

SPP prvek	9051590041	„smluvní výzkum“
Obchodní případ	20190101/02-1	

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Univerzita Palackého v Olomouci

Veřejná vysoká škola – režim existence podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů

se sídlem: Křížkovského 8, 771 47 Olomouc

IČ: 61989592

DIČ: CZ61989592

Bankovní spojení: [REDAKCE]

děkan FTK UP: Mgr. Michal Šafář, Ph.D.

osoba oprávněná jednat ve věcech realizace smlouvy: [REDAKCE]

kontaktní osoba: [REDAKCE]

dále též jako „pronajímatel“ nebo „UP“, na straně jedné,

a

Mgr. Beata Brošová

se sídlem: Českobratrská 764/55, 779 00 Olomouc – Nové Sady

IČ: 66959446

DIČ: není plátce DPH

e-mail: [REDAKCE]

tel.: +42 [REDAKCE]

fyzická osoba podnikající na základě živnostenského oprávnění, evidovaná u Magistrátu města Olomouce, nezapsaná v obchodním rejstříku,

dále též jako „nájemce“, na straně druhé,

dále společně též jako „smluvní strany“,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „smlouva“):

I.

Preambule

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku st.p.č 1641, jehož součástí je budova č.p. 976, to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc, na listu vlastnictví č. 842 pro obec Olomouc, k.ú. Neředín (dále jen „budova“), že na budově neváznou žádná věcná práva třetích osob a jiné právní vady a že je oprávněn nájemci prostory uvedené v čl. I této smlouvy přenechat do dočasného užívání.
2. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem před uzavřením této smlouvy informován, že budova byla mimo jiné realizována z dotačních prostředků operačního programu: PODNIKÁNÍ A INOVACE – Prioritní osa 5 – Prostředí pro podnikání a inovace, výzva č. II, vyhlášeného Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR dne 15. 9. 2009.

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou následující prostory:
 - a) místnost 1.046 s označením testovací hala 2 v 1. nadzemním podlaží, která je umístěna v budově uvedené v Preambuli této smlouvy dle přiloženého plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, jež je nedílnou součástí této smlouvy (dále jako „testovací hala 2“),



- b) místnost 3.041 s označením multifunkční studio ve 3. nadzemním podlaží, která je umístěna v budově uvedené v Preambuli této smlouvy dle přiloženého plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, jež je nedílnou součástí této smlouvy (dále jako „multifunkční studio“),
- c) místnost 2.049 s označením pohybové studio 2 ve 2. nadzemním podlaží, která je umístěna v budově uvedené v Preambuli této smlouvy dle přiloženého plánu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy, jež je nedílnou součástí této smlouvy (dále jako „pohybové studio 2“),

dále společně též jako „nebytové prostory“ nebo jako „předmět nájmu“.

2. Nájemce je oprávněn kromě nebytových prostor užívat po dobu trvání nájmu nebytových prostor i následující související místnosti číslo:

1.028 – umývárna,	1.040 – umývárna,
1.029 – šatna 1,	1.041 – šatna 4,
1.030 – šatna 2,	1.042 – umývárna,
1.031 – umývárna,	2.035 – WC ženy,
1.034 – WC muži,	2.036 – WC muži,
1.036 – WC ženy,	3.037 – WC ženy,
1.037 – bezbariérové WC,	3.038 – WC muži,
1.039 – šatna 3,	

kteřé jsou umístěny v budově uvedené v Preambuli této smlouvy dle přiloženého plánu, který tvoří Přílohy č. 4, 5 a 6 této smlouvy.

III.

Účel nájmu

1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory za účelem provádění inovačního podnikání, v souladu s provozováním podnikatelské činnosti nájemce v oboru výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd a to konkrétně v rámci výzkumu s názvem „**Testování a tvorba metodik v oblasti pohybových programů s inovačním využitím moderních sportovních pomůcek a náčiní u vybraných kategorií sportovců**“.
2. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem pronajatých prostor a že je považuje za vyhovující k užívání pro sjednané účely.

