Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

I. Smluvní strany

1. Název: **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 (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů
Se sídlem: Křížkovského 8, 771 47 Olomouc
Bankovní spojení: [redacted]
Číslo účtu:
IČ: 61989592
DIČ: CZ61989592
Rektor: prof. Mgr. Jaroslav Miller, M.A., Ph.D.
osoba oprávněná jednat ve věcech realizace této smlouvy: [redacted]
tajemnice LF UP
dále jen ***„pronajímatel"***, na straně jedné.

2. **Název:** **DAMAJ, s.r.o.**
Se sídlem: Blatec 129, PSČ 783 75
Bankovní spojení: [redacted]
č.ú
IČ: 29256763
DIČ: CZ29256763
Jednatel: Jana Dürrbecková
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 61103
dále jen ***„nájemce"***, na straně druhé,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „občanský zákoník") tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouvu"):

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. st. 1218/2, kat. území Nová Ulice, obec Olomouc, zapsaného na listu vlastnictví č. 1702 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, kat. pracoviště Olomouc, jehož součástí je stavba - budova č. p. 976, situovaná na ulici Hněvotínská 5, 779 00 Olomouc (dále též „budova"). Pronajímatel prohlašuje, že není omezen v dispozici s tímto pozemkem a budovou.
2. Předmětem nájmu je část prostoru v budově o velikosti 1 m^2, podle plánku, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1 (dále jako „předmět nájmu").
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání předmět nájmu za účelem provozování nájemcovy podnikatelské činnosti: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci za podmínek uvedených v této smlouvě umístění, zprovoznění a provozování 1 kusu prodejního automatu na potraviny značky VCM 50, číslo B11030001 (dále jen „automat") v předmětu nájmu.
5. Nájemce je oprávněn na základě této smlouvy umístit, připojit k napájecímu zdroji, zprovoznit a po dobu trvání Smlouvy provozovat automat v předmětu nájmu.

6. Automat zůstává po dobu trvání Smlouvy ve výlučném vlastnictví nájemce.

III. Doba trvání nájmu a způsob zániku nájmu

1. Doba nájmu se sjednává dohodou smluvních stran **na dobu určitou ode dne nabytí účinnosti této smlouvy do 31.12.2016.**
2. Nájem podle této smlouvy může skončit:
    a. písemnou dohodou smluvních stran,
    b. písemnou výpovědí nájemce bez uvedení důvodu, 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,
    d. písemným odstoupením pronajímatele od této smlouvy v souladu s § 2001 občanského zákoníku, a to z následujících důvodů:
        - nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu než sjednanému v čl. II. této smlouvy,
        - v případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného nebo ceny za služby o více než 7 dní po lhůtě splatnosti sjednané v čl. IV. odst. 5 této smlouvy,
        - nájemce v rozporu s ust. čl. VI. odst. 1 této smlouvy přenechá předmět nájmu do podnájmu jiné osobě nebo převede nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, na jinou osobu,
        - nájemce provede v rozporu s ust. čl. VI. odst. 4 této smlouvy jakékoliv úpravy, opravy nebo změny kterékoliv části předmětu nájmu,
        - v případě, že nájemce v rozporu s ust. čl. VI. odst. 10 této smlouvy označí předmět nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními,

přičemž účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení odstoupení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy.

IV. Nájemné a úhrada za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a úhradu za služby ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran a činí 400,- Kč bez DPH za 1 m^2 předmětu nájmu za měsíc. DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
3. Výše úhrady za služby je sjednána dohodou smluvních stran a odpovídá náhradě za nájemcem spotřebovanou elektrickou energii, která bude nájemci pronajímatelem vyúčtována paušální částkou 200,- Kč bez DPH za jeden měsíc trvání nájmu. DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel si vyhrazuje právo zvýšit ceny úhrad za služby uvedené v odst. 3 tohoto článku smlouvy v rozsahu zvýšení cen u primárních dodavatelů, nebo změny DPH.
5. Nájemné a úhrada za služby je splatná čtvrtletně vždy do 10. dne měsíce následujícího po ukončeném čtvrtletí, kterého se nájemné týká, na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci, na účet uvedený v daňovém dokladu. Za období od podpisu smlouvy do 30.6.2015 bude nájemné a úhrada za služby zaplacena na základě

faktury vystavené po podpisu této smlouvy. Splatnost faktur je 14 dní ode dne jejího vystavení.

