



Vědeckotechnický
park

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, 779 00 Olomouc

IČ: 61989592

DIČ: CZ61989592

bankovní spojení: [REDACTED]

č.ú.: [REDACTED]

rektor: Prof. MUDr. Martin Procházka, Ph.D.

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné,

a

Zall Letov Simulátory s.r.o.

se sídlem Šlechtitelů 813/21, Holice, 779 00 Olomouc

IČ: 27575497

DIČ: CZ27575497

bankovní spojení: [REDACTED]

č.ú.: [REDACTED]

Jednající: Ing. Igor Stratil, tel: [REDACTED] email: [REDACTED]

QiangXU, email: [REDACTED], jednatelé

zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C vložka 71295

(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 u 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 (Blok B):

Umístění	charakter	Výměra v m ²
I/II. NP, č. místnosti 1.07, 1.08, 1.09, 1.10, 1.11, 1.12, 2.23, 2.24	Nebytové prostory	178 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. 1.

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 dle Provozního a dopravního řádu Vědeckotechnického parku



Univerzity Palackého v Olomouci, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy jako její nedílná součást (dále jen jako „Provozní a dopravní řád VTP UP“). Nájemce je dále oprávněn užívat parkoviště Vědeckotechnického parku Univerzity Palackého v Olomouci, přičemž je oprávněn bezplatně užívat 3 parkovací místa. Parkovací místa budou vyhrazena dle individuální dohody s nájemcem.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel dává do nájmu nájemci pronajaté prostory za účelem provozování činnosti spojené s předmětem podnikání nájemce, a to výroba elektronických součástek, elektrických zařízení a výroba a opravy elektrických strojů, přístrojů a elektronických zařízení pracujících na malém napětí a výrobu, vývoj, projektování, zkoušky, instalace, údržba, opravy, modifikace a konstrukční změny letadel, motorů letadel, vrtulí a letadlových částí, zařízení a leteckých pozemních zařízení.
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. 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 1.6.2022 a konče dnem 31.12.2024.
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. O předání a převzetí pronajatých prostor bude sepsán a oboustranně podepsán předávací protokol, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
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 doba 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 doba 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. 5 smlouvy zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích, vlastnických a nájemních práv v nemovitosti,
 - ii. poruší opakovaně (nejméně třikrát) svou povinnost sjednanou v čl. V. odst. 15 smlouvy na vlastní náklady likvidovat veškerý odpad s výjimkou komunálního a recyklovatelných složek komunálního odpadu (drobný plast a papír) a nakládat s ním v souladu se z. č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „zákon o odpadech“) a souvisejícími právními předpisy, dále pak v souladu se smlouvou a normami či řády pronajímatele, které byly nájemci v souladu se smlouvou předány,
 - iii. poruší svou povinnost sjednanou v čl. V. odst. 16 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 nebo úhrad za služby nebo úhrad za doplňkové služby o více než 30 dní po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VIII. odst. 3 smlouvy, v případě nájemného, nebo čl. VIII. odst. 5 smlouvy v případě služeb, nebo čl. VII. odst. 3 v případě doplňkových služeb,
 - v. se opakovaně (nejméně třikrát) dostane do prodlení s uhrazením nájemného nebo úhrad za služby nebo úhrad za doplňkové služby po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VIII. odst. 3 smlouvy, v případě nájemného, nebo odst. 6 smlouvy, v případě služeb, nebo čl. VII. odst. 3 v případě doplňkových služeb.
 - vi. je v prodlení s uhrazením jistoty nejméně 10 dní po lhůtě sjednané v čl. VIII. odst. 6 smlouvy,
 - vii. poruší svoji povinnost užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. III smlouvy,

přičemž účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení odstoupení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví 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. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen hradit pronajímateli náhradu za běžný úklid předmětu nájmu, jehož rozsah je uveden v příloze č. 5 této smlouvy, a to za podmínek stanovených v článku VII. smlouvy.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (dále také jako „služby“) sjednané v ust. čl. VIII. smlouvy řádně a včas.
4. 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.
5. 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.
6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení věcí (s výjimkou běžného opotřebení) ve vlastnictví pronajímatele, nalézajících se v pronajatých prostorách. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.
7. Nájemci je pronajímatelem poskytováno k užívání po dobu trvání této smlouvy běžné vybavení pronajatých prostor specifikované v příloze č. 3 této smlouvy, Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu a seznam vybavení pronajímaného nebytového prostoru, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.
8. Nájemce je oprávněn instalovat a provozovat v pronajatých prostorách technologická zařízení, jejichž provozování je v České republice povoleno a vlivem kterého nedojde ke zvýšení požárního zatížení nemovitosti, a to za podmínek stanovených v Provozním a dopravním řádu VTP UP.
9. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit z vlastních prostředků revize a kontroly vlastního instalovaného technologického zařízení a vybavení.
10. Písemný souhlas pronajímatele 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.
11. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré vnitřní normy či předpisy (společně dále jen „normy“) či jiné dokumenty vydané pronajímatelem pro užívání nemovitosti, zejména pokud jde o oblast požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, odpadového hospodářství, přičemž seznam těchto norem či jiných dokumentů tvoří přílohu č. 4 smlouvy, jež je její nedílnou součástí. Normy či jiné dokumenty dle předchozí věty budou nájemci předány v den podpisu této smlouvy na základě oboustranně podepsaného protokolu oprávněnými osobami obou smluvních stran. Smluvní strany se dohodly, že seznam norem či jiných dokumentů, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy stejně tak i znění těchto norem či dokumentů mohou být ze strany pronajímatele měněny jednostranně,



ní méně pronajímatel je povinen tuto změnu nájemci oznámit nejpozději do 30 dní ode dne změny výše uvedených norem či dokumentů a předat je nájemci v listinné podobě. O předání a převzetí bude mezi smluvními stranami sepsán protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli součinnost při převzetí nových norem nebo dokumentů či jejich novelizovaných zněních dle tohoto odstavce. Nájemce je povinen dodržovat veškerá pravidla uvedená v nových normách, dokumentech či jejich novelizovaných zněních, a to ode dne následujícího po dni podpisu předávacího protokolu dle tohoto odstavce smlouvy.

