

## SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ust. § 2215 an. a v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský  
zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen "**smlouva**")

č. sml. ČS v SAP: 1000003036, evid. č. ČS: 2019/2310/1631

č. smlouvy FF UK: 2019/1580

### I. Smluvní strany

#### Česká spořitelna, a.s.

se sídlem v Praze 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00

právní osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171

IČO: 45244782 DIČ: CZ699001261

Bankovní spojení: [REDAKCE] číslo účtu: [REDAKCE]

Dodací adresa pro poštovní zásilky:

[REDAKCE]  
[REDAKCE]  
[REDAKCE]  
[REDAKCE]  
[REDAKCE]

(dále jen „**nájemce**“)

a

#### Univerzita Karlova

se sídlem: Ovocný trh 560/5, 116 36 Praha 1

IČO: 00216208, DIČ: CZ00216208

zastoupena: prof. MUDr. Tomášem Zimou, DrSc., MBA, rektorem

týkající se součástí: Filozofická fakulta, se sídlem: nám. Jana Palacha 1/2, 116 38 Praha 1

Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., číslo účtu: 85631011/0100

Dodací adresa pro poštovní zásilky:

Filozofická fakulta Univerzity Karlovy

tajemník fakulty

nám. Jana Palacha 1/2

116 38 Praha 1

e-mail: tajemnik@ff.cuni.cz

(dále jen „**podnájemce**“)

### II. Účel smlouvy

Nájemce prohlašuje, že je:

1. na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 1. 1. 1996 a Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 19. 2. 1999 uzavřených s pronajímatelem I. B. S. hotels restaurants PRAHA a.s., IČO: 24686816 (dále společně jen „**Hlavní smlouva**“), nájemcem prostor v budově na adrese Praha 1, Na Příkopě 584/29, PSČ 110 00, která je součástí pozemku p. č. 584, v katastrálním území Staré Město, obci Praha, zapsaném na listu vlastnictví č. 281 (dále jen „**budova**“). Náhled do katastru nemovitostí -

Informace k pozemku je Přílohou č. 1 této smlouvy. Souhlas pronajímatele I. B. S. hotels restaurants PRAHA a.s., IČO: 24686816, s podnájmem je Přílohou č. 2 této smlouvy.

2. Dne 28. 12. 2010 proběhla mezi společnostmi I. B. S. – restaurants hotels, spol. s r.o., IČO: 15886051 a společností I. B. S. hotels restaurants PRAHA a.s., IČO: 24686816, fúze sloučením.
3. Na základě fúze sloučením uvedené v odst. 2 tohoto článku došlo k převodu veškerých práv a závazků k výše uvedené budově na společnost I. B. S. hotels restaurants PRAHA a.s. Na základě této skutečnosti je v čl. II odst. 1 uveden jako pronajímatel společnost I. B. S. hotels restaurants PRAHA a.s.
4. Nájemce má zájem podnajímat podnájemci určité prostory (jak jsou definovány níže) nacházející se v budově a podnájemce má zájem podnajímat si tyto prostory od nájemce na dobu podnájmu.

### III. Předmět a účel podnájmu

1. Touto smlouvou nájemce podnajímat podnájemci a podnájemce si podnajímat od nájemce za podmínek stanovených touto smlouvou prostory, jejichž umístění v budově je znázorněno na plánu tvořícím Přílohu č. 3 této smlouvy (dále jen "**prostory**").

Výměra prostor je následující:

Číslo místnosti	Typ	Plocha (m2)
1. patro	x	461,82 m2
2. patro	x	443,08 m2
4. patro	x	398,97 m2
5. patro	x	405,38 m2
<b>CELKEM</b>	<b>x</b>	<b>1 709,25 m2</b>

Bližší specifikace a výměry prostor jsou součástí Přílohy č. 3 této smlouvy.

V době podnájmu prostor je podnájemce oprávněn využívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné části budovy, tj. vstup do budovy, schodiště, výtahy, chodby, sociální zařízení a další.

2. Prostory jsou podnájemci podnajímaty za účelem provozování činnosti veřejné vysoké školy v souladu s oprávněním podnájemce dle zvláštních právních předpisů (dále jen "**účel podnájmu**"). Strany prohlašují, že jakékoli užívání odchylné od účelu podnájmu, by představovalo zhoršení poměrů v budově ve smyslu § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**občanský zákoník**") a možnost odchýlení od účelu podnájmu bez písemné dohody stran je vyloučena.
3. Prostory jsou podnajímaty v provedení odpovídajícím rozsahu stavebně technického určení podle projektové dokumentace pro stavební povolení a podnájemce prohlašuje, že si prostory prohlédl a je seznámen s jejich stavem, a že prostory jsou obecně způsobilé k účelu podnájmu. Průkaz energetické náročnosti poskytl nájemce podnájemci před podpisem smlouvy. Nájemce prostory podnajímané podnájemci před užíváním upraví výmalbou a vyčištěním podlahových krytin a oken.

### IV. Doba podnájmu

1. Podnájemní vztah podle této smlouvy je uzavřen na dobu určitou a **začíná dnem 1. 1. 2020, nejdříve však dnem, kdy nabyde smlouva účinnosti, a končí dnem 30. 6. 2029** (dále jen "**doba podnájmu**"). Nájemce se zavazuje předat prostory podnájemci k užívání nejpozději v den začátku doby podnájmu a podnájemce je povinen prostory převzít. V den předání prostor podnájemci bude stranami sepsán předávací protokol detailněji specifikující stav prostor v době předání a uvedený předávací protokol bude pro účely této smlouvy tvořit specifikaci stavu prostor při jejich předání podnájemci (dále jen "**počáteční stav**"). Přílohou předávacího protokolu bude inventurní seznam nábytku nájemce podle jednotlivých místností, který podnájemce převezme od nájemce k užívání. Podpis předávacího protokolu podnájemcem, anebo převzetí prostor podnájemcem bude konečným potvrzením toho, že

se podnájemce seznámil s prostorami a převzal je v jejich stávajícím stavu, že prostory jsou v dobrém a uspokojivém stavu zcela způsobilém k účelu podnájmu a vyžadovaném touto smlouvou a že nájemce nebude mít žádnou další povinnost vykonat jakékoliv práce nebo provést jakékoliv instalace za účelem připravení prostor pro užívání podnájemcem.

2. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran nebo vypovědět bez udání důvodu ve dvouleté výpovědní době.
3. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu v dvouměsíční výpovědní době z následujících důvodů:
  - a) podnájemce užívá prostor v rozporu s účelem podnájmu sjednaným touto smlouvou, nebo
  - b) podnájemce je i přes upozornění ze strany nájemce o více než jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného nebo řádně vyúčtované úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem, nebo
  - c) pokud se podnájemce ocitne v úpadku a/nebo na sebe podnájemce podá insolvenční návrh a/nebo bude vydáno rozhodnutí o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku, nebo
  - d) podnájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce, nebo
  - e) podnájemce i přes upozornění ze strany nájemce hrubě porušuje klid nebo pořádek v budově, nebo
  - f) podnájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv jinou povinnost, dohodu, závazek či podmínku této smlouvy a nenapraví takové porušení do deseti (10) pracovních dnů (s výjimkou případu nouze) po obdržení oznámení nájemce podnájemci o takovém porušení, anebo pokud je takové porušení takové povahy, že v takové desetidenní lhůtě nemůže být zcela napraveno, podnájemce v takové lhůtě nezapočne, anebo po jejím uplynutí nebude řádně směřovat k jejich dokončení, veškeré kroky nezbytné k nápravě takového porušení, nebo
  - g) v dalších případech stanovených v této smlouvě.
4. Podnájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu v dvouměsíční výpovědní době z následujících důvodů:
  - a) prostory se stanou bez zavinění podnájemce nezpůsobilé k účelu podnájmu po dobu delší než třicet (30) dnů, nebo
  - b) pokud se nájemce ocitne v úpadku a/nebo na sebe nájemce podá insolvenční návrh a/nebo bude vydáno rozhodnutí o zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku.
5. Výpovědní doba podle této smlouvy počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněná a doručena druhé smluvní straně.
6. Strany se dohodly, že ust. § 2231, 2232 a 2312 občanského zákoníku se na jejich vztah založený touto smlouvou neuplatní. Pro vyloučení veškerých pochybností, nájemce a podnájemce se dohodli, že pro ukončení této smlouvy se uplatní výlučně důvody v této smlouvě sjednané a smluvní strany výslovně vylučují aplikaci jakýchkoli zákonem stanovených důvodů, které by dle jakéhokoli právního předpisu, zejména občanského zákoníku, umožňovaly ukončení této podnájemní smlouvy před uplynutím doby trvání výpovědi či odstoupením či jiným způsobem.
7. V případě skončení podnájemního vztahu z jakéhokoli důvodu je podnájemce povinen předat nájemci prostory nejpozději následující pracovní den od skončení podnájemního vztahu, a to v počátečním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení (včetně odstranění jakýchkoli případných označení na prostorách nebo budově), vyjma případu, kdy legální provedení prací nezbytných pro uvedení prostor do počátečního stavu vyžaduje právní jednání dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V takovém případě je podnájemce povinen bez zbytečného odkladu takové jednání provést a poté ve lhůtě deseti (10) dnů od skončení podnájemního vztahu prostory uvést do uvedeného stavu.
8. Každé předání a převzetí prostor musí být provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu a musí být podepsáno oprávněnými zástupci stran.

9. Tento podnájemní vztah bude automaticky ukončen okamžikem ukončení Hlavní smlouvy o nájmu.

## V. Nájemné a úhrady za služby

1. Nájemné za podnájem prostor smlouvy se sjednává dohodou na částku ročně **7 500 000,- Kč**.  
**Měsíční nájemné za podnájem prostor činí 625 000 Kč.**  
Nájemné je osvobozeno od DPH podle právních předpisů platných a účinných v den uzavření. Nájemné obsahuje cenu služeb a dodávek spojených s užíváním podnájemných prostor, a to ostrahu prostor, úklid, odvoz komunálního odpadu, provoz a čištění komínů, provoz výtahu a technickou správu objektu.
2. **Indexace.** Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle odst. 1 tohoto článku se každoročně, vždy k 1. lednu, počínaje 1. 1. 2021 zvýší o přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (Consumer Price Index) za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců vyhlášené Českým statistickým úřadem v tom kterém kalendářním roce, tj. za uplynulý rok. Nájemce je dále oprávněn každoročně, vždy k 1. 1., počínaje 1. 1. 2021 navýšit o 50 % přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (míra inflace) paušální platby za poskytované služby blíže specifikované v Příloze č. 4 (Evidenční list). Nový výpočet nájemného a paušální platby bude nájemcem podnájemci písemně oznámen nejpozději do 30. 6. příslušného roku. Podnájemce je povinen doplatit částku navyšující nájemné a paušální platby za poskytované služby od 1. 1. příslušného roku při nejbližší platbě nájemného a paušální platby za poskytované služby následující po písemném oznámení nového výpočtu nájemného a paušální platby za poskytované služby podnájemci. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy, a proto není zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě potvrzující tuto úpravu.
3. Nabude-li nebo pozbude-li tato smlouva účinnosti v průběhu měsíce, upraví se výše nájemného stanovená dle odst. 1 tohoto článku alikvótní částí podle počtu nájemních dnů.
4. Za podmínky, že podnájemce plní své povinnosti dle této smlouvy řádně a včas, je nájemce povinen zajistit, že po celou dobu podnájemtu budou do budovy a prostor řádně dodávány služby specifikované v Příloze č. 4 - Evidenční list - této smlouvy (dále jen "**služby**"). Podnájemce bude platit za služby poplatky formou zálohové platby. Vyúčtování záloh provede nájemce nejméně jednou ročně do 31. 12. příslušného roku, a to technickým výpočtem, přičemž základem pro výpočet bude procentuální podíl podnájemné plochy podnájemcem vůči celkové ploše v objektu nebo dle počtu osob ve smyslu vyhl. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů. Odečet měřidel doloží nájemce podnájemci při vyúčtování fakturami dodavatelů elektrické energie, plynu, vody a stočného. Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 15 dnů od doručení vyúčtování poskytovaných služeb podnájemci.
5. Platby nájemného, záloh a paušálů na poplatek za služby jsou rozepsány v Evidenčním listu, který je Přílohou č. 4 smlouvy.
6. Nájemné je splatné v českých korunách ve výši dle odst. 1, resp. odst. 3 tohoto článku čtvrtletně předem, nejpozději do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí, za které se platí.
7. Podnájemce se zavazuje hradit nájemci zálohy na poplatek za služby ve výši podle Evidenčního listu měsíčně předem, nejpozději do 15. dne příslušného měsíce, za který se platí.
8. Nájemné a zálohy na poplatek za služby budou podnájemcem pravidelně hrazeny ve lhůtách dle odst. 6 a 7 tohoto článku na základě daňového dokladu splňujícího náležitosti dle zvláštního právního předpisu vystaveného nájemcem, a to bezhotovostním převodem na účet nájemce uvedený na daňovém dokladu, nebo účet v článku I. této smlouvy, pokud na daňovém dokladu účet není uveden, přičemž lhůta splatnosti uvedená na příslušném daňovém dokladu nebude kratší, než čtrnáct dnů od jeho doručení podnájemci.
9. Ke všem částkám uvedeným v této smlouvě bude nájemce účtovat DPH ve výši dle platných právních předpisů, budou-li podléhat DPH.
10. Vznikne-li podnájemci z titulu vyúčtování přeplatek, bude mu nájemcem vrácen na účet uvedený v čl. I této smlouvy do 15 dnů od doručení vyúčtování poskytovaných služeb podnájemci. V případě splatné

pohledávky, kterou má nájemce za podnájemcem, zejména pohledávku za neuhrazené nájemné, za vzniklé škody nebo neuhrazené poplatky za služby, je nájemce v takovém případě oprávněn provést jednostranný zápočet své pohledávky proti pohledávce podnájemce na vrácení přeplatku.

