

18. 8. 08 (24)  
**SMLOUVA O NÁJMU Č. 9/324/11/178/2008**

dle z. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění  
a dle ustanovení § 663 a násl. z. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

**Mezi následujícími smluvními stranami:**

Název: **ČSAD Praha holding a.s.**  
Sídlo: Pod Výtopnou 13/10, 186 00 Praha 8  
Zastoupena: Ing. Roman Šplíchal, předseda představenstva  
Ing. Petr Knop, člen představenstva  
IČ / DIČ: 261 40 659 / CZ26140659  
Kontaktní osoba: [redacted]  
Tel. / Fax: [redacted]  
Bankovní spojení: KB Praha, č.ú.: [redacted]  
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6297

dále jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

Název: **Univerzita Pardubice**  
Sídlo: Studentská 95, 532 10 Pardubice  
Zastoupena: Ing. Milanem Bukačem, kvestor UP  
IČ / DIČ: [redacted]  
Kontaktní osoba: [redacted]  
Tel. / Fax: [redacted]  
Bankovní spojení: [redacted]

dále jen „**Nájemce**“ na straně druhé

dále společně jako „**Smluvní strany**“

**Vzhledem k tomu, že:**

- a) Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti - domu Pod Výtopnou č.p./č.ev. 367, 366/ 2, 4, 186 00 Praha 8 - Karlín, zapsané v katastru nemovitostí pro obec Praha, katastrální území Karlín, list vlastnictví č. 897 (dále jen „Objekt“).
- b) Smluvní strany si přejí uzavřít nájemní smlouvu na pronájem nebytových prostor v Objektu (dále jen „**Smlouva**“).

**Smluvní strany se dohodly následovně:**

**I. PŘEDMĚT NÁJMU**

- 1.1 Pronajímatel dává Nájemci do nájmu nebytové prostory nacházející se v Objektu, a to: soubor nebytových prostor o celkové výměře 467,81 m<sup>2</sup> nacházející se na 5. nadzemním podlaží Objektu (dále jen „**Předmět nájmu**“). Přesná specifikace (plánek) Předmětu nájmu je obsahem přílohy této Smlouvy.
- 1.2 Účelem nájmu je využívání Předmětu nájmu jakožto kanceláří, konzultační místnosti a příslušenství.
- 1.3 Předmět nájmu je vybaven věcmi ve vlastnictví Pronajímatele. Soupis vybavení bude sepsán v den předání nebytového prostoru a bude spolu s předávacím protokolem tvořit nedílnou součást Smlouvy.
- 1.4 Nájemce prohlašuje, že je mu znám aktuální fyzický stav Předmětu nájmu a nemá proti němu námitek a že Předmět nájmu lze řádně využívat ke smluvenému účelu nájmu.

- 1.5** O předání a převzetí Předmětu nájmu bude Smluvními stranami vyhotoven předávací protokol, který bude obsahovat přesný popis stavu Předmětu nájmu v době jeho převzetí a bude podepsán oběma Smluvními stranami. Předávací protokol bude připojen ke Smlouvě jako její příloha.

## II. NÁJEMNÉ

- 2.1** Nájemné za užívání Předmětu nájmu je stanoveno dohodou Smluvních stran a činí 55 000,- Kč za měsíc. osvobozeno dle zákona 235/2004 o dani z přidané hodnot.
- 2.2** Nájemné je splatné měsíčně předem vždy nejpozději do každého 5. dne příslušného kalendářního měsíce na základě splátkového kalendáře vystaveného vždy jednotlivě na každý kalendářní rok trvání nájemního vztahu, a to bezhotovostním převodem ve prospěch účtu Pronajímatele. První splátkový kalendář tvoří přílohu této Smlouvy. Datem zdanitelného plnění je 5. den kalendářního měsíce. Případnou změnu způsobu úhrady nájemného je Pronajímatel povinen oznámit nájemci nejpozději 10 dní před datem splatnosti nájemného. Nájemné za první měsíc nájmu resp. jeho alikvotní část je splatná nejpozději do 10 dnů ode dne podpisu této Smlouvy.
- 2.3** Smluvní nájemné je Pronajímatel oprávněn upravit v závislosti na míře inflace. Pro stanovení míry inflace jsou rozhodné údaje poskytované Českým statistickým úřadem o indexu růstu úhrnných spotřebitelských cen zboží a služeb v České republice. Výše nájemného bude upravována k 1. 1. příslušného kalendářního roku, a to až o částku odpovídající míře inflace za období předchozích dvanácti kalendářních měsíců. Úprava výše nájemného bude provedena zpětně poté, co příslušný orgán oznámí míru inflace. Nedoplatek vzniklý za dobu od 1. 1. příslušného roku do okamžiku zveřejnění míry inflace resp. do okamžiku úpravy nájemného ze strany Pronajímatele bude splatný spolu s nejbližší splatným nájemným.
- 2.4** V případě prodlení s placením nájemného je Nájemce povinen uhradit úrok z prodlení v souladu s ustanoveními nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, v platném znění.