12. 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.
13. Nájemce je povinen dodržovat platný a účinný Provozní a dopravní řád VTP UP.
14. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli škody vzniklé jeho zaviněním nebo zaviněním jeho dodavatelů a odběratelů.
15. Nájemce je povinen na vlastní náklady likvidovat veškerý odpad mimo komunálního a recyklovatelných složek komunálního odpadu (drobný plast a papír) a nakládat s ním v souladu se z.č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „zákon o odpadech“) a souvisejícími právními předpisy, dále pak v souladu se smlouvou a normami či řády pronajímatele, které byly nájemci v souladu se smlouvou předány. Nájemce je povinen odděleně soustřeďovat komunální odpad a recyklovatelné složky komunálního odpadu (plast, papír) v souladu se zákonem o odpadech na pronajímatelem předem určených místech a na vlastní náklady. Nájemce se zavazuje ponechávat nádoby s odděleným komunálním odpadem každý den po skončení pracovní doby nájemce u vstupu do předmětu nájmu. Původcem veškerého odpadu, s výjimkou komunálního a recyklovatelných složek komunálního odpadu, v předmětu nájmu je vždy nájemce, který je povinen plnit veškeré povinnosti původce odpadu, s výjimkou těch, které plní dle této smlouvy pronajímatel. Nájemce si vede evidenci jemu vznikajících odpadů dle zákona o odpadech.
16. 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.
17. Nájemce je povinen při užívání doplňkových služeb dle čl. VII smlouvy jednat v součinnosti s pronajímatelem, v souladu s platnou a účinnou legislativou či normami, dokumenty a řády vydanými pronajímatelem, které byly nájemci v souladu s touto smlouvou předány.
18. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli předmět nájmu v průběhu jeho užívání nájemcem kontrolovat. Kontrole musí předcházet doručení písemného oznámení nájemci



ze strany pronajímatele o záměru provést kontrolu, které nájemci nebude doručeno později než 2 pracovní dny před provedením kontroly, pokud se nejedná o urgentní záležitost, v jejímž případě nebylo předchozí oznámení možné. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 OZ se nepoužije.

19. Smluvní strany se dohodly, že nájemce převezme klíče od nemovitosti, které jsou evidovány v systému tzv. Generálního klíče a vstupní karty do nemovitosti, přičemž tato skutečnost bude potvrzena podpisem obou smluvních stran na Protokolu o předání a převzetí klíčů a vstupních karet, který smluvní strany potvrdí při jejich předání nájemci. Nájemce se zavazuje, že v případě ztráty či odcizení těchto tzv. Generálních klíčů nahradí pronajímateli a příslušným 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, k nimž byl ztracený Generální klíč užíván. Smluvní strany se domluvily, že nájemci náleží 21 ks klíčů od nemovitosti zdarma, přičemž nájemce prohlašuje, že všechny klíče mu byly předány. Bude-li nájemce požadovat vyšší počet klíčů, je povinen pronajímateli uhradit cenu uvedenou v Ceníku.
20. Nájemce je povinen respektovat omezení, či přerušení dodávky služby či doplňkové služby dle smlouvy, je-li o tomto přerušení 5 kalendářních dnů předem informován, s výjimkou havárií. 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 není oprávněn provádět jakékoliv opravy či změny nebytových prostor bez souhlasu pronajímatele, nejedná-li se o běžnou údržbu a drobné opravy. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu na vlastní náklad. Na problematiku drobných oprav a běžné údržby se přiměřeně použijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba s drobné úpravy související s nájmem bytu, a to ve smyslu věcného vymezení drobných oprav a běžné údržby, tzn. bez limitace výše nákladů na jednotlivé drobné opravy či bez limitace výše ročních nákladů za drobné opravy celkem.
22. Nájemce je povinen spolupůsobit při výkonu finanční kontroly dle § 3 zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
23. Nájemce je povinen archivovat veškeré dokumenty, které souvisí s předmětem této smlouvy po dobu 10 let po skončení plnění smlouvy.
24. Vznikne-li pronajímateli škoda výlučně v důsledku jakéhokoliv zaviněného porušení povinností nájemce dle této smlouvy či v případě nepravdivého prohlášení, nájemce se zavazuje pronajímatele odškodnit 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. Pronajímatel 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 (minimálně 2 pracovních dní). Pronajímatel 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 doplňkové služby v rozsahu dohodnutém smluvními stranami v čl. VII. smlouvy.
5. Pronajímatel je povinen bezodkladně informovat nájemce o:
 - poruše či výpadku dodávky doplňkové služby,
 - nutnosti zásahu, oprav či revize zařízení souvisejících s dodávkou služeb,
6. Pronajímatel se zavazuje zajistit pro nájemce shromažďování a odvoz komunálního odpadu a recyklovatelných vyseparovaných složek komunálního odpadu (plast, papír) dle zákona o odpadech, to vše pouze v rozsahu komunálního odpadu a vyseparovaných recyklovatelných složek komunálního odpadu vyprodukovaného nájemcem výhradně v předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje, že jím pověřenými zaměstnanci budou 1x denně vynášet nádoby nájemce s odděleným soustředěným komunálním odpadem, které je nájemce povinen každý den po skončení pracovní doby nájemce ponechávat u vstupu do předmětu nájmu.

VII.

Ujednání o dalších právech a o doplňkových službách

1. Pronajímatel tímto poskytuje nájemci po dobu trvání nájemního vztahu sjednaného podle této smlouvy právo spoluužívání společných prostor, a to:
 - a. WC v 2. NP nemovitosti,
 - b. sprchu v 2. NP bloku B,
 - c. kuchyňku v 2. NP nemovitosti,
 - d. malou zasedací místnost v Bloku B dle Provozního a dopravního řádu, a komunikačních ploch v nemovitosti.
2. Pronajímatel umožní nájemci čerpání následujících doplňkových služeb:



- a. Úklid společných prostor a předmětu nájmu v rozsahu dle přílohy č. 5 smlouvy, jež je její nedílnou součástí
- b. Správa internetové přípojky

Výše uvedené doplňkové služby jsou poskytovány ze strany pronajímatele úplatně, a to na základě Ceníku, který tvoří přílohu č. 6 této smlouvy, jež je její nedílnou součástí (dále jen „Ceník“). Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně měnit ceny doplňkových služeb uvedené v Ceníku. Případnou změnu v Ceníku služeb je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit, 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 [redacted] přičemž v takovém případě se oznámení považuje za doručené nejpozději 3. den ode dne jeho zaslání na výše uvedenou e-mailovou adresu nájemce. Nájemce se zavazuje takto případně zvýšenou cenu doplňkových služeb platit pronajímateli od kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž mu byla změna oznámena.

