

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLUŽÍCÍCH 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 511/8, 771 47 Olomouc
IČO: 61989592, DIČ: CZ61989592
rektor: prof. Mgr. Jaroslav Miller, M.A., Ph.D.
osoba oprávněná jednat ve věcech realizace této smlouvy: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Institute of Applied Biotechnologies a.s.

sídlo: Tymiánová 619/14, 101 00 Praha 10
IČO: 27225712
DIČ: CZ27225712

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9836
evidována v živnostenském rejstříku, evidující úřad: 310027 - Úřad městské části Praha 22
jednající RNDr. Petrem Kvapilem, předsedou představenstva
osoba oprávněná jednat ve věcech realizace této smlouvy: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto nájemní smlouvu o nájmu prostoru sloužícím k podnikání (dále jen „smlouva“):

1. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy Teoretických ústavů Lékařské fakulty Univerzity Palackého v Olomouci, Hněvotínská 3, Olomouc, která je postavena na pozemku parc.č. st. 1218, LV 1702, k.ú. Nová Ulice č. 49, budova vedená v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále jen „budova“).
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory v budově, a to následující místnosti ve 3. NP budovy:
 - a) místnost č. 4.034 o výměře 46 m²,
 - b) místnost č. 4.036 o výměře 11 m²,
 - c) místnost č. 4.037 o výměře 7,5 m²,tj. předmět nájmu o celkové výměře 64,5 m², přičemž tyto místnosti jsou zakresleny na situačním plánu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

II. Účel nájmu

Předmět nájmu je nájemci přenecháván k užívání za účelem provádění aplikovaného výzkumu a vývoje nových diagnostik pro medicínu využívajících moderní DNA technologie, zejména Real-Time PCR s cílem vyvinout nová in-vitro diagnostika pro medicínu, kdy DNA diagnostika budou zaměřena např. na průkaz patogenů, mutací asociovaných s nádorovými nemocemi a hemofilními mutacemi v lidském genomu a dalším patologickým fenoménům diagnostikovatelným DNA technologiemi, a to především k plnění cílů projektu s názvem „Vývojové centrum aplikovaných biotechnologií“, realizovaného nájemcem jako příjemcem podpory poskytované v rámci operačního programu Podnikání pro inovace, programu Potenciál.

III. Služby

Současně s nájmem předmětu nájmu se pronajímatel zavazuje poskytovat nájemci služby spojené s užíváním výše uvedených nebytových prostor, a to dodávku tepla, dodávku elektrické energie, dodávky vody včetně odvodu odpadních vod.

IV. Doba nájmu

Nájemní smlouva je uzavírána a nájem je dohodou smluvních stran sjednán na dobu určitou, a to od 01. 04. 2014 do 30. 06. 2017, přičemž nájem je časově omezen pouze na pracovní dny v týdnu v době od 7:00 do 20:00 hodin, tj. 13 hodin denně.

V. Nájemné a úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

Měsíční nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno dohodou smluvních stran ve výši 150,- Kč bez DPH/ m², tj. měsíční nájemné za celý předmět nájmu činí 9 675,- Kč bez DPH, přičemž v nájemném jsou obsaženy úhrady za výše uvedené služby. 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. Nájemné za poslední kalendářní měsíc užívání předmětu nájmu bude nájemcem pronajímateli placeno v částce odpovídající počtu dní nájmu v tomto měsíci do dne účinného skončení nájmu.

