



MHMPXPL7LICX

Smlouva o nájmu prostor se sníženým nájemným č. NAN/35/04/017439/2023

stejnopis č. 3

(dále také jako „smlouva“)

kteřou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1

zastoupené [redacted] ředitelem odboru hospodaření s majetkem MHMP

IČO: 000 64 581

DIČ: CZ00064581

(dále jen „pronajímatel“)

a

KAMPUS HYBERNSKÁ, z. ú.

se sídlem Hybernská 998/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

zastoupený [redacted] ředitelkou zapsaného ústavu

IČO: 09822453

DIČ: CZ09822453

IDDS: 5vh5yde

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále i jen jako „smluvní strany“)

I. Vymezení nemovitosti, správce a jeho postavení, předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 511 zapsaného na LV č. 1143 vedeném pro k.ú. Nové Město Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, pracoviště Praha, jehož součástí je budova s č.p. 998 (dále jen „**nemovitost**“). Nemovitost přešla do vlastnictví hl. m. Prahy na základě zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, a je způsobilá být předmětem této smlouvy.
2. Správcem nemovitostí je na základě smlouvy o správě nemovitostí společnost SOLID správa nemovitostí Praha a.s., IČO: 005 07 351, se sídlem Na Příkopě 853/12, 110 00 Praha 1 – Nové Město, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 11295 (dále též jen „**správce**“). Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedené v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Předmětem nájmu dle této smlouvy je část nemovitosti uvedené v čl. 1. odst. 1. této smlouvy, sestávající z prostor o výměře 3.666 m², vše dle přehledu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
4. V souladu s ust. čl. 4 odst. 4.8 bod 4.8.2. a 4.8.3. Partnerské smlouvy č. DOH/35/04/010609/2020 (dále jen „Partnerská smlouva“) rozhoduje o změnách rozdělení prostor, které jsou předmětem této smlouvy, Rada Kampusu Hybernská. V případě, že bude ze strany Rady Kampusu Hybernská přijato rozhodnutí dle ust. čl. 4 odst. 4 bod 4.8.2. a 4.8.3. Partnerské smlouvy, zavazují se smluvní strany písemně se informovat o takové skutečnosti, přičemž platí, že v takovém případě není nutné uzavírat dodatek k této smlouvě.

II. Nájemné za předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu a zavazuje se mu umožnit jeho užívání za částku 748.757 Kč/rok (dále jen „nájemné“). Předmět nájmu je přenecháván do dočasného užívání pronajímatelem za účelem realizace projektu s názvem „Kampus Hybernská“, a to v souladu s Partnerskou smlouvou¹, včetně znění jejích dodatků, případně jiných ujednání, která Partnerskou smlouvu nahradí a pro účely pokračování citovaného projektu v budoucnu.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné spojené s užíváním předmětu nájmu vždy do 5. dne daného měsíce, ve kterém nájem dle této smlouvy trvá v měsíční výši, která odpovídá částce 62.396 Kč/měsíc.
3. Předmětná částka nájemného je splatná ve prospěch bankovního účtu správce č. [REDAKCE] vedený u PPF banky, a.s.
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je po dobu trvání nájmu dle této smlouvy oprávněn jednostranným výměrem zvýšit výši nájemného uvedeného v odst. 1 tohoto článku o částku odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Výměr dle tohoto odstavce musí být doručen nájemci nejpozději do 30. 6. kalendářního roku. Nový výměr nájemného bude tvořit přílohu k této smlouvě a stane se tak její nedílnou součástí. Navýšenou cenu nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli zpětně od 1. 1. kalendářního roku, ve kterém mu byl výměr dle tohoto odstavce doručen, a to při první následující platbě nájemného dle odst. 2 tohoto článku po doručení výměru dle tohoto odstavce.

