

# Smlouva o nájmu 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:

č.ú.:

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

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné,

a

## **STORMWARE s.r.o.,**

se sídlem: Za Prachárnou 45, 586 01 Jihlava

IČ: 25313142

DIČ: CZ25313142

bankovní spojení:

č.ú.:

jednající:

zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Brně v oddíle C, vložka 24515

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

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

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.**

### **Preamble**

1. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v souvislosti s aktivitou pronajímatele – 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 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. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc.č. 1721/63, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 813 stavba občanského vybavení, to vše v k.ú. Holice u Olomouce, obec Olomouc, zapsané na LV 1557 Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc (dále jako „nemovitost“).

## II.

### Předmět nájmu

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

umístění	charakter	výměra v m <sup>2</sup>
II. NP č. místnosti 217	nebytové prostory	36m <sup>2</sup>

(dále jen „pronajaté prostory“ nebo „nebytové prostory“). Pronajaté prostory jsou barevně vyznačeny na plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 8.

2. Smluvní strany prohlašují, že rozsah a umístění pronajatých prostor je mezi stranami zřejmý a dostatečně specifikovaný. Pronajaté nebytové prostory je nájemce oprávněn užívat výlučně.
3. Nájemce je oprávněn užívat společné části nemovitosti (chodby, schodiště) a příjezdové komunikace k nemovitosti.

## III.

### Účel nájmu

1. Pronajímatel dává do nájmu nájemci pronajaté prostory za účelem provozování činnosti spojené s předmětem podnikání nájemce, a to publikování, dodávky a poradenství v oblasti software, výzkum a vývoj v oblasti společenských a humanitních věd, činnosti v oblasti informačních technologií.
2. Nájemce 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.

3. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory způsobem, který nebude rušit a obtěžovat (nadměrný hluk apod.) ostatní nájemce, a rovněž se zavazuje při užívání pronajatých prostor, nemovitosti i okolí nemovitosti dodržovat předpisy vztahující se k ochraně životního prostředí a ekologie.
4. Podpisem 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. Nájem smluvní strany sjednávají na dobu určitou, a to počínaje dnem 1.března 2020 a konče dnem 28. února 2022
2. Předání a převzetí pronajatých prostor uskuteční kontaktní osoby obou smluvních stran ve dni, v němž dochází k zahájení nájmu dle odst. 1 tohoto článku.
3. Nájem podle této smlouvy zanikne
  - 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 odůvodněnou výpovědí pronajímatele 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 pronajímateli nepoužije,
  - d. písemným odstoupením pronajímatele od této smlouvy podle § 2001 OZ v případě, že nájemce:
    - i. poruší svou povinnost sjednanou v čl. V. odst. 6 této smlouvy zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích, vlastnických a nájemních práv v nemovitosti,
    - ii. poruší svou povinnost sjednanou v čl. V. odst. 17 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. 18 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 nájemného a úhrad za služby o více než 30 dní po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VIII. odst. 2 a 5 této smlouvy,
    - v. se opakovaně (nejméně dvakrát) dostane do prodlení s uhrazením nájemného a úhrad za služby po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VIII. odst. 2 a 5 této smlouvy.
    - vi. poruší svoji povinnost užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. III této smlouvy,

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

4. Nájemce povinen do ukončení doby nájmu pronajaté prostory vyklidit a odevzdat pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě.