11. Pokud již v době konečného ročního vyúčtování podnájem skončil, strany se vypořádají provedením úhrady.
12. V případě ukončení účinnosti této smlouvy může být konečné roční vyúčtování, jak je uvedeno výše, provedeno, dle volby nájemce, dříve než ve výše stanoveném termínu.
13. Výše zálohové a paušální platby na poplatky za služby může být po vzájemné písemné dohodě smluvních stran změněna, a to na základě skutečné spotřeby, změny DPH a cen služeb.
14. Podnájemce při podpisu této smlouvy prohlašuje, že užívání telefonních linek dle vlastních potřeb a dispozic neprodleně sjedná vlastním právním vztahem s oprávněným dodavatelem. Podnájemce je povinen platit poplatky za telefon přímo společnosti zajišťující provoz telefonní sítě. Totéž platí pro internetové připojení podnájemce.
15. Nájemce nenese odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání médií v případě, že toto nebylo zaviněno osobou na straně nájemce, tj. jeho zaměstnanci či zástupci, přičemž takto nezaviněné nedodání či méně kvalitní dodání médií neopravňuje podnájemce k jakémukoli slevě na nájemném ani nezakládá právo podnájemce na odstoupení od této smlouvy. Nájemce vyvine maximální úsilí k obnovení dodávek v plné kvalitě.
16. Strany se výslovně dohodly, že možnost plnění jakékoli platby podnájemce nájemci dle této smlouvy do notářské, soudní či jiné úschovy je výslovně vyloučena.
17. Smluvní strany potvrzují, že ujednání této smlouvy o poskytování a účtování služeb v souvislosti s podnájemem podle této smlouvy představují úplnou dohodu a výslovně vylučují, v míře maximálně přípustné kogentními ustanoveními právních předpisů, užití jakýchkoli ustanovení právních předpisů týkajících se účtování a výpočtu úhrad za služby spojené s podnájemem na jejich vztah založený touto smlouvou.

## **VI. Vybavenost prostor, stavební úpravy a údržba**

1. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované podnájemcem v prostorech a činnosti prováděné v prostorech musí být v souladu s právními předpisy a českými normami (a to i pouze doporučovány) a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takové schválení vyžadováno.
2. V prostorech nesmí být používáno žádné elektrické topné vybavení, pokud není schváleno nájemcem.
3. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen "**stavební úpravy**") prostor může podnájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s nájemcem, jejímž obsahem bude výslovná specifikace těchto úprav, náklady s nimi spojené i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem nájemce s provedenými stavebními úpravami. Při provádění jakýchkoli úprav bude podnájemce povinen následovat pokyny nájemce.
4. Podnájemce je oprávněn venkovní i vnitřní prostory předmětu nájmu označit na své náklady svým názvem a logem. Co se týká velikosti a vzhledu tohoto označení včetně jeho umístění, je podnájemce povinen předem získat souhlas nájemce, popř. požádat příslušné státní orgány o vydání souhlasu s jeho instalací. Současně, pokud se nájemce k jakékoli jiné žádosti podnájemce o souhlas s umístěním štítu, návěští či podobného znamení písemně nevyjádří ve lhůtě jednoho měsíce, nelze tuto skutečnost považovat za udělení souhlasu nájemce. V této souvislosti smluvní strany vylučují aplikaci § 2305 občanského zákoníku.

## VII. Práva a povinnosti smluvních stran

### 1. Nájemce se zavazuje:

- a) umožnit podnájemci ode dne zahájení do skončení podnájmu řádné a nerušené užívání a vstup do prostor pro výkon své činnosti, v souladu se zvláštními právními předpisy, a to i v mimoprovodní době nájemce, včetně umožnění instalace vlastního kontrolního systému vstupu do prostor ze strany podnájemce a v tomto rozsahu deinstalace kontrolního systému vstupu do prostor dosud užívaného nájemcem, resp. umožnění přepojení částí tohoto systému do zařízení podnájemce tak, aby kontrolní systém vstupu do prostor a jím zpracovávané osobní údaje byly přístupné pouze podnájemci;
- b) udržovat přiměřený pořádek před budovou a v jejím okolí, společných a přístupových prostorách, a to v rámci běžného úklidu a údržby;
- c) zajišťovat v prostorech po celou dobu trvání podnájmu služby související s podnájmem prostor; v případě nemožnosti dohodnutého poskytování služeb nájemcem z důvodů zásahu vyšší moci je nájemce povinen obnovit poskytování služeb dle svých obvyklých možností bezprostředně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila;
- d) provádět opravy a odstraňování závady v předmětu podnájmu nad rámec sjednaný v odst. 2 písm. e) tohoto článku, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o jejich potřebě dozví;
- e) v rámci poskytování služeb bude nájemce zajišťovat odvoz a likvidaci běžného odpadu, nikoliv však nebezpečného odpadu (NO).

### 2. Podnájemce se zavazuje:

- a) užívat prostory, společné prostory budovy a zařízení budovy v souladu s účelem podnájmu a touto smlouvou;
- b) vzhledem ke specifickým bezpečnostním požadavkům v objektu respektovat a zajistit respektování bezpečnostních pokynů nájemce svými zaměstnanci a studenty a umožnit jejich uplatnění a plnění tak, aby nájemci nehrozila žádná bezpečnostní rizika;
- c) platit nájemci řádně a včas po dobu trvání podnájmu dohodnuté nájemné a úhrady za služby ve lhůtách a způsobem stanoveným v této smlouvě;
- d) po dobu trvání podnájmu udržovat prostory na své náklady v řádném a funkčním stavu, tzn. zajistit výhradně na svoje náklady po dobu trvání podnájmu běžnou údržbu prostor, přičemž za běžnou údržbu se považuje údržba spojená s každodenním užíváním předmětu podnájmu, bez které jej nelze užívat k účelu sjednanému v této smlouvě, včetně nákupu elektrických žárovek, zářivkových lamp a další světelné instalace umístěné v prostorách, dále denní údržbu prostor včetně vymalování nebo natírání vnitřních povrchů v případě jejich poškození; za obvyklou údržbu a drobné opravy strany považují opravy spojené s běžným udržováním a opravami prostor v rozsahu, který v jednotlivém případě nepřekročí částku 20.000 Kč; celkově však v součtu náklady na běžné udržování a opravy prostor dle tohoto odstavce nepřesáhnou ročně částku 120.000 Kč;
- e) dodržovat klid a pořádek v prostorech, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé budovy; podnájemce nebude v podnájímaných prostorách provozovat činnost, která by poškozovala dobré jméno nájemce, narušovala dobré mravy, způsobovala nadměrný hluk nebo jinak obtěžovala okolí;
- f) zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru; dále je povinen mít vyvěšeny aktuální požárně poplachové směrnice;
- g) nevyvěšovat na budovu či venkovní stranu prostor jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod. bez písemného souhlasu nájemce uděleného v souladu s čl. VI odst. 4 této smlouvy;
- h) umožnit nájemci nebo jím určené osobě vstup do prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu podnájatých prostor, k odstranění havárie a provedení oprav v prostorech, které zajišťuje nájemce; pokud se účastníci nedohodnou jinak, je nájemce povinen písemně uvědomit podnájemce o této kontrole alespoň jeden pracovní den předem; v případě, že podnájemce podstatně poruší tuto smlouvu nebo bude nutné podniknout neodkladnou kontrolu nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození prostor provést nutné opatření, je nájemce nebo jím

určená osoba oprávněna vstoupit do prostor bez předchozího upozornění podnájemce a v kterémkoliv dni a čase;

