

SPP prvek	9051599051
Obchodní případ	20210101/01-2



## Nájemní smlouva

### Univerzita Palackého v Olomouci Fakulta tělesné kultury

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 511/8, 771 47 Olomouc  
fakturační a dodací adresa: třída Míru 117, 771 11 Olomouc  
IČ: 61989592  
DIČ: CZ61989592  
děkan FTK UP: Mgr. Michal Šafář, Ph.D.  
osoba oprávněná jednat ve věcech realizace této smlouvy: [REDACTED]

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

### ReFit Clinic s.r.o.

se sídlem: U reálky 1076/4, 779 00 Olomouc  
IČ: 04285522  
DIČ: není plátcem DPH  
jednatel: doc. MUDr. Dalibor Pastucha, Ph.D., MBA, jednatel společnosti, e-mail: [REDACTED]  
tel.: [REDACTED]  
osoba oprávněná jednat ve věcech realizace smlouvy: [REDACTED]  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 63041

dále též jako „nájemce“, na straně druhé,

dále společně též jako „smluvní strany“,

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

## I. Preambule

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

## II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává tímto nájemci k dočasnému užívání níže specifikované prostory sloužící k podnikání nacházející se v nemovitosti:

Číslo místnosti	Označení místnosti	Podlaží	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)
b2.06	toalety - sklad	2.NP	10	2,9
b2.11	zázemí	2.NP	10	2,9
<b>Celková plocha (m<sup>2</sup>):</b>			<b>20 m<sup>2</sup></b>	





(dále jen „pronajaté prostory“ nebo „nebytové prostory“). Pronajaté prostory jsou barevně vyznačeny na plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

2. Smluvní strany prohlašují, že rozsah a umístění pronajatých prostor je mezi stranami zřejmý a dostatečně specifikovaný.

### III. Účel nájmu

1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory za účelem užívání soukromého WC a skladových prostor v rámci jeho podnikatelské činnosti.
2. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem pronajatých prostor a že je považuje za vyhovující k užívání pro sjednané účely.

### IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021.
2. Předání a převzetí pronajatých prostor uskuteční kontaktní osoby smluvních stran uvedené v čl. XI odst. 10 této smlouvy ve dni, v němž dochází k zahájení nájmu dle odst. 1 tohoto článku. O předání a převzetí prostor sepiší smluvní strany datovaný předávací protokol.
3. Před uplynutím sjednané doby nájmu může nájem zaniknout:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) písemnou odůvodněnou výpovědí nájemce z důvodů uvedených v §2308 občanského zákoníku, přičemž měsíční výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně,
  - c) písemnou výpovědí pronajímatele bez uvedení důvodu, přičemž měsíční 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 vlastnických, ostatních užívacích a nájemních práv v nemovitosti,
    - ii. poruší svou povinnost sjednanou v čl. V. odst. 17 této smlouvy na vlastní náklady likvidovat veškerý odpad s výjimkou komunálního odpadu 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 za předmět nájmu nebo úhrad za služby a plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor o více než 15 dní po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VIII. odst. 9 této smlouvy,
    - v. poruší svou povinnost uvedenou v čl. V. odst. 5 této smlouvy nepřenechat nebytové prostory do podnájmu nebo jiného užívání jiné osobě ani nepřevést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, či nepostoupit tuto smlouvu,