## V.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a chránit je před poškozením či zničením.
2. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách na své náklady zajistit běžný úklid.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné a úhradu za plnění poskytovanou v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (dále také jako „služby“) sjednané v ust. čl. VIII. této smlouvy řádně a včas.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechna zjištěná nebezpečí a závady na zařízeních ve vlastnictví pronajímatele. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k provedení oprav zařízení, odstranění závad zařízení atd. Nájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů opravy a škodu vzniklou nájemci v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.
5. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž pronajímané prostory slouží, poskytnout pronajaté prostory do užívání třetí osobě, případně smlouvu postoupit.
6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích, vlastnických a nájemních práv v nemovitosti. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v nemovitosti je nepřípustné.
7. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení věcí ve vlastnictví pronajímatele, nalézajících se v pronajatých prostorách. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.
8. Nájemci je pronajímatelem úplatně poskytováno k užívání po dobu trvání této smlouvy vybavení pronajatých prostor specifikované v příloze č. 9 této smlouvy. Příloha č. 9 zároveň slouží jako předávací protokol a musí být kontaktními osobami smluvních stran datována a podepsána. Nájemné za užívání výše uvedeného vybavení je součástí nájemného uvedeného v čl. VIII odst. 1 této smlouvy.
9. Nájemce 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. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit z vlastních prostředků revize a kontroly vlastního instalovaného technologického zařízení a vybavení.
11. Nájemce je povinen udržovat nepřetržitě pronajaté prostory v bezvadném a upraveném stavu, působícím příjemně a důstojně na návštěvníky a ostatní uživatele nemovitosti.
12. Písemný souhlas pronajímatele se vyžaduje vždy pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení, štítu, návěstí či podobného znamení na nemovitost a v nemovitosti. Smluvní strany se dohodly, že věta druhá § 2305 OZ se nepoužije.
13. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné předpisy i normy vydané pronajímatelem 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. Nájemce prohlašuje, že se všemi obecně závaznými předpisy a normami vydanými pronajímatelem dle předchozí věty byl řádně seznámen.

14. Nájemce 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. Nájemce je povinen dodržovat platný a účinný Provozní řád nemovitosti, případně platný a účinný Provozní řád pro areál, v němž je nemovitost dislokována. Nájemce svým podpisem pod touto smlouvou stvrzuje, že se seznámil se zněním Provozního řádu a obdržel jedno vyhotovení účinné ke dni podpisu této smlouvy.
16. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli škody vzniklé jeho zaviněním nebo zaviněním jeho dodavatelů a odběratelů.
17. Nájemce 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 Nájemce 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). Nájemce se zavazuje pronajímatele 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 nájmu podle této smlouvy.
19. Nájemce je povinen při užívání služeb dle této smlouvy jednat v součinnosti s pronajímatelem, v souladu s platnou a účinnou legislativou a závaznými dokumenty vydanými nájemcem, upravujícími způsob užívání poskytovaných služeb, budou-li takové vydány.
20. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli předmět nájmu v průběhu jeho užívání nájemcem kontrolovat. 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. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 OZ se nepoužije.
21. Smluvní strany se dohodly, že nájemce převezme 2 kusů klíče od nemovitosti uvedené v čl. II smlouvy, které jsou evidovány v systému tzv. Generálního klíče, přičemž tato skutečnost bude potvrzena podpisem obou smluvních stran na Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu a seznam vybavení pronajímaného nebytového prostoru, který tvoří přílohu č. 9 této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že v případě ztráty či odcizení těchto klíčů nahradí pronajímateli a všem nájemcům majících nájem ve výše uvedené nemovitosti veškerou škodu s tím spojenou, tzn. zejména škodu odpovídající ceně za výměnu vložek dveří a všech klíčů k těmto dveřím.
22. Nájemce je povinen respektovat omezení, či přerušení dodávky služby, je-li o tomto přerušení dostatečně předem informován. V odůvodněných případech (opravy, servisní práce apod.) je nájemce povinen poskytnout pronajímateli součinnost a umožnit pronajímateli na jeho požádání bezodkladný a ničím neomezený přístup do pronajatých prostor.

23. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv opravy či změny nebytových prostor bez souhlasu pronajímatele, nejedná-li se o běžnou údržbu a drobné opravy, které provádí nájemce dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
24. 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.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci umístění obchodního označení nájemce v souladu s platnými a účinnými obecně závaznými právními předpisy na určených místech VTP UP.
2. Nájemce nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do pronajatých prostor za účelem jejich prohlídky za přítomnosti osoby pověřené nájemcem během obvyklé pracovní doby a po předchozím oznámení učiněném s přiměřeným předstihem. Nájemce může do pronajatých prostor vstoupit bez přítomnosti pověřených osob nájemce pouze v případech nebezpečí z prodlení při živelné události, či jiné obdobné neodkladné události.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci vzniknou při jeho činnosti v pronajatých prostorách nebo v přímé souvislosti s ní, ledaže by škoda vznikla jako důsledek zaviněného porušení povinností vyplývajících pro pronajímatele z této smlouvy či obecně závazných právních předpisů.
4. Pronajímatel je povinen zajistit služby uvedené v příloze. 1 této smlouvy v plném rozsahu a požadované kvalitě.
5. Pronajímatel se zavazuje udržovat zařízení související s dodávkou služeb v dobrém technickém stavu a zajišťovat jejich předepsané revize.
6. Pronajímatel je povinen bezodkladně informovat nájemce 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.