IV.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019.
2. Nájemce je oprávněn i povinen jednotlivé části nebytových prostor užívat ve dnech a v časovém rozsahu dle následujícího přehledu určující dobu trvání nájmu v rámci výše uvedené doby určité:

testovací hala 2

- každé **pondělí** v časech **9:30 – 10:30** a **18:45 – 19:45** hodin vyjma následujících termínů: 1. 1. 2019, 22. 4. 2019, 28. 10. 2019, 23. 12. 2019 a 30. 12. 2019,
- každou **středu** v čase **9:00 – 10:00** hodin vyjma následujících termínů: 1. 5. 2019, 8. 5. 2019 a 25. 12. 2019,
- každý **pátek** v čase **9:00 – 10:00** hodin vyjma následujících termínů: 19. 4. 2019 a 27. 12. 2019

multifunkční studio

- každé **pondělí** v časech **16:15 – 17:15** a **17:30 – 18:30** hodin vyjma následujících termínů: 1. 1. 2019, 22. 4. 2019, 28. 10. 2019, 23. 12. 2019 a 30. 12. 2019
- každou **středu** v čase **15:30 – 16:30** a **16:45 – 17:45** hodin vyjma následujících termínů: 1. 5. 2019, 8. 5. 2019 a 25. 12. 2019,





- každý **čtvrtek** v časech **16:00 – 17:00, 17:15 – 18:15 a 18:15 - 18:45** hodin vyjma následujících termínů: 26. 12. 2019.

pohybové studio 2

- každou **sobotu** v čase **9:30 – 10:00** hodin

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen udržovat pořádek a zajistit, aby se veškeré osoby pohybovaly pouze v nebytových prostorách a v prostorách, do nichž byl nájemcem povolen přístup. Nájemce zajistí též dodržování zákazu kouření v nebytových prostorách a souvisejících prostorách.
2. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu či jiného užívání jiné osobě ani převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, či postoupit tuto smlouvu.
3. Nájemce je povinen po dobu užívání nebytových prostor o ně řádně pečovat a chránit je před poškozením či zničením. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory jako řádný hospodář a pouze k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě vzniku škody na kterékoliv části či příslušenství nebytových prostor nebo jejich ztráty či zničení nebo nutnosti opravy kterékoliv části nebytových prostor je nájemce povinen o tomto písemně uvědomit pronajímatele nejpozději do druhého dne poté, co se o vzniku takové skutečnosti dozví.
5. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv opravy či změny nebytových prostor.
6. Po skončení nájmu je nájemce povinen neprodleně vyklidit nebytové prostory a uvést je do stavu, v němž je převzal při zohlednění běžného opotřebení.
7. Při provádění veškerých činností spojených s užíváním nebytových prostor je nájemce povinen dodržovat veškeré právní předpisy BOZP, PO, právní předpisy hygienické a další příslušné právní předpisy, přičemž odpovídá za jejich porušení a ponese v plném rozsahu případné sankce uložené správními orgány kterékoliv smluvní straně na základě porušení příslušných právních předpisů ze strany nájemce.
8. Nájemce prohlašuje, že v plné výši odpovídá za jím nebo jeho hosty či jinými osobami odložené movité věci, za jejich ztrátu, poškození nebo zničení.
9. Nájemce je povinen spolupůsobit při výkonu finanční kontroly dle § 2 zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
10. Nájemce je povinen archivovat veškeré dokumenty, které souvisí s předmětem této smlouvy po dobu 10 let po skončení plnění smlouvy.
11. Nájemce se v případě jakéhokoliv porušení povinností dle této smlouvy či v případě nepravdivého prohlášení zavazuje pronajímatele odškodnit a zprostit odpovědnosti za jakékoli ztráty, závazky z titulu odpovědnosti, náklady, nároky, škody, výdaje nebo požadavky (nebo úkony s nimi související), které pronajímatel utrpí nebo které mu vzniknou či které budou proti němu uplatněny. Závazek uvedený v tomto odstavci přetrvává i po ukončení nájmu podle této smlouvy.
12. Nájemce je povinen dodržovat Návštěvní řád AC BALUO a jeho součástí, který je k dispozici na recepci AC BALUO. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy s tímto návštěvním řádem seznámil. Nájemce se zavazuje poučit veškeré osoby účastnící se na jeho výzkumu o výše uvedené povinnosti a seznámit je s Návštěvním řádem AC BALUO a jeho součástí.
13. Nájemce nese plnou odpovědnost za dodržování Návštěvního řádu AC BALUO a jeho součástí, právních předpisů týkajících se BOZP a PO a hygienických předpisů v pronajatých prostorách a nese plnou odpovědnost za jejich porušení včetně sankcí orgánů státní správy.
14. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 OZ se nepoužije.
15. Nájemce prohlašuje, že:
 - vůči jeho majetku neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku, konkurs na jeho majetek nebyl zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující, ani na jeho majetek nebyla zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;