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen hradit pronajímateli úhradu za doplňkové služby 1x měsíčně zpětně, a to konkrétně na základě vyúčtování doplňkových služeb pronajímatelem, které je pronajímatel povinen vytvořit vždy nejpozději do 15. dne následujícího po kalendářním měsíci, v němž došlo k poskytnutí doplňkových služeb dle smlouvy. Nájemce je povinen hradit pronajímateli úhradu za čerpané doplňkové služby převodem na účet pronajímatele, a to vždy na základě výše uvedeného vyúčtování, které bude tvořit přílohu faktury k tomuto vyúčtování. Konečná výše úhrady za doplňkové služby je daná násobkem koncové ceny příslušných služeb uvedené v Ceníku a skutečného rozsahu odebraných doplňkových služeb v daném období. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude fakturovat doplňkové služby nájemci v rámci fakturace úhrady za služby spojené s užíváním nebytového prostoru dle čl. VIII. odst. 5 této smlouvy.
4. Nájemce se připojením k internetové síti 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“ dostupné na <http://www.cesnet.cz/sdruzeni/dokumenty/zasady-pro-pristup-do-velke-infrastruktury-cesnet-access-policy-ap/>. Nájemce 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 jejím službám jiným právnickým nebo fyzickým osobám. Pronajímatel může nájemci omezit nebo pozastavit přístup do sítě pokud nájemce poruší výše uvedené povinnosti.
5. Užívání více parkovacích míst, než je sjednáno v čl. II. odst. 3 této smlouvy, nájemcem je možné pouze po předchozí domluvě s pronajímatelem, dovolí-li to kapacita pronajímatele. V takovém případě je nájemce povinen uhradit pronajímateli za užívání parkovacích míst cenu uvedenou v Ceníku.
6. Nebude-li v důsledku porušení povinností pronajímatele z této smlouvy nájemce moci užívat doplňkové služby, oznámí to nájemce bezodkladně pronajímateli. Po dobu, po



kterou nájemce nebude moci užívat doplňkové služby, není nájemce povinen hradit úhradu za doplňkové služby v rozsahu neužívaných doplňkových služeb.

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 2.490,- Kč/m²/rok bez DPH, tedy ve výši 36.935,- Kč měsíčně bez DPH za celý předmět nájmu. DPH bude účtována ve výši dle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Výše nájemného uvedená v čl. VIII. odst. 1 této smlouvy je stanovena na základě znaleckého posudku vyhotoveného soudním znalcem [redacted] ze dne 19.11.2021. 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 [redacted] přičemž v takovém případě se oznámení považuje za doručené nejpozději 3. den ode dne jeho zaslání na výše uvedenou e-mailovou adresu nájemce. Nájemce se zavazuje platit novou výši nájemného, vždy od 1.2. příslušného kalendářního roku, v němž došlo k oznámení změny nájemného dle předchozí věty tohoto odstavce smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje hradit měsíční platbu nájemného ve výši dle odstavce 1 tohoto článku smlouvy bankovním převodem na číslo účtu nájemce uvedené v záhlaví této smlouvy měsíčně zpětně, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy do 15. dne následujícího kalendářního měsíce po měsíci, za který se nájem platí. Pronajímatel je povinen doručit fakturu nájemci, přičemž doručením faktury se rozumí její osobní předání oprávněnému zástupci nájemce nebo její doručení do sídla nájemce nebo zasláním na e-mailovou adresu nájemce [redacted], přičemž v takovém případě se faktura považuje za doručenou nejpozději 3. den ode dne jejího zaslání na výše uvedenou emailovou adresu nájemce. Lhůta splatnosti pro úhradu faktury činí 15 dní ode dne jejího vystavení. Faktura pronajímatele 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 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.
4. Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (dále jako „úhrada za služby“) je uvedena v Ceníku a odpovídá ceně stanovené poskytovateli těchto služeb. Službami dle předchozí věty se rozumí elektrická energie, teplo, vodné a stočné, likvidace komunálního odpadu a jeho recyklovatelných složek. Smluvní strany se výslovně dohodly, že při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše úhrad za služby 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, 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 [redacted] přičemž v takovém případě se oznámení považuje za doručené nejpozději 3. den ode dne jeho zaslání na výše uvedenou e-mailovou adresu nájemce.
 5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen hradit pronajímateli úhradu za služby dle předchozího odstavce 1x měsíčně zpětně, a to konkrétně na základě vyúčtování služeb pronajímatelem, které je pronajímatel povinen vytvořit vždy nejpozději do 15. dne následujícího kalendářního měsíce po měsíci, v němž došlo k poskytnutí doplňkových služeb dle smlouvy. Nájemce je povinen hradit pronajímateli úhradu za čerpané služby převodem na účet pronajímatele, a to vždy na základě výše uvedeného vyúčtování, které bude tvořit přílohu faktury k tomuto vyúčtování. Konečná výše úhrady za služby je daná násobkem koncové ceny příslušných služeb uvedené v Ceníku a skutečného rozsahu odebraných služeb v daném období, přičemž počet osob užívajících sociální zařízení si smluvní strany před uvedením vyúčtování vzájemně odsouhlasí.
 6. Nájemce se zavazuje uhradit bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy jistotu za účelem zajištění nájemného a úhrady za služby a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem jistotu ve výši jednoho měsíčního nájmu, tj. 36.935,- Kč. Jistotu se zavazuje nájemce zaplatit do 10 dnů od účinnosti této smlouvy na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy pod v.s. 9710. Za den zaplacení jistoty se rozumí den jejího připsání na účet pronajímatele.
 7. 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 peněžitého 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 [redacted] 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.

