotřeby servisních médií, zajistí, aby měřidla byla zachována v provozuschopném stavu, a umožní k nim Nájemci kdykoliv přístup.

10.3 Podnájemce se dále zavazuje, že

1. bude odpovídat za úhradu všech stávajících daní nebo daní, které vstoupí v platnost během Doby podnájmu, a to ve vztahu k užívání a provozování Předmětu podnájmu Podnájemcem a s tím spojené daňové povinnosti Podnájemce;
2. odškodní Nájemce nebo Vlastníka za všechny náklady, výdaje, nároky a/nebo škody, které mohou být vůči Nájemci nebo Vlastníkovi, jeho zaměstnancům, zástupcům vzneseny nebo jim mohou vzniknout v důsledku úrazu, nehody, ztráty nebo jiné škody způsobené nebo vzniklé v Předmětu podnájmu, nebo v souvislosti s provozem v Předmětu podnájmu, za které odpovídá ve smyslu příslušných právních předpisů;
3. postupem upraveným v čl. II. odst. 2.3 podnájemní smlouvy uzavře a bude po celou Dobu podnájmu udržovat v platnosti pojištění a pokrývající pojistný zájem Nájemce na Předmětu podnájmu a pojistnou potřebu Podnájemce v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu a příslušnou pojistnou smlouvu kdykoliv na jeho žádost poskytne Nájemci k nahlédnutí a dále se zavazuje, že bude řádně hradit splátky pojistného. Pojištění se bude vztahovat zejména na

ca) pojištění Předmětu podnájmu (požární pojištění majetku a požární pojištění přerušení provozu rozšířené o pojištění majetku proti krádeži, výbuchu, poškození vodou, vichřicí, zaplavení, krupobití a jiným majetkovým škodám běžně pojišťovaným v České republice u obdobného podnikání a obdobných prostor);

cb) pojištění škod na majetku třetích osob v důsledku pojistné události týkající se Předmětu podnájmu z titulu Pojištění majetku;

cc) pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v rozsahu běžně pojišťovaném v České republice u obdobného podnikání a obdobných prostor. Jedná se o škody na životě nebo zdraví, poškození či zničení věcí a z nich vyplývající jiné majetkové újmy způsobené třetím osobám (včetně podnájemců) v důsledku pojistné události týkající se Předmětu podnájmu, za které Podnájemce odpovídá;

1. oznámí bez zbytečného odkladu Nájemci veškeré změny, které nastaly v nebo na Předmětu podnájmu, a to jak zapříčiněné Podnájemcem, tak i vzniklé bez jeho vlivu a vůle. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci vznik jakýchkoliv vad nebo škod v nebo na Předmětu podnájmu, jinak Podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Nájemci vznikla. Podnájemce není oprávněn uplatňovat vůči Nájemci jakýkoli nárok na snížení nebo prominutí podnájemného ani nárok na náhradu škody v souvislosti s jakýmkoliv omezením užívání Předmětu podnájmu nebo jakýmikoliv obtížemi způsobenými Podnájemci v důsledku vad Předmětu podnájmu nebo provádění údržby, oprav, revizí, stavebních úprav nebo rekonstrukcí v Předmětu podnájmu;
2. bude dodržovat veškeré právní předpisy týkající se užívání Předmětu podnájmu, zejména předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví, ochrany životního prostředí, předpisy stavební a hygienické apod. K dodržování těchto předpisů se zavazuje smluvně zavázat i případné podnájemce užívající Předmět podnájmu a osoby, které budou provádět v Předmětu podnájmu Podnájemcem smluvené činnosti;
3. bude plnit povinnosti původce odpadů podle § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Podnájemce je povinen nejpozději do 24 hodin po nabytí účinnosti této Podnájemní smlouvy smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, aj.) a udržovat čistotu v okolí Předmětu podnájmu cca 2 m všemi směry; a
4. nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve společných prostorách, na chodníku či komunikaci před budovou apod. Nájemce je oprávněn po marné výzvě adresované Podnájemci (postačí, pokud bude Podnájemci zaslána elektronickou poštou) odložené věci nechat odstranit na náklady Podnájemce. Podnájemce se zavazuje zaplatit veškeré pokuty a jiné sankce, které by v souvislosti s porušením výše uvedené povinnosti Podnájemce mohly požadovat příslušné státní orgány a orgány místní samosprávy.

