

1-

OPIS

DOHODA

mezi

Českými drahami, s.o.
sídlo: nábr. L. Svobody 12,
Praha 1

a

Creseus, s.r.o
sídlo: Celetná 38, Praha 1

zast.
generalním ředitelem
(dále jen pronajímatel)

zast. | jednatelem
(dále jen nájemce)

ve věci

úpravy některých vzájemných práv a povinností podle nájemní
smlouvy ze dne 30. 12. 1993 ohledně objektu palác Sevastopol

červenec 1996

D o h o d a

mezi

Českými drahami, s.o. se sídlem nábr. Ludvíka Svobody 12, Praha 1
zast.
(dále jen pronajímatelem)

a

Creseus, s.r.o., se sídlem Celetná 38. Praha 1
zast. nateli
(dále jen nájemce)

ve věci úpravy některých vzájemných práv a povinností podle
nájemní smlouvy ze dne 30. 12. 1993 ohledně objektu paláce
Sevastopol (dále jen nájemní smlouva) dohodli se její účastníci,
jak níže následuje při tom, že nájemní vztah trvá bez ohledu na
výpověď ze dne 16. 6. 1995 danou pronajímatelem a s tím, že
nájemce vezme svůj návrh u Krajského obchodního soudu v Praze sp.
zn. 20 Cm 567/95 ze dne 20. 9. 1995 zpět do 10 dnů od podpisu
této dohody, a to pod sankcí její neplatnosti:

- a) Oprávnění nájemce dané nájemní smlouvou jednat plně jako
stavebník ve věcech objektu paláce Sevastopol za pronajímatele
vůči všem třetím osobám a státním i samosprávným orgánům v
souladu s čl. II nájemní smlouvy je předmětem zvláštního
potvrzení z dnešního dne daného pronajímatelem nájemci.
- b) Podmínky splacení pohledávky 12,5 mil. Kč nájemcem
pronajímateli jsou předmětem samostatného ujednání mezi
pronajímatelem a nájemcem z dnešního dne.
- c) Úprava některých ustanovení nájemní smlouvy je předmětem
dodatku č. 1 z dnešního dne k nájemní smlouvě.
- d) Úprava smlouvy o zřízení věcného břemene nájmu ze dne 22. 12.
1994 je předmětem dodatku č. 1 z dnešního dne k právě uvedené
smlouvě.
- e) Smlouvu o podnájmu nebytových prostor

V Praze dne 2. 7. 96

.....
pronajímatelem

.....
nájemce /

Potvrzení

České dráhy, s.o., se sídlem nábr. Ludvíka Svobody 1222, Praha 1 zast. generálním ředitelem potvrzuji, že Creseus. spol. s r.o., Celetná 38, 110 00 Praha 1, zast. jednatelem je oprávněn jednat a vystupovat v řízeních ve smyslu stavebního zákona a předpisů souvisejících s orgány státní správy a orgány samosprávnými a třetími osobami jako stavebník ohledně nemovitostí domu čp. 988 se stav. parcelou č. 585 (objekt paláce Sevastopol) zaps. na listu vlastnictví č. 130 pro kat. území Staré Město, obec a okres Praha, vedeném Katastrálním úřadem Praha ohledně stavebních činností spočívajících v provádění stavebních oprav a úprav dále uvedených:

výměny vnitřních rozvodů teplé a studené vody, kanalizace, zařizovacích předmětů, úprav sociálních zařízení, obkladů, dlažby, vnitřních rozvodů elektroinstalace, vnitřních rozvodů plynovodu B 3, přípojky od rozvodu plynu, vnitřních rozvodů ÚT B 1, B 2 a revize B 3, spravování oken, dveří, kování a nátěry, oprav 3 ks výtahů, malby a úprav stropů a stěn, popřípadě dalších pro účel nájmu nutných stavebních prací tak, aby nemovitost mohla být po kolaudaci uvedených stavebních prací užívána následujícím způsobem:

- a) nadzemní podlaží části A, B a C objektu budou využívána jako kancelářské prostory s výjimkou plochy 50 m², která bude stavebně řešena tak, aby po kolaudaci mohla být užívána jako byt 1 + 1 I. kategorie
- b) mezanin části A a B objektu bude užíván jako kavárna a prostory pro činnost zájmových sdružení, společenských organizací apod.
- c) suterénní část A, C objektu bude užívána z části jako jednateleství peněžního ústavu a z části bude využita pro umístění bezpečnostních schránek.
- d) suterénní část B objektu bude nadále zachována jako společenský prostor pro veřejnost s možností využití pro kulturní a společenské účely při zachování současného kolaudačního stavu, tj. kina.
- e) přízemí objektu bude využito jako obchodní prostory sloužící k prodeji oděvů, obuvi, potravin, jednateleství peněžních ústavů, apod.

Toto oprávnění se vztahuje i na jednání s orgány památkové péče.

V Praze dne 2. 7. 46

generální ředitel
České dráhy s.o.