- i) informovat okamžitě nájemce, či jím pověřenou osobu o závadách, poruchách a poškozeních v pronajatých prostorech a ve společných prostorech budovy, které podnájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci nebo návštěvníci podnájemce. Podnájemce je povinen umožnit nájemci či jím pověřené osobě tyto závady odstranit a je povinen uhradit nájemci náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození;

kontaktní útvar nájemce pro zajišťování provozu a údržby objektu:

technické záležitosti: rp@csas.cz,  
smluvní záležitosti: rem@csas.cz (vždy v kopii),

kontaktní spojení na podnájemce:

technické záležitosti: sbprovoz@ff.cuni.cz,  
smluvní záležitosti: tajemnik@ff.cuni.cz;

- j) neprodleně poté, co se o nich dozví, písemně oznámit nájemci všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v prostorech a společných prostorech;
- k) předat při skončení podnájmu prostory zpět nájemci v souladu s čl. IV odst. 7;
- l) nepronajmout třetí osobě podnajaté prostory bez předchozího písemného souhlasu nájemce;
- m) nést ze svého veškeré škody vzniklé na svém majetku zaviněním třetích osob;
- n) provozovat předmět své činnosti tvořící účel podnájmu v souladu s příslušnými veřejnoprávními předpisy a povoleními;
- o) písemně sdělit nájemci jména osob, včetně kontaktních adres a telefonického spojení, se kterými se bude možné v mimopracovní době kontaktovat pro případ mimořádných událostí;
- p) sjednat a udržovat po celou dobu podnájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou podnájemcem nájemci a třetím osobám v souvislosti s prováděním činnosti podnájemce v prostorech anebo společných prostorech;
- q) podnájemce je povinen v podnajatých prostorách na své náklady zajišťovat revize vlastních elektrických spotřebičů a zařízení v souladu a v termínech dle příslušných ČSN. Provádět roční kontroly PO a BOZP. Podnájemce je povinen poskytnout součinnost (předkládá doklady a revize) a být přítomen při kontrolách veřejnoprávních orgánů – HZS, inspektorát bezp. práce atd.;
- r) pro účely vyúčtování vodného - stočného a dodávky teplé vody sdělovat nájemci písemně průměrné počty osob užívající prostory, a to vždy k 30. 6. a k 31. 12. kalendářního roku, nebo ke dni ukončení podnájmu prostor. Toto sdělení zašle v písemné formě na dodací adresu uvedenou v záhlaví smlouvy. Ke dni nabytí účinnosti této smlouvy budu prostor užívat 94 osob;
- s) oznamovat nájemci potřebu oprav či odstranění závad v předmětu podnájmu, které provádí nájemce, a to bez zbytečného odkladu ode dne vzniku jejich potřeby.
3. V případě, že podnájemce nesplní své povinnosti dle čl. IV odst. 7, je nájemce oprávněn za účasti nezúčastněné osoby a při použití všech nezbytně nutných prostředků prostory zpřístupnit a majetek podnájemce uskladnit na náklady podnájemce.
4. V podnajatých prostorech zajišťuje podnájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných, obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho provozní činností.
5. Podnájemce upozorní nájemce na všechny okolnosti, které by mohly vést při jeho činnosti v předmětu podnájmu k ohrožení života a zdraví zaměstnanců nájemce, popř. dalších osob, a zároveň se budou vzájemně s nájemcem písemně informovat při podpisu smlouvy o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají výkonu práce a pracoviště, a spolupracovat při zajišťování BOZP pro všechny zaměstnance na pracovišti.
6. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce, který je současně zaměstnavatelem, v podnajatých prostorech:

- a) provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, tak jak mu ukládá zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, zejména § 101 a 102, které ukládají plnění povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci zaměstnavateli;
  - b) provádí registraci a evidenci pracovních úrazů a podává hlášení a předkládá záznamy o pracovních úrazech příslušným orgánům, které se staly jeho zaměstnancům;
  - c) přizve určeného pracovníka nájemce v případě, že se pracovní úraz přihodí zaměstnanci podnájemce ve společných částech objektu nájemce, a společně provedou registraci pracovního úrazu. Záznam o úrazu bude předkládat podnájemce;
  - d) nájemci zašle vždy jednu kopii záznamu o pracovním úrazu;
  - e) cesta do zaměstnání končí zaměstnancům podnájemce vstupem do prostor;
  - f) nájemce zajišťuje úklid společných prostor a přístupových komunikací.
7. V souvislosti s podnájemem prostor byla mezi smluvními stranami uzavřena ve smyslu znění § 2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, následující dohoda o rozdělení povinností při společném zajišťování požární ochrany v objektu. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku PO ve společných prostorách je zástupce nájemce.

#### 7.1 Povinnosti nájemce:

- a) zajišťovat pro podnájemce provoz, údržbu, opravy a kontroly požárně bezpečnostních zařízení v objektu - pokud jsou v objektu instalována;
- b) zajistit vedení stavebně technické dokumentace objektu;
- c) oznamovat neprodleně podnájemci veškeré změny mající vliv na zajišťování PO v objektu;
- d) zajišťovat bezpečnost provozu vyhrazených technických zařízení pevně instalovaných v budově (elektrické rozvody vedené pod povrchem, hromosvody, plynová zařízení, zdvihací a tlaková zařízení).

#### 7.2 Povinnosti podnájemce:

- a) zajišťovat plnění povinností požární ochrany, nezajišťovaných podle této dohody nájemcem v podnajatých prostorách samostatně, ve smyslu obecně závazných předpisů;
  - b) oznamovat neprodleně nájemci všechny závady a skutečnosti mající vliv na zajišťování požární bezpečnosti v objektu;
  - c) zajišťovat bezpečnost provozu přenosných el. spotřebičů a zařízení používaných v podnajatých prostorách;
  - d) v závislosti na podnajatém prostoru vést dokumentaci požární ochrany v rozsahu:
    - požární poplachová směrnice,
    - požární kniha,
    - dokumentace o školení zaměstnanců o požární ochraně,
    - přehled o umístění výstražných a bezpečnostních tabulek,
    - a další předepsanou dokumentaci podle dalších předpisů PO, je-li vyžadována.
8. Bez ohledu na výše uvedené se smluvní strany dohodly, že pravidelné kontroly, revize a tlakové zkoušky hasicích přístrojů v podnajatých prostorech bude zajišťovat nájemce na náklady podnájemce, které jsou zahrnuty v paušální platbě za technickou správu objektu.
9. Pokud by si podnájemce chtěl vybavit podnajatý prostor vlastním zabezpečovacím zařízením (EZS, CCTV, EPS, atd.), je povinen tento záměr před realizací konzultovat s nájemcem - Útvarem 6500 bezpečnost, který poskytne k tomuto záměru konečné a závazné stanovisko.
10. Podnájemce a nájemce jsou povinni řídit se všemi platnými právními předpisy České republiky (dále jen jako „**platné právní předpisy**“) vztahujícími se k užívání prostor a společných prostor budovy (zejména budou dodržovat předpisy bezpečnostní a hygienické, požární předpisy a předpisy o nakládání s odpady a likvidaci odpadů a předpisy týkající se životního prostředí).