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

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci za podmínek uvedených ve Smlouvě umístění, zprovoznění a provozování automatu v předmětu nájmu.
2. Pronajímatel není oprávněn bez předchozího písemného oznámení kontaktní osobě nájemce s automatem fyzicky disponovat, zejména jej přemisťovat.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci přístup k automatu za účelem provozního servisu a doplnění sortimentu v pracovních dnech v době od 07.00 do 16.00 hodin. V případě poruchy či závady automatu je pronajímatel oprávněn umožnit nájemci přístup i v jiné době než uvedené v předchozí větě, a to na základě vzájemné písemné dohody smluvních stran.
4. Pronajímatel je povinen automat chránit před poškozením, zničením, ztrátou či zcizením. V případě vážné závady, poškození, ztráty, zničení či odcizení automatu je pronajímatel povinen oznámit tuto skutečnost prokazatelným způsobem nájemci.
5. Pronajímatel je povinen po skončení nájmu umožnit nájemci odvoz automatu.
6. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu za nájemné do užívání.
7. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany datovaný předávací protokol s podpisem oprávněných osob obou smluvních stran, přičemž za UP je předávací protokol oprávněna podepsat [redacted]
8. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.

VI. Povinnosti nájemce

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jiné osobě ani převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží.
2. Nájemce je povinen po dobu užívání předmětu nájmu o něj řádně pečovat a chránit jej před poškozením či zničením. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě vzniku škody na předmětu nájmu či příslušenství nebo zničení nebo nutnosti opravy kterékoliv části předmětu nájmu je nájemce povinen o tomto písemně uvědomit pronajímatele nejpozději do druhého dne poté, co se o vzniku takové skutečnosti dozví.
4. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv opravy či změny na předmětu nájmu.
5. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele s automatem manipulovat nebo jej přemisťovat.
6. Nájemce je povinen zabezpečovat stálý provoz automatu, tj. zejména zajišťovat pravidelnou údržbu a doplnění sortimentu a běžné opravy automatu, za tím účelem je mu pronajímatelem umožněn přístup k automatu v pracovních dnech v době od 07.00 do 16.00 hodin.

7. V případě poruchy či závady automatu je nájemce oprávněn vyřadit takový automat z provozu maximálně po dobu 14 dnů.
8. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a považuje jej za vhodný k užívání k účelu dle této smlouvy.
9. Po skončení nájmu je nájemce povinen neprodleně vyklidit předmět nájmu a uvést jej do stavu, v němž jej převzal při zohlednění běžného opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany datovaný předávací protokol s podpisem oprávněných osob obou smluvních stran, přičemž za UP je předávací protokol oprávněna podepsat [redacted] Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škody pronajímateli.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn předmět nájmu označit štíty, návěstími a podobnými znameními, tzn. smluvní strany se dohodly, že ust. § 2305 občanského zákoníku se nepoužije.
11. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.
12. Nájemce je povinen jako vlastník a provozovatel automatu na vlastní účet a odpovědnost pojistit provoz přístroje proti případným škodám na něm a/ nebo jeho prodejním obsahu a jednak škodám způsobeným provozováním automatu na majetku pronajímatele a/nebo třetích osob, a to bez zbytečného odkladu po jeho uvedení do provozu. Pronajímatel není odpovědný za škodu způsobenou při provozování automatu, ledaže by škoda vznikla z prvotní příčiny zaviněním pronajímatele (např. havarijní stav rozvodů).

VII. Sankce

1. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. IV. odst. 5 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pokud nájemce poruší svou povinnost sjednanou v čl. VI. odst. 5 této smlouvy bez souhlasu pronajímatele s automatem nemanipulovat nebo jej nepřemisťovat, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti.
3. Pokud nájemce poruší svou povinnost sjednanou v čl. VI. odst. 6 této smlouvy zabezpečovat stálý provoz automatu, tj. zejména zajišťovat pravidelnou údržbu a doplnění sortimentu a běžné opravy automatu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti.
4. V případě vyřazení automatu z provozu po dobu delší než 14 dnů je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z celkové ceny nájemného a úhrady za služby za každý započatý den prodlení.
5. Pokud nájemce poruší svou povinnost sjednanou v čl. VI. odst. 9 této smlouvy odstranit automat z předmětu nájmu po skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení.
6. 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.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Veškeré změny této smlouvy je možné činit pouze písemnými, pořadově číslovanými, datovanými dodatky, podepsanými oprávněnými osobami obou smluvních stran.
2. Veškeré právní vztahy v této smlouvě neupravené a z ní vyplývající se řídí občanským zákoníkem.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s povahou originálu, přičemž pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních a nájemce obdrží po dvou vyhotoveních.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou smluvních stran.
5. Ohledně doručování zásilek souvisejících s touto smlouvou s využitím provozovatele poštovních služeb se § 573 občanského zákoníku ve vztahu k doručování zásilek nájemcem pronajímateli nepoužije.