Ujednání

mezi

1. Českými drahami, s.o., se sídlem nábr. Ludvíka Svobody 1222,
Praha 1
zast. generálním ředitelem I

a

2. Creseus, s.r.o., se sídlem Celetná 38, 110 00 Praha 1
zastoupená p.
p.

I. Společnost Creseus s.r.o. uznává tímto pohledávku Českých drah s.o., a to jak co do důvodu jejího vzniku, tak i co do její výše, která činí ke dni 15. 6. 1996 částku 12,5 mil. Kč tj. za III. a IV. čtvrtletí 1994, I. a II. čtvrtletí 1995 a I. čtvrtletí 1996.

Uvedená pohledávka vyplynula z uzavřené nájemní smlouvy mezi Českými drahami s.o. a společností Creseus s.r.o. ze dne 30. 12. 1993 - placení nájemného, jejímž předmětem je pronájem objektu Sevastopol v Praze 1 včetně pozemků.

II. O úhradě této shora zmíněné pohledávky se účastníci dohodli takto:

- a) částku 5 mil Kč jistiny zaplatí Creseus s.r.o. ve lhůtě ne delší než do 31.10.1996
- b) zbývající částku 7,5 mil. Kč jistiny zaplatí Creseus s.r.o. ve splátkách, a to nejpozději do dne
 - 31. 10. 1996 částku 4 mil. Kč a příslušenství k tomuto dni
 - 31. 1. 1997 částku 3,5 mil. Kč a příslušenství k tomuto dni

čímž bude celá pohledávka 12,5 mil. Kč zapravena a případné rozdíly ve výši příslušenství budou jednaním obou účastníků smlouvy dohodnuty do 28. 2. 1997

III. Pro případ prodlení v placení výše uvedených částek platí ustanovení čl. IV/5 nájemní smlouvy.

V Praze dne 2. 7. 96

České dráhy s.o.

Creseus s.r.o.

Dodatek č. 1
ke smlouvě o nájmu nemovitosti ze dne 30. 12. 1993

uzavřené mezi

- 1) Českými drahami, s. o., nábr. Ludvíka Svobody 12, 110 15 Praha
1, zast. generálním ředitelem
bankovní spojení -
č. účtu: -
IČO: 48118004, DIC: 001-48118004
(dále jen pronajímatel)

a

- 2) Creseus s r o Celtná 38. 110 00 Praha 1
zast. - jednateli
č. účtu: -
IČO: 45312400, DIC: 00145312460
(dále jen nájemce)

Smluvní strany na základě předchozích jednání k realizaci smlouvy
o nájmu nemovitosti - tzv. paláce Sevastopol ulice Na příkopě 31
- ze dne 30. 12. 1993, se dohodly na následujících změnách
uvedené nájemní smlouvy:

1. Čl. I se doplňuje o odst. 4 v tomto znění:

4. Na základě prohlášení Ministerstva kultury ČR ze dne 13. 1.
1994 č.j. 7058/93 smluvní strany konstatují, že předmět nájmu byl
prohlášen kulturní památkou a v listopadu 1994 byl zařazen do
seznamu kulturních památek, což pronajímatel v témže měsíci
oznámil společnosti Creseus s.r.o.

2. Čl. III se nahrazuje tímto novým zněním:

Tato smlouva se uzavírá na dobu 14 let, a to ode dne účinnosti
této smlouvy, tj. do 31. 12. 2007. Na tuto dobu se stanoví
i trvání věcného břemene zřízeného k objektu nájmu zápisem do
katastru nemovitostí č. V3 10084/94.

3. Čl. IV se v odst. 1. nahrazuje čtvrtá věta tímto novým
zněním:

Pronajímatel obdrží od nájemce kromě uvedené předplatby platbu
nájemného v následujících částkách

- a) za 1. rok nájmu částku 10 mil. Kč, tj. za rok 1994
b) za 2. rok nájmu částku 10 mil. Kč, tj. za rok 1995

c) za 3. rok nájmu min.	10,5 mil. Kč a 20 % tržeb	tj. za rok 1996
d) za 4. rok nájmu min.	14,725 mil. Kč a 19 % tržeb	tj. za rok 1997
e) za 5. rok nájmu min.	16,625 mil. Kč a 23,75 % tržeb	
f) za 6. rok nájmu min.	17,575 mil. Kč a 28,50 % tržeb	
g) za 7. rok nájmu min.	18,050 mil. Kč a 33,25 % tržeb	
h) za 8. rok nájmu min.	20,900 mil. Kč a 42,75 % tržeb	
i) za 9. rok nájmu min.	20,900 mil. Kč a 52,25 % tržeb	
j) za 10. rok nájmu min.	20,900 mil. Kč a 52,55 % tržeb	
k) za 11. rok nájmu min.	20,900 mil. Kč a 52,55 % tržeb	
l) za 12. rok nájmu min.	20,900 mil. Kč a 52,55 % tržeb	
m) za 13. rok nájmu min.	20,900 mil. Kč a 52,55 % tržeb	
n) za 14. rok nájmu min.	20,900 mil. Kč a 52,55 % tržeb,	tj. za rok 2007

4. Čl. IV v odst. 3 se první a druhá věta nahrazuje tímto novým zněním:

Nájemné je splatné čtvrtletně pozadu, a to do 15. dne prvního měsíce následujícího čtvrtletí. Platba je splněna připsáním částky na účet pronajímatele, přičemž rozhodující je výpis z jeho účtu. Poukáže-li však nájemce částku nájemného nejpozději 10. dne předmětného prvního měsíce následujícího čtvrtletí, považuje se nájemné za včas zaplacené. Konkrétními částkami nájemného v této smlouvě se rozumí nájemné včetně DPH pro období do konce roku 1996 a bez DPH počínaje rokem 1997.

