

**SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR VÝMĚNÍKOVÉ STANICE V AREÁLU VLTAVA, PRAHA 10 HOSTIVAŘ,  
WEILOVA 1270/4**

uzavřená podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění  
(„Smlouva“)

(1) **Univerzita Karlova**

se sídlem Ovocný trh 5, 116 36 Praha 1,  
IČO: 002 16 208

Organizační součást:

Koleje a menzy

se sídlem: Zvoníčková 5, 162 08 Praha 6

zastoupená: Ing. Jiřím Macounem, ředitelem  
(„Nájemce“)

a

(2) **Sdružení KOMTERM energetické služby pro areál Hostivař v zastoupení KOMTERM Čechy, s.r.o.**

se sídlem: Bělehradská 55/15, 140 00, Praha 4

IČO: 28510011

zastoupená: Ing. Jiřím Uhrem, jednatelem („Podnájemce“)

(Nájemce a Podnájemce dále společně jako „Smluvní strany“, a každá samostatně jako „Smluvní strana“)

**1. Předmět smlouvy**

- 1.1 Nájemce touto Smlouvou přenechává podnájemci do užívání nebytové prostory o celkové ploše 535,6m<sup>2</sup>, umístěné v suterénu objektu SOŠ a SOU –budova čp.: 1270, ulice Weilova č. orient. 4, zapsané na LV č. 1542 pro k.ú. Hostivař, ve kterých je umístěna technologie výměníkové stanice („Předmět podnájmu“), která je ve vlastnictví – Hlavního města Prahy, Magistrát hl.m. Prahy, se kterým nakládá Střední odborná škola a Střední odborné učiliště, Weilova 1270/4, Praha 10, IČO: 00497070 („Pronajímatel“).
- 1.2 Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy ze dne 20. prosince 2002 oprávněným uživatelem Předmětu podnájmu a má právo sjednat podnájem Předmětu podnájmu, které je zakotveno v článku II odst. 3 uvedené smlouvy.
- 1.3 V Předmětu podnájmu se nachází technologie výměníkové stanice, která je ve vlastnictví Nájemce.
- 1.4 Mezi Nájemcem a Podnájemcem bude současně s touto Smlouvou uzavřena mj. smlouva o pachtu technologie výměníkové stanice a smlouva o zajištění dodávek tepla do areálu Vltava, Praha 10-Hostivař („Předpokládané provázané smlouvy“).
- 1.5 Nájemce Předmět podnájmu přenechává za podmínek stanovených touto Smlouvou Podnájemci do podnájmu a Podnájemce Předmět podnájmu do podnájmu přijímá a zavazuje se platit za tento podnájem Nájemci Nájemné dle čl. 3 této Smlouvy.

## **2. Účel podnájmu**

- 2.1 Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu pouze za účelem zajištění provozu, údržby a oprav technologie výměňkové stanice pro zásobování objektů napojených na systém výměňkové stanice teplem.
- 2.2 Nájemce je povinen předat Podnájemci Předmět podnájmu nejpozději v den podpisu této Smlouvy, a to ve stavu způsobilém k užívání v souladu s účelem podnájmu dle článku 2.1.

## **3. Nájemné**

- 3.1 Podnájemce je povinen platit Nájemci za podnájem Předmětu podnájmu nájemné ve výši 60 000,- Kč (slovy: šedesát tisíc korun českých) ročně („**Nájemné**“).
- 3.2 Podnájemce bude Nájemné hradit převodem ve prospěch bankovního účtu Nájemce na základě čtvrtletních faktur o výši každé faktury 15000,- Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých), které bude Nájemce vystavovat vždy do 5. dne posledního měsíce daného čtvrtletí, se 14 denní splatností.
- 3.3 Strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn jednou ročně k 1. lednu příslušného kalendářního roku upravit výši ročního Nájemného dle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to písemným oznámením Nájemce doručeným Podnájemci nejpozději do 31. března daného roku a podloženým potvrzením Českým statistickým úřadem o průměrné roční míře inflace za předchozí kalendářní rok. Úprava ročního Nájemného je však nejdříve možná od 1.ledna 2020.

