

Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání

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: [REDACTED]

č.ú.: [REDACTED]

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

(dále jen „nájemce“) na straně jedné,

a

TRISOL farm s.r.o.

se sídlem: Dolní 142/6, 747 23 Bolatice

IČ: 25835921

DIČ: CZ25835921

bankovní spojení: [REDACTED]

č.ú.: [REDACTED]

Jednatel: Ing. Pavel Bezděk tel: [REDACTED]

zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 20584

(dále jen „podnájemce“), na straně druhé,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2215, §2216 a §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), tuto Smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „smlouva“):

I.

Preambule

1. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v souvislosti s aktivitou nájemce – projektem - „Podnikatelský inkubátor VTP UP“ (dále jen „podnikatelský inkubátor“). Podnikatelský inkubátor je nástrojem ekonomického rozvoje vytvořeným za účelem urychlení růstu a úspěšnosti obchodních společností prostřednictvím velkého množství podpůrných podnikových služeb a produktů. Jeho hlavní úlohou je přispět k úspěšnému rozvoji obchodních společností, které opouštějí program podnikatelského inkubátoru až poté, co se stanou finančně nezávislé a schopné samostatně působit. K tomu podnikatelský inkubátor

vytváří pracovní příležitosti, napomáhá obchodně využít nové technologie, poskytuje manažerskou asistenci v praxi, umožňuje přístup k financím a vykonává služby na podporu prevence kritických obchodních a technických faktorů. Podnikatelský inkubátor nabízí podnikům využití administrativních služeb, přístup k vybavení, flexibilní nájemní příp. podnájemní smlouvy a poskytuje prostor pro expandování, apod., to vše v jednom místě. Dále podnikatelský inkubátor zajišťuje zvýhodněný přístup k poradenským a lektorským službám v oblasti podnikání, ekonomiky, managementu, marketingu a rovněž i služby externích poradců, to vše v souvislosti s poskytnutými dotacemi.

2. Obě smluvní strany se zavazují propagovat činnost a výrobky druhé ze smluvních stran zejména tím, že v rámci informací o své činnosti publikovaných cestou veřejné sítě Internet a cestou reklamních i jiných tiskovin zahrnou mezi informace o své činnosti i informace, případně odkazy, na činnost a výrobky druhé smluvní strany, a to každá ze smluvních stran na své náklady.

II.

Nájemní poměr

1. Nájemce prohlašuje a podnájemce bere na vědomí, že dne 8.6.2007 byla uzavřena mezi Univerzitou Palackého v Olomouci, jako nájemcem a Statutárním městem Olomouc, jako pronajímatelem, Smlouva o nájmu nemovitostí č. MAJ-PR-NS/1/2007/Vr na dobu určitou do 31.12.2014, která byla prodloužena Dodatkem č. 1 ze dne 20.1.2012 do 31.12.2017.
2. Nájemce prohlašuje, že na základě smlouvy o nájmu nemovitostí citované v odst. 1. tohoto článku je nájemcem těchto nemovitostí:
 - a) objektu občanské vybavenosti č.p. 813 - „Podnikatelský inkubátor CITT UP“, Šlechtitelů 21, Olomouc, na pozemku parc. č. 1721/63 – zastavěná plocha a nádvoří, (dále jen „nemovitost“),
 - b) pozemku parc. č. 1721/63 – zastavěná plocha a nádvoří,
 - c) komunikací, parkovacích stání a inženýrských sítí na pozemku parc. č. 1705/1 – ostatní plocha a na pozemku parc. č. 1721/64 – ostatní plocha, a pozemku parc. č. 1705/1 – ostatní plocha a pozemku parc. č. 1721/64 – ostatní plocha,
 - d) inženýrských sítí na pozemcích parc. č. 1705/2 – ostatní plocha, parc. č. 1705/5 – ostatní plocha a parc. č. 1705/31 – zastavěná plocha a nádvoří, a pozemku parc. č. 1705/2 – ostatní plocha, pozemku parc. č. 1705/5 – ostatní plocha a pozemku parc. č. 1705/31 – zastavěná plocha a nádvoří
 - e) pozemku parc. č. 1721/63 – zastavěná plocha a nádvoří,
 - f) pozemku parc. č. 1721/64 – ostatní plocha.
3. Na základě smlouvy o nájmu nemovitostí, specifikované v odstavci 1 tohoto článku, je nájemce oprávněn prostory sloužící k podnikání v nemovitosti poskytovat do podnájmu podnájemcům za účelem rozvoje nových ekonomických, obchodních a technologických aktivit.

III. Předmět podnájmu

1. Předmětem podnájmu jsou níže specifikované prostory sloužící k podnikání nacházející se v nemovitosti:

podlaží	charakter	výměra v m ²	
II. NP	č. místnosti 225	sdílené nebytové prostory	36 m ²

(dále jen „pronajaté prostory“ nebo „nebytové prostory“). Pronajaté prostory jsou barevně vyznačeny na plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 5.

2. Pronajaté prostory jsou podnájemci užívány formou sdíleného podnájmu, a to na základě samostatných smluv o podnájmu nebytových prostor, uzavřených mezi nájemcem a jednotlivými podnájemci.
3. Smluvní strany prohlašují, že rozsah a umístění pronajatých prostor je mezi stranami zřejmý a dostatečně specifikovaný. Pronajaté prostory podnájemce sdílí s ostatními podnájemci, jak je uvedeno v odst. 2. tohoto článku.
4. Podnájemce je oprávněn užívat společné části nemovitosti (chodby, schodiště) a příjezdové komunikace k nemovitosti.