- není v likvidaci;
- uzavřením této smlouvy:
 - a) neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky;
 - b) nebude mít za následek vznik zástavy či jiného zatížení majetku nájemce;
 - c) nebude mít za následek újmu nebo požadavek na splacení jakéhokoli správního poplatku, dotací nebo daní nájemcem;
 - d) nemá vůči pronajímateli žádné dluhy či nedoplatky.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci nebytové prostory za nájemné do užívání.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práva užívat po sjednanou dobu trvání nájmu předmět nájmu uvedený v čl. I této smlouvy, udržovat jej svým nákladem ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu a účelu užívání a odstraňovat vady, pro které předmět nájmu uvedený v čl. I této smlouvy nelze řádně užívat, nebo které takové užívání ztěžují.
4. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor (dále jen „úhradu za služby“) za podmínek stanovených ve čl. VII této smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv předmět nájmu v průběhu jeho užívání nájemcem kontrolovat. Nájemce je povinen za účelem kontrolní prohlídky předmětu nájmu, jakož i za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že ohledně povinnosti k předchozímu oznámení prohlídky předmětu nájmu a přístupu k němu se § 2219 odst. 1 občanského zákoníku nepoužije. § 2219 odst. 2 občanského zákoníku se rovněž nepoužije.

VII.

Nájemné, úhrada za služby a platební podmínky

1. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran a činí:
 - a) 600,- Kč bez DPH za každou hodinu nájmu testovací haly 2,
 - b) 247,- Kč bez DPH za každou započatou hodinu nájmu multifunkčního studia,
 - c) 282,- Kč bez DPH za každou hodinu nájmu pohybového studia 2.

Cena je stanovena za každou hodinu nájmu, přičemž hodinou nájmu se rozumí každá započatá hodina, po kterou byl příslušný nebytový prostor nájemcem využíván. Celková výše nájemného za dobu trvání nájmu dle čl. III odst. 2 této smlouvy tedy činí **179.174,- Kč bez DPH** (slovy: **jednostosedmadesátdevět tisíc sedmadesát čtyři korun českých**). DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

2. Dohodnutá výše nájemného může být měněna pouze dohodou obou smluvních stran ve formě datovaných, pořadově číslovaných dodatků této smlouvy podepsaných oprávněnými osobami obou smluvních stran. Výše nájemného vychází ze znaleckého posudku vystaveného [REDAKCE] dne 10. 12. 2018.

Výše úhrady za služby, která odpovídá náhradě za nájemcem spotřebovanou elektrickou energii, vodu a teplo (dále jako „úhrada za služby“) je součástí dohodnutého nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy.

3. Nájemce je povinen zaplatit celkovou výši nájemného ve výši uvedené v čl. VII. odst. 1 této smlouvy pronajímateli v měsíčních platbách, a to na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději desátý den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který je faktura vystavována. Částka za nájemné na měsíční faktuře bude odpovídat vždy součtu násobků počtu hodin doby trvání nájmu v jednotlivých nebytových prostorách dle čl. IV odst. 2 této smlouvy a nájemného za hodinu nájmu v příslušném nebytovém prostoru dle odst. 1 tohoto článku smlouvy v příslušném kalendářním měsíci, přičemž faktura je splatná ve lhůtě 14 dní ode dne jejího vystavení.
4. Faktura pronajímatele dle předchozího odstavce musí mít náležitosti daňového a účetního dokladu



podle účinných právních předpisů, obsahovat požadavek na způsob provedení platby, bankovní spojení, formou a obsahem musí odpovídat zákonu o účetnictví v účinném znění a zákonu o dani z přidané hodnoty v účinném znění a musí mít náležitosti obchodní listiny podle § 435 občanského zákoníku.

