

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

Montessori Plzeň, spolek

se sídlem: Trnová 304, 330 13 Trnová

zastoupená: Mgr. Petrem Vicendou, předsedou

IČO: 22839712

zapsaná ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl L, vložka 5413

(dále jen „Nájemce“, Pronajímatel a Nájemce dohromady též „Smluvní strany“ nebo jednotlivě „Smluvní strana“)

Smluvní strany uzavírají tuto

Nájemní smlouvu

I. Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel přenechává Nájemci k užívání budovu Procháskova pavilonu č.p. 585, která je součástí pozemku parc. č. 11584 zapsaného na LV 10430 (katastrální území Plzeň, obec Plzeň) ve vlastnictví Univerzity Karlovy, na adrese Karlovarská 48, 301 00 Plzeň.
- (2) Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve vlastnictví Pronajímatele blíže specifikované v Příloze č. 1 této smlouvy o podlahové ploše 4 479 m².
- (3) Součástí předmětu nájmu jsou i venkovní prostory (9 404,70 m²), které bude využívat Nájemce, a které jsou blíže specifikované v Příloze č. 2 této smlouvy.

II. Účel nájmu

- (1) Účelem nájmu je provoz středoškolského, základního a předškolního vzdělávání.

- (2) Účel nájmu smí Nájemce realizovat sám, nebo smí Předmět nájmu za stejným účelem podnajmout svým dceřiným nebo mateřským společností s písemným souhlasem Pronajímatele.
- (3) Pronajímatel bere na vědomí, že využití Předmětu nájmu, za účelem definovaným v tomto článku, je podmíněno splněním podmínek § 147 písm. h) zákona 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon) ve znění pozdějších předpisů. V případě že Předmět nájmu nebude způsobilý podle těchto podmínek, potom má Nájemce právo odstoupit od této smlouvy.
- (4) Pronajímatel souhlasí s umístěním sídla Nájemce do nemovitostí, které jsou Předmětem nájmu.

III. Trvání nájmu

- (1) Nájem začíná dnem podpisu této smlouvy a trvá do 31. 8. 2028.
- (2) Období od podpisu této smlouvy do 31. 8. 2024 je dále označováno jako „Počáteční období“.
- (3) Období od 1. 9. do 31. 8. nadcházejícího roku je dále označováno jako „Nájemní rok“, přičemž první Nájemní rok začíná 1. 9. 2024.
- (4) V případě, že se žádná ze Smluvních stran písemně nevyjádří druhé Smluvní straně do 29. 2. 2028, že nemá zájem na pokračování této Nájemní smlouvy, dojde k prodloužení Trvání nájmu do 31. 8. 2033. Dané prodloužení dle tohoto odstavce je možné pouze jednou.

IV. Nájemné

- (1) Za Počáteční období činí měsíční nájemné 162 359,- Kč.
- (2) Za Nájemní rok činí roční Nájemné 3 896 610,- Kč.
- (3) Nájemné bude placeno měsíčně na účet č. 61633311/0100 vždy na základě vystavené faktury pronajímatelem k 1. pracovnímu dni daného měsíce se 14 denní splatností.
- (4) Nájemné za první tři měsíce bude uhrazeno do 10 dní od účinnosti této smlouvy.
- (5) Každý další Nájemní rok je Pronajímatel oprávněn zvýšit Nájemné o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.
- (6) Pronajímatel je povinen sdělit novou výši Nájemného na nadcházející Nájemní rok do 30. 6. předchozího Nájemního roku.

- (7) Nájemné bude účtováno bez DPH.
- (8) 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 100 % celkové spotřeby celého Předmětu nájmu.
- (2) Za dodávku plynu bude fakturováno Nájemci 100 % celkové spotřeby Předmětu nájmu.
- (3) Za odběr tepla pro teplou vodu a pro ústřední topení bude fakturováno Nájemci 100 % celkové spotřeby Předmětu nájmu.
- (4) Za odběr doplňovací vody, tepla v doplňovací vodě a sjednaný výkon bude fakturováno Nájemci 100 % celkové spotřeby Předmětu nájmu.
- (5) Za odběr studené vody bude fakturováno Nájemci 100 % celkové spotřeby Předmětu nájmu.
- (6) Odvoz komunálního a tříděného odpadu si Nájemce zajistí na vlastní náklady.
- (7) Veškeré revize, kontroly a servisy zařízení v Předmětu nájmu zajistí na vlastní náklady Nájemce v souladu s platnými právními předpisy.
- (8) Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá dle Čl. I. této smlouvy.
- (9) Nájemce bere na vědomí, že Procháskův pavilon a Pavlovův pavilon mají vybudovanou společnou výměňkovou stanici, jež je napojená na Plzeňskou teplárenskou, a.s., a která zásobuje obě budovy teplou užitkovou vodou a teplem pro ústřední topení. Nájemce se zavazuje k 50% spoluúčasti na financování osazení podružných kalorimetrů pro odečty skutečné spotřeby jednotlivých pavilonů.
- (10) Veškerá výše uvedená fakturace bude probíhat na měsíční bázi časově odpovídající platbám Nájemného dle této Smlouvy.

VI. Údržba a opravy

- (1) Běžnou údržbu a opravy Předmětu nájmu provádí na své náklady Nájemce, a to až do výše 100 000,- Kč za každou jednotlivou opravu, s ročním limitem 750 000,- Kč.
- (2) Opravy nad limit uvedený v odst. 1 toho 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 předchozím písemným svolením Pronajímatele.
- (2) Náklady na adaptaci hradí Nájemce bez nároku na odpočet z Nájemného, 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 předchozím 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 předem 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

Bude-li adaptace, 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 Smluvními stranami ukončen pouze:
 - (a) písemnou dohodou,
 - (b) odstoupením ze smluvních nebo zákonných důvodů,
 - (c) písemnou 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) písemnou 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 Předmět nájmu se skončením nájmu. Jinak nájemce odevzdá Předmět nájmu bez zbytečného odkladu po skončení nájmu, nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu.

XI. Další ujednání

- (1) Nájemce smí Předmět nájmu zvenčí opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními, a to s předchozím souhlasem Pronajímatele. Výše uvedená označení či znamení musí být v souladu s tím, že je nemovitost kulturní památkou. 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 Smluvními stranami a účinná dnem uveřejnění v registru smluv.
- (4) Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti 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).

Viz el. podpis

Viz el. podpis

.....

Za Pronajímatele

.....

Za Nájemce