IV. Účel podnájmu

1. Nájemce dává do podnájmu podnájemci pronajaté prostory za účelem provozování činnosti spojené s předmětem podnikání podnájemce: výroba hnojiv. Podnájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně k účelu sjednanému v odst. 1. tohoto článku a neprovozovat v pronajatých prostorách žádnou jinou činnost, než která je dohodnuta v této smlouvě.
2. Podnájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory způsobem, který nebude rušit a obtěžovat (nadměrný hluk apod.) ostatní podnájemce, případně nájemce, a rovněž se zavazuje při užívání pronajatých prostor, nemovitosti i okolí nemovitosti dodržovat předpisy vztahující se k ochraně životního prostředí a ekologie.
3. Podpisem smlouvy podnájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem pronajatých prostor a že je považuje za vyhovující k užívání pro sjednané účely.

V. Doba podnájmu

1. Podnájem smluvní strany sjednávají na dobu určitou, a to počínaje dnem 1. ledna 2017 a konče dnem 31. srpna 2023.
2. Předání a převzetí pronajatých prostor uskuteční kontaktní osoby obou smluvních stran ve dni, v němž dochází k zahájení podnájmu dle odst. 1 tohoto článku.
3. Podnájem podle této smlouvy zanikne

- a. písemnou dohodou smluvních stran,
- b. dnem skončení nájmu podle Smlouvy o nájmu nemovitostí č. MAJ-PR-NS/1/2007/Vr, která byla uzavřena dne 8.6.2007 mezi Univerzitou Palackého v Olomouci, jako nájemcem a Statutárním městem Olomouc, jako pronajímatelem
- c. uplynutím doby uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy,
- d. písemnou odůvodněnou výpovědí podnájemce 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,
- e. písemnou odůvodněnou výpovědí nájemce z jakéhokoliv 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 nájemci nepoužije,
- f. písemným odstoupením nájemce od této smlouvy podle § 2001 OZ v případě, že podnájemce:
 - i. poruší svou povinnost sjednanou v čl. VI. odst. 7 této smlouvy zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v nemovitosti,
 - ii. poruší svou povinnost sjednanou v čl. VI. odst. 19 této smlouvy na vlastní náklady likvidovat veškerý odpad a zneškodňovat jej v souladu s obecně závaznými právními předpisy a platnými a účinnými právními předpisy obce, včetně materiálního zabezpečení odvozu,
 - iii. poruší svou povinnost sjednanou v čl. V. odst. 20 této smlouvy neumístit, ani nedovolit umístit, nepoužívat, ani nedovolit používat, nespravovat ani nedovolit spravovat a nevnést, ani nedovolit vnést do pronajatých prostor žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů),
 - iv. je v prodlení s uhrazením podnájemného a úhrad za služby o více než 30 dní po lhůtě splatnosti sjednané v čl. IX. odst. 2 a 3 této smlouvy,
 - v. se opakovaně (nejméně dvakrát) dostane do prodlení s uhrazením podnájemného a úhrad za služby po lhůtě splatnosti sjednané v čl. IX. odst. 2 a 3 této smlouvy.

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

4. Podnájemce povinen do ukončení doby podnájmu pronajaté prostory vyklidit a odevzdat nájemci v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě.

VI.

Práva a povinnosti podnájemce

1. Podnájemce je povinen užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením či zničením.
2. Podnájemce je povinen v pronajatých prostorách na své náklady zajistit běžný úklid.

3. Podnájemce je povinen hradit podnájemné a úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (dále také jako „služby“) sjednané v ust. čl. IX. této smlouvy řádně a včas.
4. Podnájemce je povinen oznámit nájemci bez zbytečného odkladu všechna zjištěná nebezpečí a závady na zařízeních ve vlastnictví nájemce. Podnájemce je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost k provedení oprav zařízení, odstranění závad zařízení atd. Podnájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů opravy a škodu vzniklou nájemci v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.
5. Podnájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž pronajímané prostory slouží.
6. Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v nemovitosti. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v nemovitosti je nepřípustné.
7. Podnájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení věcí ve vlastnictví nájemce, nalézajících se v pronajatých prostorách. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost podnájemce nebo nájemce.
8. Podnájemce bere na vědomí, že nebytové prostory jsou tzv. sdílenou kanceláří, tzn. že nebytové prostory může současně užívat více osob. Tento prostor je ze strany pronajímatele vybaven kancelářským nábytkem. V návaznosti na výše uvedené smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními o nájmu a podnájmu dle občanského zákoníku, a to i navzdory skutečnosti, že nebytové prostory nevyužívá jen podnájemce.
9. Podnájemce je oprávněn instalovat a provozovat v pronajatých prostorách technologická zařízení, jejichž provozování je v České republice povoleno, a to za podmínek stanovených v Provozním řádu.
10. Podnájemce se zavazuje zajišťovat a hradit z vlastních prostředků revize a kontroly vlastního instalovaného technologického zařízení a vybavení.
11. Podnájemce je povinen udržovat nepřetržitě pronajaté prostory v bezvadném a upraveném stavu, působícím příjemně a důstojně na návštěvníky a ostatní uživatele nemovitosti.
12. Písemný souhlas nájemce se vyžaduje vždy pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení, štítu, návěští či podobného znamení na nemovitost a v nemovitosti. Smluvní strany se dohodly, že věta druhá § 2305 OZ se nepoužije.
13. Podnájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné předpisy i normy vydané nájemcem pro užívání nemovitosti, zejména pokud jde o oblast požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, odpadového hospodářství včetně dalších interních předpisů nájemce v případě, že byly nebo budou nájemcem vydány. Podnájemce prohlašuje, že se všemi obecně závaznými předpisy a normami vydanými nájemcem dle předchozí věty byl řádně seznámen.
14. Podnájemce nese plnou odpovědnost za dodržování 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.
15. Podnájemce je povinen dodržovat platný a účinný Provozní řád nemovitosti, případně platný a účinný Provozní řád pro areál, v němž je nemovitost dislokována. Podnájemce svým podpisem pod touto smlouvou stvrzuje, že se seznámil se zněním Provozního řádu a obdržel jedno vyhotovení účinné ke dni podpisu této smlouvy.

