

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

1) **FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: 24 17 50 13 DIČ: CZ24175013

se sídlem Praha 4, Štětкова 1638/18, PSČ 140 00

IDDS: rqf6sva

zastoupený Bc. Michalem Bímanem na základě plné moci ze dne 1. 4. 2021

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 17610

bankovní spojení: [REDACTED], číslo [REDACTED]

kontaktní osoba: Mgr. Karel Loose, tel. [REDACTED] e-mail [REDACTED]

dále jen „pronajímatel“

a

2) **Univerzita Karlova**

IČO: 00216208 DIČ: CZ00216208

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

IDDS: piyj9b4

jednající svou pověřenou součástí - **Koleje a menzy**

zastoupené JUDr. Tomášem Horáčkem, Ph.D., kvestorem

adresa: kolej Hvězda, blok A3, Zvoníčková 1927/5, 162 08 Praha 6

kontaktní osoba: Bc. Otto Kult, vedoucí Investičního a technického útvaru

tel. [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

dále jen „nájemce“

tuto

Univerzita Karlova	11857
Vytvořeno: 03.08.2021 v 12:21:05 Čj.: UKKaM/354817/2021	Odbor ÚP
Č.dop.: Listů: 0 Příloh: 2 Druh: elektronické	Zprac.



NÁJEMNÍ SMLOUVU

č. UKRUK/...../2021

(dále jen „smlouva“)

podle ustanovení § 2201 a násl.

zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

I.

Prohlášení pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 8135/13, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 494 m², v obci Plzeň, v katastrálním území Plzeň, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrálním pracovištěm Plzeň - město, na listu vlastnictví č. 26803.
2. Nájemce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavby č.p. 2428, objekt občanské vybavenosti, v obci Plzeň, část obce Jižní Předměstí, v katastrálním území Plzeň, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrálním pracovištěm Plzeň - město, na listu vlastnictví č. 10430. Stavba je postavena na pozemku pronajímatele parc.č. 8135/13 specifikovaném v odst. 1. tohoto článku.
3. Smluvní strany prohlašují, že mají plné právo tuto smlouvu uzavřít a za její plnění nesou plnou odpovědnost.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu, který je upraven touto smlouvou, je pozemek parc. č. 8135/13 uvedený v čl. I. odst. 1. této smlouvy o výměře 494 m² (dále jen „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou předmět nájmu do užívání a nájemce si jej za níže uvedených podmínek najímá.
3. Účelem nájmu je umístění stavby nájemce č.p. 2428, kterou nájemce využívá jako vysokoškolskou kolej. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn užívat předmět nájmu k jiným účelům.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je v řádném stavu, a že mu nejsou známy žádné překážky, které by mohly bránit nájemci v jeho řádném užívání v souladu s ujednáním této smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem se stavem předmětu nájmu a jeho způsobilostí k účelům nájmu řádně seznámen a je pro něj vhodný.

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, od 1. 8. 2021 do právních účinků převodu vlastnického práva předmětu nájmu na nájemce, nejdéle však do 31. 12. 2021.

IV.

Úhrada nájemného

1. Nájemné za nájem předmětu nájmu uvedeného v čl. II. odst. 1. této smlouvy se sjednává ve výši 61,- Kč/m²/rok, tj. **30.134,- Kč** (slovy: třicet tisíc jedno sto třicet čtyři koruny české) bez DPH ročně.
2. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné měsíčně ve výši 2.511,- Kč převodem na účet pronajímatele č. 2104171022/2700 vždy do 25. dne kalendářního měsíce, za který platba nájemného přísluší. Pronajímatel vždy vystaví za tímto účelem nájemci řádný daňový doklad, kde bude jako datum uskutečnění zdanitelného plnění označen den vystavení faktury. Nájemné se považuje za uhrazené dnem jeho připsání na předmětný účet.

3. Je-li nájemce plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), bude k nájemnému pronajímatelem účtována DPH podle platných předpisů.
4. V případě prodlení plateb nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení s platbou.
5. S nájmem nejsou spojeny žádné další služby.

V.

