

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany:

Univerzita Palackého v Olomouci

sídlo: Křížkovského 511/8, 771 47 Olomouc

rektor: prof. RNDr. Lubomír Dvořák, CSc.

IČ: 61989592

DIČ: CZ61989592

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

PRAMACOM-HT, spol.s.r.o.

sídlo: Radčína 497/22, 161 00 Praha 6

jednatel: Ing. Augustin Sobol

IČ: 26514753

DIČ: CZ26514753

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 86984

(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „Smlouva“).

Článek 1 Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti č.p. 50A/1154 na parcele č. 1498, nacházející se na tř. 17.listopadu, 771 46 Olomouc, zapsané na LV č. 49 katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc (dále jen „objekt“).
- 1.2. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy nájemci k užívání následující nebytové prostory ve výše zmíněném objektu o celkové podlahové ploše 444 m²:
 - místnost 2.40 – seminárka fyzikální,
 - místnost 2.36 – knihovna,
 - místnost 2.35 - seminárka fyzikální (vstup přes 2.36),

- místnost 2.34A – pracovna,
- místnost 2.33 – učebna (druhé dveře jsou označeny jako 2.32),
- místnost 2.31 – pracovna,
- místnost 2.30 – pracovna,
- místnost 2.29 – pracovna,
- místnost 2.28 – laboratoř,
- místnost 2.42 – počítačová učebna,
- místnost 2.43 – kancelář,
- místnost 2.22A – pracovna,
- místnost 2.26 – laboratoř,
- místnost 2.25 – pracovna,
- místnost 2.24 – pracovna,
- místnost 2.23 – pracovna,
- místnost 2.27 – laboratoř.

1.3. Výše uvedené prostory se nacházejí v prvním nadzemním podlaží.

1.4. Předmětem nájmu jsou rovněž dvě laboratoře – P 1.30 a P 1.28 ve sklepních místnostech o celkové podlahové ploše 120 m².

1.5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a shledal jej ke dni uzavření této Smlouvy způsobily ke smluvenému účelu nájmu podle článku 2 této Smlouvy.

1.6. Součástí předmětu nájmu je i užívání společných prostor, zejména chodeb, hygienických zařízení, výtahu a dále je nájemce oprávněn užívat komunikace vedoucí k danému objektu, specifikovaného v článku 1 odst. 1 této Smlouvy (dále jen „objekt“).

Článek 2 **Účel nájmu**

2.1. Nájemce bude předmět nájmu užívat pro svou podnikatelskou činnost, specifikovanou v bodě 2.2. této Smlouvy, a pro konstrukční a vývojové práce pro projekt s názvem: „Multispektrální systémy“.

2.2. Předmětem podnikání nájemce je:

- nákup, prodej, půjčování, uschovávání a přeprava střeliva
- provádění zahraničního obchodu s vojenským materiálem v rozsahu povolení vydaného podle zákona č. 38/1994 Sb., o zahraničním obchodu s vojenským materiálem, ve znění pozdějších předpisů,
- vývoj, výroba, opravy, úpravy, přeprava, nákup, prodej, půjčování, uschovávání, znehodnocování a ničení zbraní a střeliva,
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenského zákona), ve znění pozdějších předpisů.

2.3. Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu vyvíjet, vyrábět, opravovat, upravovat, uschovávat, znehodnocovat, ničit zbraně a střeliva, a rovněž se zavazuje neuskladňovat nebo jinak nakládat s vojenským materiálem v předmětu nájmu.

Článek 3

Doba nájmu a ukončení nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, s účinností od 1. 10. 2009 a konče 31.12.2012.
- 3.2. Nájem lze před uplynutím sjednané doby nájmu ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, a to v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, z důvodů uvedených v následujících bodech 3.3. a 3.4.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může písemně vypovědět tuto Smlouvu pouze z následujících důvodů:
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou;
 - nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - nájemce neprovádí řádně údržbu předmětu nájmu sjednanou v této Smlouvě;
 - nájemce přenechává bez souhlasu pronajímatele nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu nebo umožní jeho užívání bez právního důvodu jiné osobě;
 - nájemce bez souhlasu pronajímatele změnil v provozovně umístěné v pronajatém objektu, předmět podnikání uvedený v článku 2 této Smlouvy a tato změna podstatným způsobem ovlivní využití objektu.
- 3.4. Nájemce může písemně vypovědět tuto Smlouvu, jestliže:
- ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nájem předmětu nájmu smluvil;
 - předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z článku 5 odst. 1 této Smlouvy.
- 3.5. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3.6. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k provedeným úpravám ve smyslu bodu 5.5 této Smlouvy, a to při řádném užívání a údržbě.