5. Čl. IV. odst. 4. se text nahrazuje tímto novým zněním:

Tržbami podle této smlouvy se rozumí peněžní částky, které nájemce obdržel za příslušný kalendářní rok (daňové období) od svých podnájemců (subjektů, kterým pronajal části objektu - jehož nájem je předmětem nájemní smlouvy).

6. Čl. IV odst. 6 se text doplňuje o větu:

Od roku 1996 však minimální částky zvýšené o vládou oficiálně vyhlášenou míru inflace.

7. Čl. V. odst. 11 se text nahrazuje tímto novým zněním:

Nájemce na základě samostatné smlouvy pronajme Cestovní kanceláři ČD v pasáži paláce Sevastopol prostory o výměře 104 m²

8. Čl. VII odst. 2 se text nahrazuje tímto novým zněním:

Nebudou-li nájemcem provedeny všechny opravy pronajatého objektu uvedené v čl. II. této smlouvy do jednoho roku od uzavření tohoto dodatku, čímž se rozumí kolaudace těchto prací a nebo jejich provedení dle stavebního povolení, může pronajímatel uplatnit vůči nájemci smluvní pokutu ve výši hodnoty neprovedených stavebních prací dle projektové dokumentace anebo od smlouvy odstoupit.

V případě, že pronajímatel uplatní zmíněnou pokutu místo odstoupení od smlouvy, je nájemce povinen provést zbývající stavební práce do 1 roku od vyměření této pokuty. Pokuta je splatná do 3 měsíců od jejího vyměření.

Pokud nájemce zbývající stavební práce do 1 roku od vyměření pokuty neprovede, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

Odstoupení od smlouvy dle tohoto článku je platné dnem jeho písemného doručení druhé smluvní straně s výjimkou zásahu vis maior.

9. Čl. VII. odst. 4 se označuje jako odst. 4.1 a doplňuje se odstavcem 4.2. v tomto znění:

4.2. Při rozhodnutí o prodeji či převodu vlastnictví nebo oprávnění k nájmu předmětného objektu ať jeho části či celku, zavazují se smluvní strany učinit si o tom navzájem bezodkladně nabídku. Přijme-li kterákoliv smluvní strana nabídku druhé strany nejpozději do jednoho měsíce od doručení nabídky, má ten, kdo nabídku přijal, právo navázat právní vztah s tím, kdo nabídku učinil, v rozsahu nabídky, a to přednostně před třetími osobami. Nedovolá-li se nabídku přijavší účastník svého práva podle tohoto článku smlouvy do tří měsíců ode dne, kdy se dověděl, že jeho právo bylo zkráceno, svého nároku u soudu, jeho právo podle tohoto článku zanikne.

Čl. II.

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy se nemění.

Čl. III.

1. Smluvní strany tímto dodatkem upravují veškeré vzájemné vztahy, práva a povinnosti mezi nimi i k objektu nájmu s účinností ode dne podpisu.
2. Smluvní strany prohlašují, že je jim obsah tohoto dodatku dobře znám, že tento dodatek byl před podpisem jejich zástupci přečten, že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost tohoto dodatku stvrzují svými podpisy.

3. Tento dodatek je sepsán ve 6 vyhotoveních, z nichž všechna mají platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po třech. Tento dodatek tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy ze dne 30. 12. 1993.
4. Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zaplacení úhrady stanovené v tzv. ujednání v bodě II/písm. a z dnešního dne.

V Praze dne 2. 7. 96

.....
pronajímatel

..... / nájemce

Dodatek č. 1

ke smlouvě o zřízení věcného břemene ze dne 22. 12. 1994

1. České dráhy, státní organizace, nábr. Ludvíka Svobody 1222,
Praha 1
zast. generálním ředitelem
Bankovní spojení
číslo účtu
IČO: 48118664
DIČ: 001-48118664
jako zřizovatel věcného břemene (dále jen zřizovatel)

a

2. Creseus, spol. s r.o., Celetná 38, 110 00 Praha 1
zastoupená
Bankovní spojení
číslo účtu
IČO: 45312460
DIČ: 001-45312460
jako příjemce věcného břemene (dále jen příjemce)

Účastníci se dohodli na následujících změnách.

1. V čl. I/2 se na konec odstavce vkládá tato věta:

Dodatkem č. 1 ke smlouvě o nájmu nemovitosti ze dne 30. 12. 1993
byla doba nájmu změněna na dobu 14 let.