8. Jistotu dle odstavce 6 tohoto článku smlouvy pronajímatel vyúčtuje a nájemci vrátí na účet uvedený v záhlaví této smlouvy do 20 dnů od 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.
9. Nebude-li v důsledku porušení povinností pronajímatele z této smlouvy nájemce moci užívat pronajaté prostory, oznámí to nájemce bezodkladně pronajímateli. Nájemci vznikne v takovém případě právo na přiměřenou slevu z nájemného. Po dobu, po kterou nájemce nebude moci užívat pronajaté prostory, není nájemce povinen hradit nájemné v rozsahu neužívaných prostor.

IX.

Prohlášení nájemce

1. 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

2. V případě prodloužení nájmu s uhrazením nájemného nebo úhrad za služby či úhrad za doplňkové služby dle smlouvy ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VII. a v čl. VIII. smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10,-Kč za každý započatý den prodloužení. Nájemce se zavazuje uhradit výše uvedenou smluvní pokutu do 5 dnů ode dne uplatnění nároku pronajímatelem. Tímto ujednáním není nikterak dotčen nárok pronajímatele na případnou náhradu škody.
3. Nájemce tímto bere na vědomí, že pokud po skončení nájemního vztahu podle smlouvy, uplynutí výpovědní doby 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 neoprávněně užívat, resp. aby pronajímatel mohl pronajaté prostory dále komerčně využívat.
4. 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.
 5. Pokud nájemce nesplní svou povinnost, sjednanou v čl. XI. odst. 4 smlouvy provést v případě pozbytí účinnosti smlouvy výpovědí či dohodou (tj. k poslední den výpovědní doby nebo ke dni uvedenému v dohodě o zániku závazku jako den, ke kterému závazek dle této smlouvy zaniká) změnu v sídle v příslušném rejstříku k poslednímu dni doby trvání této smlouvy; a v případě ukončení účinnosti smlouvy uplynutím doby uvedené v čl. IV. odst. 1 smlouvy nebo odstoupením od smlouvy do 30 dnů ode dne pozbytí účinnosti smlouvy (tj. od posledního dne trvání této smlouvy dle čl. IV. odst. 1 smlouvy nebo ode dne doručení odstoupení druhé smluvní straně dle této smlouvy), nebo povinnost ve stanovené lhůtě přestat používat veškeré odkazy (ať již v elektronické či fyzické podobě) na poštovní adresu poskytovatele, nebo povinnost přestat poskytovat třetím osobám reklamní, informační či obchodní materiály, které by tuto adresu obsahovaly, s výjimkou uvedenou v čl. XI odst. 4 smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50,-Kč za každý započatý den prodlení se splněním kterékoliv uvedené povinnosti. Nájemce se zavazuje uhradit výše uvedenou smluvní pokutu do 5 dnů ode dne uplatnění nároku pronajímatelem. Tímto ujednáním není nikterak dotčen nárok pronajímatele na případnou náhradu škody.

XI.

Užívání poštovní adresy jako sídla nájemce

1. Nájemce je v návaznosti na předchozí smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 2.11.2018 oprávněn nadále na základě této smlouvy úplatně užívat adresu pronajímatele **Vědeckotechnický park Univerzity Palackého v Olomouci, Šlechtitelů 21, 779 00 Olomouc** (dále jen „poštovní adresa“) jako adresu sídla nájemce. Úplata za právo užívat poštovní adresu jako adresu sídla nájemce je obsažena v nájemném.
2. Nájemce je oprávněn úplatně využívat služby recepce Vědeckotechnického parku UP (dále jen „VTP UP“) spočívající v převzetí obyčejných písemností (tzn. nikoliv doporučených s dodejkou, do vlastních rukou, dobírek, úředních písemností a balíků, výzev k vyzvednutí písemností) adresovaných nájemci na poštovní adresu pronajímatele oprávněnou osobou pronajímatele, které oprávněná osoba pronajímatele uloží a následně tomuto vydá. Oprávněná osoba pronajímatele vyrozumí nájemce o obdržení písemností 1x týdně zasláním emailu na adresu [REDACTED] nebo SMS zprávy na tel. číslo [REDACTED]. Nájemce je povinen písemnosti minimálně



- jednou za měsíc na recepci vyzvedávat. Úplata za služby recepce je obsažena v nájemném.
3. Nevyzvedne-li si nájemce výše uvedené písemnosti ani do 2 měsíců od doby, kdy byl k jejich vyzvednutí pronajímatelem dle této smlouvy vyzván, je pronajímatel oprávněn takové písemnosti zaslat na adresu trvalého bydliště statutárního orgánu nájemce uvedenou ve veřejném rejstříku a není-li taková, písemnost skartovat.
 4. V případě pozbytí účinnosti smlouvy výpovědí či dohodou je nájemce povinen provést změnu v adrese sídla nájemce v příslušném rejstříku k poslednímu dni doby trvání této smlouvy (tj. poslední den výpovědní doby nebo den uvedený v dohodě o zániku závazku jako den, ke kterému závazek dle této smlouvy zaniká); v případě ukončení účinnosti smlouvy uplynutím doby uvedené v čl. IV. odst. 1 této smlouvy nebo odstoupením od smlouvy pak do 30 dnů ode dne pozbytí účinnosti smlouvy (tj. od posledního dne trvání této smlouvy dle čl. IV. odst. 1 nebo ode dne doručení odstoupení druhé smluvní straně dle této smlouvy). K poslednímu dni doby trvání této smlouvy nebo k poslednímu dni 30denní lhůty dle předchozí věty, je nájemce povinen přestat používat veškeré odkazy (ať již v elektronické či fyzické podobě) na poštovní adresu poskytovatele, 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 sídle či doručovací adrese uživatele k poslednímu dni účinnosti smlouvy, popř. k poslednímu dni 30denní lhůty v případě odstoupení od smlouvy či uplynutí doby trvání této smlouvy, změnit.
 5. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel není odpovědný za doručení jakékoli písemnosti či jiné zásilky, vč. oznámení o jejich neúspěšném doručení a výzvy k jejich vyzvednutí u příslušného provozovatele poštovních služeb nájemci, a nájemce je tak povinen si vždy přímo u provozovatele poštovních služeb ověřovat, zda u něj nemá uloženu a připravenou k vyzvednutí písemnost či jinou zásilku adresovanou nájemci, a veškeré takové písemnosti a další zásilky pravidelně vyzvedávat.
 6. Nájemce je oprávněn užívat poštovní adresu pronajímatele jako sídlo nájemce a služby recepce VTP UP po dobu sjednanou v čl. IV. odst. 1 smlouvy.
 7. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci viditelně označit sídlo své firmy, včetně jejího IČ, ve smyslu § 31 odst. 2 z. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

XII.