## **VII.**

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

1. Pronajímatel tímto poskytuje nájemci po dobu trvání nájemního 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. Pronajímatel umožní nájemci čerpání služeb, jež jsou obvyklé u nájmu tohoto druhu. Tyto služby jsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy.

## **VIII.**

### **Nájemné a úhrada za plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (služby)**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání předmětu nájmu činí 2450,-Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH, tedy ve výši 7350,- Kč,- měsíčně bez DPH za celý předmět nájmu. DPH bude účtována ve výši dle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné ve výši dle odstavce 1 tohoto článku smlouvy bankovním převodem na číslo účtu nájemce uvedené v záhlaví této smlouvy měsíčně dopředu, a to na základě faktury vystavené a předané mu pronajímatelem vždy do 15. dne následujícího kalendářního měsíce po měsíci, za který se nájem platí, přičemž předáním faktury se rozumí její osobní předání oprávněnému zástupci nájemce nebo její doručení do sídla nájemce nebo zasláním na e-mailovou adresu nájemce a přičemž v takovém případě se faktura považuje za doručenu nejpozději 3. den ode dne jejího zaslání na výše uvedenou adresu či emailovou adresu nájemce. Lhůta splatnosti pro úhradu faktury činí 15 dní ode dne jejího předání nájemci dle předchozí věty. 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 jejího doručení 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.
3. Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru je uvedena v Ceníku služeb, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1, který byl zpracován podle cenových předpisů účinných v době uzavření této smlouvy. Konečná výše úhrady služeb je daná násobkem koncové ceny a skutečného rozsahu poskytovaných služeb v daném měsíci. Smluvní strany se dále výslovně dohodly tak, že při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše úhrad je pronajímatel oprávněn změnit výši příslušných úhrad za služby uvedené v Ceníku služeb, a to počínaje měsícem, ve kterém důvody pro takovou změnu nastaly, případnou změnu v Ceníku služeb je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit. Nájemce se zavazuje takto případně zvýšenou cenu služeb platit pronajímateli od kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž mu byla změna oznámena.
4. Rozsah služeb zaznamenává pronajímatel do „Měsíčního výkazu služeb“, jehož tiskopis tvoří nedílnou součást smlouvy jako příloha č. 2, odrážející aktuální rozsah služeb odebraných nájemcem v daném měsíci.