2. Čl. V/2 se mění na toto nové znění:

Účastníci proto žádají, aby ve smyslu této smlouvy a dodatku č.
1 bylo v části CLV na LV č. 130 pro k.ú. Staré Město, obec Praha
vloženo věcné břemeno nájmu do 31. 12. 2007 pro Creseus, spol.
s r.o., IČO: 45312460
Ostatní části listu vlastnictví zůstávají beze změny.

3. Účastníci shodně zmocňují firmu Creseus s.r.o. k podání návrhu
na vklad do katastru nemovitostí do 30 dnů ode dne podpisu tohoto
dodatku.

V Praze dne 2. 7. 96

.....
zřizovatel věcného břemene

.....
příjemce věcného břemene

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená ve smyslu zákona č. 116/90 Sb o nájmu a
podnájmu nebytových prostor

Creseus s.r.o.

sídlo: 110 00 Praha 1, Celetná 38

IČO: 45312460

DIČ: 001 - 45312460

Bankovní spojení:

, číslo účtu

zastoupena p
(dále jen nájemce)

- - - - -
- jednateli

a

České dráhy, s.o.

sídlo: nábr. Ludvíka Svobody 1222, Praha 1

IČO: 48118664

DIČ: 001-48118664

Bankovní spojení:

Zastoupená: generálním ředitelem
(dále jen pronájemce) na straně druhé

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu
nebytových prostor tuto

smlouvu

1. Předmět smlouvy

1.1. Předmětem této smlouvy je podnájem nebytových prostor
v Paláci Sevastopol, Praha 1, Na Příkopě 31/988 v přízemí objektu
budovy B o celkové výměře 104 m²

1.2. Podnájemce potvrzuje, že shledává předávané nebytové
prostory vhodné k účelu, ke kterému mají být užívány.

2. Účel užívání prostor

2.1. Podnájemce nesmí nikdy užívat nebo dovolit užívat pronajatý
prostor nebo jeho část pro jiný účel než jako cestovní kancelář

2.2. Podrobná specifikace prostor je uvedena v příloze A, která
je nedílnou součástí této smlouvy

2.3. Podnájemce nesmí dovolit užívat prostor pro jakékoliv
nelegální účely a činnosti.

2.4. Nájemce prohlašuje, že je ve smyslu ust. § 6 odst. 1 zákona
č. 116/90 Sb na základě souhlasu pronajímatele oprávněn předmětné
prostory pronajmout, a tedy i oprávněn uzavřít tuto smlouvu.

3. Doba pronájmu

3.1. Předmětné nebytové prostory se pronajímají počínaje dnem 1.9. 1996, na dobu určitou, tj. do 31.12.2007, s tím, že do 15. 8. 1996 budou ukončeny práce - viz příloha B.

4. Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Při předání pronajatých prostor smluvní strany podepíší předávací protokol, ve kterém bude popsán stav podnájcemem přebíraných prostor. Jako příloha "C" se tento protokol po podpisu obou stran rovněž stává nedílnou součástí této smlouvy.

4.2. Nájemce se zavazuje:

4.2.1. Zajistit oddělené měření elektřiny, vody, resp. podle technických možností vytápění a chlazení

4.2.2. Vyúčtovat náklady hrazené podnájcemem zálohově nejméně jedekrát ročně s tím, že prvé vyúčtování bude zpracováno nejpozději do 30 dnů poté, co nájemce obdržel vyúčtování všech předmětných služeb od svých dodavatelů

4.2.3. Udržovat v čistotě a celkovém dobrém stavu budovu, pasáž a prostory i zařízení související

4.2.4. Spolupracovat s podnájcemem při získávání jakýchkoli nezbytných povolení, resp. dokladů potřebných k dosažení takového účelu

4.2.5. Zajistit, aby pronajaté prostory byly po dobu trvání podnájmu vybaveny nejméně jednou vnitřní telefonní linkou s přímou provolbou, která bude ve výhradním užívání podnájemce

4.2.6. Provádět nezbytné opravy, rekonstrukce a prohlídky v pronajatých prostorách tak, aby byl podnájemce rušen v co nejmenší možné míře

4.2.7. Přenechat do dočasného užívání v podnajímaných prostorách po dobu trvání podnájmu vnitřními vedlejšími telefonními stanicemi s přímou provolbou do veřejné telefonní sítě a příslušný počet telefonních přístrojů, které budou ve výhradním užívání podnájemce a jejich počty jsou uvedené v příloze B příslušného odstavce této smlouvy. Provádět kompletní zajištění provozu těchto linek a užívání telefonních přístrojů.