## III. MÉDIA A SLUŽBY

- 3.1** Nájemce je povinen hradit náklady na spotřebu médií a náklady na služby poskytované Pronajímatelem v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.

### 3.2 Specifikace médií a služeb

#### 3.2.1 Nájemci jsou do Předmětu nájmu dodávána tato média:

elektrická energie	2.000,- Kč / měsíc / záloha
voda (vodné, stočné)	1.000,- Kč / měsíc / záloha
plyn (teplo)	3.000,- Kč / měsíc / záloha

#### 3.2.2 Nájemci jsou v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu poskytovány tyto služby:

úklid společných prostor	6.944,- Kč / měsíc / paušál plus DPH
odvoz odpadu	1.400,- Kč / měsíc / paušál plus DPH
osvětlení společných prostor	500,- Kč / měsíc / paušál plus DPH
osobní výtah	500,- Kč / měsíc / paušál plus DPH

- 3.2.3** Poskytování telekomunikačních služeb (telefon, internet) si Nájemce zajistí sám na základě přímé Smlouvy s poskytovatelem těchto služeb a poplatky za tyto

21

služby bude hradit přímo jejich poskytovateli. V případě zájmu Nájemce, poskytne Pronajímatel nezbytnou součinnost.

- 3.3** Platby za média jsou splatné na základě faktur do 14 dnů od jejich vystavení Pronajímatelem a platby za služby jsou splatné měsíčně předem vždy nejpozději do každého 5. dne příslušného měsíce na základě splátkového kalendáře vystaveného vždy jednotlivě na každý kalendářní rok trvání nájemního vztahu, a to bezhotovostním převodem ve prospěch účtu Pronajímatele. První splátkový kalendář tvoří přílohu této Smlouvy. Případnou změnu způsobu úhrady těchto plateb je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci nejpozději 10 dní před datem jejich splatnosti. Platby za první čtvrtletí nájmu resp. jejich alikvotní část je splatná nejpozději do 10 dnů od uzavření Smlouvy.
- 3.4** Vyúčtování ceny služeb provede Pronajímatel, vždy bez zbytečného odkladu poté, co obdrží vyúčtování ceny médií od jejich jednotlivých dodavatelů. Pronajímatel se zavazuje postupovat tak, aby vyúčtování ceny služeb zpracoval a předložil Nájemci v průběhu prvního čtvrtletí následujícího kalendářního roku. Případné přeplatky resp. nedoplatky jsou splatné ve lhůtě do 14 dnů ode dne doručení vyúčtování ceny služeb Nájemci.
- 3.5** Změní-li se náklady na dodávku energií a služeb ze strany jejich dodavatelů, je Pronajímatel oprávněn po předchozím písemném upozornění Nájemce upravit výši plateb dle bodu 3.2 Smlouvy.