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 s výjimkou změn uvedených v čl. V. odst. 11 smlouvy, v čl. VII. odst. 2 smlouvy, v čl. VIII. odst. 2 a 4 smlouvy a s výjimkou změn Provozního a dopravního řádu VTP UP. Smluvní strany se dohodly, že Provozní a dopravní řád VTP UP mohou být ze strany pronajímatele měněny jednostranně, nicméně pronajímatel je povinen tuto změnu nájemci oznámit nejpozději do 30 dní od dne změny výše uvedených řádů a předat je nájemci v listinné podobě. O předání a převzetí bude mezi smluvními stranami sepsán protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli součinnost v převzetí nových řádů dle tohoto odstavce. Nájemce je povinen dodržovat veškerá pravidla uvedená v nových řádech, a to ode dne následujícího po dni podpisu předávacího protokolu dle tohoto odstavce smlouvy.
 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. 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.
 6. 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.
 7. 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.
 8. Smluvní strany berou na vědomí, že si nezačnou poskytovat žádné plnění na základě této smlouvy přede dnem její účinnosti.
 9. Pro věcná jednání a předávání a přebírání fakturace týkající se této smlouvy jsou zmocněni:
 - a. za nájemce: [redacted] e-mail: [redacted]
 - b. za pronajímatele: [redacted]
 10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1:	Půdorysy pronajímaných nebytových prostor
Příloha č. 2:	Provozní a dopravní řád VTP UP
Příloha č. 3:	Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu a seznam vybavení pronajímaného nebytového prostoru



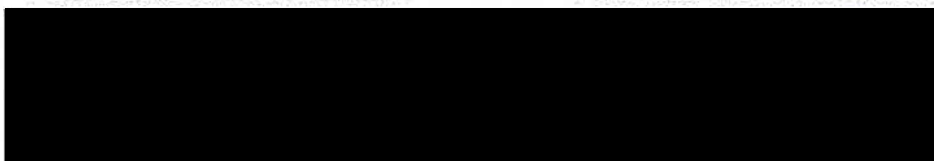
Vědeckotechnický
park

Příloha č. 4: Seznam norem a jiných dokumentů
Příloha č. 5: Běžný úklid společných prostor a předmětu nájmu - specifikace
Příloha č. 6: Ceník

23. 05. 2022

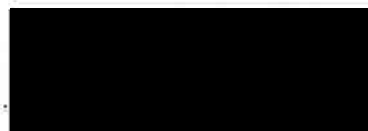
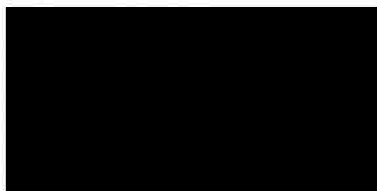
V Olomouci dne.....