4.3. Podnájemce se zavazuje:

4.3.1. Hradit po dobu trvání podnájmu veškeré daně a poplatky vyplývající přímo z jeho předmětu podnikání, resp. činnosti, kterou provádí v pronajatých prostorách

4.3.2. Hradit měsíčně po dobu trvání podnájmu spotřebovanou energii a přijaté služby související s podnájmem svým přímým dodavatelům

4.3.3. Hradit u těch služeb, u kterých není možné zajistit smlouvy o dodávkách přímo mezi dodavatelem a podnájcemem, příp. u služeb a energie týkající se společných prostor budovy, přímo spotřebovanou, resp. alikvotní část takových nákladů

4.3.4. Na úhradu nákladů uvedených v předchozím ustanovení zaplatit zálohu ve výši 93,- Kč za 1m² měsíčně z pronajatých

prostor, tato záloha je zúčtovatelná podnájemci

4.3.5. Provádět po dobu trvání nájmu na svůj účet běžnou údržbu pronajatých prostorů, sestávající mj. i z udržování vnitřních stěn, dveří, stropů a podlahových krytin

4.3.6. Dodržovat při provádění jakýchkoli stavebních změn či úprav ve smyslu této smlouvy veškeré obecně závazné právní předpisy

4.3.7. Udržovat v dobrém stavu firemní loga na výkladech pronajatých prostor

4.3.8. Umožnit nájemci po jeho předchozím písemném oznámení přístup do pronajatých prostorů, zásadně však za doprovodu zástupce podnájemce, a to k provádění nezbytných oprav a rekonstrukcí pronajatých prostorů, jakož i pro účely všeobecné prohlídky. Dodržovat veškeré předpisy a nařízení státu a Magistrátu hl. m. Prahy

4.4. Podnájemce je oprávněn:

4.4.1. Mít přístup do pronajatých prostorů v kteroukoli denní či noční dobu po dobu trvání podnájemního vztahu

4.4.2. Provést bez souhlasu nájemce na své náklady takové změny, rekonstrukce, výměny, zlepšení a instalaci uvnitř nebo na pronajatých prostorách, které pokládá za nezbytné nebo žádoucí, pokud takové změny věcně nezasahují do konstrukce budovy a pokud pořizovací hodnota jednoho takového zásahu nepřesáhne 1,000.000,- Kč

4.4.3. Se souhlasem nájemce na své náklady:

- provést změny uvedené v předchozím ustanovení, avšak s pořizovací hodnotou nad 1,000.000,- Kč:

- instalovat, resp. upevnit jakékoli zabudované vybavení či zařízení nebo jiný majetek, které pokládá za nezbytné pro provoz svého podniku v pronajatých prostorách za předpokladu dodržení obecně závazných právních předpisů.

- umístit, vybudovat nebo namalovat v rozsahu a způsobem dovoleným obecně závaznými právními předpisy firemní loga na výkladech pronajatých prostor.

4.4.4. Změnit za doby trvání podnájmu dodavatele telefonních služeb u linek převedených na něj nájemcem, připustí-li to obecně závazné právní předpisy a technické možnosti.

4.5. Další oprávnění, resp. povinnosti nájemce i podnájemce budou upraveny provozním řádem objektu, který po kolaudaci bez zbytečného odkladu vydá nájemce

5. Nájemné

5.1. Smluvní strany se dohodly

na nájemném za pronajaté prostory ve výši 5.600 Kč/za m²/ročně, které bude hrazeno dle článku 5, bodu 5.2. této smlouvy ode dne uvedení jednotky do provozu.

5.2. Splatnost byla stanovena tak, že nájemné je splatné čtvrtletně pozadu, a to do 15. dne prvního měsíce následujícího čtvrtletí. Platba je splněna připsáním částky na účet pronajímatele, přičemž rozhodující je výpis z jeho účtu. Poukáže-li však nájemce částku nájemného nejpozději 10. dne předmětného prvního měsíce následujícího čtvrtletí, považuje se nájemné za včas zaplacené. Jiné dispozice, jako např. změnu čísla

účtů, jinou formou úhrady apod. je nájemce povinen oznámit podnájemci písemně nejpozději 30 dnů přede dnem splatnosti, jinak je podnájemce oprávněn platit podle posledně známých údajů. Nájemné, které nebylo uhrazeno včas, bude zvýšeno o smluvní pokutu ve výši 0,1% z nezaplaceného nájemného resp. úhrady za služby za každý den prodlení.

5.3. Předchozí ustanovení se vztahuje i na ostatní platby poskytované jako úhrada služeb nájemci (nejde o služby, u nichž má podnájemce uzavřené samostatné dodavatelské smlouvy).

5.4. Počínaje dnem 1. dubna 1997 a potom každého následujícího 1. dubna po dobu trvání podnájmu bude nájemné upraveno o vládou oficiálně vyhlášenou míru inflace.

6. Škodní události a režim náhrady škod

6.1. Pokud budou podnajímané prostory nebo jakákoli jejich část nebo zde uložených věcí movitých, peněz, cenných papírů a cenností, poškozeny nedbalým nebo úmyslným jednáním nájemce, nájemcových zástupců, zaměstnanců, či jeho návštěvníků, odstranění důsledků a event. náhradu škody nese nájemce.

6.2. Pokud budou podnajímané prostory nebo jakákoli jejich část nebo zde uložených věcí movitých, peněz, cenných papírů a cenností, poškozeny nedbalým nebo úmyslným jednáním podnájemce, podnájemcových zástupců, zaměstnanců, či jeho návštěvníků, odstranění důsledků a event. náhradu škody nese podnájemce.