16. Podnájemce se zavazuje uhradit nájemci škody vzniklé jeho zaviněním nebo zaviněním jeho dodavatelů a odběratelů.
17. Podnájemce je povinen na vlastní náklady likvidovat veškerý odpad mimo komunální a zneškodňovat jej v souladu s obecně závaznými právními předpisy a platnými a účinnými právními předpisy obce, včetně materiálního zabezpečení odvozu.
18. Smluvní strany se dohodly, že podnájemce v pronajatých prostorách neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat, ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do pronajímaných prostor žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů). Podnájemce se zavazuje nájemce odškodnit, chránit a uchránit před jakýmkoli nároky, žalobami, nebo řízeními vznikajícími nebo spojenými s jakýmkoli takovými nebezpečnými materiály, znečištěním, ztrátou nebo škodou. Závazek uvedený v tomto odstavci přetrvává i po ukončení podnájmu podle této smlouvy.
19. Podnájemce je povinen při užívání služeb dle této smlouvy jednat v součinnosti s nájemcem, v souladu s platnou a účinnou legislativou a závaznými dokumenty vydanými nájemcem, upravujícími způsob užívání poskytovaných služeb, budou-li takové vydány.
20. Podnájemce je povinen respektovat omezení, či přerušování dodávky služby, je-li o tomto přerušování dostatečně předem informován (minimálně 3 dny předem).
21. Podnájemce je povinen umožnit nájemci předmět nájmu v průběhu jeho užívání podnájemcem kontrolovat za podmínek uvedených v čl. VII odst. 2 této smlouvy. 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 se rovněž nepoužije. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 OZ se nepoužije.
22. Smluvní strany svým níže uvedeným podpisem stvrzují, že podnájemce v den podpisu smlouvy převzal 0 kusů klíče od nemovitosti uvedené v čl. II smlouvy, které jsou evidovány v systému tzv. Generálního klíče, přičemž nájemce se zavazuje, že v případě ztráty či odcizení těchto klíčů nahradí pronajímateli a všem nájemcům či podnájemcům majících nájem či podnájem ve výše uvedené nemovitosti veškerou škodu s tím spojenou, tzn. zejména škodu odpovídající ceně za výměnu vložek dveří a všech klíčů k těmto dveřím.
Klíče budou vydány na základě předávacího protokolu.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje umožnit podnájemci umístění obchodního označení podnájemce v souladu s platnými a účinnými obecně závaznými právními předpisy na určených místech VTP UP.
2. Nájemce neodpovídá za škody, které podnájemci vzniknou při jeho činnosti v pronajatých prostorách nebo v přímé souvislosti s ní, ledaže by škoda vznikla jako důsledek zaviněného porušení povinností vyplývajících pro nájemce z této smlouvy či obecně závazných právních předpisů.
3. Nájemce je povinen zajistit služby uvedené v příloze. 1 této smlouvy v plném rozsahu a požadované kvalitě.

4. Nájemce se zavazuje udržovat zařízení související s dodávkou služeb v dobrém technickém stavu a zajišťovat jejich předepsané revize.
5. Nájemce je povinen bezodkladně informovat podnájemce o:
 - poruše či výpadku dodávky služby,
 - přerušení napojení na zařízení nájemce,
 - nutnosti zásahu, oprav či revize zařízení souvisejících s dodávkou služeb,
 - všech skutečnostech, které by měly vliv na funkčnost zařízení.

VIII.

Ujednání o dalších právech a o plněních poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor (službách)

1. Nájemce tímto poskytuje podnájemci po dobu trvání podnájemního vztahu sjednaného podle této smlouvy právo spoluužívání společných prostor a komunikačních ploch v nemovitosti za podmínek uvedených v příloze č. 1 této smlouvy, a to:
 - a) WC v 1. a 2. NP nemovitosti,
 - b) sprchu v 2. NP nemovitosti,
 - c) kuchyňku v 1 a 2. NP nemovitosti.
2. Nájemce umožní podnájemci čerpání služeb, jež jsou obvyklé u nájmu tohoto druhu. Tyto služby jsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy.

IX.