III. Úhrada za služby spojené s předmětem nájmu

1. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle smluvními stranami odsouhlaseného výpočtového listu, a to zálohovou částkou. Výpočtový list bude vystaven správcem. Výpočtový list se stane po odsouhlasení smluvními stranami součástí této smlouvy. Předmětná zálohová částka je splatná ve prospěch bankovního účtu správce č. [REDAKCE] 5157998/6000 vedený u PPF banky, a.s., a to do 30 dnů od odsouhlasení výpočtového listu poslední ze smluvních stran. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce v souladu s „Pravidly o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady HMP č. 0962 ze dne 24. 6. 2003.
2. Úhrady za služby, které nejsou uvedené ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

IV. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni protokolárního předání nachází, což správce i nájemce stvrzují podepsáním předávacího protokolu.
2. Pronajímatel se zavazuje protokolárně odevzdat nájemci předmět nájmu ve lhůtě 30 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu této lhůtě převzít, nebylo-li smluvními stranami sjednáno jinak.
3. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě a v souladu s pravidly veřejné podpory dle článku VII. této smlouvy,
 - b) zajišťovat po dobu nájmu průběžný úklid předmětu nájmu,

¹ Na základě Partnerské smlouvy měla být mezi smluvními stranami uzavřena smlouva o výpůjčce; s ohledem na skutečnost, že nájemce bude využívat předmět nájmu z části k výkonu tzv. hospodářských činností ve smyslu přímo použitelných předpisů EU v oblasti veřejné podpory, je nezbytné, aby v rozsahu tohoto způsobu užívání hradil nájemce nájemné. Z tohoto důvodu má tato smlouva charakter smlouvy o nájmu se sníženým nájemným.

- c) zajistit ochranu veškerého zařízení a techniky pronajímatele umístěné v rámci předmětu nájmu,
 - d) po celou dobu nájmu dodržovat nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů,
 - e) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, resp. správci předmětu nájmu, ve stavu, v jakém byl v době, kdy jej nájemce převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol.
4. Nájemce se dále zavazuje:
- a) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo ostatní osoby prodlévající v předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
 - b) v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dodržovat povinnosti plynoucí z vyhlášky č. 8/2008 Sb. hl. m. Prahy, o udržování čistoty na ulicích a jiných veřejných prostranstvích (vyhláška o čistotě), a zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,
 - c) umožnit, po předchozím písemném oznámení pronajímatele, resp. správce předmětu nájmu, jejich vstup na předmět nájmu za účelem provedení potřebné úpravy nebo údržby předmětu nájmu. Předchozí písemné oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; v takovém případě je ke vstupu pronajímatel, resp. správce předmětu nájmu, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce s tím, že o této skutečnosti bude pronajímatel, nebo správce předmětu nájmu nájemce následně písemně informovat.
5. Případné škody na zdraví a majetku způsobené porušením povinností dle této smlouvy kterékoliv z obou smluvních stran budou připsány k tíži té smluvní strany, která porušení povinností prokazatelně způsobila.
6. Nestanoví-li tato smlouva jinak, nájemce nesmí přenechat předmět nájmu ani jeho část do užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel uzavřením této smlouvy dává výslovný předchozí souhlas s přenecháním části předmětu nájmu subjektům spolupracujícím na realizaci účelu nájmu dle čl. II. této smlouvy. Pronajímatel dává tímto souhlas ke krátkodobému přenechání části předmětu nájmu třetím osobám i bez svého předchozího písemného souhlasu, a to vždy nejvýše na 48 hodin.

V. Skončení nájmu

1. Platnost této smlouvy je vázána na platnost Partnerské smlouvy uvedené v článku II. této smlouvy, vč. jejich dodatků a jiných ujednání, která Partnerskou smlouvu nahradí. Ke dni skončení platnosti Partnerské smlouvy, jakož i jiných ujednání, která Partnerskou smlouvu nahradí, pozbývá platnosti i tato smlouva.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pokud:
 - a) užívá nájemce předmět nájmu v závažném rozporu s touto smlouvou, a/nebo
 - b) nájemce porušuje zvláště hrubým způsobem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu některou povinnost stanovenou touto smlouvou, a to i po předchozí písemné výzvě ze strany nájemce ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě, a/nebo
 - c) nájemce nepředloží přehled skutečného rozsahu využití kapacity předmětu nájmu pro jednotlivé činnosti dle článku VII. odst. 3. této smlouvy ani v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené pronajímatelem, a/nebo
 - d) nájemce odmítne uzavřít dodatek k této smlouvě s úpravou výše nájemného odpovídající vyššímu skutečnému rozsahu využití kapacity předmětu nájmu pro hospodářské činnosti.
3. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci. Výpověď bude nájemci doručena do vlastních rukou na jeho adresu

uvedenou v záhlaví této smlouvy, popřípadě na jinou adresu oznámenou dle čl. VIII. odst. 1., věty druhé této smlouvy.

