

**Univerzita Karlova**

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

týkající se součásti: Lékařská fakulta v Plzni, alej Svobody 1655/76, 323 00 Plzeň

zastoupená: Mgr. Martinem Maňáskem, kvestorem Univerzity Karlovy

IČO: 00216208

(dále jen „Pronajímatel“) a

**scio s.r.o.**

IČ: 107 79 442

se sídlem Pobřežní 658/34, Karlín, 186 00 Praha 8,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 347418

zastoupená jednatelem Janem Krůčkou

(dále jen „Nájemce“)

Smluvní strany uzavírají tuto

## **Nájemní smlouvu**

### **I. Předmět nájmu**

- (1) Pronajímatel přenechává Nájemci k užívání část budovy Šafránkova pavilonu č.p. 703, která je součástí pozemku parc. č. 11330/3 (katastrální území Plzeň, obec Plzeň) ve vlastnictví Univerzity Karlovy, na adrese Alej Svobody 703/31, 301 00 Plzeň.
- (2) Předmětem nájmu jsou nebytové prostory blíže specifikované v Příloze č. 1 této smlouvy o podlahové ploše 1 313,37 m<sup>2</sup>.
- (3) Součástí předmětu nájmu jsou i společné prostory (323,57 m<sup>2</sup>), které bude využívat Nájemce společně s Pronajímatelem, které jsou blíže specifikované v Příloze č. 2 této smlouvy.

### **II. Účel nájmu**

- (1) Účelem nájmu je provoz základní školy a školských zařízení.
- (2) Účel nájmu smí Nájemce realizovat sám, nebo smí Prostory za stejným účelem podnajmout svým dceřiným společností.

### **III. Trvání nájmu**

- (1) Nájem začíná dnem 1. 4. 2023.

- (2) Nájem trvá do 31. 7. 2033.
- (3) Období 1. 4. 2023 do 31. 7. 2023 je dále označováno jako „Počáteční období“.
- (4) Období od 1. 8. do 31. 7. nadcházejícího roku je dále označováno jako „Nájemní rok“, přičemž první Nájemní rok začíná 1. 8. 2023.
- (5) Čtvrtletím je označováno období od srpna do října, od listopadu do ledna, od února do dubna a od května do července.

#### **IV. Nájemné**

- (1) Za Počáteční období činí nájemné 119 856,34 Kč.
- (2) Za Nájemní rok činí roční Nájemné 958 850,75 Kč.
- (3) Nájemné bude placeno čtvrtletně na účet č. 61633311/0100 vždy na základě vystavené faktury pronajímatelem.
- (4) Každý další Nájemní rok je Pronajímatel oprávněn zvýšit Nájemné o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.
- (5) Pronajímatel je povinen sdělit novou výši nájemného na nadcházející Nájemní rok do 30. 4. předchozího Nájemního roku.
- (6) Nájemné bude účtováno bez DPH.
- (7) Netrvá-li nájem celý Nájemní rok, krátí se nájemné v poměru 1/365 za každý den, kdy Nájem netrvá.

#### **V. Služby a energie**

- (1) Za dodávku elektrické energie bude fakturováno Nájemci 80% celkové spotřeby části budovy zahrnující pronajaté prostory, vrátnici, vestibul a posluchárnu.
- (2) Za odběr tepla pro teplou vodu bude fakturováno Nájemci 10% celkové spotřeby celé budovy.
- (3) Za odběr tepla pro ústřední topení bude fakturováno Nájemci 50% celkové spotřeby celé budovy.
- (4) Za odběr vody pro teplou vodu bude fakturováno Nájemci 10% celkové spotřeby celé budovy.
- (5) Za odběr studené vody bude fakturováno Nájemci 30% celkové spotřeby celé budovy.
- (6) Odvoz komunálního a tříděného odpadu bude fakturován Nájemci na základě skutečných nákladů.
- (7) Veškerá výše uvedená fakturace bude probíhat na čtvrtletní bázi časově odpovídající platbám nájemného dle této Smlouvy.
- (8) Pronajímatel se zavazuje v souvislosti s plánovanou rekonstrukcí budovy instalovat podružná měřidla spotřeby el. energie, tepla, teplé a studené vody tak, aby bylo možné náklady na spotřebované služby a energie rozdělit podle náměru měřidel. Po uvedení podružných měřidel do provozu budou náklady na služby a energie nájemci fakturovány nikoliv paušálně podle odst. (1) – (5), ale podle skutečné spotřeby.