10.4 Podnájemce se zavazuje, že v Předmětu podnájmu bude plnit úkoly vyplývající z odpovědnosti za požární ochranu, zejména:

1. dodržovat veškeré právní předpisy, požadavky a doporučení příslušných orgánů působících v oblasti protipožární ochrany, dodržovat schválenou základní dokumentaci k požární ochraně;
2. udržovat trvalou volnost únikových cest zasahujících nebo procházejících Předmětem podnájmu;
3. udržovat trvale přístupnost hasicích přístrojů, hydrantů, mechanických hlásičů zařízení elektrické požární signalizace, zařízení pro odvod tepla a kouře, hlavních a podružných vypínačů médií a zařízení pro detekci kouře přístupná kontrole v Předmětu podnájmu a kolem něj;
4. řádně udržovat a nebránit přístupu k takovým přístrojům a zařízením a nezneužívat je v Předmětu podnájmu. Nájemce je oprávněn kdykoli provést kontrolu dodržování povinností Podnájemcem sám nebo pověřeným zástupcem;
5. zajišťovat pravidelné revize hasicích přístrojů, požárních hydrantů, elektrické požární signalizace, hromosvodů a požárních klapek.

10.5 Dále se Podnájemce zavazuje, že:

1. bude dodržovat veškerá nařízení a zákony, jimiž se řídí provozní činnost v Předmětu podnájmu;
2. bude informovat Nájemce o všech významných skutečnostech, které by mohly mít podstatný vliv na trvání této Podnájemní smlouvy; a
3. bude udržovat všechna potřebná povolení platná a účinná po celou Dobu podnájmu.

10.6 Podnájemce bere na vědomí, že Předmět podnájmu je kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Stavebním úpravám a rekonstrukci Předmětu podnájmu musí předcházet stavebně historický průzkum, soupis dochovaných historických prvků s návrhem jejich budoucího umístění v objektu a v případě nutnosti provedení restaurátorských prací i restaurátorský průzkum a restaurátorský záměr. Podnájemce se zavazuje provádět údržbu, opravu, rekonstrukci, restaurování, nebo jinou úpravu kulturní památky nebo jejího prostředí tak, že je povinen opatřit si všechny podklady potřebné k provedení předmětné stavební úpravy. Jakýkoliv zásah v nebo na Předmětu podnájmu je nutné předem písemně projednat s příslušnými orgány státní památkové péče, zejména umístění nebo odstranění označení provozovny, reklamní poutače, nátěry fasády, výkladců.

10.7 Pokud Podnájemce nesplní své závazky vymezené v tomto článku 10 Podnájemní smlouvy, zejména závazek oznámit vady Předmětu podnájmu, případně provést údržbu, opravy či revize zařízení, ani po předchozím písemném upozornění a stanovení přiměřené lhůty ke sjednání nápravy, může Nájemce činit příslušné kroky ke sjednání nápravy na náklady Podnájemce, přičemž tyto náklady na takovou nápravu musí být přiměřené.

10.8 Podnájemce bere na vědomí, že jakékoliv změny vnějšího vzhledu Předmětu podnájmu, včetně umístění loga či reklamy na Předmětu podnájmu nebo v rámci Předmětu podnájmu, podléhá předchozímu písemnému souhlasu Nájemce.

10.9 Podnájemce je oprávněn umístit v Předmětu podnájmu sídlo své společnosti jen s předchozím písemným souhlasem Nájemce.

10.10 V případě, že:

1. Podnájemce podá insolvenční návrh na svůj majetek;
2. příslušným insolvenčním soudem bude pravomocně rozhodnuto o úpadku Podnájemce;
3. příslušný insolvenční soud zamítne insolvenční návrh pro nedostatek majetku Podnájemce;
4. je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení Podnájemce (vyjma případů sloučení nebo splynutí); nebo
5. proti Nájemci bude zahájen soudní spor nebo rozhodčí řízení, jehož hodnota bude přesahovat částku 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých);

je Podnájemce povinen o této skutečnosti neprodleně informovat Nájemce.