## VIII. Sankce

V případě, že podnájemce neuhradí nájemné či poplatek za služby v termínech stanovených touto smlouvou, je podnájemce povinen hradit nájemci úrok z prodlení v zákonné výši.

## IX. Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 1764 a násl.; § 2247; §2253; § 2287; § 2303; § 2311 a § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.
2. Podnájemce nemá právo vypovědět podnájem z důvodu změny vlastníka prostor a/nebo budovy.
3. Není-li dohodnuto výslovně písemně jinak, musí být jakékoli oznámení dle této smlouvy doručeno na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou Smluvní strana písemně oznámí druhé Straně, a to písemně a v českém jazyce jedním z následujících způsobů:
  - i. osobně;
  - ii. doporučeným dopisem;
  - iii. kurýrní službou;
  - iv. datovou schránkou;
  - v. na emailovou adresu uvedenou v čl. VII, odst. 2, písmenu i).
4. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že podnájemce uveřejní smlouvu v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“), a to neprodleně do 5 dnů po podpisu smlouvy.
5. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že ve smlouvě nejsou údaje podléhající obchodnímu tajemství, ani údaje, jejichž uveřejněním by došlo k neoprávněnému zásahu do práv a povinností smluvních stran, jejich zástupců nebo jejich zaměstnanců, a souhlasí s uveřejněním smlouvy jako celku. Podnájemce je nicméně oprávněn v případě potřeby ze smlouvy před jejím zveřejněním odstranit informace, které se podle zákona o registru smluv neuveřejňují nebo uveřejňovat nemusejí. V případě, že by přesto uveřejněním smlouvy došlo k neoprávněnému zásahu do práv a povinností smluvních stran, jejich zástupců či zaměstnanců, odpovídá každá smluvní strana za újmu způsobenou pouze jí samé a jejím vlastním zástupcům nebo zaměstnancům.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se uzavírá dnem podpisu druhou ze smluvních stran a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv. Smluvní strany berou výslovně na vědomí a souhlasí s tím, že plnění smlouvy může nastat až po nabytí její účinnosti. Podnájemce se zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace smlouvy zasláním kopie potvrzení správce registru smluv na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly, že změny osob pověřených realizací smlouvy uvedených v záhlaví smlouvy nevyžadují písemný dodatek ke smlouvě. Dostačující je jednostranná písemná informace zasláná druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy.
8. Strany prohlašují, že při jednání o této smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Strany se navzájem ujišťují, že ujednání v této smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.
9. Pokud jedna nebo více částí této smlouvy budou z jakéhokoliv důvodu uznány za neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, neovlivňuje tato skutečnost v žádném případě platnost, účinnost ani vykonatelnost zbylých částí smlouvy a smluvní strany budou brát neplatnou, neúčinnou či nevykonatelnou část smlouvy tak, jako by ve smlouvě nebyla nikdy obsažena.

10. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
11. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze ve formě písemného dodatku ke smlouvě podepsané oběma smluvními stranami, nestanoví-li tato smlouva jinak.
12. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující Přílohy:

Příloha č. 1 – Náhled do katastru nemovitostí – informace o pozemku,  
Příloha č. 2 – Souhlas pronajímatele s podnájmem,  
Příloha č. 3 – Specifikace prostor – situační výkresy,  
Příloha č. 4 – Evidenční listy,  
Příloha č. 5 – Doklady o právní subjektivitě nájemce,  
Příloha č. 6 – Předávací protokol – vzor.

**Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a na základě jejich pravé a svobodné vůle, že jim nejsou známy okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy.**

V Praze dne ~~11. 12. 2019~~  
Za nájemce:  
**Česká spořitelna, a.s.**

V Praze dne ~~06. 12. 2019~~  
Za podnájemce:  
**Univerzita Karlova**

---

**Ing. Helena Machů**  
Ředitelka řízení majetku  
CEN2300, centrála v Praze

---

prof. MUDr. Tomáš Zima, DrSc., MBA  
rektor Univerzity Karlovy

---

**Edita Mudrová**  
Real Estate manažer  
CEN2300, centrála v Praze

**Příloha č. 1**  
**ke Smlouvě o podnájmu prostor sloužících podnikání**  
uzavřené mezi:  
Česká spořitelna, a.s., a Univerzita Karlova

Náhled do katastru nemovitostí – informace o pozemku

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">584</a>	
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>	
Katastrální území:	<a href="#">Staré Město [727024]</a>	
Číslo LV:	<a href="#">281</a>	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	560	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Staré Město [400017]</a> ; č. p. 584; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">584</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 584</a>
Ulice:	<a href="#">Na příkopě</a>
Adresní místa:	<a href="#">Na příkopě 584/29</a>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
I. B. S. hotels restaurants PRAHA a.s., Na příkopě 584/29, Staré Město, 11000 Praha 1	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území
pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.10.2019 13:00:00.

**Příloha č. 2**  
**ke Smlouvě o podnájmu prostor sloužících podnikání**  
uzavřené mezi:

Česká spořitelna, a.s., a Univerzita Karlova

**Souhlas pronajímatele s podnájmem**

ke smlouvám

o nájmu nebytových prostor v budově na adrese Praha 1, Na Příkopě 584/29,  
PSC 110 00, ve znění pozdějších Dodatků

I. B. S. hotels restaurants Praha a.s.  
se sídlem v Praze 1, Na Příkopě 584/29, PSC 110 00  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16248,  
IČO: 24686816, DIČ: CZ24686816  
zastoupena: Ing. Pavlem Zemenem, statutárním ředitelem  
Osobní kontakt a dodací adresa pro poštovní zásilky: email: XXXXXXXXXX  
(dále jen "pronajímatel")

**Prohlášení pronajímatele**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 584, nacházející se na adrese Na Příkopě 584/29, která je součástí pozemku p. č. 584, katastrální území Staré Město, obec Praha, zapsaném na listu vlastnictví č. 281, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „budova“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že na základě smluv o nájmu nebytových prostor ze dne 1. 1. 1996 a 19. 2. 1999, ve znění pozdějších Dodatků, uzavřených mezi Českou spořitelnou, a.s. (dále jen „nájemce“), a pronajímatelem (dále jen „Smlouvy“), vzniklo nájemci právo užívat prostory ve výše uvedené budově.
3. Pronajímatel tímto prohlašuje, že uděluje nájemci souhlas k podnájmu prostor ve výše uvedené budově UNIVERZITĚ KARLOVĚ, IČO: 00216208, za účelem provozování činnosti veřejné vysoké školy v souladu s oprávněním podnajíjemce dle zvláštních právních předpisů.
4. Pronajímatel prohlašuje, že doba nájmu mezi ním a nájemcem je sjednána na dobu určitou, a to do 30. 6. 2029, a že nájemní vztah byl sjednán standardně, tak že možnost předčasného ukončení smlouvy může vyplývat pouze ze zákona. Smlouvy byly uzavřeny dle právního řádu České republiky, konkrétně za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění předpisů. S účinností od 1. 1. 2014 se nájemní smlouvy podřídily zákonu č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů na základě jeho přechodného ustanovení § 3074. Ve smlouvách nebyl ujednan žádný zvláštní výpovědní důvod ani zvláštní důvod pro odstoupení od smlouvy.
5. Toto prohlášení je vyhotoveno ve 3 stejnopisech.