5. Úhrady za služby se zavazuje nájemce hradit spolu s nájemným dle postupu sjednaného v odst. 2 tohoto článku smlouvy.
6. Výše nájemného uvedená v čl. VIII. odst. 1 této smlouvy je stanovena na základě znaleckého posudku vyhotoveného soudním znalcem ze dne 2.12.2019. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději jeden měsíc před koncem každého kalendářního roku trvání smlouvy nechá pronajímatel vyhotovit znalecký posudek, jehož předmětem bude určení hodnoty obvyklého nájemného ve srovnatelných prostorách určených k podnikání. Takto stanovená výše nájemného bude v případě, že dojde k nárůstu výše nájemného, základem pro změnu čl. VIII odst. 1 této nájemní smlouvy. Změnu výše nájemného dle předchozí věty se pronajímatel zavazuje oznámit nájemci nejpozději do 20.1. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, v němž byl vyhotoven znalecký posudek dle první věty tohoto odstavce, a to buď předáním oznámení v písemné podobě osobně oprávněnému zástupci nájemce nebo jeho doručením do sídla nájemce nebo zasláním na e-mailovou adresu nájemce přičemž v takovém případě se oznámení považuje za doručené nejpozději 3. den ode dne jeho zaslání na výše uvedenou adresu či e-mailovou adresu nájemce. Nájemce se zavazuje platit novou výši nájemného, vždy od 1.2. příslušného kalendářního roku, v němž došlo k oznámení zvýšení nájemného dle předchozí věty tohoto odstavce smlouvy.
7. Nájemce dne 5.10.2009 uhradil bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy kauci za účelem zajištění nájemného a úhrady za služby a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem jistotu ve výši 12.000- Kč.
8. Čerpání finančních prostředků ze složené jistoty na úhradu případných nedoplatků musí pronajímatel doložit nájemci písemným vyúčtováním. Právo na uspokojení pohledávek vzniká pronajímateli bez předchozího upozornění nájemce, je-li nájemce se splněním svého závazku v prodlení více jak 10 dnů. O případném použití jistoty musí pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na emailovou adresu nájemce příp. na adresu bydliště statutárního zástupce nájemce uvedenou ve veřejném rejstříku. V případě částečného nebo úplného použití jistoty pronajímatelem za podmínek výše uvedených je nájemce povinen jistotu do 10 dnů od oznámení o čerpání kauce pronajímatelem doplnit do původní částky.
9. Jistotu dle odstavce 7 tohoto článku smlouvy pronajímatel vyúčtuje po ukončení nájmu. V případě, že pronajímatel bude za nájemcem k datu ukončení smlouvy evidovat neuhrazenou splatnou pohledávku dle této smlouvy, je oprávněn tuto pohledávku započíst na složenou jistotu a nájemci náleží po právu jen event. rozdíl po započtení. K zápočtu event. dluhu nájemce z uhrazené jistoty, jak je shora uvedeno, dává nájemce podpisem této smlouvy své svolení.

## IX.

### Prohlášení nájemce

Nájemce 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 pronajímatele.



## **X.**

### **Sankční ujednání**

1. V případě prodlení nájemce s uhrazením nájemného a úhrad za služby dle této smlouvy ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VIII. odst. 2 a 5 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 150,-Kč za každý započatý den prodlení Nájemce se zavazuje uhradit smluvní pokutu do 5 dnů ode dne uplatnění nároku pronajímatelem. Tímto ujednáním není nikterak dotčen nárok pronajímatele na případnou náhradu škody.
2. Nájemce tímto bere na vědomí, že pokud po skončení nájemního 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 nájemce za spravedlivé a oprávněné, aby pronajímatel za účasti třetí osoby majetek nájemce vyklidil, v nezbytném rozsahu zajistil proti poškození a učinil další vhodná opatření k tomu, aby nájemce nemohl nebytové prostory neoprávněné užívat, resp. aby pronajímatel mohl pronajaté prostory dále komerčně využívat.
3. Při postupu dle odst. 2 tohoto článku vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok na úhradu veškerých nákladů spojených s uvedeným postupem a rovněž nárok na náhradu vzniklé škody.

## **XI.**

### **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 nájemcem pronajímateli 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 registru smluv (zákon o registru smluv), v aktuálním znění.
7. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou smluvních stran a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zmíněným zákonem.

8. UP, která uveřejnění smlouvy v registru 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. Pro věcná jednání týkající se této smlouvy jsou zmocněni:  
za nájemce: [REDACTED]  
za pronajímatele [REDACTED]
11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Ceník služeb

Příloha č. 2: Vzor Měsíčního vyúčtování služeb

Příloha č. 3: Provozní služby budovy – specifikace

Příloha č. 4: Odpadové hospodářství – specifikace

Příloha č. 5: Základní úklid pronajatých prostor-specifikace

Příloha č. 6: Telefonní linky a ústředna – specifikace

Příloha č. 7: Strukturované rozvody a připojení na internet – specifikace

Příloha č. 8: Půdorysy pronajímaných nebytových prostor

Příloha č.9: Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu a seznam vybaven pronajímaného nebytového prostoru

Příloha č. 10: Provozní řád

V Olomouci dne..... 26. 02. 2020 .....

  
V Olomouci dne ..... 20.2.2020 .....