#### IV. KAUCE

- 4.1** Za účelem zajištění nároku Pronajímatele na uhrazení nájemného je Nájemce povinen složit na účet Pronajímatele kauci rovnající jednomu čtvrtletnímu nájemnému, tj. částku ve výši **165 000 Kč**. Nájemce je povinen poukázat kauci na bankovní účet Pronajímatele do dvou pracovních dnů od uzavření Smlouvy.
- 4.2** Pronajímatel je oprávněn kauci nebo její část započíst na své pohledávky na nájemném, platbách za služby, úrocích z prodlení, smluvních pokutách či jiných platbách, k nimž je Nájemce povinen na základě Smlouvy a s nimiž se Nájemce dostal do prodlení, bez ohledu na dobu či příčinu vzniku prodlení Nájemce. Nájemce s takovým postupem výslovně souhlasí.
- 4.3** Pokud Pronajímatel započte kauci nebo její část na pohledávky dle bodu 4.2 výše, vyzve zároveň Nájemce k jejímu doplnění na původní výši dle bodu 4.1 výše.
- 4.4** V případě, že Nájemce neposkytne Pronajímateli kauci dle bodu 4.1 výše nebo ji nedoplní dle bodu 4.3 výše, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět dle bodu 10.2 níže.
- 4.5** Při ukončení nájemního vztahu vrátí Pronajímatel Nájemci kauci, příp. její část po provedení vyúčtování dle bodu 3.4 výše a po započtení pohledávek dle bodu 4.2 výše.

#### V. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 5.1** Nájemce je povinen při výkonu práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy postupovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy a svým jednáním předcházet sporům a škodám. Nájemce je povinen dodržovat zejména bezpečnostní, protipožární a hygienické právní předpisy. Nájemce je povinen řídit se vnitřním řádem a pokyny Pronajímatele a jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostní, revizní a požární technici apod.).
- 5.2** Nájemce je oprávněn Předmět nájmu na své náklady přiměřeně označit nápisy či emblémy. Nájemce je povinen předložit návrh takového označení Pronajímateli ke schválení. Pokud se Pronajímatel nevyjádří do 5 pracovních dnů, platí, že



s návrhem souhlasí. Po skončení nájmu je Nájemce povinen veškerá označení odstranit, a to na své náklady a nejpozději v poslední den trvání nájmu.

- 5.3 Nájemce je povinen kdykoli za trvání nájemního vztahu umožnit pověřeným osobám Pronajímatele vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly plnění povinností Nájemce stanovených Smlouvou nebo při prokázání jiného oprávněného zájmu Pronajímatele.
- 5.4 Vyžádá-li si to provozní potřeba, jiný naléhavý zájem nebo mimořádné události je Nájemce povinen strpět na dobu nezbytně nutnou omezení nebo přerušení užívání Předmětu nájmu. Pronajímatel oznámí Nájemci omezení nebo přerušení užívání Předmětu nájmu minimálně 3 dny předem, s výjimkou havárií a katastrof, kdy není třeba dodržet 3 denní lhůtu. Nepřekročí-li souvislá doba přerušení nebo omezení délku tří pracovních dnů, není nárok Pronajímatele na zaplacení nájemného dle bodu 2.1 výše dotčen. V opačném případě bude nájemné proporcionálně sníženo.
- 5.5 Nájemce není oprávněn bez Pronajímatelova předchozího písemného souhlasu užívat Předmět nájmu k jinému účelu, než stanoví bod 1.2 výše. Nájemce je oprávněn dát po předchozím písemném oznámení Pronajímateli Předmět nájmu dočasně do užívání či do podnájmu třetí osobě.
- 5.6 Nájemce je povinen respektovat maximální možné zatížení podlahy Předmětu nájmu 100 kg/m<sup>2</sup>.

## VI. ÚDRŽBA A OPRAVY

- 6.1 Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu, a to i bez předchozího souhlasu Pronajímatele.
- 6.2 Opravy, stavební úpravy, rekonstrukční nebo adaptační práce přesahující rámec běžné údržby je Nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele bude dohoda o tom, která ze Smluvních stran a v jakém rozsahu bude hradit náklady na tyto práce. Pronajímatel je oprávněn odmítnout udělení souhlasu zejména v případě, kdy by stavební úpravy mohly zasáhnout do nosných konstrukcí budovy nebo jinak ovlivnit statiku budovy.
- 6.3 Nájemce je povinen při provádění stavebních úprav dodržet předpisy dané ČSN pro požární bezpečnost staveb (např. rozdělení do jednotlivých požárních úseků, maximální rozměry požárních úseků, dodržení požární odolnosti požárně dělících konstrukcí a požárních uzávěrů, odstupové vzdálenosti, hořlavost použitých stavebních a zařizovacích materiálů). Nájemce je povinen předložit projektovou dokumentaci stavebních úprav včetně řešení požární bezpečnosti stavby ke schválení Pronajímateli před jejím projednáním územně příslušným stavebním úřadem včetně projednání orgánem vykonávajícím státní požární dozor (HZS HMP). Příslušná projektová dokumentace bude vypracována osobami ze zákona oprávněnými k projektové a stavební činnosti.
- 6.4 Pronajímatel se zavazuje, že po celou dobu nájmu budou Nájemcem uskutečněné stavební úpravy zachovány.
- 6.5 Po skončení nájmu je Nájemce povinen dle pokynů Pronajímatele uvést Předmět nájmu na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