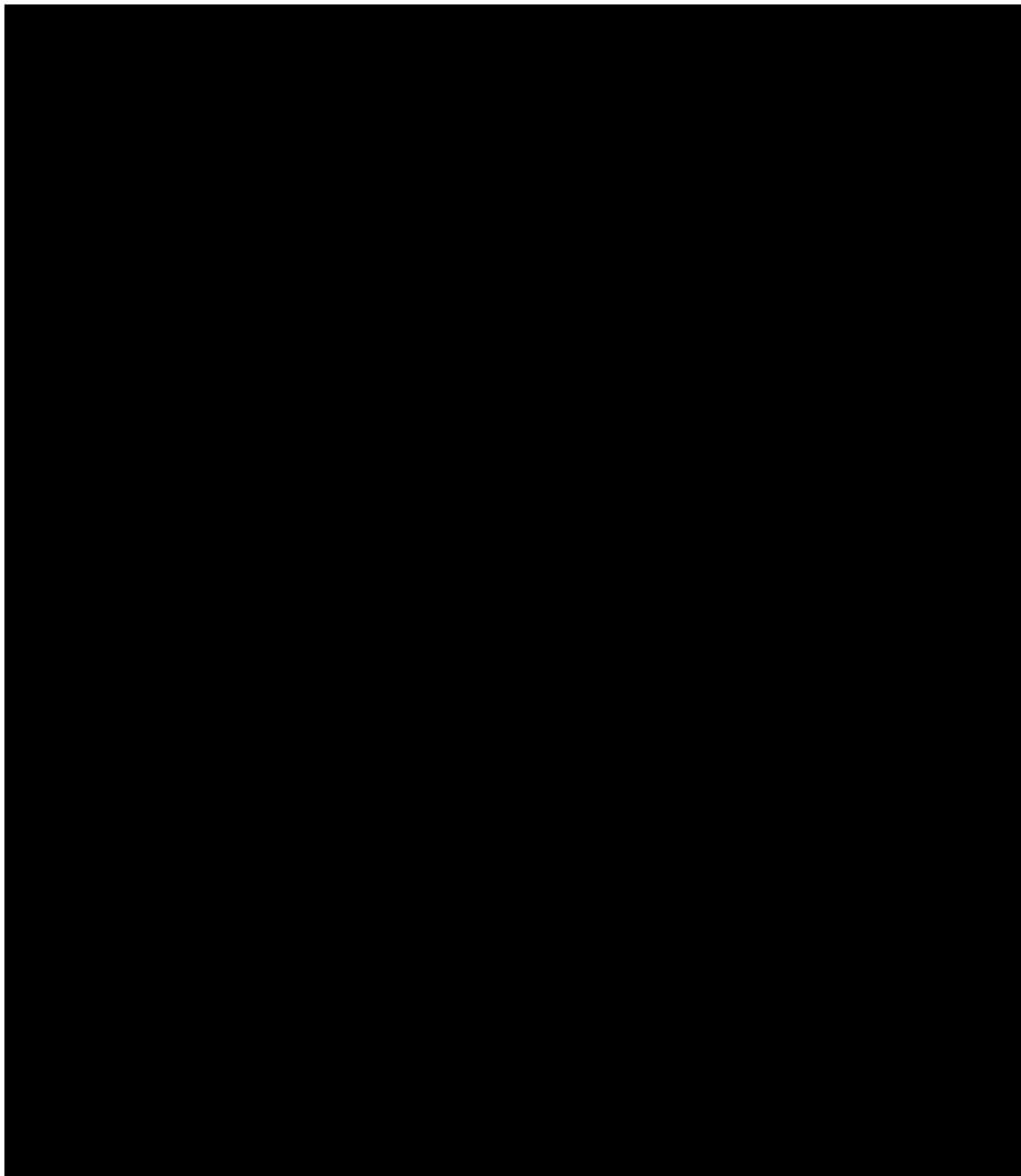
V Praze dne 12. 11. 2014

Za pronajímatele: I. B. S. hotels restaurants Praha a.s.  
zastoupena Ing. Pavlem Zemenem, statutárním ředitelem

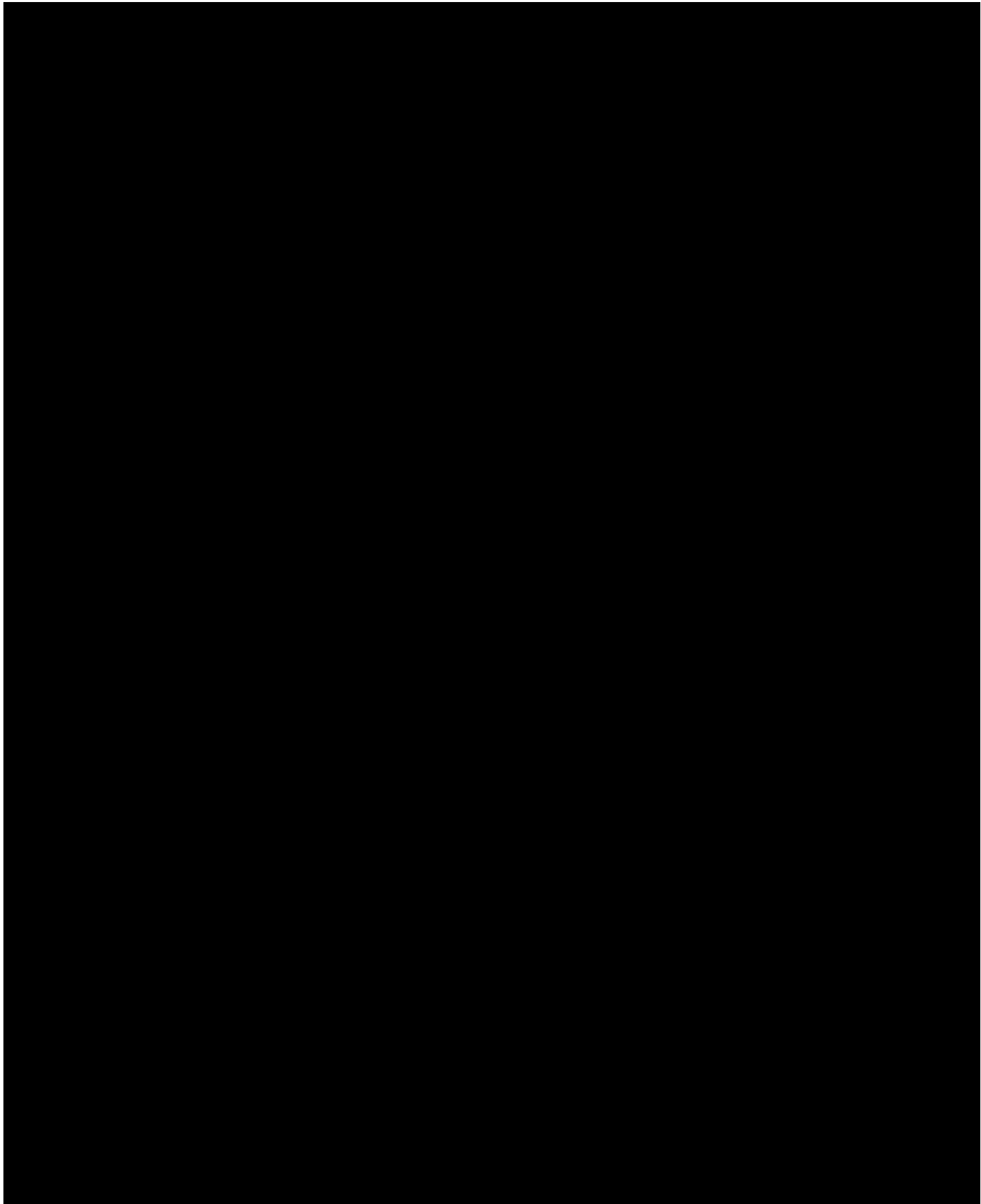
**Příloha č. 3**  
**ke Smlouvě o podnájmu prostor sloužících podnikání**  
uzavřené mezi:  
Česká spořitelna, a.s., a Univerzita Karlova