5. Nájemce prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností podle 1765 odst. 2 občanského zákoníku, § 1765 odst. 1 a § 1766 se tedy ve vztahu k nájemci nepoužije.

VIII. Sankční ujednání

1. V případě prodlení nájemce se zaplacením pravidelné platby nájemného ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VII odst. 3 této smlouvy, ve výši uvedené ve čl. VII odst. 3 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200,- Kč, a to vždy za každý započatý den prodlení.
2. V případě, že nájemce kdykoliv po dobu trvání nájmu užije předmět nájmu k jinému účelu než k účelu uvedenému v čl. II této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé takové porušení.
3. Sjednáním smluvních pokut podle tohoto článku není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody, a to i ve výši přesahující sjednanou smluvní pokutu. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2050 občanského zákoníku se nepoužije.

IX. Zánik závazku

1. Před uplynutím sjednané doby nájmu může nájem zaniknout:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou odůvodněnou výpovědí nájemce z důvodů uvedených v §2308 občanského zákoníku, přičemž tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně,
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele bez uvedení důvodu, přičemž tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Smluvní strany se dohodly, že § 2309 OZ se ve vztahu k pronajímateli nepoužije,
 - d) písemným odstoupením pronajímatele od této smlouvy podle § 2001 OZ v případě, že nájemce:
 - i. je v prodlení s uhrazením nájemného o více než 14 dní po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VII odst. 3 této smlouvy,
 - ii. poskytne předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání jiné osobě, případně převede nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, či postoupí tuto smlouvu,
 - iii. kdykoliv po dobu trvání nájmu užije předmět nájmu k jinému účelu než k účelu uvedenému v čl. III této smlouvy,

přičemž účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení odstoupení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na adresu statutárního zástupce nájemce uvedenou ve veřejném rejstříku.

X. Závěrečná ujednání

1. Spory, které vzniknou z této smlouvy, se smluvní strany zavazují řešit především jednáním a dohodou ve smyslu účelu sjednaného touto smlouvou a v intencích vyplývajících z jejího obsahu. Nedojde-li k dohodě ani po vzájemném jednání, má kterákoliv smluvní strana právo předložit spor k řešení místně a věcně příslušnému soudu.
2. Změnit tuto smlouvu je možné jen písemnými, datovanými, pořadově číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými osobami obou smluvních stran.



3. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené a z této smlouvy vyplývající se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s povahou originálu, z nichž strana nájemce obdrží jedno vyhotovení a strana pronajímatele tři vyhotovení.
5. Ohledně doručování zásilek souvisejících s touto smlouvou s využitím provozovatele poštovních služeb se § 573 občanského zákoníku ve vztahu k doručování zásilek pronajímatelem nájemci nepoužije.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích příloh a případných dodatků podléhá povinnému uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registraci smluv (zákon o registru smluv), v aktuálním znění.
7. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oprávněnými osobami smluvních stran a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zmíněným zákonem.
8. UP, která uveřejnění smlouvy zajistí, informuje druhou smluvní stranu o jejím uveřejnění neprodleně po něm na kontaktním e-mailu druhé smluvní strany uvedeném v záhlaví této smlouvy.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že si nezačnou poskytovat žádné plnění na základě této smlouvy přede dnem její účinnosti.
10. Kontaktní osoby pro realizaci této smlouvy jsou:
za nájemce [REDACTED]
za pronajímatele: [REDACTED]
11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1: Plánek s vyznačením nebytových prostor (testovací hala 2)
Příloha č. 2: Plánek s vyznačením nebytových prostor (multifunkční studio)
Příloha č. 3: Plánek s vyznačením nebytových prostor (pohybové studio 2)
Příloha č. 4: Plánek s vyznačením souvisejících místností (1. NP)
Příloha č. 5: Plánek s vyznačením souvisejících místností (2. NP)
Příloha č. 6: Plánek s vyznačením souvisejících místností (3. NP)