## VII. POŽÁRNÍ OCHRANA A BEZPEČNOST PRÁCE

- 7.1 Nájemce je povinen počínat si v Předmětu nájmu tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události. V Předmětu nájmu je Nájemce povinen zajišťovat péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných právních předpisů, zejména ustanovení o bezpečnosti a ochraně při práci zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění, a ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, a jejich prováděcí předpisy. Při požáru je

Nájemce povinen řídit se poplachovými směrnicemi objektu popř. pokyny požární hlídky Pronajímatele. Dále je Nájemce povinen řádně seznamovat své zaměstnance s požární ochranou a zásadami bezpečné práce v rozsahu daném právními předpisy.

- 7.2** Nájemce prohlašuje, že byl řádně poučen a seznámen s:
- a) požárně nebezpečnými místy objektu;
  - b) umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic;
  - c) způsobem vyhlášení požárního poplachu;
  - d) umístěním ohlašovny požárů v areálu;
  - e) rozmístěním a způsobem použití přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu.
- 7.3** Kontrolu věcných prostředků požární ochrany (PHP - přenosný hasicí přístroj, zařízení požárního vodovodu / H - hydrant aj.) zajišťuje Pronajímatel.
- 7.4** Smluvní strany určují osoby odpovědné za plnění úkolů na úseku požární ochrany a BOZP, kterými jsou:
- a) za Pronajímatele je odpovědnou osobou pan Vladimír Vymětal, bezpečnostní technik BOZP a PO;
  - b) za Nájemce je odpovědnou osobou Ing. Milena Foglarová
- 7.5** Smluvní strany jsou povinny bezodkladně písemně oznámit druhé straně každou změnu osoby dle bodu 7.4 výše. Písemné oznámení je závazné a bude připojeno ke Smlouvě. V případě, že některá ze Smluvních stran včas a řádně neoznámí změnu odpovědné osoby, nese v plném rozsahu odpovědnost za nesplnění této povinnosti.

## VIII. POJIŠTĚNÍ

Nájemce bere na vědomí, že jeho majetek umístěný v Předmětu nájmu není pojištěn Pronajímatelem. Nájemce je povinen uzavřít pojištění škod způsobených třetím osobám v souvislosti s činností provozovanou v Předmětu nájmu (zejména škod způsobených v důsledku požáru či havárie vody) a tuto skutečnost prokázat Pronajímateli nejpozději do 14 dnů od uzavření Smlouvy.

## IX. ODPOVĚDNOST

- 9.1** Nájemce je plně odpovědný za poškození, zničení, odcizení a či jakékoli jiné znehodnocení věcí nalézajících se v Předmětu nájmu.
- 9.2** Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody způsobené na Předmětu nájmu a v případě, že k takovéto škodě dojde, zavazuje se uvést Předmět nájmu do původního stavu, vzniklou škodu Pronajímateli uhradit, a to vše do třiceti dnů od data vzniku škody. Obdobně odpovídá Nájemce i za škodu způsobenou svými pracovníky, případně třetími osobami zdržujícími se v Předmětu nájmu.
- 9.3** Tímto ustanovením není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody ve smyslu obecně platných závazných předpisů.

## X. PLATNOST A UKONČENÍ SMLOUVY

- 10.1** Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a může být vypovězena kteroukoli ze Smluvních stran za podmínek uvedených v tomto článku níže. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé straně.
- 10.2** Nebude-li Nájemce plnit či poruší své povinnosti stanovené Smlouvou, zejména dle bodů 2.1, 2.3, 3.1, 4.4 výše, a situaci nenapraví ani v dodatečné lhůtě 8 dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele ke splnění povinností, je Pronajímatel

oprávněn Smlouvu vypovědět ve zkrácené výpovědní lhůtě, která činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé straně.