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

## Příloha č. 1 Ceník služeb

<b>Služba</b>	<b>Jednotka</b>	<b>Cena bez DPH</b>
Voda teplá - ohřev	m <sup>3</sup>	156,21 Kč/m <sup>3</sup>
Voda studená - odečet dle výše odběru	m <sup>3</sup>	73,92 Kč/m <sup>3</sup>
Elektřina - odečet dle výše odběru	kWh	v rozpětí 2,60 – 3,90 Kč/kWh
Otop	m <sup>2</sup> vytápěné plochy/měsíc	1,9717 Kč/kWh; 547,70 Kč/GJ
Provoz sociálních zařízení - VTP UP blok B a C	1 osoba/měsíc	180 Kč/osoba
Provoz a úklid společných prostor (otop, úklid) VTP UP blok B a C	m <sup>2</sup> kanc. plochy / měsíc	8,50 Kč/m <sup>2</sup>
Směsný komunální odpad	m <sup>2</sup> kanc. plochy / měsíc	2,- Kč/m <sup>2</sup>
Základní úklid pronajatých prostor	m <sup>2</sup> kanc. plochy / měsíc	8,50 Kč/m <sup>2</sup>
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 recepce (kopírování, vazba, laminování...)		dle ceníku recepce
Parkovací místo - osobní automobil na vyhrazených parkovištích VTP UP, blok A, B, C	auto/měsíc	1. auto zdarma, 500 Kč za každé další
Pronájem velké zasedací místnosti VTP UP blok B	1 hodina další hodina ½ dne (8°-12°) celý den (8°-16°)	600,- Kč 300,- Kč 1.200,- Kč 2.000,- Kč
Pro nájemce VTP UP sleva 50%		
Poradenské služby	Konzultant	690,- Kč
Pro nájemce VTP UP sleva 50%	VTP UP/hod	
Marný výjezd bezpečnostní služby	1 výjezd	1.000,- Kč
Zapůjčení čipové karty - vratná záloha	1 ks	200,- Kč
Klimatizace (blok B)	m <sup>2</sup> kanc. plochy / měsíc	20,- Kč/m <sup>2</sup>
Poradenské služby	Konzultant	690,- Kč
Pro nájemce VTP UP sleva 50%	VTP UP/hod	



### **Příloha č. 3: Provozní služby budovy – specifikace**

#### **Provoz sociálních zařízení**

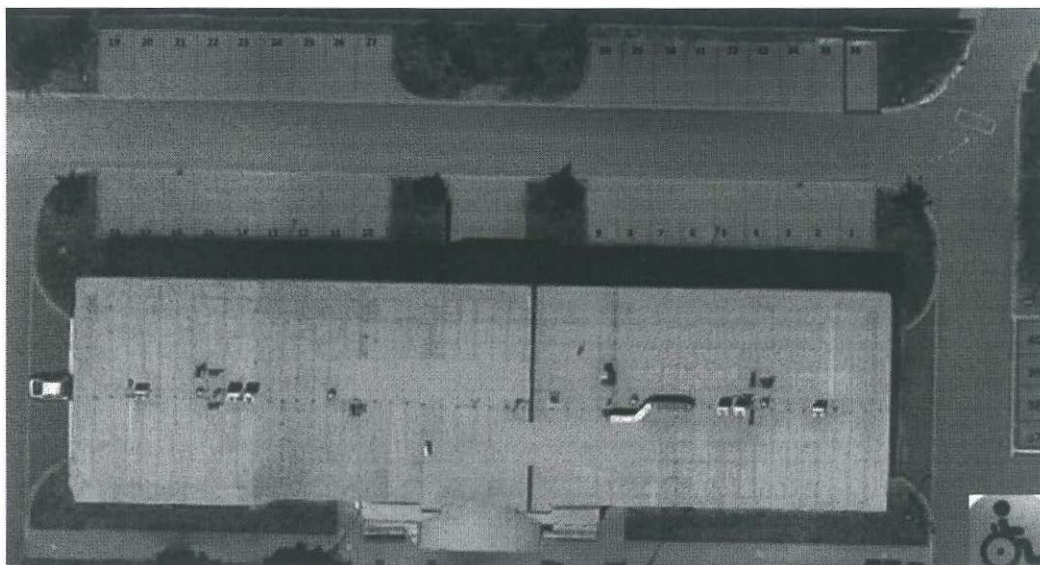
- užívání kuchyňky, toalet, sprchy, osvětlení, otop, pravidelný úklid

#### **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 nájemcům. Zásilky cenin a doporučené pošty přebírat pouze po předchozí domluvě s nájemcem.