Práva a povinnost smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
4. Nájemce přebírá veškerou odpovědnost před kontrolními orgány za bezpečné užívání předmětu nájmu.

VI.

Skončení nájmu

1. Nájemní vztah skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. V případě prodeje předmětu nájmu nájemci bude nájemní vztah ukončen ke dni právních účinků převodu vlastnického práva předmětu nájmu na nájemce.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu s výpovědní lhůtou 1 měsíc v případě, že:
 - a) nájemce je v prodlení s platbou nájemného podle této smlouvy po dobu delší než 30 dnů,
 - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
4. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu s výpovědní lhůtou 1 měsíc v případě, že se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce dlouhodobě nezpůsobilým k užívání ke smluvenému účelu.

VII.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že v době uzavření této nájemní smlouvy jednají rovněž o prodeji předmětu nájmu nájemci, čímž by se vlastník stavby stal současně i vlastníkem pozemku, na němž je stavba postavena. Smluvní strany předpokládají realizaci prodeje nejpozději do konce roku 2021, přičemž kupní cena bude stanovena na základě znaleckého posudku.
2. Cena nájmu dle této smlouvy byla stanovena s přihlédnutím k probíhajícím jednáním o prodeji předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pokud by do 31. 12. 2021 nedošlo k realizaci prodeje, uzavřou s účinností od 1. 1. 2022 novou nájemní smlouvu, kde výše nájemného bude reflektovat cenu obvyklou v daném místě a čase.
3. Nájemce užíval předmět nájmu po dobu delší než 3 roky před nabytím účinnosti této nájemní smlouvy, čímž získal majetkový prospěch (bezdůvodné obohacení) plněním bez právního důvodu. Smluvní strany se dohodly na náhradě za bezesmluvní užívání předmětu nájmu za období od 1. 8. 2018 do 31. 7. 2021 ve výši 90.402,- Kč bez DPH, což odpovídá částce 61,- Kč/m²/rok. Náhrada za bezesmluvní užívání je splatná k 15. 8. 2021 na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

4. Smluvní strany shodně konstatují, že po splnění závazku nájemce uvedeného v předchozím odstavci budou vypořádány veškeré jejich vzájemné závazky a pohledávky za období do 31. 7. 2021 vztahující se k dosavadnímu bezesmluvnímu užívání předmětu nájmu a že nebudou mít vůči sobě navzájem žádných dalších nároků, pohledávek a závazků.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou a opatřeny podpisy nájemce a pronajímatele nebo jimi zmocněných osob.
2. Bude-li na základě či v souvislosti s touto smlouvou doručována mezi smluvními stranami jakákoliv písemnost, považuje se pro účely této smlouvy za doručení osobní doručení (proti potvrzení o převzetí) či doručení doporučenou poštovní zásilkou nebo kurýrní službou na doručovací adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. Každé takové doručení bude považováno za řádně uskutečněné buď v den skutečného doručení nebo 3. den od odmítnutí přijetí na příslušné adrese nebo 10. den ode dne uložení zásilky na poště pro nemožnost doručení adresátovi. Jakoukoliv změnu adresy pro doručování jsou smluvní strany povinny bez zbytečného odkladu písemně oznámit druhé smluvní straně.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Tato smlouva má 4 strany textu a vyhotovuje se ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každý účastník této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že případné spory budou přednostně řešit vzájemnou dohodou zástupců obou smluvních stran. Nedojde-li k dohodě, soudem příslušným pro řešení sporů z této smlouvy je obecný soud nájemce. Rozhodčí řízení se nepřipouští.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí nájemce neprodleně po podpisu smlouvy. Nájemce se současně zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace tak, že zašle druhé smluvní straně kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové zprávy druhé smluvní strany (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).
7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv, nebo ode dne 1. 8. 2021, podle toho, které datum nastane později.

Příloha: plná moc

V Plzni dne 

V Praze dne 

Pronajímatel:

Nájemce:

**FOCUS INVEST, investiční fond s
proměnným základním kapitálem, a.s.**
Bc. Michal Bíman
dle plné moci ze dne 1. 4. 2021

Univerzita Karlova
JUDr. Tomáš Horáček, Ph.D.
kvestor