

Smlouva o nájmu

I. Smluvní strany

1. Pronajímatel:

Univerzita Karlova

sídlo: Ovocný trh 560/5, 116 36 Praha 1

IČO: 00216208

DIČ: CZ00216208

jednající součást: **Farmaceutická fakulta v Hradci Králové**

sídlo: Akademiya Heyrovského 1203, Hradec Králové 500 02

zastoupena: doc. PharmDr. Jaroslavem Rohem, Ph.D., děkanem

(dále jen „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

2. Nájemce:

Základní škola Hučák

sídlo: č.p. 83, 503 02 Lochenice, p. Předměřice nad Labem

IČO: 04770731

zastoupena: Mgr. Janem Sýkorou, ředitelem

(dále jen „**nájemce**“) na straně druhé

(pronajímatel a nájemce společně také jako „**smluvní strany**“), uzavřeli podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto smlouvu o nájmu.

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém vlastnictví stavební pozemek parc. č. 1376/14, který se nachází v Hradci Králové v katastrálním území Malšovice u Hradce Králové, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové, na LV: 3985, jehož součástí je budova č. p. 683, adresa: Záměstí 683/3, 500 09 Hradec Králové (dále také jen „**budova**“).
2. Pronajímatel pronajímá nájemci místnosti č. 108 a 108,1 v přízemí budovy, které jsou smluvními stranami jednoznačně a nezaměnitelně určeny v příloženém plánu, který je součástí této nájemní smlouvy a tvoří její přílohu č. 1; součástí nájmu je také používání vnitřních a venkovních WC (vše dále také jen „**předmět nájmu**“).

3. Pronajímatel poskytuje předmět nájmu nájemci jako sklad, tj. za účelem skladování věcí souvisejících s jeho činností školské právnické osoby.
4. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu k uvedenému účelu pronajmout a že předmět nájmu splňuje zákonné podmínky pro tento účel užívání.
5. Nájemci je stav předmětu nájmu znám, neboť jej v období od 14. 11. 2022 do 13. 11. 2023 užíval na základě nájemní smlouvy ze dne 10. 11. 2022. Nájemce prohlašuje, že shledává předmět nájmu vhodným k účelu, k němuž má být využíván.

III.

Doba trvání a ukončení nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 16. 11. 2023 do 15. 11. 2024**.
2. Smluvní strany dále sjednávají automatické prodloužení doby nájmu vždy o 1 rok od skončení doby nájmu, a to v případě, pokud některá ze smluvních stran nejpozději 3 měsíce před ukončením nájmu písemně nesdělí druhé smluvní straně, že s automatickým prodloužením doby nájmu nesouhlasí. Smluvní strany nejsou povinny sdělovat důvod nesouhlasu s automatickým prodloužením doby nájmu. Takové prodloužování nájmu je možné **do 15. 11. 2027** a nejpozději tímto dnem nájem zaniká.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu výpovědi. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé straně.
4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu výpovědi. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé straně.
5. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět smlouvu z důvodu hrubého porušení povinností nájemcem. Za hrubé porušení povinností dle této smlouvy se považuje zejména nedodržení povinností nájemce dle čl. VI. odst. 1 a 10 nebo zpoždění platby nájmu o 2 měsíce. Výpovědní doba výpovědi dle tohoto odstavce činí 1 měsíc a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé straně.
6. Výpověď nájmu musí být učiněna písemně.
7. Smluvní strany se dohodly, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, neuplatní se mezi nimi ust. § 2315 občanského zákoníku.

IV.

Nájemné a služby související s nájmem

1. Cena za nájem je odvozena od plochy části předmětu nájmu. Plochy místností č. 108 a 108,1, které jsou předmětem nájmu, činí: 22,62 m² a 11,11 m², celkem 33,73 m².
2. Nájemné, včetně ceny za energie či další služby související s nájmem (není-li dále uvedeno jinak) činí: 75 Kč za 1 m² x 33,73 m², celkem **2 530 Kč za měsíc**; DPH bude

účtována ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen „**nájemné**“).

3. V případě nájmu trvajících část měsíce, uhradí nájemce poměrnou část nájemného vypočtenou dle počtu dní.

V.

Platební podmínky

1. Nájemné bude placeno měsíčně, a to na základě daňového dokladu - faktury vystavené pronajímatelem vždy k 10. dni příslušného měsíce, za něhož je hrazeno, se splatností 14 dní, a to na účet uvedený na tomto dokladu. Daňový doklad musí obsahovat náležitosti stanovené obecně závazným právním předpisem a touto smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje nájemné zaplatit pronajímateli ve lhůtě splatnosti. Povinnost nájemce zaplatit je splněna dnem připsání peněžité částky odpovídající částce stanovené v daňovém dokladu na účet uvedený v odst. 1 a 2.
3. V případě prodlení se zaplacením nájemného zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně k účelu uvedenému v čl. II. odst. 3. Bez písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému účelu.
2. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní přístup k pronajatému předmětu nájmu tak, aby jej nájemce mohl plně využívat k účelu vymezenému v čl. II. odst. 3.
3. Pronajímatel prohlašuje, že budova a movité věci v ní se po právu nacházející, jsou pojištěny proti škodám živelním a krádežím.
4. Odvoz odpadu související s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy bude zajišťován pronajímatelem.
5. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, hradit veškeré náklady spojené s udržováním předmětu nájmu přenechanému mu k užívání a rovněž všechny nezbytné opravy přenechaného předmětu nájmu do výše 1 000 Kč za jednotlivou opravu a celkové výše 3 000 Kč za celou dobu trvání této smlouvy; ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy se zavazuje provádět pronajímatel.
6. Pokud nájemce se souhlasem pronajímatele provede na předmětu nájmu opravy, budou náklady na tuto opravu nájemcem vynaložené, přesahující částky, uvedené v předchozím odstavci, započítány se splatným nájemným a v nezapočteném rozsahu budou nájemci uhrazeny bez zbytečného odkladu po skončení nájemního vztahu.
7. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré vady předmětu nájmu a potřebu oprav. Jinak odpovídá za škodu způsobenou nesplněním této povinnosti