#### **Parkovací stání**

- parkovací stání pro osobní automobily před hlavním vchodem budovy
- přidělené parkovací stání číslo 36



#### **Příloha č. 4: 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 nájemce při jednání s inspekčními orgány

##### **Vytříděný odpad ze směsného komunálního odpadu**

- poskytnutí společných nádob pro ukládání nájemcem 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. 5: Základní úklid pronajatých prostor-specifikace**

### **Kanceláře**

- stírání prachu z vodorovných ploch
- vynášení odpadkových košů a doplnění sáčků
- mytí omyvatelných podlah
- vysávání koberců
- odstranění nečistot ze dveří a klik
- odstranění prachu z topných těles

Četnost úklidu kanceláří: 1 x týdně

### **Společné prostory - Sociální zařízení**

- vynášení odpadkových košů a doplnění sáčků
- mytí omyvatelných podlah
- mytí a desinfekce sociálních zařízení
  - doplnění toaletních potřeb
  - odstranění nečistot ze dveří a klik
  - odstranění nečistot z umístěných předmětů
- odstranění prachu z topných těles

Četnost úklidu sociálních zařízení: 1 x denně

### **Společné prostory – Chodby a schodiště**

- mytí omyvatelných podlah
- odstranění nečistot ze dveří a klik
- mytí schodiště včetně setření prachu ze zábradlí
- odstranění prachu z topných těles

Četnost úklidu chodeb a schodišť: 1 x denně

### **Společné prostory – Kuchyňky**

- mytí omyvatelných podlah
- vynášení odpadkových košů a doplnění sáčků
- odstranění nečistot ze dveří a klik
- odstranění nečistot z umístěných předmětů
- čištění kuchyňské linky a umístěných spotřebičů

Četnost úklidu sociálních zařízení: 1 x denně

## **Příloha č. 6: Telefonní linky a ústředna – specifikace**

Telefonní ústředna umožňuje následující služby:

- přepojení hovoru
- konferenční spojení
- přesměrování volání
- automatické zpětné volání
- opakování volby posledně volaného čísla
- parkování hovoru
- zkrácená volba
- hlasová pošta AUDIX

Pro mezinárodní hovory je přístupná služba IP telefonie.

Přístupový kód do veřejných sítí : 0

Spojovatelka UP : 1111 / Informace o telefonních číslech UP /

Bezplatné volání do Fakultní nemocnice Olomouc: 98 1111 / informace o tel. číslech FNO/

Provolby: 585 63x xxx

CESNET 2:

Aktuální seznam bezplatných telefonních čísel je podrobně uveden na internetových stránkách:  
<http://cesnet.cz>

Na bezplatná tel. čísla směřuje ústředna hovory automaticky.

Úplná specifikace a návod k používání nalezení na: <http://www.upol.cz/?id=10214>



## **Příloha č. 7: Strukturované rozvody a připojení na internet – specifikace**

Rychlost síťové přípojky je minimálně 10 Mbit/s bez omezení objemu přenesených dat. Připojením k síti se nájemce 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:

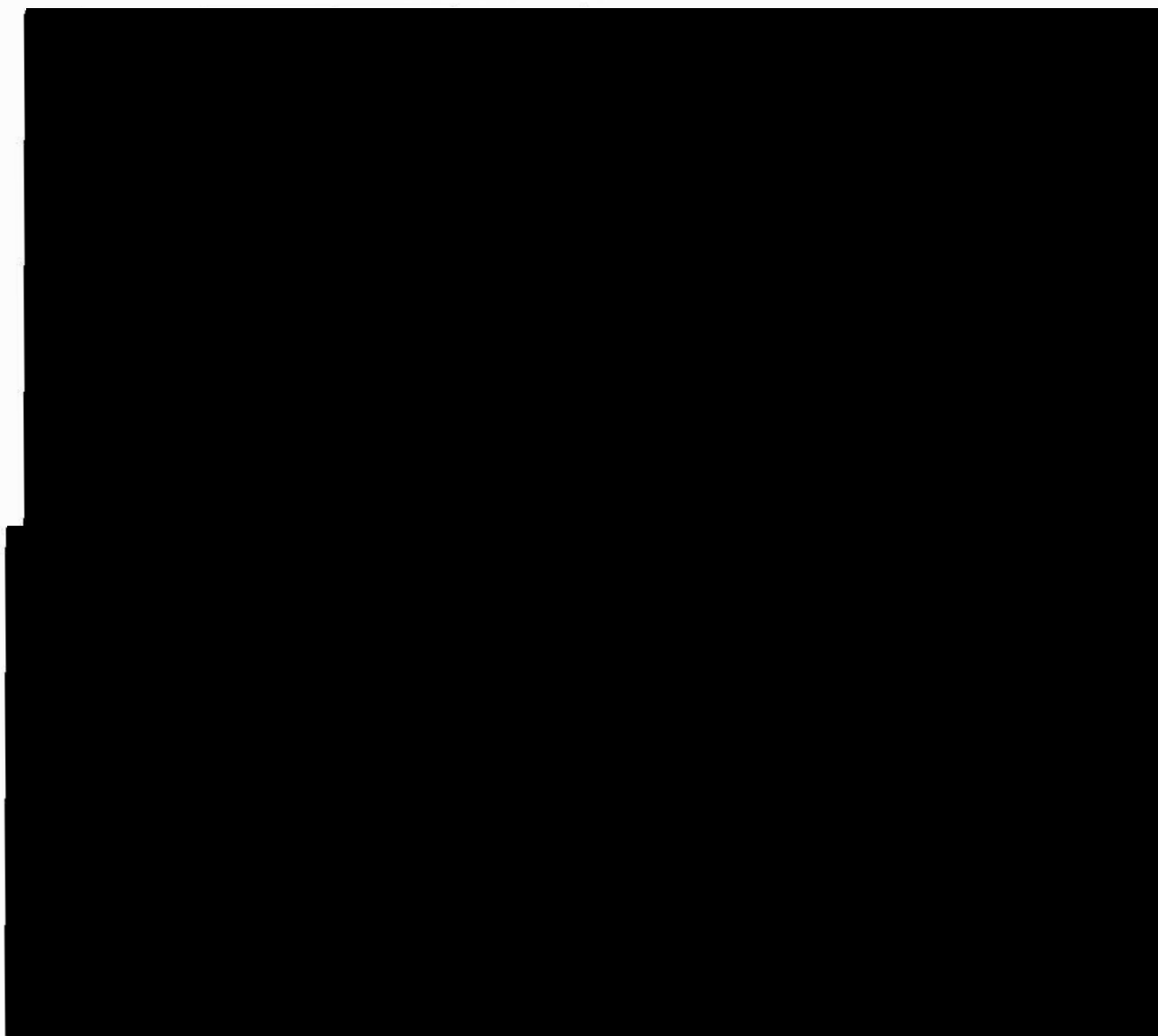
- umožňují nebo snaží se získat neoprávněný přístup ke zdrojům e-infrastruktury
- porušují práva duševního vlastnictví
- nepříznivě působí na provoz e-infrastruktury nebo jejích jednotlivých služeb, brání uživatelům v přístupu k těmto službám, ohrožují činnost e-infrastruktury nebo nadměrně omezují její 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 (byť 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 je jím 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. 8: Půdorysy pronajímaných nebytových prostor**

Pronajaté prostory tvoří červeně vyplněné prostory



**Příloha č. 9: Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu a seznam vybavení pronajímaného nebytového prostoru**

Dnem podpisu nájemní smlouvy byly nájemci předány:

**Předávané prostory:**

- kancelář 217 v II. NP  
s následujícím vybavením v každém nebytovém prostoru: krytina podlahy vysoce zátěžové PVC + lišty, stropní zářivková svítidla, 2x telefonní zásuvka, 2x TV a rozhlasová zásuvka, 2x PC zásuvka, repro připojené na EZS

**Předávané vybavení prostor:**

- 2 ks kancelářský stůl
- 2 ks kancelářská židle
- 2 ks kontejner
- 1 ks policová skříň vysoká
- 2 ks policová malá skříň
- 2 ks vysoká uzavíratelná skříň
- 1 ks věšák
- 1 ks zapojených zásuvek pro PC (internet)
- 0 ks zapojených zásuvek pro telefon
- 0 ks telefonních přístrojů