V Olomouci dne 12. 12. 2018

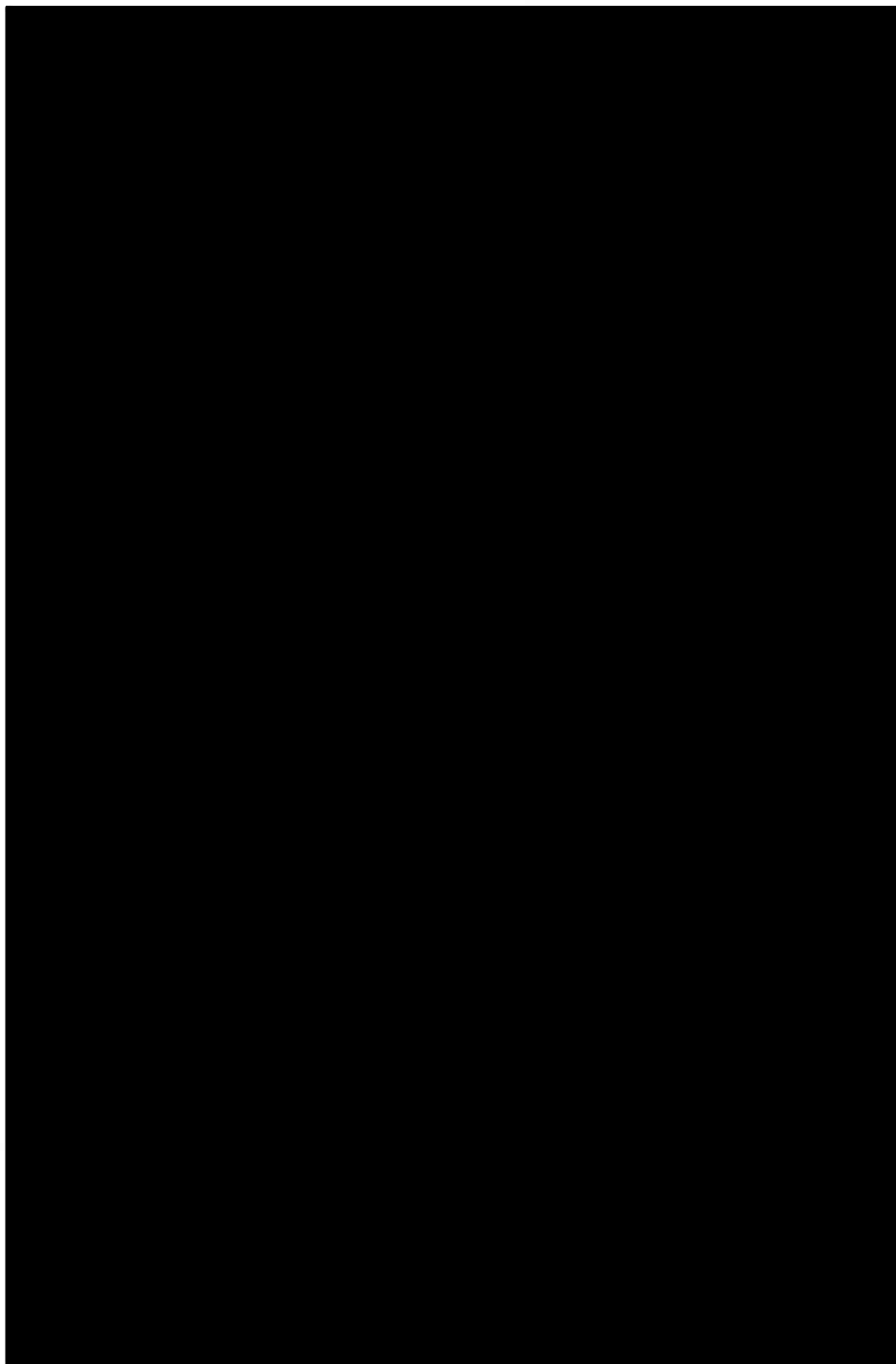