6.3. Pokud dojde k poškození podnajímaných prostor požárem, zřícením budovy nebo její části, výbuchem, zemětřesením, přírodní katastrofou, povodní nebo větrnou bouří, je povinen důsledky odstranit nájemce podle ustanovení této smlouvy, avšak výše náhrady škody je limitována plněním z nájemcem uzavřeného pojistného vztahu.

6.4. V této souvislosti je nájemce povinen uzavřít na své náklady pojištění proti výše zmíněným škodným událostem a udržovat je po celou dobu trvání podnájemního vztahu.

6.5. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou třetím osobám kryjící nároky na odškodnění zranění nebo usmrcení osob, resp. poškození jejich majetku v takovém rozsahu, aby pokrylo jejich případnou škodu.

6.6. Podnájemce je povinen uzavřít a udržovat po dobu trvání podnájemního vztahu na své náklady pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou třetím osobám kryjící nároky na odškodnění zranění nebo usmrcení osob, resp. poškození jejich majetku v takovém rozsahu, aby pokrylo jejich případnou škodu v souvislosti s užíváním podnajímaných prostor.

6.7. Podnájemce je povinen uzavřít a udržovat po dobu trvání podnájemního vztahu na své náklady pojištění na poškození, ztrátu

či zničení věci movitých, peněz, cenných papírů a cenností uložených v podnájemných prostorách.

6.8. Důsledky nesplnění povinností uvedených v předchozích ustanovení tohoto článku smlouvy řeší obecně závazné právní předpisy.

7. Ukončení podnájemního vztahu

7.1. Podnájemní poměr podle této smlouvy skončí:

- a) uplynutím doby nájmu,
- b) výpovědí,
- c) písemnou dohodou smluvních stran

7.2. Nájemce může písemně formou doporučeného dopisu tuto smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu nebytových prostor.

7.3. Podnájemce může písemně formou doporučeného dopisu tuto smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu nebytových prostor.

7.4. Výpovědní lhůta činí tři měsíce s výjimkou výpovědi podle 9 odst. 3 písm. b) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu nebytových prostor, stane-li se nebytový(-é) prostor(-y) nezpůsobilý(-é) užívání z důvodů zhoření, zničení či poškození ohněm, povodní, bleskem, zemětřesením nebo jinou přírodní živelnou událostí (vyšší moc), kdy výpovědní lhůta činí jeden měsíc: výpovědní lhůta se vždy počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

7.5. Podnájemce je povinen nejpozději v den skončení nájmu odevzdat nájemci předmět nájmu, t.j. podpronajaté prostory, včetně vybavení a zařízení, klíčů a veškerého příslušenství, a to ve stavu odpovídajícímu době a účelu užívání a provést fyzickou inventuru.

7.6. Jakékoli podnájemcem provedené úpravy a instalovaný inventář, které budou ke dni skončení nájmu pevně spojeny s pronájemnými nebytovými prostory (domem) připadají po ukončení nájmu do vlastnictví pronajímatele a to za celkovou částku 1.000 Kč.

7.7. Na dohodu o ukončení podnájemního vztahu je nájemce povinen přistoupit v případě, že podnájemce vyrozumí písemně nájemce nejméně 6 měsíců předem o záměru takovou dohodu uzavřít a zároveň s tím uhradí napřed nájemné ve výši odpovídající nájemnému za dobu do ukončení podnájemního vztahu.

7.8. V téže lhůtě je podnájemce povinen uvést na své náklady pronajaté prostory do původního stavu a odstranit všechna firemní loga apod. na výlohách i na dalších místech podpronajatých prostor.

8. Ostatní a závěrečná ustanovení

8.1. Podnájemce má právo pronajmout další osobě jemu podpronajaté prostory, jen s předchozím písemným souhlasem nájemce. V takovém případě podnájemce vždy odpovídá za plnění této smlouvy a je povinen zavázat k jejímu plnění i dalšího podnájemce včetně dodržování lhůt jí stanovených.

8.2. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma stranami. Jakékoli změny nebo doplnění této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku k této smlouvě na základě dohody obou smluvních stran.

8.3. Nájemce a podnájemce tímto prohlašují, že skutečnosti upravené touto smlouvou budou považovat za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení obchodního zákoníku a zavazují se, že text této smlouvy neposkytnou v jakékoliv formě třetím osobám.

8.4. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce stran.

8.5. Smlouva je vyhotovena ve šesti vyhotoveních, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po třech vyhotoveních.

V Praze dne... 2. 2. 96.

Podnájemce:

Nájemce:

NEOVĚŘENO

PŘÍLOHA B
NÁJEMCEM PROVEDENÉ PRÁCE
A) do 1. srpna 1996:

Pro svislá vedení (výtah, vzduchotechnika, klimatizace, schodiště, apod.) budou podnájemcem předány projektové podklady pro stavební otvory.

Nájemce souhlasí s tím, že podnájemce může vybavit svoje prostory samostatnou klimatizační jednotkou s chlazením umístěným na střeše budovy a potvrzuje, že technické parametry zdrojových míst v budově to umožňují.

Budou provedeny bourací práce a provedeno vyklizení pronajímaných prostor.

Nájemcem bude podnájemci předán harmonogram stavebních prací, který musí obsahovat plán zdrojových míst, termíny zprovoznění technických zařízení a konečný termín kolaudace.