a nemůže požadovat slevu nájemného, nebo z důvodu jím neoznámených vad vypovědět nájem.

8. Oznámi-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen omezeně či s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.
9. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav prováděných na náklady pronajímatele.
10. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám.
11. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit předmět nájmu ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
12. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit v poslední den trvání nájemního vztahu. To neplatí v případě, že bude stejný či obdobný právní vztah nájemce k předmětu nájmu pokračovat na základě nové smlouvy. Pokud nájemce bude v prodlení s vyklizením předmětu nájmu, zavazuje se až do skutečného vyklizení uhradit pronajímateli částky ve výši uvedené v čl. IV. odst. 2 a dále se zavazuje hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč denně za každý den prodlení s nevyklizením předmětu nájmu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé porušením povinností, které jsou touto smluvní pokutou zajištěny. Smluvní pokutu a případně vzniklou škodu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli na účet, jehož číslo pronajímatel nájemci písemně sdělí.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany. .
2. Právní vztahy touto smlouvou neřešené se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
3. Příloha č. 1 je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Pokud je tato smlouva uzavírána elektronickými prostředky, je vyhotovena v jednom originále. Pokud je tato smlouva uzavírána v listinné podobě, je vyhotovena dvakrát s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
5. Smluvní strany shodně 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 a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho ji podepisují.

Přílohy:

č. 1: Plán pronajímaných prostor

V Hradci Králové dne

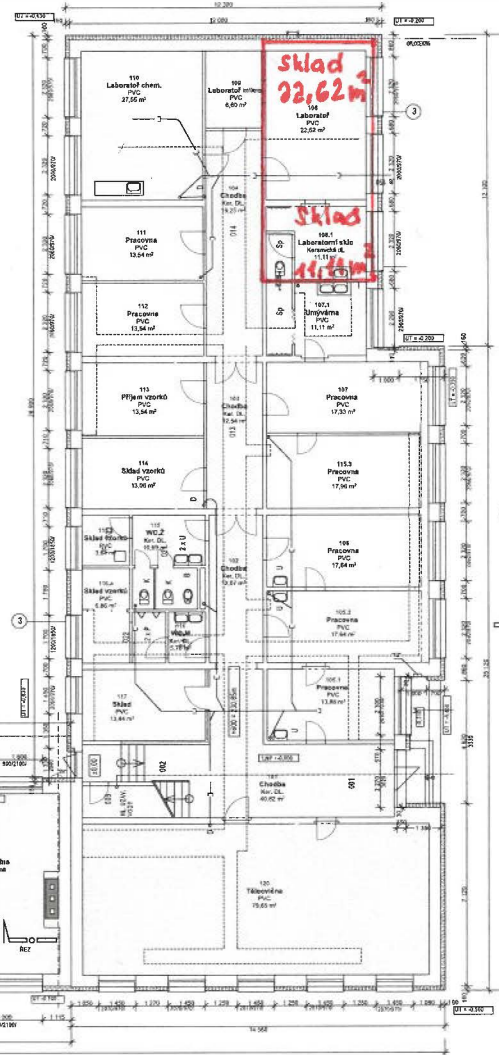
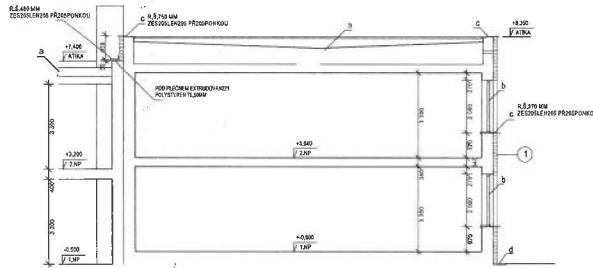
V Hradci Králové dne

.....
doc. PharmDr. Jaroslav Roh, Ph.D., děkan

.....
Mgr. Jan Sýkora, ředitel

Příloha č. 1: Plán pronajímaných prostor (vyznačeno červeně)

SCHEMA ŘEZU



Tabulka místností 1.PP 01	Prostředí	Podlaží / úroveň	Pláň	Objekt
101	Chodba	1.00	Chodba	2.00
102	Chodba	1.00	Chodba	2.00
103	Chodba	1.00	Chodba	2.00
104	Chodba	1.00	Chodba	2.00
105.1	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
105.2	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
106	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
107	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
108.1	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
108	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
109.1	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
109	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
110	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
111	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
112	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
113	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
114	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
115	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
116.1	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
116	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
117	Pracovna	1.00	Pracovna	1.00
118	Pracovna	1.00	Pracovna	