## **VI. Údržba a opravy**

- (1) Běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu provádí Nájemce a to až do výše 20 tisíc Kč za každou jednotlivou opravu, s ročním limitem 100 000,- Kč ročně. Za běžnou údržbu a drobné opravy se považují údržba a opravy vymezené příslušným právním předpisem pro nájem bytu.
- (2) Opravy nad limit uvedený v odst. 1 tohoto článku provádí Pronajímatel.

## **VII. Adaptace Předmětu nájmu**

- (1) Adaptaci Předmětu nájmu na zamýšlený účel nájmu zajišťuje Nájemce. Adaptaci může Nájemce provádět postupně v průběhu nájmu. Podobu a postup adaptace určuje Nájemce s písemným svolením Pronajímatele.
- (2) Náklady na adaptaci hradí Nájemce bez nároku na odpočet z nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

## **VIII. Jiné úpravy Předmětu nájmu**

- (1) Jiné úpravy Předmětu nájmu, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení, než je adaptace Předmětu nájmu dle čl. VII, smí Nájemce provádět jen s písemným souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel nebude bezdůvodně odepírat svůj souhlas s úpravami a změnami.
- (2) Úpravy předmětu nájmu neuvedené v odst. 1 smí Nájemce provádět samostatně. Jejich provádění Pronajímateli vždy písemně oznámí.
- (3) Pronajímatel není povinen při skončení nájmu hradit zhodnocení vzniklé na Předmětu nájmu v rámci těchto úprav, ledaže se smluvní strany při jejich provedení dohodnou jinak.

## **IX. Souhlas s odpisováním**

- (4) Bude-li rekonstrukce, úprava či změna předmětu nájmu hrazena Nájemcem, bude výdaje na technické zhodnocení ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů odpisovat Nájemce.

## **X. Skončení nájmu**

- (1) Nájem může být stranami ukončen pouze:
  - (a) písemnou dohodou,
  - (b) odstoupením ze zákonných důvodů,
  - (c) výpovědí Nájemce dle § 2208, § 2210, § 2212, § 2226, § 2227, § 2232 a § 2308 písm. a) a b)

občanského zákoníku, nesjedná-li Pronajímatel nápravu ani v přiměřené lhůtě na základě písemné výzvy Nájemce;

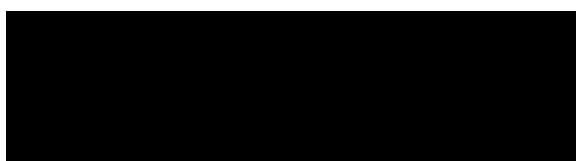
(d) výpovědí Pronajímatele dle § 2220 odst. 2 občanského zákoníku, provede-li nájemce změnu v rozporu s čl. VIII smlouvy, § 2228, § 2232 a § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku.

Nesjedná-li Nájemce nápravu ani v přiměřené lhůtě na základě písemné výzvy Pronajímatele.

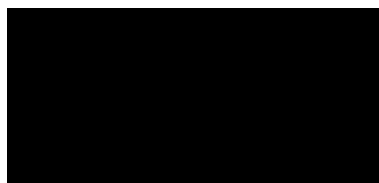
- (2) Smluvní strany si dohodly, že § 2315 občanského zákoníku se neuplatní.
- (3) Při skončení Nájmu není Nájemce povinen odstraňovat úpravy Předmětu nájmu, které učinil v souladu s touto smlouvou.
- (4) Dojde-li k výpovědi dle odst. 1 písm. d), odevzdá Nájemce Prostory se skončením nájmu. Jinak nájemce odevzdá prostory bez zbytečného odkladu po skončení nájmu, nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu.

#### **XI. Další ujednání**

- (1) Nájemce smí nemovitost, kde se nachází Předmět nájmu, zvenčí opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními, a to se souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel nebude bezdůvodně odpírat takový souhlas.
- (2) Veškerá písemná ujednání a žádosti o schválení ze strany Pronajímatele budou zasílány smluvními stranami prostřednictvím datových zpráv.
- (3) Smlouva je vyhotovena elektronicky a je platná dnem podpisu Stranami a účinná dnem uveřejnění v registru smluv.
- (4) Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí Pronajímatel neprodleně po podpisu smlouvy. Pronajímatel 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 sama potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky druhé smluvní strany (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).



Nájemce



Pronajímatel