## **4. Práva a povinnosti nájemce a podnájemce**

- 4.1 Nájemce se zavazuje:
  - a) umožnit Podnájemci řádný přístup do prostoru Předmětu podnájmu přes další prostory Pronajímatele – vchod, vrátnice, přízemí budovy, schodiště do suterénu za respektování podmínek a instrukcí Pronajímatele. Režim příchodu v době ostrahy objektu, oprav a rekonstrukcí bude v případě potřeby řešen písemnou dohodou Pronajímatele s Podnájemcem;
  - b) umožnit Podnájemci užívání Předmětu podnájmu dle této Smlouvy;
  - c) včas informovat Podnájemce o všech podstatných skutečnostech souvisejících s užíváním Předmětu podnájmu dle této Smlouvy; a
  - d) odevzdat Podnájemci Předmět podnájmu ve stavu způsobilém k užívání dle této Smlouvy.
- 4.2 Podnájemce se zavazuje:
  - a) při užívání Předmětu podnájmu dodržovat veškeré bezpečnostní, požární a hygienické předpisy, včetně všech relevantních právních předpisů;
  - b) ohlásit Nájemci bez zbytečného odkladu potřebu nezbytných oprav týkajících se Předmětu podnájmu;
  - c) udržovat Předmět podnájmu na své náklady ve stavu způsobilém k užívání dle této Smlouvy a za tímto účelem provádět údržbu a nezbytné opravy Předmětu podnájmu;
  - d) počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku Nájemce;a
  - e) umožnit Nájemci, Pronajímateli, orgánům státního dozoru a dalším oprávněným orgánům vstup do Předmětu podnájmu za účelem provedení řádné kontroly Předmětu podnájmu.
- 4.3 Podnájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Nájemce provádět v Předmětu podnájmu žádné stavební úpravy ani opravy.
- 4.4 Nájemce má právo kontrolovat stav Předmětu podnájmu, a to i bez přítomnosti Podnájemce nebo jím pověřené osoby.

## 5. Ostatní ujednání

- 5.1 Smluvní strany sjednávají, že v případě, kdy Podnájemce poruší kteroukoli ze svých povinností uvedených v článku 4.2 této Smlouvy, je povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každé jednotlivé takové porušení svých povinností.
- 5.2 Pro smluvní pokuty sjednané touto Smlouvou platí, že vedle smluvní pokuty sjednané touto Smlouvou má Smluvní strana, které vznikl na smluvní pokutu nárok, vůči druhé Smluvní straně vždy dále i právo na náhradu skutečné škody způsobené porušením té smluvní povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Smluvní strana, která porušila povinnost, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, je povinna zaplatit tuto smluvní pokutu i v případě, že porušení příslušné smluvní povinnosti nezavinila. Právo na zaplacení smluvní pokuty zůstává ukončením této Smlouvy nedotčeno. Smluvní pokuta je splatná vždy ve lhůtě do 3 dnů ode dne, kdy Smluvní strana, které vznikl na toto plnění nárok, doručí druhé straně písemnou výzvu k zaplacení tohoto plnění.

## 6. Trvání smlouvy

- 6.1 Podnájem dle této Smlouvy se uzavírá na dobu určitou patnácti (15) let ode Dne předání, jak je tento pojem definován ve Smlouvě o pachtu tepelných rozvodných zařízení (dále jen „**Smlouva o pachtu**“), jejíž kopie tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 6.2 Tato Smlouva je smlouvou závislou na Smlouvě o pachtu. Vznik jedné ze smluv je závislý na vzniku druhé smlouvy a zánik jedné ze smluv způsobí automatický zánik druhé smlouvy.

## 7. Ukončení smlouvy

- 7.1 Ke skončení podnájemního vztahu dle této Smlouvy dojde výlučně z těchto důvodů:
- a) zánikem kterékoli z Předpokládaných provázaných smluv; nebo
  - b) písemnou dohodou Smluvních stran, a to ke dni určenému touto dohodou; nebo
  - c) písemnou výpovědí ze strany Nájemce, kterou je Nájemce oprávněn učinit zejména v případech, kdy:
    - (i) je Podnájemce o více jak 60 kalendářních dnů v prodlení s úhradou Nájemného a toto porušení neodstraní ani v náhradní lhůtě 14ti dnů plynoucí ode dne doručení oznámení Nájemce Podnájemci o prodlení s úhradou; nebo
    - (ii) Podnájemce přenechá Předmět podnájmu nebo jeho část do dalšího podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce a Pronajímatele; nebo
    - (iii) Podnájemce bez souhlasu Nájemce používal Předmět podnájmu k účelu, k němuž není oprávněn dle této Smlouvy.
  - d) písemnou výpovědí ze strany Podnájemce, kterou je Podnájemce oprávněn učinit pouze v případě podstatného porušení povinnosti Nájemce z této Smlouvy, kdy podstatným porušením této Smlouvy Nájemce se pro účely této Smlouvy rozumí porušení povinností Nájemce uvedených v článku 4.1 odst. (a) a (b) této Smlouvy.
- 7.2 Ve výpovědi musí být uveden její důvod tak, aby tento nebylo možno zaměnit s jiným. Pokud není stanoveno ve Smlouvě jinak, tato Smlouva zanikne uplynutím 3 měsíční výpovědní lhůty. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci doručení výpovědi druhé straně.
- 7.3 Bez ohledu na shora uvedené platí, že podnájem Nemovitosti dle této Smlouvy se zřizuje nejdéle na dobu trvání nájemního vztahu k Předmětu podnájmu mezi Pronajímatelem a Nájemcem.
- 7.4 V případě ukončení podnájmu je Podnájemce povinen řádně vrátit Předmět podnájmu Nájemci ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