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

4. Nájemce je povinen ke dni ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a odevzdat je pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému 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 hradit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru a za služby dle čl. VIII. této smlouvy a to v měsíčním vyúčtování.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechna zjištěná nebezpečí a závady na majetku 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 pronajímateli v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.
4. Nájemce je povinen na vlastní náklad provádět drobné opravy (do objemu 2.000,- Kč/oprava) pronajatého nebytového prostoru a nést náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor.
5. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu nebo jiného užívání jiné osobě ani převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, či postoupit tuto smlouvu.
6. Nájemce 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. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení věcí ve vlastnictví pronajímatele, nalézající se v pronajatých prostorách i mimo ně. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.
8. 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 nemovitosti Aplikačního centra BALUO, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, jež je její nedílnou součástí.
9. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit z vlastních prostředků revize a kontroly vlastního instalovaného technologického zařízení a vybavení.
10. Nájemce je povinen udržovat nepřetržitě pronajaté nebytové prostory v bezvadném a upraveném stavu, působícím příjemně a důstojně na návštěvníky a ostatní uživatele nemovitosti.
11. 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.
12. Jakékoliv stavební úpravy pronajatých prostor a v pronajatých prostorách může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
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 v případě, že byly nebo budou pronajímatelem vydány. Nájemce prohlašuje, že se všemi obecně závaznými předpisy a normami vydanými nájemcem 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 Aplikačního centra BALUO, ve které se pronajaté prostory nacházejí, 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, případně i jiných dalších osob.
17. Nájemce je povinen na vlastní náklady likvidovat veškerý odpad s výjimkou komunálního odpadu 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 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). 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 pronajímatelem, upravujícími způsob užívání poskytovaných služeb, budou-li takové vydány.
  20. Nájemce je povinen respektovat omezení, či přerušení dodávky služeb podle této smlouvy, je-li o tomto přerušení 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.
  21. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli předmět nájmu v průběhu jeho užívání nájemcem kontrolovat za podmínek uvedených v čl. VI odst. 5 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že ohledně povinnosti k předchozímu oznámení prohlídky předmětu nájmu a přístupu k němu se § 2219 občanského zákoníku nepoužije.
  22. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 OZ se nepoužije.
  23. Nájemce je povinen zabezpečit pronajaté prostory na své náklady tak, aby bylo zabráněno vniknutí třetí osoby do pronajatých prostor a případné zcizení věcí movitých z pronajatých prostor.
  24. Nájemce prohlašuje, že:
    - vůči jeho majetku neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku, konkurs na jeho majetek nebyl zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující, ani na jeho majetek nebyla zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
    - uzavřením této smlouvy:
      - a) neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky;
      - b) nebude mít za následek vznik zástavy či jiného zatížení majetku nájemce;
      - c) nebude mít za následek újmu nebo požadavek na splacení jakéhokoli správního poplatku, dotací nebo daní nájemcem;
      - d) nemá vůči pronajímateli žádné dluhy či nedoplatky.
  25. Nájemce je povinen spolupůsobit při výkonu finanční kontroly dle § 2 zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
  26. Nájemce je povinen archívat veškeré dokumenty, které souvisí s předmětem této smlouvy po dobu 10 let po skončení plnění smlouvy.
  27. 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.

## VI.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci nebytové prostory za nájemné do užívání.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
3. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor (dále jen „úhradu za služby“) za podmínek stanovených ve čl. VIII této smlouvy.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci umístění obchodního označení nájemce v souladu s platnými a účinnými obecně závaznými právními předpisy na určených místech.
5. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do pronajatých prostor za účelem jejich prohlídky za přítomnosti osoby pověřené nájemcem během obvyklé pracovní doby.
6. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci, případně jiným osobám pohybujícím se v pronajatých prostorách, 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

## VII.

### Nájemné, úhrada za služby a platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání předmětu nájmu po dobu trvání smlouvy činí **58.870,- Kč bez DPH** (slovy: padesátosmtisícosmsetsedmdesát korun českých). Dohodnutá výše nájemného může být měněna pouze dohodou obou smluvních stran ve formě datovaných, pořadově číslovaných dodatků této smlouvy podepsaných oprávněnými osobami obou smluvních stran. Dohodnutá výše nájemného a úhrady za služby na základě znaleckého posudku vystaveného [redacted] ze dne 2. 12. 2019.
2. Výše úhrady za služby, která odpovídá náhradě za nájemcem spotřebovanou elektrickou energii, vodu a teplo je součástí nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy.
3. Pravidelnou kvartální platbu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním pronajatých prostor se nájemce zavazuje platit kvartálně pozadu na základě faktury pronajímatele se 14 denní splatností ode dne jejího vystavení.
4. Faktury pronajímatele dle předchozího odstavce musí mít náležitosti daňového a účetního dokladu podle účinných právních předpisů, obsahovat požadavek na způsob provedení platby, bankovní spojení, datum splatnosti 14 dnů ode dne vystavení, formou a obsahem musí odpovídat zákonu o účetnictví v účinném znění a zákonu o dani z přidané hodnoty v účinném znění a musí mít náležitosti obchodní listiny podle § 435 občanského zákoníku.
5. Kvartální platba nájemného činí **29.435,- Kč bez DPH** (slovy: dvacetdevět tisíc čtyřicet pět korun českých).
6. Nájemce prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností podle 1765 odst. 2 občanského zákoníku, § 1765 odst. 1 a § 1766 se tedy ve vztahu k nájemci nepoužije.