**Článek XI.**

UKONČENÍ PODNÁJEMNÍ SMLOUVY

11.1 Podnájem dle této Podnájemní smlouvy skončí:

1. uplynutím doby, na kterou je podnájem dle této Podnájemní smlouvy sjednán;
2. písemnou dohodou Stran;
3. písemnou výpovědí ze strany Nájemce za podmínek uvedených v odst. 11.2 tohoto článku Podnájemní smlouvy;
4. písemnou výpovědí ze strany Podnájemce za podmínek uvedených v odst. 11.4 tohoto článku Podnájemní smlouvy;
5. zánikem Předmětu podnájmu;
6. ke dni ukončení nájemní smlouvy mezi Vlastníkem a Nájemcem.

11.2 Nájemce je oprávněn Podnájemní smlouvu písemně vypovědět v případě, že nastane některá z níže uvedených skutečností:

1. Podnájemce je v prodlení s úhradou Podnájemného nebo jeho části nebo kteréhokoliv jiného finančního závazku, včetně smluvních pokut, splatného podle této Podnájemní smlouvy;
2. Podnájemce nedodá Nájemci informace a/nebo dokumenty nezbytné k vyčíslení a ověření správnosti podnájemného tak, jak uvedeno v odst. 5.1 této Podnájemní smlouvy, anebo tyto informace a/nebo dokumenty předloží Nájemci v neúplné, zkreslené nebo nepravdivé formě;
3. Podnájemce užívá Předmět podnájmu pro účely jiné než pro účely vyplývající z této Podnájemní smlouvy;
4. Podnájemce v rozporu s Podnájemní smlouvou s Předmětem podnájmu nedovoleně naloží nebo jej zatíží;
5. Podnájemce přenechá Předmět podnájmu do podnájmu či užívání třetí osobě bez předchozího souhlasu Nájemce;
6. Podnájemce opakovaně porušuje jakékoliv jiné své závazky vyplývající z této Podnájemní smlouvy;
7. Podnájemce neučiní účinná opatření vůči dalšímu Nájemcem schválenému podnájemci, který porušuje povinnosti, které mu vyplývají z Podnájemní smlouvy a porušování těchto povinností má negativní dopad na provoz Předmětu podnájmu nebo na dobré jméno Nájemce či Vlastníka;
8. v případě podání návrhu na prohlášení konkursu na majetek Podnájemce nebo v případě, že je Podnájemce v úpadku nebo v případě zahájení insolvenčního na majetek Podnájemce na návrh Podnájemce, nebo je-li jmenován likvidátor Podnájemce, nebo Podnájemce přijme rozhodnutí o vstupu do likvidace, buď povinné, nebo dobrovolné;
9. v případě, že u osoby Podnájemce dojde ke změně osoby ovládající bez předchozího písemného souhlasu Nájemce;
10. má-li dojít k odstranění, přestavbě, rekonstrukci či jiným stavebním úpravám Předmětu podnájmu nebo jeho části tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu podnájmu;

a současně v případech stanovených v písm. a) až g) Podnájemce neodstranil takovéto porušení svých povinností bez zbytečného odkladu, nejpozději však do patnácti (15) dnů od doručení písemného upozornění Nájemce, ve kterém bude popsáno porušení závazků Podnájemce.

11.3 V případě porušení povinností Podnájemcem specifikovaných v odst. 11.2 písm. a) až g) této Podnájemní smlouvy, které vedlo k předčasnému ukončení této Podnájemní smlouvy dle odst. 11.2 této Podnájemní smlouvy, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši zbývajícího Podnájemného, které má být zaplaceno od data předčasného ukončení této Podnájemní smlouvy do konce doby trvání nájmu této Podnájemní smlouvy, a to do třiceti (30) dnů po dni doručení písemné výpovědi dle odst. 11.2 této Podnájemní smlouvy.

11.4 Podnájemce je oprávněn Podnájemní smlouvu písemně vypovědět v případě, že nastane některá z níže uvedených skutečností a Nájemce svoji povinnost nesplnil ani na písemnou výzvu Podnájemce v dodatečné lhůtě minimálně patnácti (15) dnů po doručení výzvy Nájemci:

1. Předmět podnájmu se stane bez důvodů na straně Podnájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání nepřetržitě po dobu delší než třicet (30) po sobě jdoucích dnů;
2. Předmět podnájmu se stane bez důvodů na straně Podnájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání po dobu delší než tři (3) měsíce v průběhu kalendářního roku.