V Olomouci dne 12. 12. 2018

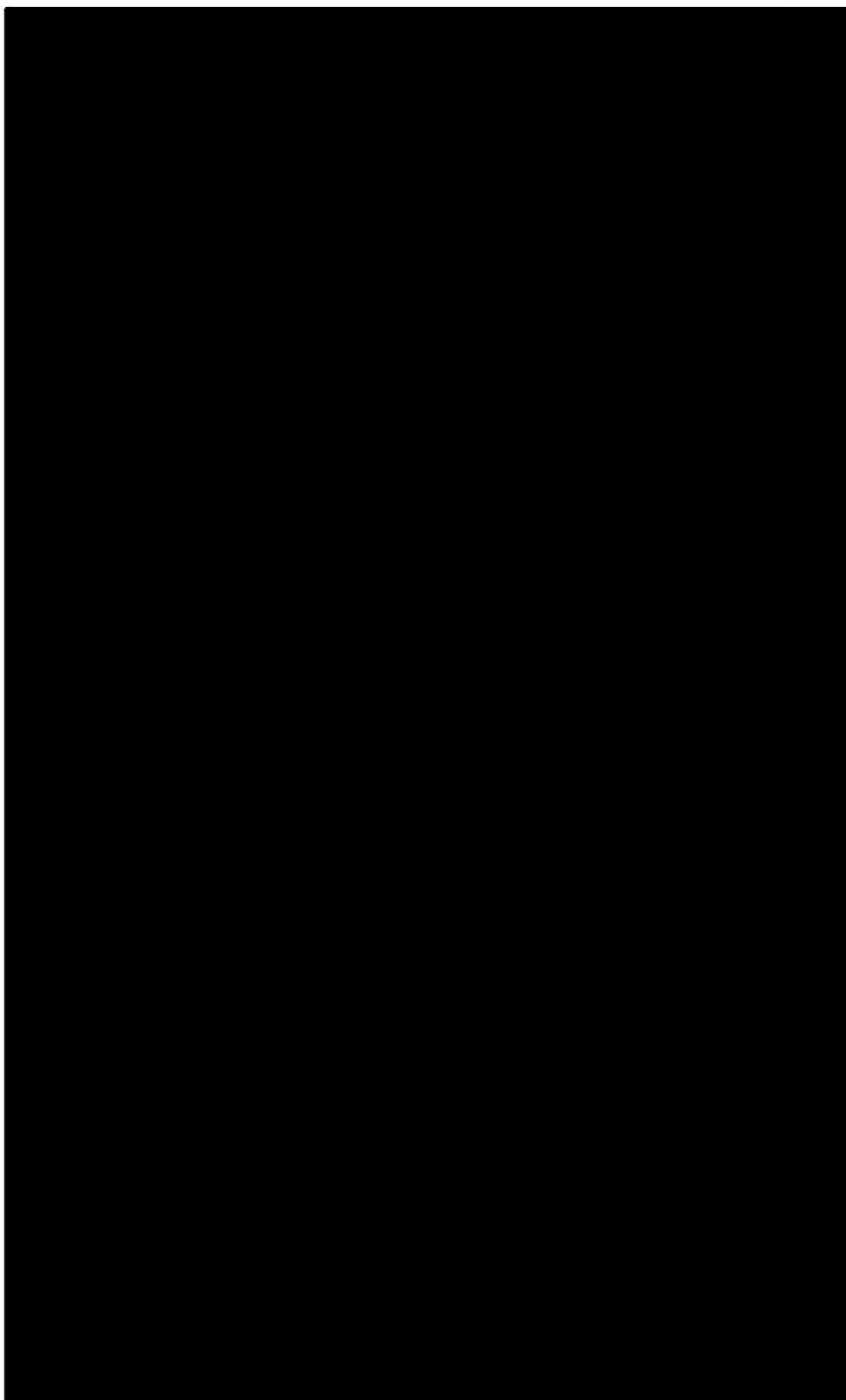
[REDACTED]