VI. Způsob platby nájemného a úhrad za služby

1. Nájemné a úhrady za služby ve smyslu čl. V. této smlouvy bude nájemcem pronajímateli hrazeno měsíčně vždy na základě faktury pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn vystavovat tyto faktury za uplynulý kalendářní měsíc vždy počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po skončení kalendářního měsíce, za který je faktura vystavována, a to se splatností 30 dní od vystavení faktury.
2. Faktury pronajímatele musí mít náležitosti daňového a účetního dokladu podle účinných právních předpisů, obsahovat požadavek na způsob provedení platby, bankovní spojení, datum splatnosti 30 dnů ode dne jejich vystavení 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.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci nebytové prostory za nájemné do užívání.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu sepiší smluvní strany datovaný předávací protokol s podpisy oprávněných osob obou smluvních stran, přičemž za ÚP je předávací protokol oprávněn podepsat [REDAKCE]
[REDAKCE] Spolu s podpisem předávacího protokolu předá pronajímatel nájemci 1x klíče od vstupu do předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práva užívat po sjednanou dobu předmět nájmu uvedený v čl. I této smlouvy, udržovat jej svým nákladem ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu a účelu užívání a odstraňovat vady, pro které předmět nájmu uvedený v čl. I této smlouvy nelze řádně užívat, nebo které takové užívání ztěžují.
5. 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. VI této smlouvy.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kdykoliv předmět nájmu v průběhu jeho užívání nájemcem kontrolovat. Smluvní strany se dohodly, že § 2219 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije, tzn. vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle předchozí věty obtíže, které nejsou jen nepodstatné, nemá nájemce právo na slevu z nájemného.
7. Nájemce je povinen udržovat při realizaci svého podnikání v předmětu nájmu pořádek a zajistit, aby tak činili i jeho zákazníci a další osoby, kterým umožní do předmětu nájmu přístup, a aby se nájemce a tyto osoby pohybovali pouze v prostorách, do nichž byl nájemci povolen přístup. Nájemce též zajistí, aby byl ze strany nájemce a výše uvedených osob dodržován zákaz kouření v předmětu nájmu a souvisejících prostorách, stanovený zákonem č. 379/2005 o opatřeních k ochraně před škodami působenými tabákovými výrobky, alkoholem a jinými návykovými látkami a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jiné osobě ani převést bez písemného souhlasu pronajímatele nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží.
9. Nájemce je povinen po dobu užívání předmětu nájmu o něj řádně pečovat a chránit jej před poškozením či zničením. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy.
10. Smluvní strany se dohodly, že v případě vzniku škody na kterékoliv části či příslušenství předmětu nájmu nebo jejich ztráty či zničení nebo nutnosti opravy kterékoliv části předmětu nájmu či jeho příslušenství je nájemce povinen o tomto písemně uvědomit pronajímatele nejpozději do druhého dne poté, co se o vzniku takové skutečnosti dozví.
11. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv opravy či zněny předmětu nájmu.
12. Při provádění veškerých činností spojených s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen dodržovat veškeré právní předpisy BOZP, PO, právní předpisy hygienické a další příslušné právní předpisy vztahující se k jeho užívání a zajistit, aby je dodržovaly i osoby podle odst. 7 tohoto článku, přičemž odpovídá za jejich porušení a ponese v plném rozsahu případné sankce uložené správními orgány kterékoliv smluvní straně na základě

porušení příslušných právních předpisů ze strany nájemce nebo osob podle odst. 7 tohoto článku.

13. Po skončení nájmu je nájemce povinen neprodleně vyklidit předmět nájmu a uvést je do stavu, v němž jej převzal při zohlednění běžného opotřebení, a předat klíč od těchto nebytových prostor [REDACTED]
[REDACTED]
14. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škody pronajímateli.
15. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn předmět nájmu označit štíty, návěstími a podobnými znameními, tzn. že smluvní strany se dohodly, že ust. § 2305 občanského zákoníku se nepoužije.
16. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 se nepoužije, tzn., že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

VIII. Sankce

1. V případě prodloužení nájmu se zaplacením nájemného ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI odst. 1 této smlouvy, ve výši uvedené ve čl. V odst. 1 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,2% z nájemného, a to za každý započatý den prodloužení.
2. Pokud nájemce poruší svou povinnost sjednanou v čl. VII. odst. 6 této smlouvy umožnit pronajímateli přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly, je povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti.
3. 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.

X. Skončení nájemního vztahu

Nájem podle této smlouvy může skončit:

- a. písemnou dohodou smluvních stran,
- b. uplynutím doby 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 odůvodněnou výpovědí pronajímatele, 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 občanského zákoníku se ve vztahu k pronajímateli nepoužije.
- e. písemným odstoupením pronajímatele od této smlouvy v případě, že:
 - nájemce užívá nebytové prostory k jinému účelu než sjednanému v čl. II. této smlouvy,

- nájemce provede v rozporu s ust. čl. VII. odst. 11 této smlouvy jakékoliv změny nebo opravy v nebytových prostorách,
- nájemce v rozporu s ust. čl. VII. odst. 8 této smlouvy přenechá nebytové prostory do podnájmu jiné osobě nebo převede nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží, na jinou osobu,
- v případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného nebo ceny za služby o více než 30 dní po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI. odst. 1 této smlouvy, přičemž účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení odstoupení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy.

XI. Závěrečná ujednání

1. Jakékoliv změny či úpravy této smlouvy lze provést formou písemného, pořadově číslovaného, datovaného dodatku podepsaného oprávněnými osobami obou smluvních stran.
2. Smluvní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s povahou originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou stejnopisech.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou smluvních stran.
5. Ohledně doručování zásilek souvisejících s touto smlouvou s využitím provozovatele poštovních služeb se § 573 občanského zákoníku ve vztahu k doručování zásilek nájemcem pronajímateli nepoužije.

Za pronajímatele:

V Olomouci dne 20.3. 2014

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

Za nájemce:

V Praze dne 31-03-2014 2014

RNDr. Petr Kvapil
předseda představenstva

Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání uzavřené mezi Univerzitou Palackého v Olomouci a
Institute of Applied Biotechnologies a.s.



MIKROBIOLOGIE 3.NP