Příloha č. 1: Plánek se zakreslením předmětu nájmu

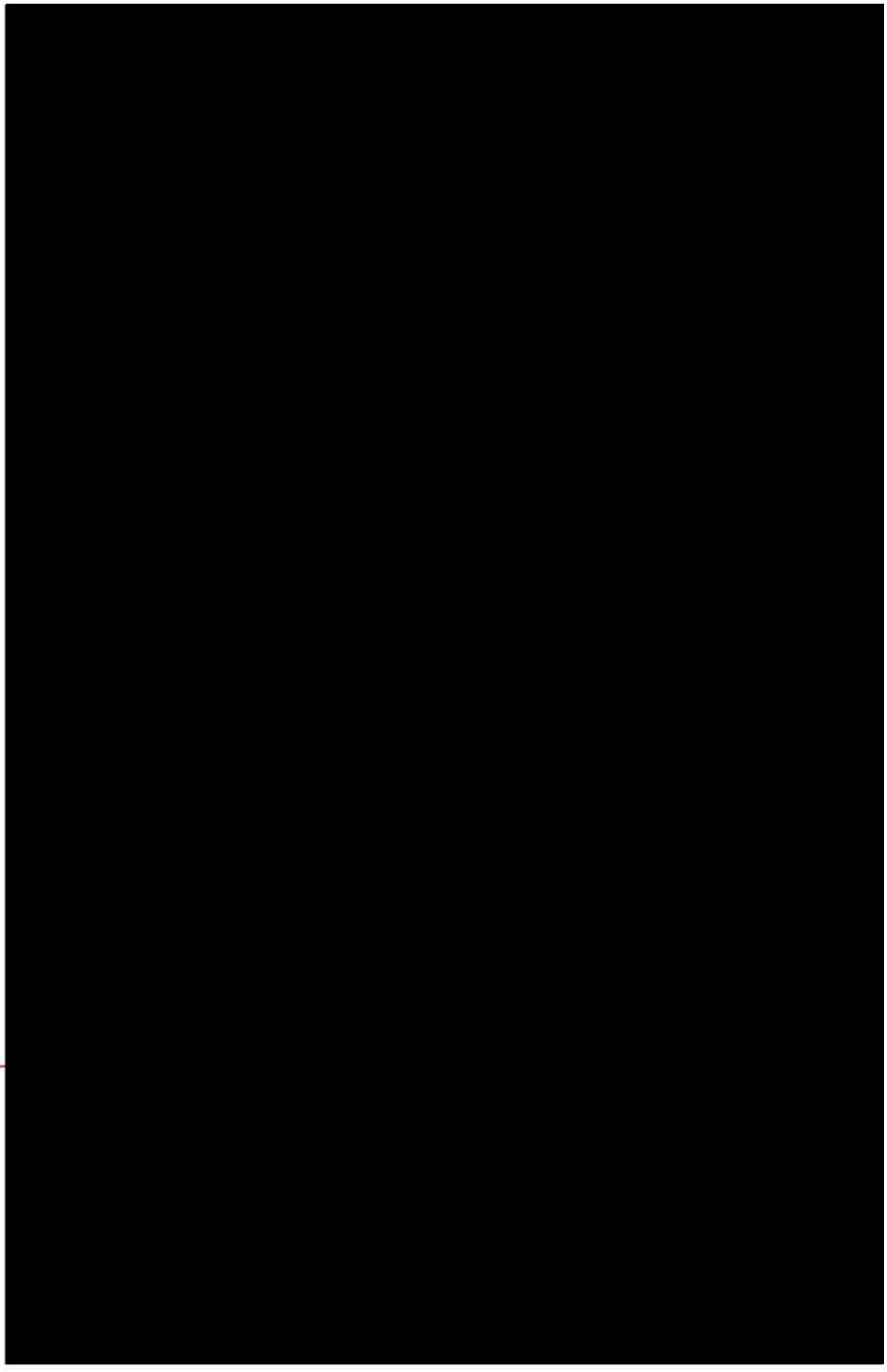
V Olomouci dne 12. 05. 2015 V Blatci dne 15.5.2015

[redacted]

prof. Mgr. Jaroslav Miller, M.A., Ph.D.
rektor UP

Jana Dürrbecková
jednatel

[redacted]

[redacted]

Příloha č. 1