VI. Smluvní pokuty

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy nebo za nepředložení přehledu využití skutečného rozsahu kapacity předmětu nájmu v termínu dle článku VII. odst. 3. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 100 Kč (slovy: sto korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinností trvat,
 - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu v souladu s ust. čl. IV. odst. 3. písm. e) této smlouvy, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, smluvní pokutu ve výši 100 Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu.
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků oprávněné smluvní strany na náhradu škody vůči povinné smluvní straně a lze je požadovat kumulativně.

VII. Veřejná podpora

1. Nájemce bere na vědomí, že na základě znaleckého posudku a analýzy využití roční kapacity předmětu nájmu ze strany nájemce pro provoz hospodářských a nehopodářských činností, činí obvyklá cena nájmemného u předmětu nájmu částku 9.852.043 Kč / rok, přičemž grantový ekvivalent snížené hodnoty nájmemného vůči nájemci tedy celkem činí částku 9.103.285 Kč / rok.
2. Grantový ekvivalent části snížené hodnoty nájmemného vůči nájemci co do částky 9.103.285 Kč / rok je poskytován jako podpora nezakládající veřejnou podporu, neboť odpovídá rozsahu využití celkové roční kapacity předmětu nájmu k činnostem, které nemají hospodářskou povahu a ve vztahu k nimž nájemce není považován za podnik, a tudíž jejich podpora nenaplňuje znaky veřejné podpory podle článku 107 odst. 1 SFEU.
3. Vzhledem k tomu, že rozsah využití celkové roční kapacity předmětu nájmu k činnostem, které nemají hospodářskou povahu, byl stanoven při uzavření nájemní smlouvy kvalifikovaným odhadem na základě dosavadního využívání kapacity předmětu nájmu se zohledněním předvídatelného vývoje, je nájemce povinen vést po dobu trvání této smlouvy přehled skutečného rozsahu využití kapacity pro jednotlivé činnosti a tento přehled předložit pronajímateli vždy nejpozději do 30. 6. následujícího kalendářního roku. V případě, že rozsah skutečného využití roční kapacity předmětu nájmu pro hospodářské činnosti bude vyšší než bylo předpokládáno při uzavření této smlouvy, je nájemce povinen doplatit pronajímateli nájmemné v odpovídající výši skutečného rozsahu využití předmětu nájmu pro hospodářské činnosti, a to nejpozději do 30. 9. příslušného kalendářního roku; vyšší rozsah využití roční kapacity předmětu nájmu pro hospodářské činnosti bude zároveň smluvními stranami promítnut do úpravy nájmemného pro další rok trvání této smlouvy, a to na základě uzavřeného dodatku k této smlouvě.
4. V případě plánovaného využití části předmětu nájmu ze strany třetích osob, tzv. "rezidentů" je charakter využití těchto prostor posuzován podle činnosti, kterou daný rezident vykonává. Z uvedeného důvodu je nezbytné, aby nájemce uplatnil pravidlo uvedené v odst. 3 tohoto ustanovení výše i vůči danému rezidentovi.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některé ze smluvních stran, je povinna tato smluvní strana neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty. (Písemnost, výzva, oznámení, to vše pro účel úpravy doručování dále jen jako „zásilka“.)
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy ČR.
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
4. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.
5. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok za poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
6. Nájemce prohlašuje, že na svoji odpovědnost přebírá veškeré právní důsledky a veškerá rizika (např. hygienické, požární bezpečnostní riziko) spojená s konáním akcí, a to zejména vůči třetím osobám a současně též prohlašuje, že si opatřil a má k dispozici, anebo opatří a bude mít k dispozici, veškeré potřebná povolení a souhlasy orgánů státní správy a územní samosprávy, případně dalších dotčených subjektů, k uskutečnění akce, a je si vědom všech právních důsledků tohoto prohlášení.
7. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené pronajímatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
8. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto pronajímatel potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hl. m. Prahy usnesením č. **1422** ze dne **26. 6. 2023**.
9. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění (dále jen „zákon č. 340/2015 Sb.“), zajistí pronajímatel.
10. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za důvěrné a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
11. Tato smlouva byla vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři stejnopisy a nájemce dva stejnopisy.
12. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **1. 8. 2023**, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
13. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy: příloha č. 1 - Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci
příloha č. 2 – Přehled prostor předmětu nájmu