Podnájemné a úhrada za plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (služby)

1. Podnájemce je povinen platit nájemci za užívání nebytových prostor dle této smlouvy podnájemné, které činí 1200,- Kč měsíčně bez DPH.
2. Podnájemce se zavazuje hradit podnájemné bankovním převodem na číslo účtu nájemce uvedené v záhlaví této smlouvy čtvrtletně dopředu, a to na základě faktury vystavené a předané mu nájemcem vždy do 15. dne kalendářního měsíce, kterým fakturované čtvrtletí začíná, přičemž předáním faktury se rozumí její osobní předání nebo doručení do sídla podnájemce. Lhůta splatnosti pro úhradu faktury činí 15 dní ode dne jejího předání. Faktura nájemce musí mít náležitosti daňového a účetního dokladu podle účinných právních předpisů, obsahovat požadavek na způsob provedení platby, bankovní spojení, datum splatnosti 15 dnů ode dne jejich předání nájemci, 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. Úhrada za plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (tj. náklady za spotřebovanou elektrickou energii, spotřebovanou vodu, otop, služby recepce; dále jen „služby“) hradí podnájemce nájemci paušálně ve výši 300,- Kč měsíčně bez DPH v zákonné sazbě a to společně s nájemným čtvrtletně dopředu na základě jedné faktury, vystavené nájemcem dle tohoto odstavce tohoto článku smlouvy, přičemž podnájemcem bude hrazen součet obou těchto částek. Výše paušální úhrady za služby uvedené v předchozí větě tohoto odstavce

- bude nájemcem automaticky zvyšována v závislosti na růstu cen účtovaných primárním dodavatelem této služby.
3. Nájemce je oprávněn jednostranně navyšovat podnájemné o případnou inflaci zveřejněnou ČSÚ za období předcházejícího roku, nejvýše však o 20% částky podnájemného dohodnutého v této smlouvě. Navýšení podnájemného nájemce podnájemci vyúčtuje počínaje 01.03. běžného kalendářního roku a o částce, o kterou je dosavadní sjednaná výše navyšována, nájemce písemně informuje podnájemce do konce měsíce ledna běžného kalendářního roku. Poprvé k takové úpravě podnájemného může dojít od 1.3.2017 dle míry inflace stanovené pro rok 2016.
 4. Podnájemce se zavazuje uhradit bezhotovostním převodem na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy kauci za účelem zajištění podnájemného a úhrady za služby a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s podnájemem jistotu ve výši 3000,- Kč. Jistotu se zavazuje podnájemce zaplatit do 10 dnů od podpisu této smlouvy na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy pod v.s. 9710. Za den zaplacení jistoty se rozumí den jejího připsání na účet nájemce.
 5. Čerpání finančních prostředků ze složené jistoty na úhradu případných nedoplatků musí nájemce doložit podnájemci písemným vyúčtováním. Právo na uspokojení pohledávek vzniká nájemci bez předchozího upozornění podnájemce, je-li podnájemce se splněním svého závazku v prodlení více jak 10 dnů. O případném použití jistoty musí nájemce podnájemce bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě částečného nebo úplného použití jistoty nájemcem za podmínek výše uvedených je podnájemce povinen jistotu do 10 dnů od oznámení o čerpání kauce nájemcem doplnit do původní částky.
 6. Jistotu dle odstavce 5 tohoto článku smlouvy nájemce vyúčtuje po ukončení podnájmu. V případě, že nájemce bude za podnájemcem k datu ukončení smlouvy evidovat neuhrazenou splatnou pohledávku dle této smlouvy, je oprávněn tuto pohledávku započíst na složenou jistotu a podnájemci náleží po právu jen event. rozdíl po započtení. K zápočtu event. dluhu podnájemce z uhrazené jistoty, jak je shora uvedeno, dává podnájemce podpisem této smlouvy své svolení.

X.

Prohlášení podnájemce

Podnájemce potvrzuje, že má veškerá oprávnění, potřebná k provádění činnosti v pronajatých prostorách a zaručuje, že nedojde v souvislosti s jeho činností v pronajatých prostorách k ohrožení dobrého jména nájemce.

XI.

Sankční ujednání

1. V případě prodlení podnájemce s uhrazením nájemného a úhrad za služby ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. IX. odst. 2 a 3 této smlouvy je podnájemce povinen zaplatit úrok z prodlení v zákonné 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. Podnájemce se zavazuje uhradit vyúčtovaný úrok z prodlení do 5 dnů ode dne uplatnění nároku nájemcem. Tímto ujednáním není nikterak dotčen nárok nájemce na případnou náhradu škody.

2. Podnájemce tímto bere na vědomí, že pokud po skončení podnájemního vztahu podle této smlouvy, uplynutí výpovědní lhůty nebo doby sjednané dohodou smluvních stran neuvolní pronajaté prostory, jedná se o neoprávněné užívání a pro ten případ považuje podnájemce za spravedlivé a oprávněné, aby nájemce za účasti třetí osoby majetek podnájemce vyklidil, v nezbytném rozsahu zajistil proti poškození a učinil další vhodná opatření k tomu, aby podnájemce nemohl nebytové prostory neoprávněně užívat, resp. aby nájemce mohl pronajaté prostory dále komerčně využívat.
3. Při postupu dle odst. 2 tohoto článku vzniká nájemci vůči podnájemci nárok na úhradu veškerých nákladů spojené s uvedeným postupem a rovněž nárok na náhradu vzniklé škody.
4. Pokud podnájemce nesplní svou povinnost sjednanou v čl. XII. odst. 4 smlouvy provést v případě pozbytí účinnosti smlouvy změnu v doručovací adrese k poslednímu dni doby podnájmů, resp. do 30 dnů ode dne pozbytí účinnosti smlouvy, nebo povinnost ve stanovené lhůtě přestat používat veškeré odkazy na poštovní adresu, nebo povinnost přestat poskytovat třetím osobám reklamní, informační či obchodní materiály, které by tuto adresu obsahovaly, s výjimkou uvedenou v čl. XII. odst. 4 poslední věta, je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 15 Kč za každý započatý den prodlení se splněním kterékoliv uvedené povinnosti. Sjednáním smluvní pokuty není dotčeno právo nájemce na náhradu škody, a to i ve výši přesahující sjednanou smluvní pokutu.
5. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2050 OZ se nepoužije.