11.5 Podnájemce není oprávněn vypovědět Podnájemní smlouvu v případě změny vlastníka Předmětu podnájmu. Podnájemce s tímto ustanovením výslovně souhlasí.

11.6 Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně. V případě výpovědi učiněné Nájemcem podle ustanovení odst. 11.2 písm. a) až h) této Podnájemní smlouvy je sjednána výpověď bez výpovědní doby. Výpověď musí být dána do třech měsíců od události, která zakládá právo na podání výpovědi, jinak právo na podání výpovědi z důvodu této události zaniká.

11.7 Kromě veškerých dalších prostředků právní ochrany, které může Nájemce na základě Podnájemní smlouvy nebo ze zákona uplatnit, má Nájemce právo splnit ty ze závazků Podnájemce vztahující se k Předmětu podnájmu, s nimiž je Podnájemce v prodlení, včetně úhrady jakékoli dlužné částky třetím stranám a to po marné výzvě k plnění doručené Podnájemci Nájemcem alespoň deset dní před plněním Nájemcem. Veškeré náklady vzniklé Nájemci s plněním uvedených závazků Podnájemce uhradí do deseti pracovních dní poté, co mu Nájemce úhradu takových nákladů prokáže.

11.8 Pro vyloučení pochybností platí, že žádná Strana nesmí od této Podnájemní smlouvy odstoupit ani ji ukončit jinak než způsobem a z důvodů výslovně upravených v této Podnájemní smlouvě.

11.9 Nájemce je povinen do jednoho měsíce ode dne ukončení Podnájemní smlouvy na vlastní náklady vyklidit Předmět podnájmu, uvést Předmět podnájmu do stavu, v němž byl ke Dni počátku podnájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, kromě úprav, která byly odsouhlaseny Nájemcem, a předat Předmět podnájmu Nájemci. Pokud Podnájemce Předmět podnájmu do takového stavu neuvede, ačkoliv má povinnost tak učinit, ani do 14 dní od písemné výzvy zaslané Nájemcem Podnájemci, má Nájemce právo na náklady Podnájemce uvést Předmět podnájmu do stavu, do kterého měl Předmět podnájmu povinnost uvést Podnájemce. Kromě toho může Nájemce požadovat úhradu podnájemného a jiných plateb vymezených v této Podnájemní smlouvě za dobu, po kterou byl Předmět podnájmu uváděn Nájemcem do tohoto stavu. Při předání Předmětu podnájmu sepíší mezi sebou Strany protokol o předání Předmětu podnájmu v souvislosti s ukončením Podnájemní smlouvy, jehož obsah bude co do specifikace předávaného Předmětu podnájmu obdobný jako u Předávacího protokolu sepsaného Stranami na počátku tohoto podnájemního vztahu.

11.10 Podnájemce není oprávněn požadovat po ukončení podnájmu Předmětu podnájmu po Nájemci ani Vlastníkovi úhradu jakýchkoli nákladů, které Podnájemce vynaložil po dobu trvání podnájmu v souvislosti se stavebními úpravami a/nebo technickým zhodnocením Předmětu podnájmu, a ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu podnájmu v důsledku takových úprav či technického zhodnocením Předmětu podnájmu provedenými Podnájemce, ať již takové úpravy či technické zhodnocení Předmětu podnájmu tvoří nedílnou součást Předmětu podnájmu a či ať již Nájemce požadoval jejich odstranění z Předmětu podnájmu či nikoliv.

11.11 V případě prodlení Podnájemce s vyklizením a předáním Předmětu podnájmu zmocňuje Podnájemce Nájemce k tomu, aby po uplynutí deseti (10) dnů ode dne, ke kterému měl Podnájemce nejpozději vyklidit a předat Předmět podnájmu Nájemci, Předmět podnájmu vyklidil a veškeré movité věci nacházející se v Předmětu podnájmu uschoval, a to vše na náklady Podnájemce. Podnájemce je pak povinen převzít si všechny tyto věci od Nájemce nejpozději do sedmi (7) dnů od okamžiku, kdy byly Nájemcem uschovány. V případě, že Podnájemce takto neučiní, je Nájemce oprávněn tyto věci prodat. Nepodaří-li se Nájemci tyto věci prodat, je oprávněn provést jejich likvidaci na náklady Podnájemce.