Specifikace prostor – situační výkresy

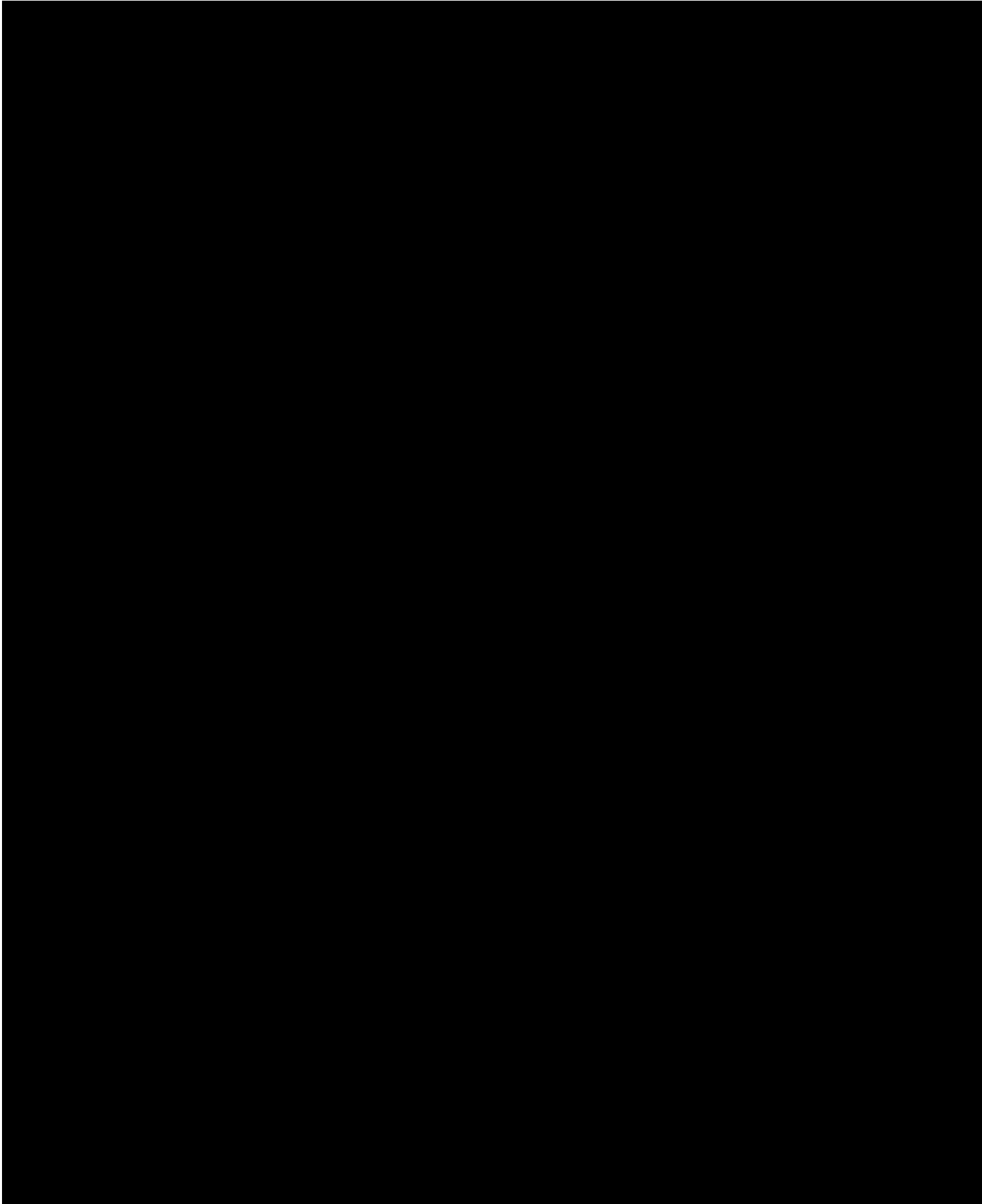
1. patro: Příloha č. 3 smlouvy není uveřejněna na základě § 3 odst. 2 písm. b) zákona č. 340/2015 Sb.



2. patro:

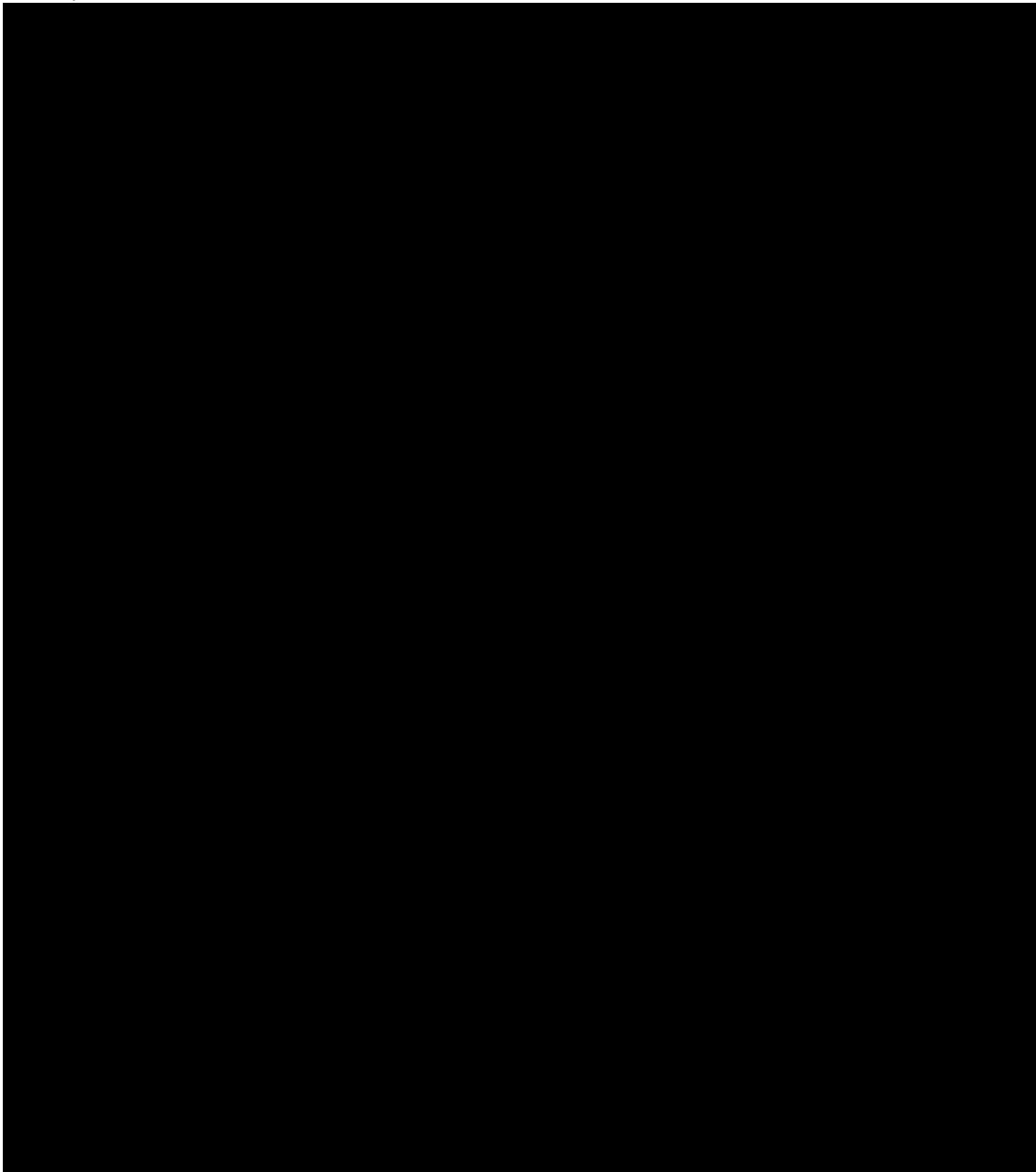


4. patro:





5. patro:



**PŘÍLOHA č. 4**  
**ke Smlouvě o podnájmu prostor sloužících podnikání**  
uzavřené mezi:  
Česká spořitelna, a.s., a Univerzita Karlova

Evidenční list  
(platný od 1. 1. 2020)

**Nájemce:** Česká spořitelna, a.s.

**Podnájemce:** Univerzita Karlova

**Objekt:** Praha 1, Na Příkopě 584/29, PSČ 110 00

**Předmět podnájmu, výměra:** 1., 2., 4. a 5. patro o výměře celkem 1.709,25 m<sup>2</sup>

**Počet osob:** x

Text	Ročně	Měsíčně
<b>Základní nájemné za nebytové prostory</b>	7 500 000,00 Kč	625 000,00 Kč
<b>ZÁLOHA: vodné, stočné</b>	112 800,00 Kč	9 400,00 Kč
<b>ZÁLOHA: elektrická energie</b>	372 000,00 Kč	31 000,00 Kč
<b>ZÁLOHA: plyn</b>	372 000,00 Kč	31 000,00 Kč
<b>Platba celkem</b>	<b>8 356 800,00 Kč</b>	<b>696 400,00 Kč</b>

**PŘÍLOHA č. 5**  
**ke Smlouvě o podnájmu prostor sloužících podnikání**  
uzavřené mezi:  
Česká spořitelna, a.s., a Univerzita Karlova

Doklady o právní subjektivě nájemce

Česká spořitelna, a.s.

Výpis z obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 1171

Příloha č. 5 smlouvy není uveřejněna z důvodu ochrany osobní údajů.

**PŘÍLOHA č. 6**  
**ke Smlouvě o podnájmu prostor sloužících podnikání**  
uzavřené mezi:  
Česká spořitelna, a.s., a Univerzita Karlova

Předávací protokol - vzor

**PROTOKOL**  
**o předání a převzetí nebytového prostoru v objektu**  
**Na Příkopě 584/29, Praha 1 PSČ 110 00**  
**dle smlouvy o nájmu nebytového prostoru**

**Předávající:** **Česká spořitelna, a.s.,**  
se sídlem Praha 4 - Krč, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00  
IČ: 45244782 DIČ: CZ699001261

**zastoupená** XXXXXXXXXX

**Přejímající:** **Univerzita Karlova, Filozofická fakulta**  
se sídlem nám. Jana Palacha 1/2, Praha 1, PSČ 116 38  
IČ: 00216208 DIČ CZ00216208

**zastoupená p. Ing. Jan Šebek**

Popis přebíraných prostor:

Předmětem předání jsou nebytové prostory v 5., 4., 2. a 1.patře o celkové ploše 1.709,25 m<sup>2</sup>.

Stav předávaných prostor:

- podlahová krytina kanceláře - koberec, kuchyňky a toalety – dlažba a PVC
- stěny výmalba bílá
- osvětlení halogenové, LED a zářivkové, funkční
- kancelářích kazetová strop, na chodbě SDK podhled s akustickým odhlučněním
- v kancelářích jsou umístěny nástěnné klimatizace DAIKIN
- před okny jsou zavěšeny látkové žaluzie
- v kancelářích 502, 505 - kuchyňská linka s dřezem
- v kanceláři 502, 505 - sprcha, toaleta, umyvadlo zrcadlo, osoušeč rukou a v podhledu průtokový ohřívač vody
- v kanceláři 4XX, 4XX - kuchyňská linka s dřezem
- v kanceláři 4XX, 4XX - sprcha, toaleta, umyvadlo zrcadlo, osoušeč rukou a v podhledu průtokový ohřívač vody
- místnosti 2XX, 1XX - kuchyňská linka s dřezem, lednice XXks
- společné toalety pánské a dámské, umyvadlo, zrcadlo, průtokový ohřívač vody XXks
- prostory jsou chráněny objektovou EZS a EPS

Majetek ČS:

- chodba 5.patru, obraz reprodukce inv.č. 00430198
- kanceláře 5.patru klimatizace inv. č. 00286482

Příloha č.1 – Seznam interiérového vybavení kanceláří a chodeb 5., 4., 2. a 1.patru

Příloha č.2 – Seznam klíčů

V Praze dne:

Za předávajícího:

.....

podpis

Za přejímajícího:

.....

podpis