XII.

Užívání poštovní adresy

1. Podnájemce je oprávněn bezúplatně užívat adresu nájemce *Vědeckotechnický park Univerzity Palackého v Olomouci, Šlechtitelů 21, 779 00 Olomouc* (dále jen „poštovní adresa“) jako doručovací adresu.
2. Podnájemce je oprávněn bezúplatně využívat služby recepce Vědeckotechnického parku UP (dále jen „VTP UP“) spočívající v převzetí písemností adresovaných podnájemci na poštovní adresu nájemce oprávněnou osobou nájemce, které oprávněná osoba nájemce uloží a následně na požádání podnájemce tomuto vydá. Oprávněná osoba nájemce vyzve podnájemce o obdržení písemností 1x týdně zasláním emailu na adresu [REDAKCE] nebo sms zprávy na tel. číslo [REDAKCE]. Uživatel je povinen písemnosti jednou za měsíc na recepci vyzvedávat.
3. Podnájemce je oprávněn užívat poštovní adresu nájemce a služby recepce VTP UP po dobu sjednanou v čl. V. odst. 1 této smlouvy.
4. V případě pozbytí účinnosti smlouvy uplynutím doby, výpovědí či dohodou je podnájemce povinen provést změnu v doručovací adrese k poslednímu dni doby podnájmů; v případě ukončení účinnosti smlouvy odstoupením od smlouvy či jiným způsobem pak do 30 dnů ode dne pozbytí účinnosti smlouvy. K poslednímu dni doby podnájmů, resp. k poslednímu dni 30-ti denní lhůty dle předchozí věty, je podnájemce povinen přestat používat veškeré odkazy (at již v elektronické či fyzické podobě) na poštovní adresu, stejně jako přestat poskytovat třetím

osobám reklamní, informační či obchodní materiály, které by tuto adresu obsahovaly. Povinnost zakotvená v předchozí větě se nevztahuje na předplacenou inzerci, v níž nelze údaje o umístění provozovny podnájemce k poslednímu dni účinnosti smlouvy, resp. k poslednímu dni 30-ti denní lhůty, změnit.

XIII. 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 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 zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s povahou originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.
5. Ohledně doručování zásilek souvisejících s touto smlouvou s využitím provozovatele poštovních služeb se § 573 občanského zákoníku ve vztahu k doručování zásilek podnájemcem nájemci nepoužije.
6. Pro věcná jednání týkající se této smlouvy jsou zmocněni:

7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Ceník služeb

Příloha č. 2: Provozní služby budovy – specifikace

Příloha č. 3: Odpadové hospodářství – specifikace

Příloha č. 4: Strukturované rozvody a připojení na internet – specifikace


Příloha č. 5: Půdorysy pronajímaných nebytových prostor


Příloha č. 6: Provozní řád

8. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou smluvních stran.

V Olomouci dne 8. 12. 2016.....

V Olomouci dne 9. 12. 2016.....


Prof. Mgr. Jaroslav Miller, M.A., Ph.D.
rektor


Ing. Pavel Bezděk
jednatel

Příloha č. 1 Ceník služeb

Služba	Jednotka	Cena bez DPH
Voda teplá - ohřev	m3	147,12 Kč/m3
Voda studená - odečet dle výše odběru	m3	71,55 Kč/m3
Elektrina - odečet dle výše odběru	kWh	v rozpětí 2,60 – 3,90 Kč/kWh
Otop	m2 vytápěné plochy/měsíc	1,43 Kč/kWh / 514,- Kč/GJ
Provoz sociálních zařízení - VTP UP blok B a C	1 osoba/měsíc	173 Kč/osoba
Provoz a úklid společných prostor (otop, úklid) - VTP UP blok B a C	m2 kanc. plochy / měsíc	7,50 Kč/m2
Směsný komunální odpad	m2 kanc. plochy / měsíc	2,- Kč/m2
Základní úklid pronajatých prostor	m2 kanc. plochy / měsíc	5,50 Kč/m2
Paušální poplatek za provoz telefonní přípojky	ks	100 Kč/měsíc
Hovorné		Maximální ceny:
		Volání v ČR pevné sítě (1+1) 0,55 Kč/min, volání v ČR do mobilních sítí (1+1) 1,6 Kč/min, volání v rámci ústředny 0 Kč/min
Správa internetové přípojky	1 PC/měsíc	250 Kč/PC
Služby recepcce (kopírování, vazba, laminování...)		dle ceníku recepcce
Parkovací místo - osobní automobil na vyhrazených parkovištích VTP UP, blok A, B, C	auto/měsíc	1. auto zdarma, 500 Kč za každé další
	1. hodina	600,- Kč
	další hodina	300,- Kč
	1/2 dne (8 ⁰⁰ -12 ⁰⁰)	1.200,- Kč
	celý den (8 ⁰⁰ -17 ⁰⁰)	2.000,- Kč
Pronájem velké zasedací místnosti VTP UP - blok B		
Pro nájemce VTP UP sleva 33%; pro nájemce VTP UP Business Catapult sleva 66%		
Poradenské služby		
Pro nájemce VTP UP sleva 50%, pro nájemce VTP UP Business Catapult sleva 50% + 5 hodin měsíčně zdarma	konzultant VTP UP/hod	690,- Kč
Marný výjezd bezpečnostní služby	1 výjezd	1.000,- Kč
Přidělení a změna PIN kódů blok B, příprava a změna čipové karty blok A a C, závora	1 ks	200,- Kč
Zapůjčení čipové karty - vratná záloha	1 ks	200,- Kč
Klimatizace -blok B	m2 kanc. plochy/ měsíc	17,- Kč/m2