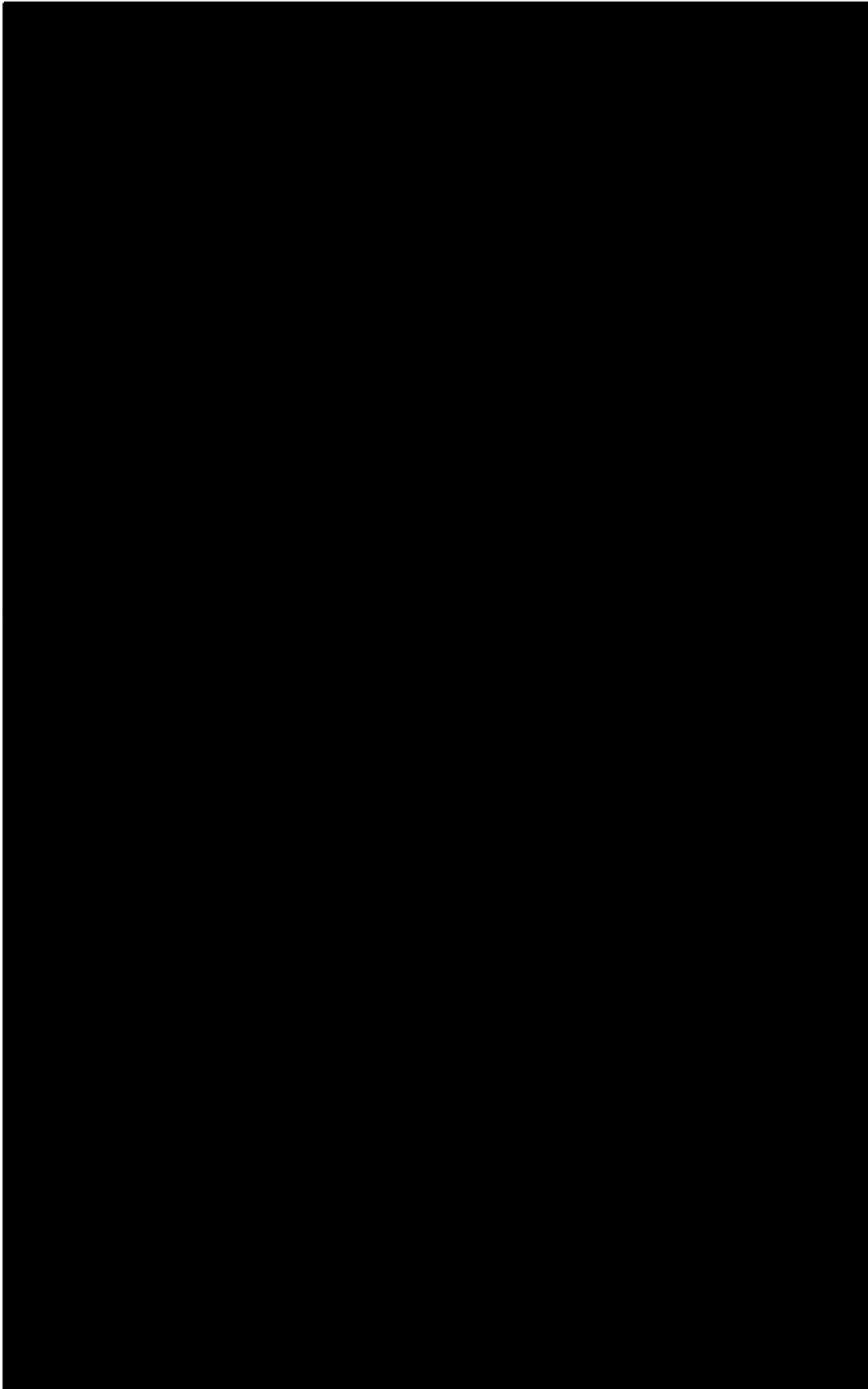
Mgr. Michal Šafář, Ph.D.
děkan FTK UP
za pronajímatele

Mgr. Beata Brošová
za nájemce











BALUCO

Realtà e Virtuale
Abitare



Příloha č. 4: Plánek s vyznačením souvisejících místností (1. NP)