V Olomouci dne 15. 5. 2022



Prof. MUDr. Martin Procházka, Ph.D.
rektor

Ing. Igor Stratil
jednatel



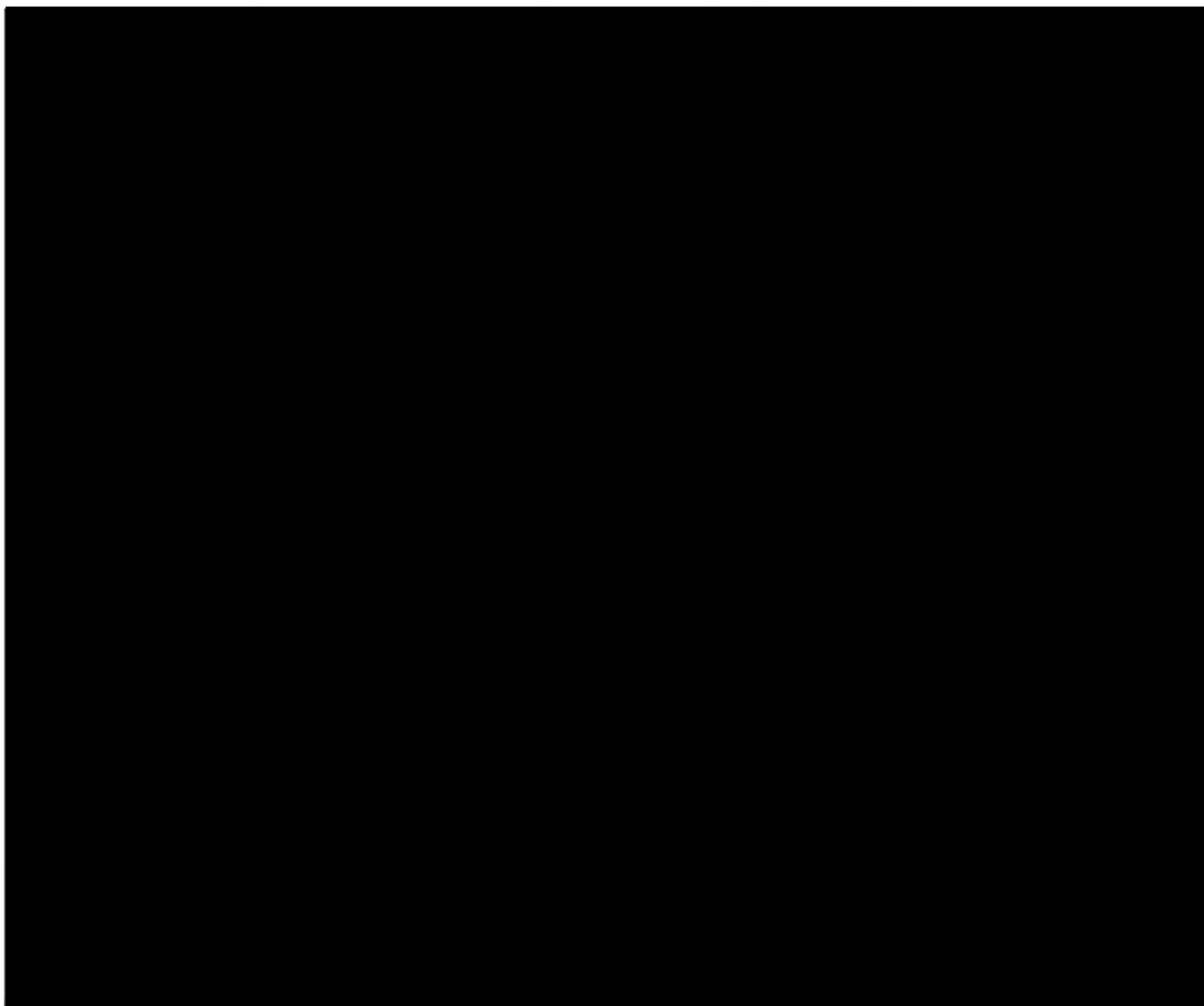
Qiang XU
jednatel



Vědeckotechnický
park

Příloha č. 1 Půdorysy pronajímaných nebytových prostor

Pronajaté prostory tvoří červeně označené místnosti.





Příloha č. 2: Provozní a dopravní řád VTP UP

PROVOZNÍ A DOPRAVNÍ ŘÁD Vědeckotechnického parku Univerzity Palackého v Olomouci

Tento PROVOZNÍ A DOPRAVNÍ ŘÁD Vědeckotechnického parku Univerzity Palackého v Olomouci (dále jen „Provozní řád“) ukládá povinnosti všem osobám nacházejícím se v objektu Vědeckotechnického parku Univerzity Palackého v Olomouci. Objektem Vědeckotechnického parku se pro účely tohoto řádu rozumí souhrnně i samostatně:

1. budova bloku A, čp. 899 ul. Šlechtitelů, Olomouc-Holice (dále jen „blok A“),
2. budova bloku B, čp. 813 ul. Šlechtitelů, Olomouc-Holice (dále jen „blok B“),
3. budova bloku C, čp. 920 ul. Šlechtitelů, Olomouc-Holice (dále jen „blok C“),

(dále jen „VTP“ nebo „objekt“).

Kontakt na recepci VTP:

tel.: [REDACTED]
mob.: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]

Čl. I

PRAVIDLA PRO POHYB OSOB A ZABEZPEČENÍ OBJEKTU

1. **Všechny osoby** vstupující do VTP jsou povinny dodržovat tento Provozní řád, zejména jsou povinny počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku nebo zdraví, ať už vlastním, VTP nebo třetích osob.
2. **Zaměstnanci VTP** jsou oprávněni zcela samostatně vstupovat do jakékoli budovy VTP, jsou oprávněni se pohybovat zcela volně v prostorách kanceláře pro ně určené, ve společných prostorách, v místnostech sociálního zařízení všech budov VTP.
3. Do pronajatých prostor jsou **zaměstnanci VTP** oprávněni vstupovat výhradně se souhlasem a za přítomnosti nájemce.
4. Při vstupu do objektu jsou **zaměstnanci VTP** povinni přikontrolovat stav výstražného systému pro objektovou ostrahu (alarm) a v případě, že je systém aktivován, jej deaktivovat svým přístupovým kódem.



5. Při odchodu z objektu jsou **zaměstnanci VTP** povinni překontrolovat stav výstražného systému pro objektovou ostrahu (alarm) a v případě, že je systém deaktivován a je potřeba aktivace, jej aktivovat svým přístupovým kódem.
6. Při vstupu je **nájemce**¹ povinen deaktivovat výstražný systém pro ostrahu objektu (alarm) svým přístupovým kódem.
7. Při opuštění objektu je **nájemce** povinen aktivovat výstražný systém pro ostrahu objektu (alarm) svým přístupovým kódem.
8. Porušil-li **nájemce** povinnosti uvedené shora, je povinen nahradit VTP náklady spojené s výjezdem zásahové služby ostrahy.
9. **Zaměstnanci VTP** uzamykají veškeré uzamykatelné prostory objektu při jejich opuštění. To neplatí pro vchodové dveře v režimu dálkového elektronického zabezpečení.
10. **Návštěvy zaměstnanců VTP** i **nájemce** jsou povinny se při vstupu ohlásit na recepci VTP a vyčkat pokynů zaměstnanců recepcie VTP.
11. **Návštěvy nájemce** se nesmí v objektu pohybovat bez doprovodu nájemce, popř. zaměstnance VTP.
12. **Třetí osoby** se nesmí v objektu VTP pohybovat bez doprovodu zaměstnance VTP nebo nájemce.

ČI. II

PRAVIDLA PRO MANIPULACI S ELEKTRICKÝMI PŘÍSTROJI, TECHNICKÝMI ZAŘÍZENÍMI A MATERIÁLEM

1. Při instalaci nového elektrického přístroje, technického zařízení, jiného, než běžného kancelářského vybavení je **nájemce** povinen předem projednat podmínky s osobou k tomu pověřenou VTP a počínat si tak, aby nedošlo ke škodám na zdraví nebo majetku VTP nebo třetích osob.
2. Technická zařízení musí být instalována nejen v souladu s platnými právními předpisy, ale i v souladu s doporučeními výrobce, a musí být vzaty v potaz podmínky prostředí, do něhož bude elektrický přístroj nebo technické zařízení umístěno, zejména charakter prostoru a vliv přístroje nebo technického zařízení na již umístěné jiné elektrické přístroje a technická zařízení ve stejném prostoru.
3. Při manipulaci s jakýmkoli materiálem v objektu je **nájemce** povinen řídit se pokyny osoby pověřené VTP a chovat se tak, aby nedošlo ke škodám na zdraví nebo majetku VTP nebo třetích osob.
4. **Nájemce** může v objektu umísťovat a používat pouze ty elektrické přístroje a technická zařízení, jejichž instalace a používání je v souladu s účelem pronájmu, uvedeným v nájemní smlouvě.