## VIII.

### Sankční ujednání

1. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného a úhrad za služby dle čl. VII odst. 1 této smlouvy ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VII odst. 4 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200,- Kč, a to za každý započatý den prodlení.
2. V případě prodlení nájemce se splněním povinností uvedené v čl. V odst. 6 této smlouvy, tedy jestliže po skončení nájmu nevyklidí nebytové prostory a neuvede je do stavu, v němž je převzal při zohlednění běžného opotřebení, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.
3. V případě, že nájemce kdykoliv po dobu trvání nájmu užije předmět nájmu k jinému účelu než k účelu uvedenému v čl. III této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé takové porušení.
4. Sjednáním smluvních pokut podle tohoto článku není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody, a to i ve výši přesahující sjednanou smluvní pokutu. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2050 občanského zákoníku se nepoužije.

## IX.

### Zánik závazku

1. Nájem podle této smlouvy může skončit:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) uplynutím doby trvání nájmu uvedené v čl. IV této smlouvy,
  - c) 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,
  - d) písemnou výpovědí pronajímatele z jakéhokoliv důvodu, přičemž 14 denní výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Smluvní strany se dohodly, že § 2309 občanského zákoníku se ve vztahu k výpovědi dané pronajímatelem nepoužije.



- e) písemným odstoupením pronajímatele od smlouvy podle § 2001 občanského zákoníku, a to z následujících důvodů:
- prodlení nájemce se zaplacením nájemného ve výši uvedené v čl. VII odst. 1 této smlouvy o více než 10 dní po lhůtě splatnosti uvedené v čl. VII odst. 4 této smlouvy,
  - poskytne-li nájemce předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání jiné osobě, případně převede nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží, či postoupí tuto smlouvu,
  - v případě, že nájemce kdykoliv po dobu trvání nájmu užije předmět nájmu k jinému účelu než k účelu uvedenému v čl. III této smlouvy

příčemž účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení odstoupení. Pronajímatel je oprávněn odstoupení doručit nájemci osobně v předmětu nájmu dle této smlouvy nebo prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

## X.

### Závěrečná ujednání

1. Spory, které vzniknou z této smlouvy, se smluvní strany zavazují řešit především jednáním a dohodou ve smyslu účelu sjednaného touto smlouvou a v intencích vyplývajících z jejího obsahu. Nedojde-li k dohodě ani po vzájemném jednání, má kterákoliv smluvní strana právo předložit spor k řešení místně a věcně příslušnému soudu.
2. Změnit tuto smlouvu je možné jen písemnými, datovanými, pořadově číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými osobami obou mluvnických stran.
3. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené a z této smlouvy vyplývající se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s povahou originálu, z nichž strana nájemce obdrží jedno vyhotovení a strana pronajímatele tři vyhotovení.
5. Ohledně doručování zásilek souvisejících s touto smlouvou s využitím provozovatele poštovních služeb se § 573 občanského zákoníku ve vztahu k doručování zásilek pronajímateli nájemcem nepoužije.
6. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oprávněnými osobami smluvních stran a nabývá účinnosti prvním dnem plnění této smlouvy.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že si nezačnou poskytovat žádné plnění na základě této smlouvy přede dnem její účinnosti.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:  
Příloha č. 1: Plánek s vyznačením nebytových prostor  
Příloha č. 2: Provozní řád Aplikačního centra BALUO

V Olomouci dne 17. 12. 2020

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

V Olomouci dne 17. 12. 2020

doc. MUDr. Dalibor Pastucha, Ph.D., MBA  
jednatel  
za nájemce