B) do 15. srpna 1996

Pronajaté prostory budou ve stavu, umožňujícím podnájemci zahájení stavebních úprav interiéru a podnájemci budou předány podle plánů přípoje na zdrojových místech k technickým zařízením. (přívo vody, elektrické energie, odpady a kanalizace)

Budou dokončeny tyto stavební práce:

Vodorovné konstrukce: podlaha - cementové potěry
stropy - opraveny /zpevněny nátěrem

Svislé konstrukce: stěny - bez omítek
sloupy - bez omítek, opravené + pentrace

Inženýrské sítě: - budou osazeny:- rozvaděče a podružné
elektroměry rozvodů el. energie
- vodoměry a stoupačky
rozvodů SV a TV
- stoupačky kanalizace
- budou připraveny: stavební otvory

C) do 1. září 1996

Pronajaté prostory budou ve stavu, umožňujícím kompletní předání podnájemných prostor podnájemci, tak aby mohl dokončit vybavení interiéru a zahájit obchodní provoz v pronajímaných prostorech.

Budou podle plánu zdrojových míst předány a zprovozněny následující zdroje a sítě:

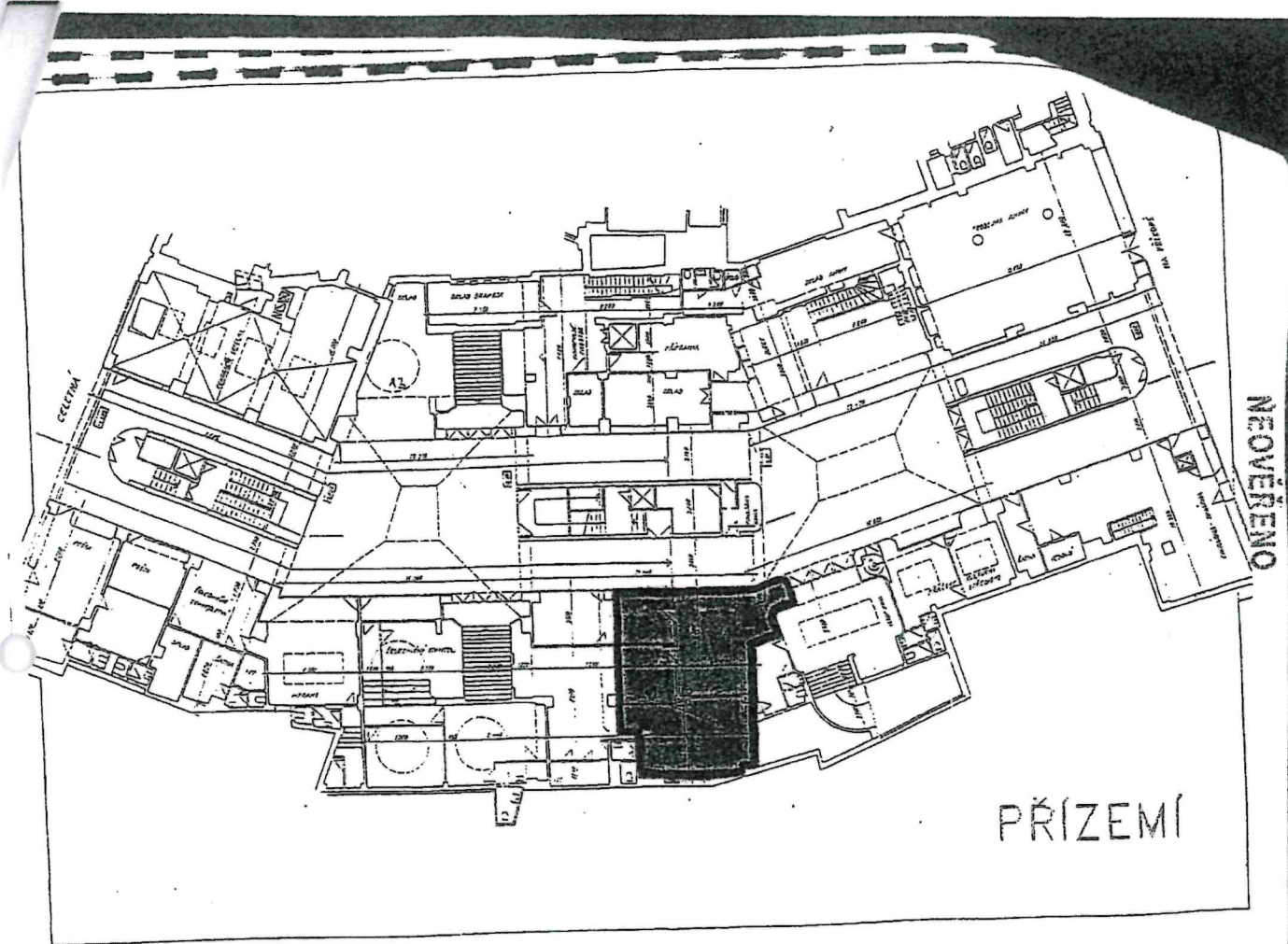
- rozvaděče a podružné elektroměry rozvodů el. energie
- vodoměry a stoupačky rozvodů SV a TV
- stoupačky kanalizace
- telefon - vnitřní linka s přímou provolbou