Článek 4

Nájemné a úhrada za služby poskytované s nájmem

- 4.1. Nájemné za pronájem nebytových prostor se sjednává dohodou a činí 28.000 Kč měsíčně. Ke sjednanému nájemnému nebude nájemci účtována daň z přidané hodnoty dle platných a účinných právních předpisů.
- 4.2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to na základě faktury předané pronajímatelem, přičemž předáním se rozumí osobní předání faktury nebo její doručení do sídla nájemce, uvedeného v záhlaví této Smlouvy, vždy do 15. následujícího kalendářního měsíce. Faktura bude předána vždy na konci příslušného kalendářního měsíce.
- 4.3. Vedle nájemného dle bodu 4.1. tohoto článku se nájemce zavazuje hradit cenu za služby spojené s užíváním předmětného objektu, jmenovitě za odběr elektrické energie, vytápění a poplatky za vodné a stočné. Služby budou hrazeny takto:
 - a) elektrická energie bude hrazena paušální částkou ve výši 7.000 Kč za měsíc, a to vždy současně s nájemným;
 - b) vodné a stočné bude hrazeno paušální částkou ve výši 1.500 Kč za měsíc, a to vždy současně s nájemným;
 - c) náklady na vytápění budou hrazeny paušální částkou ve výši 3.500 Kč za měsíc, a to vždy současně s nájemným;
- 4.5. Nájemce je povinen třídit tuhý odpad, za tím účelem je oprávněn bezplatně užívat kontejnery pronajímatele. Úklid předmětu nájmu zajišťuje a hradí nájemce sám
- 4.6. Ke sjednaným paušálním úhradám za služby uvedené v bodě 4.4. bude nájemci účtována daň z přidané hodnoty dle platných a účinných právních předpisů
- 4.7. Výše paušální úhrady za služby uvedené v bodě 4.4. bude pronajímatelem automaticky zvyšována a snižována v závislosti na růstu cen účtovaných primárním dodavatelem těchto služeb.
- 4.8. Strany si dále sjednaly možnost navýšení nájmu s ohledem na pohyb cen a míru inflace. Pronajímatel je oprávněn jednostranně navyšovat nájemné o případnou inflaci zveřejněnou Českým statistickým úřadem za období předcházejícího roku, nejvýše však o 20% částky nájemného dohodnutého v této Smlouvě. Navýšení nájemného bude vyúčtováno pronajímatelem počínaje 01.03. běžného kalendářního roku a o částce o kterou je dosavadní sjednaná výše navyšována, bude pronajímatel nájemce písemně informovat do konce měsíce února běžného kalendářního roku. Prvně k takové úpravě nájemného dojde od 01.01.2010 dle míry inflace stanovené pro rok 2009.

- 4.9. V případě prodlení nájemce s placením nájemného i sjednaných úhrad je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200 Kč za každý započatý den prodlení.
- 4.10. Nájemce je oprávněn provádět vlastním nákladem údržbu a technické zhodnocení pronajatých prostor. Pronajímatel tímto souhlasí, aby nájemce prováděl odpisy v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., zákona o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o daních z příjmů“). Po ukončení nájemního vztahu doloží nájemce pronajímateli výši daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení předmětu nájmu při rovnoměrném odepisování dle § 31 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů.

Článek 5

Práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s ujednáním této Smlouvy,
- b) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu účinnosti této Smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu,
- c) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, a to do objemu 500 Kč oprava (výměny žárovek, čištění podlahové krytiny apod.),
- d) umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytném rozsahu vstup, a to do po předchozí písemné nebo telefonické domluvě s 24 hodinovým předstihem, do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto Smlouvou;
- e) stavební a stavebně-technické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
- f) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu;
- g) umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele;
- h) v den skončení sjednaného užívání se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení včetně úprav, které se souhlasem pronajímatele provedl; o stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami podepsán předávací protokol.

5.2. Nájemce je oprávněn provést drobné stavební úpravy a opravy v následujícím rozsahu:

- výmalba pronajatých místností,
- výměna podlahové krytiny,
- stavba oddělovacích přepážek,

- propojení místností 2.35 a 2.34A za účelem vytvoření zasedací místnosti,
- instalace bezpečnostních dveří do místnosti 2.26,
- instalace mříží na dveře nákladního výtahu ze strany pronajatých prostor.

5.3. Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol;
- b) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou;
- c) zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu;
- d) umožnit umístění obchodního označení nájemce.

Článek 6 **Zvláštní ujednání**

6.1. Požární ochrana:

- a) pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí nájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona o požární ochraně);
- b) dále nájemce seznámí s:
 - ba) s požárně nebezpečnými místy,
 - bb) s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic,
 - bc) s umístěním ohlašovacího požáru,
 - bd) s umístěním přenosných hasicích přístrojů,
 - be) s umístěním hydrantů požárního vodovodu.

6.2. Bezpečnost technických zařízení:

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce.

6.3. Výše uvedený objekt je pojištěn v rámci pojistné smlouvy č. 621 – 8602615470 u Kooperativy pojišťovny a.s., Vienna Insurance Group.

6.4. Ochrana životního prostředí:

Nájemce je povinen nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

6.5. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

6.6. Regulace vstupu do objektu:

Pronajímatel umožní nájemci, popřípadě jím pověřeným osobám, vstup do objektu, v níž se nachází předmět nájmu, v pracovních dnech v době od 8:00 do 16:00 hodin, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. Pronajímatel je povinen zajistit

zaměstnancům nájemce, popřípadě jím pověřeným osobám, čipové karty umožňující vstup do budovy.

Článek 7 Závěrečná ujednání

- 7.1. Pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztahy touto Smlouvou neupravené zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.2. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými pořadově očíslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 7.3. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 7.4. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních s povahou originálu. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce rovněž dvě.

V Olomouci dne 30. 9. 2009

V Praze dne 30. 9. 2009

Za pronajímatele:

Za nájemce:

prof. RNDr. Lubomír Dvořák, CSc.,
rektor UP

Ing. Augustin Sobol,
jednatel PRAMACOM-HT, spol.s.r.o.