## **8. Oznámení**

8.1 Veškerá oznámení, žádosti nebo sdělení podle této Smlouvy budou činěna na níže uvedené kontaktní adresy Smluvních stran:

8.2 Doručovací adresou Propachtovatele se rozumí tato adresa:

firma: Univerzita Karlova v Praze  
organizační součást:  
Koleje a menzy  
adresa: Zvoníčková 5, 162 08 Praha 6  
email: podatelna@kam.cuni.cz  
ID datové schránky: piyj9b4

8.3 Doručovací adresou Pachtýře se rozumí tato adresa:

firma: KOMTERM Čechy, s.r.o.  
k rukám: Ing. Monika Melzerová  
adresa: Bělehradská 55/15, 140 00, Praha 4  
email: cechy@komterm.eu  
telefonní číslo: + 420 234 133 133  
ID datové schránky: txegbqz

8.4 Veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení určená Smluvní straně budou považována za řádně učiněná, pokud budou doručena osobně nebo doporučenou poštou anebo, v případě, kdy touto Smlouvou není vyžadována výslovně písemná forma, elektronickou poštou, a to na kontaktní údaje uvedené v tomto ustanovení nebo na jinou adresu, kterou příslušná Smluvní strana písemně sdělí druhé Smluvní straně; oznámení o změně kontaktních údajů nabývá účinnosti 3. den po jeho doručení druhé Smluvní straně, nebo v pozdější den uvedený v takovém oznámení. Písemnost, jejíž převzetí bylo odmítnuto, je považována za doručenu dnem odmítnutí převzetí. Písemnost, která byla uložena u poskytovatele poštovních služeb z důvodu jejího nedoručení adresátovi, je považována za doručenu po uplynutí 3 pracovních dní od jejího uložení.

8.5 Bude-li oznámení, žádost nebo jiné sdělení odesláno e-mailem v souladu s podmínkami předchozího ustanovení, považuje se za okamžik doručení okamžik, kdy byla elektronická zpráva odeslána na e-mailovou adresu příslušné Smluvní strany uvedenou v tomto ustanovení.

## **9. Závěrečná ustanovení**

9.1 Ke změně či doplnění této Smlouvy může dojít pouze formou písemných číslovaných dodatků, které musí být odsouhlaseny a podepsány oběma Smluvními stranami.

9.2 Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy se vztahují i na eventuální právní nástupce Smluvních stran.

9.3 Práva a povinnosti Smluvních stran v této Smlouvě výslovně neupravená se řídí ust. § 2215 a násl. Občanského zákoníku.

9.4 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) shodných vyhotoveních v českém jazyce, přičemž každá Smluvní strana obdrží jedno (1) vyhotovení. Každé z vyhotovení má platnost originálu, přičemž nedílnou součástí každého vyhotovení této Smlouvy tvoří tato příloha:

Příloha č. 1 – kopie Smlouvy o pachtu.

9.5 Jestliže se po nabytí účinnosti této Smlouvy ukáže kterékoli její ustanovení jako neplatné ve smyslu platné právní úpravy a lze-li toto neplatné ustanovení od ostatního obsahu této Smlouvy oddělit, nepozbývá tím tato Smlouva platnosti jako celek, ostatní ustanovení této Smlouvy

zůstávají nedotčena a neplatné ustanovení se nahradí dodatkem k této Smlouvě, jinak příslušným ustanovením obecně závazného právního předpisu a nebude-li takového ustanovení, pak úpravou obvyklou v právním styku s podnikatelem, to je zejména obchodními zvyklostmi zachovávanými obecně nebo v daném odvětví.

9.6 Tato Smlouva a veškeré dodatky k ní, jakož i jejich výklad, se řídí právním řádem České republiky.

9.7 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu poslední Smluvní stranou.

**Smluvní strany po přečtení této Smlouvy shodně prohlašují, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toto připojují své podpisy.**

**Nájemce**

Místo:

Datum:

**Podnájemce**

Místo: Praha

Datum: 12.4.2019

---

Jméno: Ing. Jiří Macoun

Funkce: ředitel

---

Jméno: Ing. Jiří Uher

Funkce: jednatel