**Článek XII**

JISTOTA

## 12.1 Smluvní strany se dohodly na povinnosti Podnájemce zaplatit Nájemci jistotu ve výši **270.000,- Kč** (slovy: Dvěstě sedmdesát tisíc korun českých). Podnájemce je povinen zaplatit Nájemci takto sjednanou jistotu nejpozději v den uzavření této Smlouvy na bankovní účet Nájemce uvedený v této Podnájemní smlouvě.

## 12.2 Jistota bude Nájemci sloužit na úhradu případných nedoplatků Podnájemce za Podnájemné a služeb spojených s podnájmem Předmětu podnájmu, k úhradě škod způsobených Podnájemcem na Předmětu podnájmu, úroků z prodlení, smluvních pokut nebo k úhradě veškerých jiných závazků Podnájemce v souvislosti s podnájmem Předmětu podnájmu. Nájemce je oprávněn jednostranně započíst dluh Podnájemce na uhrazenou jistotu, a to písemným oznámením zaslaným na adresu Podnájemce. O provedení zápočtu je Nájemce povinen písemně informovat Podnájemce.

## 12.3 V případě, že Nájemce bude ve smyslu této smlouvy oprávněně čerpat z jistoty na úhradu dluhu (-ů) Podnájemce nebo na úhradu jiných závazků Podnájemce v souvislosti s podnájmem, je Podnájemce povinen takto vyčerpanou část jistoty doplatit Nájemci do původní výše ve lhůtě do deseti (10) dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce.

## 12.4 Podnájemce je povinen zachovat jistotu v dohodnuté výši po celou Dobu podnájmu dle této Podnájemní smlouvy, a to až do doby vypořádání veškerých závazků Podnájemce vyplývajících z této Podnájemní smlouvy či v souvislosti s ní. Jistota musí být udržována minimálně v dohodnuté výši uvedené v odst. 12.1 této Podnájemní smlouvy.

## 12.5 Smluvní strany se dohodly, že jistota složená Podnájemcem Nájemci podle této Podnájemní smlouvy není úročena.

## 12.6 V případě, že dojde k ukončení podnájmu dle této Podnájemní smlouvy, bez ohledu na skutečnost, zda podnájem Předmětu podnájmu bude ukončen předčasně či nikoli, bude jistota nebo její zbývající nevyčerpaná část uhrazena zpět na účet určený Podnájemcem nejpozději do tří (3) měsíců ode dne ukončení podnájmu, ne však dříve, než dojde k vyklizení a předání Předmětu podnájmu Nájemci a než budou Nájemci uhrazeny veškeré neuhrazené závazky Podnájemce vzniklé z Podnájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní. Nájemce je oprávněn čerpat z prostředků jistoty i po skončení doby podnájmu, bude-li zjištěno porušení některého ze zajištěných závazků. Toto ustanovení zůstává v platnosti i v případě ukončení Podnájemní smlouvy z důvodu výpovědi nebo odstoupení.

**Článek XIII.**

OZNÁMENÍ

13.1 Veškerá oznámení, která je třeba podle této Podnájemní smlouvy doručovat, budou vyhotovena v jazyce českém a lze je doručit osobně, v České republice zavedenou kurýrní službou, nebo doporučenou poštou:

Nájemce: **Obecní dům, a.s.**

se sídlem náměstí Republiky 1090/5, 110 00 Praha 1

k rukám předsedy představenstva

Podnájemce: **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

se sídlem ……………………………

k rukám ………………………………..

nebo na jinou adresu, kterou si Strany sdělí způsobem uvedeným výše.

13.2 Oznámení na základě této Podnájemní smlouvy se považují za doručená v pracovní den následující po doručení, bylo-li oznámení doručováno osobně nebo kurýrem, a pátý pracovní den od předání k poštovní přepravě, bylo-li zasíláno doporučenou poštou.

**Článek XIV.**

SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

14.1 V případě, že Podnájemce bez předchozího písemného souhlasu Nájemce užívá Předmět podnájmu k jinému účelu než k účelu uvedenému v této Podnájemní smlouvě, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, a to za každý započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat.