- 10.3** Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu nejdříve po uplynutí 10 let od data počátku účinnosti nájemního vztahu, a to bez uvedení důvodu.
- 10.4** V případě dřívějšího ukončení Smlouvy je Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši odpovídající součtu všech nájmů, k jejichž úhradě by byl Nájemce povinen od data ukončení Smlouvy do konce 10. roku trvání nájemního vztahu.
- 10.5** Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu nejdříve po uplynutí 10 let od data počátku účinnosti nájemního vztahu.
- 10.6** V případě výpovědi této smlouvy ze strany Pronajímatele podle článku 10.7 nebo 10.8 níže, není Nájemce povinen platit smluvní pokutu dle článku 10.4 Smlouvy.
- 10.7** Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím lhůty 10 let dle článku 10.3 výše v případě zásahu vyšší moci, rozhodnutí správního orgánu nebo jiné události (např. zásadního investičního záměru Hlavního města Prahy), která nebyla Smluvním stranám známa, a to ve zkrácené výpovědní lhůtě 30 dnů, která počíná běžet následujícím dnem po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, pokud se Smluvní strany nedohodnou na jiných podmínkách ukončení této Smlouvy.
- 10.8** Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím lhůty 10 let dle článku 10.3 výše s výpovědní lhůtou dle čl. 10.1 výše v případě zásadního investičního záměru Pronajímatele vylučujícího pokračování nájemního vztahu podle této Smlouvy.

## **XI. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 11.1** Po skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a vyklizený Pronajímateli odevzdat ke dni skončení platnosti Smlouvy, resp. ke dni skončení běhu výpovědní lhůty.
- 11.2** V případě, že Nájemce nesplní povinnost ve stanovené době předat Pronajímateli vyklizený Předmět nájmu, je Pronajímatel oprávněn vyklidit veškeré věci Nájemce nacházející se v Předmětu nájmu a vhodně je uskladnit v jiných prostorách na náklady Nájemce. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí. Dále je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý den prodlení s vyklizením Předmětu nájmu a jeho předáním Pronajímateli. Tímto není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody.
- 11.3** Nájemce výslovně souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn započíst kauci složenou podle článku IV. výše na úhradu smluvní pokuty nebo její části dle bodu 11.2 výše.

## **XII. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ**

Smluvní strany si doručují písemnosti do sídel svých společností, eventuálně místa podnikání. Písemnosti Pronajímatele určené Nájemci mohou být doručovány do Předmětu nájmu. Pro účely výkladu Smlouvy považují Smluvní strany písemnosti za doručené uplynutím třetího dne po jejich odeslání druhé straně. Smluvní strany jsou povinny oznamovat si změny údajů uvedených v záhlaví Smlouvy bez zbytečného odkladu.

## **XIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 13.1** Právní vztahy, které nejsou výslovně upraveny ustanoveními této smlouvy se řídí zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění.



**13.2** Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti 15.9. 2008.

**13.3** Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze Smluvních stran obdrží jeden stejnopis Smlouvy. Změny a doplňky Smlouvy lze činit po předchozí dohodě Smluvních stran formou písemných a číslovaných dodatků, které se po podpisu oběma Smluvními stranami stávají nedílnou součástí Smlouvy.

**13.4** Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost smlouvy potvrzují Smluvní strany svým podpisem.

**13.5** Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1: Specifikace Předmětu nájmu
- Příloha č. 2: Předávací protokol a soupis vybavení
- Příloha č. 3: Splátkový kalendář
- Příloha č. 4: Rozpis rozsahu úklidových prací

V Praze, 28. srpna 2008.

V Pardubicích, 27. srpna 2008.

Za pronajímatele



Ing. Roman Šplíchal  
Předseda představenstva  
ČSAD Praha holding a.s.

Ing. Petr Knop  
člen představenstva  
ČSAD Praha holding a



Za nájemce



Ing. Milan Bukač  
kvestor Univerzity Pardubice

 Univerzita Pardubice  
532 10 Pardubice, Studentská 95

*Handwritten mark*