¹ Nájemcem se pro účely tohoto Provozního řádu rozumí i zaměstnanci nájemce, popř. třetí osoby ve smluvním vztahu, pro něž je pohyb ve VTP nezbytný (např. úklidový servis atp.).



5. **Nájemce** je oprávněn používat pouze takové vlastní elektrické přístroje nebo technická zařízení (prostředky), které potřebuje k výkonu své podnikatelské činnosti specifikované v nájemní smlouvě.
6. **Nájemce** je oprávněn umístit a používat vlastní elektrické spotřebiče pro zajištění zázemí zaměstnanců, jako jsou například rychlovarné konvice, kávovary, kontaktní grily, mikrovlnné trouby, varné plotny, reproduktory atd., v pronajatých nebo společných prostorách výlučně po předchozí písemné dohodě s manažerem pronájmu VTP; instalaci elektrického zařízení nesmí dojít ke zvýšení požárního nebezpečí v objektu.

ČI. III

PRAVIDLA PRO MANIPULACI S ODPADEM

1. **Zaměstnanci** VTP jsou povinni důsledně třídit odpad.
2. **Třetí osoby** (např. návštěvy) jsou rovněž povinny důsledně třídit odpad.
3. Tříděný odpad se shromažďuje do venkovních kontejnerů pro tříděný odpad. Tyto kontejnery jsou umístěny v objektu a jsou viditelně označeny nápisy pro tříděný odpad.
4. **Nájemce** je povinen důsledně třídit odpad dle pravidel stanovených tímto Provozním řádem a nájemní smlouvou.
5. Komunální odpad se shromažďuje do venkovních sběrných kontejnerů pro komunální odpad. Tyto kontejnery jsou umístěny v objektu a jsou viditelně označeny nápisem „komunální odpad“.

ČI. IV

PRAVIDLA POŽÁRNÍ OCHRANY

1. V případě vzniku mimořádné události jsou **zaměstnanci** VTP i **nájemce** povinni postupovat podle platné požární poplachové směrnice pro objekt.
2. Veškerá závazná pravidla pro provádění a zabezpečování požární ochrany jsou v objektu vystavena na viditelných místech, na všech chodbách a u všech evakuačních východů.
3. **Zaměstnanci** jsou s těmito pravidly seznámeni vždy při nástupu do pracovního poměru a dále pak pravidelně každé 2 roky.
4. **Nájemce** je s pravidly požární ochrany seznámen při podpisu nájemní smlouvy a dále pak vždy při nabytí účinnosti jakékoli změny.
5. Pravidla požární ochrany jsou zpracována v následujících dokumentech:
 - a. Směrnice rektorky UP č. B3-05/5 – SR Organizace zabezpečení požární ochrany na Univerzitě Palackého v Olomouci
 - b. Požární poplachová směrnice
 - c. Evakuační plán
6. **Nájemce** je povinen dodržovat pravidla požární ochrany a bezpečnosti práce a odpovídá za škody způsobené na zdraví či majetku VTP nebo třetích osob.



Čl. V

PRAVIDLA PRO PROVOZ RECEPCE, PRAVIDLA PRO VYUŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A ZASEDACÍCH MÍSTNOSTÍ

1. Recepce VTP je kontaktním místem pro komunikaci v záležitostech pronájmů, závad, výluk, technických záležitostí, operativy a vyzvedávání doručených zásilek. V případě vyzvedávání doručených zásilek však pouze pokud to má Nájemce sjednáno ve smlouvě.
2. Recepce VTP zajišťuje následující servis a prodej doplňkových služeb:
 - a. přebírání a ukládání doručených zásilek, je-li to sjednáno ve smlouvě s Nájemcem,
 - b. přepojování tel. hovorů,
 - c. rezervace zasedacích místností,
 - d. kopírování,
 - e. skenování,
 - f. vázání dokumentů,
 - g. prodej občerstvení.

Platný ceník služeb je umístěn na viditelném místě prostoru recepce VTP.

3. Provoz recepce VTP je zajištěn v době od 08:00 do 16:30 hodin v pracovních dnech.
4. Společné prostory lze využívat za podmínky ohleduplného chování k ostatním, tj. zaměstnancům VTP a třetím osobám.
5. Pro provoz malé zasedací místnosti v budově bloku B platí následující pravidla:
 - a. Zaměstnanci VTP mohou malou zasedací místnost využívat kdykoli pro potřebu pracovních jednání.
 - b. Nájemce má možnost využít malou zasedací místnost k pořádání porad nebo obchodních jednání, a to v rámci platného nájemního vztahu. Pro účely pořádání školení, seminářů, on-line diskusních přenosů, promo-akcí a jiných hromadných akcí musí být ze strany nájemce malá zasedací místnost objednána na příslušný termín v požadovaném počtu hodin, na který VTP vystaví nájemci fakturu se splatností 14 dnů podle platného ceníku.
 - c. Při využívání malé zasedací místnosti se musí zaměstnanci VTP i nájemce chovat tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku nebo zdraví.
 - d. Nájemce je po skončení užívání povinen malou zasedací místnost překontrolovat, uklidit a zanechat ve stavu, ve kterém místnost převzal. Nájemce odpovídá za všechny majetkové škody, které byly během užívání místnosti na majetku způsobeny.
6. Pro provoz velké zasedací místnosti v budově bloku B platí následující pravidla:



- a. **Zaměstnanci VTP** mohou velkou zasedací místnost využívat kdykoli pro potřebu pracovních jednání.
- b. **Nájemce** má možnost využít velkou zasedací místnost k pořádání porad, obchodních jednání, školení, seminářů, on-line diskusních přenosů, promo-akcí a jiných hromadných akcí na základě objednávky na příslušný termín v požadovaném počtu hodin za poplatek, na který VTP vystaví nájemci fakturu se splatností 14 dnů podle platného ceníku.
- c. Při využívání velké zasedací místnosti se musí **zaměstnanci VTP i nájemce** chovat tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku nebo zdraví.
- d. **Nájemce** je po skončení užívání povinen velkou zasedací místnost překontrolovat, uklidit a zanechat ve stavu, ve kterém místnost převzal. **Nájemce** odpovídá za všechny majetkové škody, které byly během užívání místnosti na majetku způsobeny.