14.2 V případě, že Podnájemce je v prodlení s placením Podnájemného nebo jakéhokoliv jiného splatného finančního závazku vyplývajícího z této Podnájemní smlouvy, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, minimálně však ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení.

14.3 V případě, že Podnájemce je po skončení podnájmu Předmětu podnájmu v prodlení s vyklizením a předáním Předmětu podnájmu, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý započatý den prodlení.

14.4 V případě, že Podnájemce je v prodlení s uhrazením nebo doplněním Jistoty, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z částky, kterou má Podnájemce povinnost doplnit, a to za každý započatý den prodlení, minimálně však ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení.

14.5 V případě, že Podnájemce poruší povinnost mít sjednané pojištění v rozsahu a za podmínek dle této Smlouvy, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den, ve kterém Podnájemce nebude mít sjednané toto pojištění.

14.6 V případě, že Podnájemce poruší jakoukoliv další povinnost vyplývající mu z této Podnájemní smlouvy, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení takové povinnosti.

14.7 Ujednáními o smluvních pokutách ani zaplacením smluvních pokut podle této Smlouvy není dotčen nárok Nájemce na náhradu škody způsobené porušením povinností Podnájemcem v plné výši včetně náhrady škody převyšující výši smluvní pokuty. Veškeré smluvní pokuty podle této Smlouvy jsou splatné do sedmi (7) dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty.

**Článek XV.**

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

15.1 Nájemce nedodává Podnájemci žádná média a nezodpovídá za jejich dodávky, ani za dodávky jakýchkoliv služeb od jakýchkoliv třetích osob. Jakékoliv takové přerušení, omezení nebo pozastavení dodávek či služeb nebude Podnájemce opravňovat k žádným náhradám či jakékoliv slevě či snížení Podnájemného a nebude Podnájemce zbavovat žádné jeho povinnosti vyplývající z této Podnájemní smlouvy.

15.2 Žádné neuplatnění, částečné uplatnění ani opoždění Strany s uplatněním práva nebo prostředků právní ochrany se nevykládá jako vzdání se předmětného práva, není-li stanoveno v této Podnájemní smlouvě jinak. Práva udělená touto Podnájemní smlouvou jsou kumulativní a žádná práva poskytovaná ze zákona jimi nejsou dotčena.

15.3 Podnájemní smlouva tvoří úplnou dohodu mezi Stranami ohledně předmětu této Podnájemní smlouvy a nahrazují veškeré předchozí rozhovory, jednání a dohody mezi Stranami týkající se předmětu Podnájemní smlouvy.

15.4 Jakékoliv ustanovení Podnájemní smlouvy nemůže být žádným způsobem změněno nebo doplněno, pokud není změna nebo doplněk proveden formou písemných dodatků podepsaných Nájemcem a Podnájemcem.

15.5 Strany se zavazují k tomu, že vynaloží přiměřené úsilí na to, aby zajistily, že s jakýmikoliv získanými informacemi souvisejícími s druhou Stranou nebo s transakcemi zamýšlenými Podnájemní smlouvou, jež nebudou veřejně známé a dostupné, budou zacházet jako s důvěrnými informacemi a nesdělí je žádné třetí straně s výjimkou případů, kdy k tomu budou mít písemný souhlas druhé Strany, nebo když to bude požadováno právními předpisy. Strany však sjednávají, že bez předchozího písemného souhlasu mohou Strany dát obsah a informace k dispozici svým zaměstnancům, případně třetím osobám v rozsahu přiměřeně nezbytném k plnění Podnájemní smlouvy s tím, že takovéto zaměstnance zaváží k plnění ustanovení tohoto článku.

15.6 Každá ze stran si uhradí své vlastní náklady vzniklé v souvislosti s Podnájemní smlouvou nebo jakoukoli jinou smlouvou nebo ujednáním zde zamýšleným.

15.7 S výjimkou ustanovení §576 občanského zákoníku, a pokud se nejedná o podstatné náležitosti Podnájemní smlouvy, je-li či stane-li se kterékoli další ustanovení této Podnájemní smlouvy nebo jeho část neplatným či nevynutitelným rozhodnutím soudu či jiného příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této Podnájemní smlouvy nebo jejích částí. V případě shora uvedeném se obě strany zavazují neúčinné a neplatné ustanovení nahradit novým ustanovením, které bude svým účelem a významem co nejbližší ustanovení této Podnájemní smlouvy, jež má být nahrazeno.