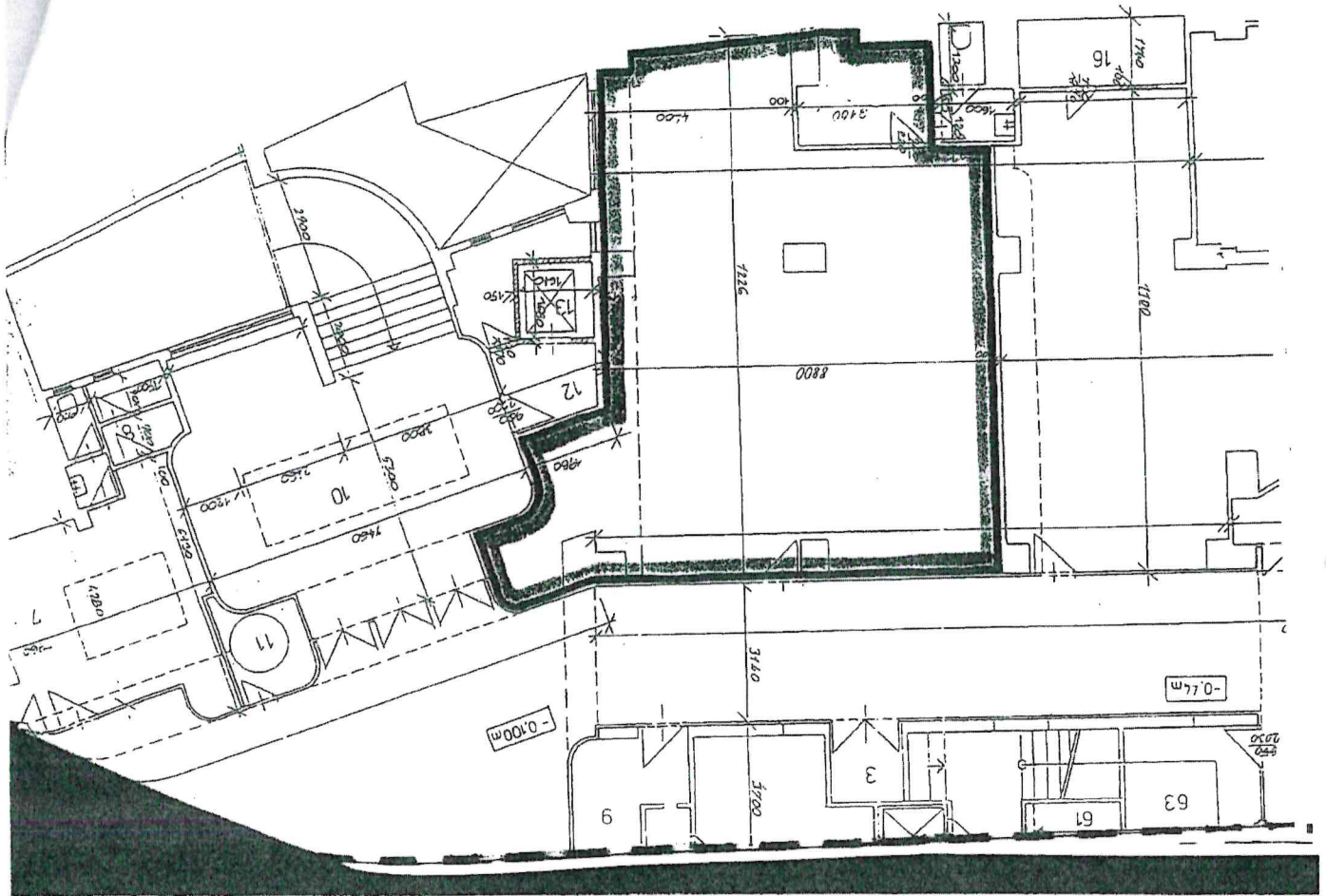
Bude zabezpečeno centrální vytápění z plynové kotelny umístěné v suterénu bloku C, odvětrání pomocných prostor, ohřev vody z plynové kotelny v bloku C, napojení a rozvody EPS.

NEOVĚŘENO

Budou rovněž připraveny k předání měřiče spotřeby dodávaných energií a vnitřní telefonní linky. Do stejného data budou připraveny a osazeny výklady, okna, vstupní dveře, a to vše včetně finálních úprav.

K datu otevření bude od staveništního zařízení vyklizen prostor před pronajatými prostorami nebo před jakýmkoli firemním logem podnájemce v budově a trvale zastaveny jakékoli další práce v interiéru pronajatého prostoru, které by rušily nebo bránily obchodnímu provozu podniku podnájemce pro veřejnost, nájemcem "dokončovací práce".





OVĚŘENÍ - VILIMACE

Ověřuji, že tento opis složený z
listů doslovně souhlasí s listinou,
z níž byl pořízen, složenou :

V Praze dne