Příloha č. 2: Provozní služby budovy – specifikace

Provoz sociálních zařízení

- užívání kuchyňky, toalet, sprchy, osvětlení, otop, pravidelný úklid

Služby recepce

- poskytování informací a recepčních služeb v pracovní dny mezi 7.30 – 16.30 hod. (ohlašování návštěv, přepojování telefonních hovorů, poskytování základních informací uživatelům budovy, přebírání poštovních zásilek od poštovní služby a předávání poštovních zásilek podnájemcům. Zásilky cenin a doporučené pošty přebírat pouze po předchozí domluvě s podnájemcem.

Parkovací stání

- parkovací stání pro osobní automobily před hlavním vchodem budovy

Příloha č. 3: Odpadové hospodářství

Směsný komunální odpad

- poskytnutí společných nádob pro ukládání
- poskytnutí prostor pro umístění společných nádob
- zajištění předání uloženého odpadu oprávněné osobě k odvozu a likvidaci na základě smluvního vztahu
- realizaci odpadového hospodářství v souladu s platnou legislativou
- zastupování podnájemce při jednání s inspekčními orgány

Vytříděný odpad ze směsného komunálního odpadu

- poskytnutí společných nádob pro ukládání podnájemcem vytříděných odpadů na plasty, papír
- poskytnutí prostor pro umístění společných nádob
- zajištění předání uloženého odpadu oprávněné osobě k odvozu a likvidaci na základě smluvního vztahu

Příloha č. 4: Strukturované rozvody a připojení na internet – specifikace

Rychlost síťové přípojky je minimálně 10 Mbit/s bez omezení objemu přenesených dat. Připojením k síti se podnájemce stává účastníkem sítě CESNET 2 (<http://www.cesnet.cz/>) a je proto povinen seznámit se „Zásadami pro přístup do Velké infrastruktury CESNET“ a dodržovat „Zásady přijatelného užití Velké infrastruktury CESNET“ (<http://www.cesnet.cz/sdruzeni/dokumenty/zasady-pro-pristup-do-velke-infrastruktury-cesnet-access-policy-ap/>).

Účastník nesmí používat e-infrastrukturu pro činnosti, které:

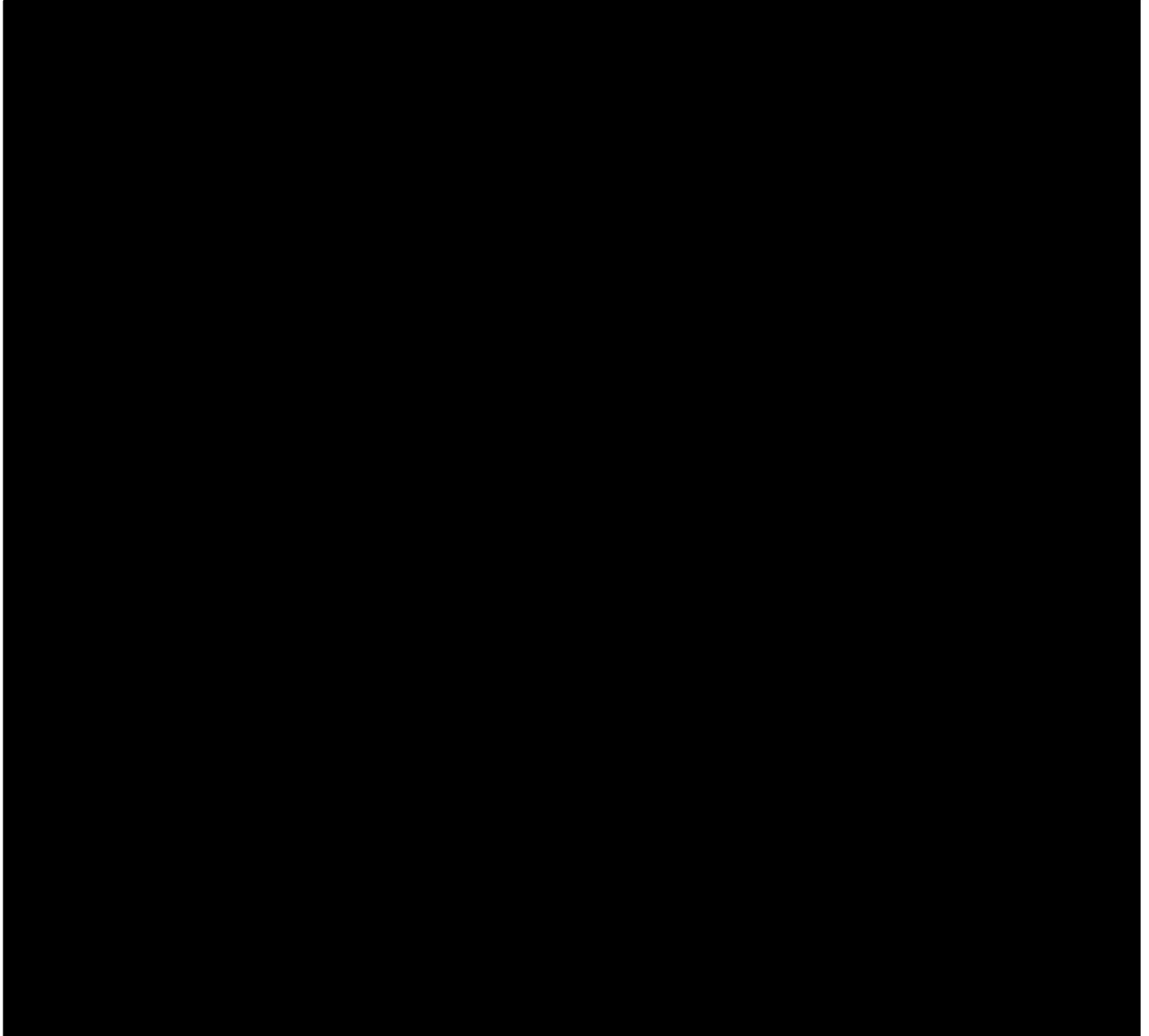
- umožňují nebo snaží se získat neoprávněný přístup ke zdrojům e-infrastruktury
- porušují práva duševního vlastnictví
- nepříznivě působí na provoz e-infrastruktury nebo jejích jednotlivých služeb, brání uživatelům v přístupu k těmto službám, ohrožují činnost e-infrastruktury nebo nadměrně omezují její výkon
- plýtvají kapacitou e-infrastruktury
- ničí integritu informací uložených v počítačích, úložištích, síťových prvcích a ostatních zařízeních e-infrastruktury
- omezují soukromí uživatelů.