15.8 Podnájemce není oprávněn provést jednostranné započtení svých pohledávek za Nájemcem vzniklých na základě nebo v souvislosti s touto Podnájemní smlouvou.

15.9 Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Nájemce postoupit tuto Podnájemní smlouvu nebo její část na třetí osobu, jakož i postoupit jakékoliv práva či převést jakoukoliv povinnost vyplývající mu z této Podnájemní smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.

15.10 Nájemce je oprávněn provést jednostranné započtení svých pohledávek za Podnájemcem vzniklých na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou.

15.11. Nájemce je oprávněn postoupit či zastavit své pohledávky vůči Podnájemci dle či v souvislosti s touto Podnájemní smlouvou ve prospěch třetí osoby. Nájemce je dále oprávněn převést svá práva a povinnosti vyplývající z této Podnájemní smlouvy nebo tuto Podnájemní smlouvu jako celek či její část na jakoukoliv třetí osobu. Podnájemce tímto dává Nájemci s tímto převodem a/nebo postoupením svůj souhlas.

15.12 Podnájemce bere na vědomí, že ke změně ovládající osoby Podnájemce ve smyslu § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, uskutečněné zejména ve formě (i) jednoho nebo více převodů obchodního podílu; (ii) převodu akcií Podnájemce; (iii) zvýšení základního kapitálu Podnájemce, v jehož důsledku se ovládající osobou Podnájemce stane osoba, která k datu uzavření této Podnájemní smlouvy ovládající osobou není; (iv) prodeje obchodního závodu Podnájemce nebo jeho části, nebo jiným způsobem s podobnými účinky, může dojít pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce, který Nájemce není oprávněn bez vážného důvodu písemně sděleného Podnájemci odmítnout. V případě, že k takovéto změně dojde bez písemného souhlasu Nájemce, je Nájemce oprávněn tuto Podnájemní smlouvu v souladu s odst. 11.2 písm. i) vypovědět.

15.13 Strany se dohodly, že tato Podnájemní smlouva řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Strany se výslovně dohodly, že ustanovení § 557; § 1740 odst. 3; § 1748; §1765; § 1766; § 1899; § 1936; ust. dle třetí věty § 1949 odst. 1; § 1949 odst. 2; § 1950; § 1951; § 1953; § 1971; § 1977 až § 1979; § 1995 odst. 2; § 2000; § 2002 až § 2004; § 2050; § 2053; § 2208; § 2210 odst. 2 a 3; § 2212; § 2220 odst. 1; § 2223; § 2226; §2227; § 2230; § 2232; § 2247; § 2285; § 2287; § 2303 až § 2305; § 2308; § 2310 až § 2312; § 2314 až § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, se na Podnájemní smlouvu nepoužijí.

15.14 Podnájemce tímto prohlašuje, že podpisem této Podnájemní smlouvy na sebe bere nebezpečí změny okolností, která by mohla založit zvlášť hrubý nepoměr v právech a povinnostech Stran a není tedy oprávněn domáhat se po Nájemci a/nebo soudně obnovení jednání o této Podnájemní smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Stran.

15.15 Podnájemní smlouva bude Nájemcem zveřejněna ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění.

15.16 Podnájemní smlouva se řídí platnými právními předpisy České republiky.

15.17 Podnájemní smlouva je sepsána ve třech (3) stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží dva (2) stejnopisy smlouvy a Podnájemce obdrží jeden (1) stejnopis smlouvy.

15.18 Následující přílohy jsou připojeny k Podnájemní smlouvě a tvoří její neoddělitelnou součást:

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitosti na Předmět podnájmu

15.19 Na důkaz toho připojují své podpisy prostřednictvím svých statutárních zástupců.

V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nájemce: | |  | Podnájemce: | |
| **Obecní dům, a.s.** | |  | **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** | |
| Podpis: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Podpis: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Jméno: | Mgr. Vlastimil Ježek |  | Jméno: | ………………………… |
| Funkce: | předseda představenstva |  | Funkce: | ……………………… |
| Podpis: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Podpis: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Jméno: | Jan Lacina |  | Jméno: | ……………….. |
| Funkce: | místopředseda představenstva |  | Funkce: | …………………………… |