**Předávané klíče: Předány na základě samostatného předávacího protokolu**

**Stavy měřidel médií: stavy měřidel navazují na předcházející fakturační období**

.....  
datum

.....  
za nájemce

.....  
za pronajímatele

## **Příloha č. 10: Provozní řád Bloku B Vědeckotechnického parku Univerzity Palackého v Olomouci**

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

### **2. Pravidla pro režim pohybu zařízení a materiálů v objektu**

Při pohybu materiálu v objektu jsou nájemci 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**

- Nájemce je zodpovědný za uzamykání pronajatých prostor v době své nepřítomnosti.
- V případě ztráty klíčů (jiných než generálních) je nájemce povinen na své náklady si nechat vyměnit zámek a u správce objektu zajistit uložení nového klíče. Správce objektu nesmí bez souhlasu nájemce 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 nájemcem nebo jiným třetím subjektem je nájemce povinen předem projednat podmínky umístění předmětného zařízení s pronajímatelem a uzavřít se

pronajímatelem smlouvu o umístění zařízení s vymezením podmínek umístění a provozování.

#### **5. Provoz recepcce**

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

#### **6. Pravidla pro využití malé zasedací místnosti**

Nájemce má možnost využít malou zasedací místnost k pořádání porad, jednání apod, přičemž nájemné za využití malé zasedací místnosti pro tyto účely je součástí nájemného dle této smlouvy. Pořádání seminářů a jiných hromadných akcí v malé zasedací místnosti bude zpoplatněno podle Ceníku, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

Nájemce svůj požadavek na využití malé zasedací místnosti sdělí zaměstnanci recepcce. Zaměstnanec recepcce si požadavek na využití malé zasedací místnosti k pořádání porad, jednání apod. zapíše do informačního systému a v případě, že je malá zasedací místnost volná, umožní nájemci vstup. Nájemce má právo provést na recepci rezervaci malé zasedací místnosti až na 1 měsíc dopředu.

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

Po ukončení používání malé zasedací místnosti ji nájemce předá zaměstnanci recepcce. Zaměstnanec recepcce překontroluje, zda je místnost i vybavení bez poškození. Nájemce odpovídá za úklid místnosti. Nájemce odpovídá za všechny škody, které zaměstnanec recepcce zjistí při předání místnosti.

#### **7. Pravidla pro využití velké zasedací místnosti**

Pronajímatel umožní nájemci 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.

Nájemce svůj požadavek na využití velké zasedací místnosti sdělí písemnou objednávkou zaměstnanci recepcce. Zaměstnanec recepcce si požadavek zapíše do informačního systému a nájemci objednávku písemně potvrdí v případě, že je velká zasedací místnost volná. Nájemce má právo provést na recepci rezervaci velké zasedací místnosti až na 6 měsíců dopředu.

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

Po ukončení nájmu velké zasedací místnosti ji nájemce předá zaměstnanci recepcce. Zaměstnanec recepcce překontroluje, zda je místnost i vybavení bez poškození. Nájemce odpovídá za všechny škody, které zaměstnanec recepcce 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. Nájemce může v objektu pronajímatele instalovat a používat pouze ta zařízení, jejichž instalace a používání je v souladu s účelem pronájmu, uvedeným v nájemní smlouvě s pronajímatelem. Jiná zařízení může nájemce instalovat pouze po dohodě s pronajímatelem po předložení dokumentace tohoto zařízení.
3. Zaměstnanci nájemce 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 nájemců. Místo je označeno pronajímatelem, který zabezpečuje odvoz. V případě, že je v dané lokalitě zavedeno třídění odpadů dle druhů do oddělených sběrných nádob, je nájemce povinen toto dodržovat. Nebezpečné odpady, na jejichž třídění a shromažďování má nájemce 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.

Nájemce je povinen se provozním řádem řídit ode dne nabytí účinnosti nájemní smlouvy.

S provozním řádem budovy musí být prokazatelně seznámen každý zaměstnanec nájemce.

Podpisem nájemní smlouvy nájemce prohlašuje, že se on osobně i jeho zaměstnanci s Provozním řádem seznámili.