Účastník se zavazuje, že nedovolí (buť i z nedbalosti), aby ze zařízení v jeho působnosti (jím vlastněných, najatých, vypůjčených, provozovaných apod.) byla e-infrastruktura užívána k účelům odporujícím smlouvě o přístupu nebo využití a nebude zprostředkovávat přístup k síti a jejím službám jiným právnickým nebo fyzickým osobám.

Univerzita Palackého v Olomouci může účastníkovi omezit nebo pozastavit přístup do sítě pokud účastník porušil výše uvedené povinnosti.

Příloha č. 5: Půdorysy pronajímaných nebytových prostor

Pronajaté prostory tvoří červeně vyplněné prostory



Příloha č. 6: Provozní řád Bloku B Vědeckotechnického parku Univerzity Palackého v Olomouci

Provozní řád ukládá povinnosti jak všem zaměstnancům pronajímatele a podnájemcům v budově, tak i všem osobám vstupujícím do budovy.

Provozní řád je vytvořen k zabezpečení majetku a k ochraně informací a smluvních stran, jejichž majetek je v objektu uchováván.

Kontakt na recepci VTP UP :



1. Pravidla pro režim pohybu osob včetně návštěv v objektu

- Každá návštěva podnájemce je povinna se při vstupu do budovy Podnikatelského inkubátoru ohlásit na recepci. Za splnění této povinnosti zodpovídá podnájemce.
- Návštěvy podnájemce jsou oprávněny samostatně vstupovat pouze do pronajatých prostor, společných prostor a do místností sociálního zařízení.
- Zaměstnanci podnájemce jsou oprávněni samostatně vstupovat do pronajatých prostor, do společných prostor a do místností sociálního zařízení.
- Do ostatních prostor objektu mohou zaměstnanci podnájemce vstupovat pouze v doprovodu pronajímatele.
- Při vstupu do budovy musí podnájemce překontrolovat stav zakódování pronajatých prostor a v případě jeho aktivace jej deaktivovat.
- Při odchodu z budovy je podnájemce povinen aktivovat zakódování pronajatých prostor, kód pro aktivaci/deaktivaci alarmu obdrží podnájemce od správce budovy. V případě marného výjezdu zásahové služby je podnájemce povinen zaplatit náklady spojené s výjezdem zásahové služby.

2. Pravidla pro režim pohybu zařízení a materiálů v objektu

Při pohybu materiálu v objektu jsou podnájemci povinni řídit se pokyny správce budovy a chovat se tak, aby se zabránilo vzniku škody nebo ohrožení majetku.

3. Pravidla pro manipulaci s klíči od vstupů do objektu a prostor

- Podnájemce je zodpovědný za uzamykání pronajatých prostor v době své nepřítomnosti.
- V případě ztráty klíčů je povinen na své náklady si nechat vyměnit zámek a u správce objektu zajistit uložení nového klíče. Správce objektu nesmí bez souhlasu podnájemce vstupovat do pronajatých prostor, s výjimkou případů ohrožení života nebo ohrožení majetku.

4. Instalace zařízení a kontrola zařízení instalovaných v objektu

Při instalaci nového zařízení (jiného než běžného kancelářského vybavení) do objektu pronajímatele podnájemcem nebo jiným třetím subjektem je správce objektu povinen předem projednat podmínky umístění předmětného zařízení a uzavřít se smluvním subjektem smlouvu o umístění zařízení s vymezením podmínek umístění a provozování.

5. Provoz recepce

Provoz recepce je zajištěn v době od 7.30 do 16.30 hodin v pracovních dnech. Základní služby recepce (přepojování hovorů, příchozí pošta, rezervace zasedacích místností) jsou zdarma. Rozšířené služby recepce (např. kopírování, faxování, vázání dokumentů, zajištění běžné odchozí pošty) jsou zpoplatněny. Ceník služeb je k nahlédnutí na recepci.