/PODPISY SMLUVNÍCH STRAN NÁSLEDUJÍ NA DALŠÍ STRANĚ/

V Praze

2023



V Praze dne

14.7.2023



ředitelka zapsaného ústavu

Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci

1. Správce je zejména oprávněn a povinen:

- předávat a přejímat předmět nájmu,
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat na účet správy hl. m. Prahy příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně,
- vymáhat, a to i soudně, na nájemci (případně jeho právních nástupcích) nebo třetích osobách odstranění škod, za něž nájemce prokazatelně odpovídá, a plnění povinností k drobným opravám a běžné údržbě, a to náhradou v penězích anebo uvedením v řádný anebo původní stav,
- po předchozím písemném upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání,
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností vlastníka,
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce.

2. Správce není oprávněn:

- uzavírat tuto smlouvu, měnit její obsah,
- dávat souhlas ke stavebním úpravám a podstatným změnám předmětu nájmu.

Pro styk s pronajímatelem je určeno pracoviště správce:

SOLID správa nemovitostí Praha a.s.
Truhlářská 33, Praha 1



Přehled prostor předmětu nájmu

PŘÍLOHA č. 2

budova	patro	popis využití	výměra v m2	přepočít sdílených prostor v m2, tj. prostory, které z výměry v m2 využívá ústav		
A	přízemí	HUB	378,5	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2		
		Infocentrum	75,7	37,9		
		kukaň vrátnice	3,9	2,0		
		vstupní hala a průjezd	72,6	36,3		
		schodiště do 1. patra	33	16,5		
	1. patro	galerie A a zázemí	541,4	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2		
		schodiště	32,1	16,1		
	2. patro	kancelářské prostory a zázemí bez CIRA a INCIEN	284,1	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2		
		kancelářské prostory a zázemí INCIEN	28,1	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2		
		kancelářské prostory a zázemí CIRA	18,8	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2		
		kuchyňka a zázemí	47,4	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2		
		koupelna a WC	15	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2		
		koupelna a WC	7,7	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2		
		chodba na patře	80,7	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2		

		schodiště	31,9	16,0
		foyer	49,3	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2
4. patro		didaktikon a zázemí	566	283,0
		schodiště	26,3	13,2
5. patro		půda	667,3	333,7
B		sdílené garáže	66,6	33,3
C		kavárna	95,6	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2
		čítárna	68,2	34,1
		dětský koutek a předsíňka před ním	43,4	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2
		WC a umývárna pro hosty kampusu	68,2	34,1
		průjezd	22,4	11,2
1. patro		kanceláře pro Wombat s chodbou a zázemím	79,95	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2
		chodba na patře	18,6	9,3
D		kanceláře Artivist Lab	33	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2
přízemí		kancelář Revue Prostor	26,8	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2
		garáž	15,8	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2
		sdílená chodba pro Revue Prostor a Artivist Lab	26,35	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2
		galerie Jan Čejka	23,8	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2
		Knihovna věci	18,2	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2
		sdílená chodba do bílé galerie, galerie Jana Čejky a knihovny	13,4	není sdílené, tj. ústav využívá celou výměru v m2

	věcí		výměru v m2
	bílá galerie		245,45
	schodiště		17,6
1. patro	ateliér se zázemím		170,8
	chodba na patře		10,15
	Wc a umývárna		11,6
	schodiště		12,1
přízemí	bar s podiem a backstage		154,55
	sklad kavárny		19,1
	schodiště do 1. patra		13,4
1. patro	velký přednáškový sál		203,1
	kancelář produkční a produkce		18,4
přízemí	cirkulární dílna		220,1
			8,8
			5,1
			5,8
			6,1
			6,7
			101,6