6. Pravidla pro využití malé zasedací místnosti

Podnájemce má možnost využít zdarma malou zasedací místnost k pořádání porad, jednání apod. Pořádání seminářů a jiných hromadných akcí v malé zasedací místnosti bude zpoplatněno podle Ceníku, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

Podnájemce svůj požadavek na využití malé zasedací místnosti sdělí pracovníkovi recepce. Pracovník recepce si požadavek zapíše do informačního systému a v případě, že je malá zasedací místnost volná, umožní podnájemci vstup. Podnájemce má právo provést na recepci rezervaci malé zasedací místnosti až na 1 měsíc dopředu.

Podnájemce se zavazuje využívat malou zasedací místnost efektivně a šetrně se chovat k vybavení místnosti.

Po ukončení používání malé zasedací místnosti ji podnájemce předá pracovníkovi recepce. Pracovník recepce překontroluje, zda je místnost i vybavení bez poškození. Podnájemce zodpovídá za úklid místnosti. Podnájemce zodpovídá za všechny škody, které pracovník recepce zjistí při předání místnosti.

7. Pravidla pro využití velké zasedací místnosti

Nájemce umožní využít podnájemci velkou zasedací místnost k pořádání porad, seminářů a jiných hromadných akcí za poplatek podle Ceníku, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

Podnájemce svůj požadavek na využití velké zasedací místnosti sdělí pracovníkovi recepce. Pracovník recepce si požadavek zapíše do informačního systému a v případě, že je velká zasedací místnost volná, umožní podnájemci vstup. Podnájemce má právo provést na recepci rezervaci velké zasedací místnosti až na 6 měsíců dopředu.

Podnájemce se zavazuje využívat velkou zasedací místnost efektivně a šetrně se chovat k vybavení místnosti.

Po ukončení podnájemce velké zasedací místnosti ji podnájemce předá pracovníkovi recepce. Pracovník recepce překontroluje, zda je místnost i vybavení bez poškození. Podnájemce odpovídá za všechny škody, které pracovník recepce zjistí při předávání velké zasedací místnosti.

8. Pravidla požární ochrany a ochrany života a zdraví při práci

Všechna pravidla pro provádění a zabezpečování požární ochrany v objektu jsou uložena u správce budovy nebo na recepci budovy. Závazné pokyny pro jednání osob v budově při vzniku mimořádných situací jsou řešeny umístěním:

na chodbách budovy:

1. požární evakuační plány
2. požární poplachové směrnice
3. schematické znázornění únikových cest

na recepci:

4. řád ohlašovny požáru

Pravidla pro zajišťování BOZP na pracovištích se řídí § 101 a násl. zákona č. 262/2006 Sb. a jeho prováděcími předpisy.

Nájemci odpovídají v pronajatých prostorách za dodržování předpisů PO a BOZP a jsou povinni se seznámit s uvedenými předpisy platnými pro daný objekt.

9. Instalace, provoz a přístup k technickým zařízením v objektu.

1. V objektu pronajímatele mohou být instalována pouze zařízení, která vyhovují požadavkům právních a technických předpisů České republiky. Zařízení musí být instalována v souladu s platnou legislativou a technickými normami České republiky, s doporučením výrobce zařízení, s ohledem na vlastnosti prostředí a vliv na již instalovaná zařízení v objektu pronajímatele.
2. Podnájemce může v objektu pronajímatele instalovat a používat pouze ta zařízení, jejichž instalace a používání je v souladu s účelem pronájmu, uvedeným v podnájemní smlouvě s pronajímatelem. Jiná zařízení může podnájemce instalovat pouze po dohodě s pronajímatelem po předložení dokumentace tohoto zařízení.
3. Zaměstnanci ostatních smluvních stran mohou v objektu pronajímatele používat pouze ta vlastní zařízení (prostředky), která potřebují k výkonu činností specifikovaných ve smlouvě s pronajímatelem.

10. Postup při nakládání s odpady

V objektu je určeno místo (obvykle mimo budovu), kde se shromažďují obecné odpady jednotlivých uživatelů objektu s výjimkou nebezpečných odpadů vyprodukovaných vlastní činností podnájemců. Místo je označeno pronajímatelem, který zabezpečuje odvoz. V případě, že je v dané lokalitě zavedeno třídění odpadů dle druhů do oddělených sběrných nádob, je podnájemce povinen toto dodržovat. Nebezpečné odpady, na jejichž třídění a shromažďování má podnájemce souhlas od místně příslušného odboru ŽP, likviduje prostřednictvím odborně způsobilé osoby sám na vlastní náklady (např. tonery, likvidované elektrické a elektronické přístroje a zařízení, obaly znečištěné chemickými látkami, filtry a hadry znečištěné chemickými látkami apod.).

11. Závěrečná ustanovení

Provozní řád objektu stanovuje závazná pravidla k zajištění PO a BOZP, pro zabezpečení majetku.

Provozní řád nabývá platnosti dnem podepsání podnájemní smlouvy.

S provozním řádem budovy musí být prokazatelně seznámen každý zaměstnanec podnájemce a zaměstnanci smluvních stran pracujících v objektu. Podpisem podnájemní smlouvy podnájemce prohlašuje, že se osobně i jeho zaměstnanci s Provozním řádem seznámili.