Čl. VI

PRAVIDLA PRO POHYB DOPRAVNÍCH PROSTŘEDKŮ

1. Provoz na venkovních komunikacích objektu VTP se řídí platnými pravidly pro provoz dopravních prostředků v celém areálu Univerzity Palackého Olomouc-Holice. Pro pohyb dopravních prostředků v objektu VTP je dodržováno pravidlo pravé ruky. Maximální rychlost jízdy v objektu VTP je stanovena na 20 km/h.
2. Vjezd do objektu VTP je dovolen zaměstnancům, nájemci, poštovním přepravním a jiným kurýrům, dodavatelům, kontrolním orgánům a návštěvám.
3. Do objektu VTP není dovolen vjezd dopravním prostředkům technicky nebo ekologicky nezpůsobilým k jízdě, vydávajícím nadměrný hluk, zápach nebo spalínový kouř.
4. Přeprava nákladů a vykládka v objektu VTP je povolena pro účely zajištění obchodních činností nájemců za podmínky dodržení těchto pravidel:
 - a. Řidič je povinen při nakládce a vykládce vozidlo zabezpečit proti nežádoucímu pohybu.
 - b. Řidič je při otevírání bočnic, klanic a zadního čela povinen počínat si tak, aby nikdo nemohl být jím nebo uvolněným nákladem zasažen. Pokud je z důvodu bezpečnosti nutné, aby byl řidič nebo jiná osoba při přepravě na ložné ploše, musí být zajištěna jejich bezpečnost. Pokud je nutno vystoupit na ložnou plochu vozidla nebo sestoupit, musí se použít bezpečný žebřík, schůdky, nebo jiné rovnocenné zařízení.
 - c. Nádobu obsahující hořlavé kapaliny, lehce zápalné nebo výbušné látky, prchavé (toxické) látky a jedy se musí při dopravě řádně utěsnit, zabezpečit proti převržení, sálavému teplu a samovolnému pohybu. Vozidlo musí být vybaveno dle platných právních předpisů.
 - d. Rychlost vozidla je nezbytné přizpůsobit podmínkám (stavu komunikace, počasí apod.).



- e. Břemena je nezbytné uložit tak, aby těžiště nákladu bylo uprostřed ložné plochy. Přečívající náklad je nutné označit dle předpisu.
5. Parkoviště jsou umístěna u každé budovy objektu VTP. Parkovací místa jsou jednoznačně označena a je vymezen okruh jejich konkrétních uživatelů. Nájemce je oprávněn využívat výhradně těch parkovacích míst, jenž má určeno ve spojení s platným nájemním vztahem.
 6. Návštěvy jsou povinny parkovat vozidla výhradně na místech určených pro návštěvy; tato místa jsou na parkovištích viditelně označena.
 7. Vjezd jiných než motorových dopravních prostředků, jako jsou jízdní kola, koloběžky, kolečkové brusle, skateboardy, je do objektu VTP dovolen za podmínky dodržení všech shora uvedených pravidel.
 8. Pěší osoby jsou povinny využívat při pohybu po objektu VTP chodníků a dbát opatrnosti při pohybu na venkovní komunikaci pro vozidla. Pohyb pěších osob na venkovních komunikacích pro dopravní prostředky je dovolen za podmínky dodržení pravidla pohybu po levé krajnici.

Čl. VII

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento Provozní řád je vytvořen za účelem stanovení pravidel pro provoz ve Vědeckotechnickém parku Univerzity Palackého v Olomouci, zejména ke stanovení pravidel pro užívání hmotného i nehmotného majetku, k zajištění požární bezpečnosti a ochrany zdraví a ochrany životního prostředí.
2. Tento Provozní řád nabývá účinnosti dnem 1.7.2021.

Dr. Ing. Petr KUBEČKA, v. r.
pověřený ředitel VTP UP

Kontakt na recepci VTP

tel.: [REDACTED]
mob.: +420 [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]



Příloha č. 3: Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu a seznam vybavení pronajímaného nebytového prostoru

Dnem podpisu nájemní smlouvy byly nájemci předány:

Předávané prostory:

1. Místnost č. 1.07, 1.08, 1.09, 1.10, 1.11, 1.12, 2.23, 2.24 v I. a II. NP, VTP UP Blok B s následujícím vybavením v každém nebytovém prostoru:
 - a. krytina podlahy vysoce zátěžové PVC + lišty
 - b. stropní zářivková svítidla
 - c. 2x telefonní zásuvka
 - d. 2x TV a rozhlasová zásuvka
 - e. 2x PC zásuvka, repro připojené na EZS

Předávané vybavení prostor:

Vybavení	Počet (ks)
skříň policová/dveře velká	X
skříň policová/otevřená velká	3
skříň policová/otevřená malá	1
skříň policová/zavřená malá	8
stůl rohový	X
stůl rovný	7
kontejner	7
kancelářské křeslo	3
židle jednací	4
stůl jednací	X
věšák	1
odpadkový koš	2
stolní lampa	2

Stavy měřidel médií:

1. Elektrická energie – elektroměr č. 107 - 59503 kWh
2. Voda – vodoměr č. 107 - 9365 m3
3. Teplo: č. 107 - 146,6 kWh

23.5.2022

datum

za pronajímatele

za nájemce



Vědeckotechnický
park

Příloha č. 4: Seznam norem a dokumentů

1. Směrnice rektorky UP č. B3-05/5 – SR Organizace zabezpečení požární ochrany na Univerzitě Palackého v Olomouci
2. Seznam rizik VTP
3. Požární poplachová směrnice
4. Evakuační plán



Příloha č. 5: Běžný úklid společných prostor a předmětu nájmu - specifikace

Úklid předmětu nájmu

- vynášení odpadkových košů a doplnění sáčků
- mytí omyvatelných podlah na wc a v kuchyňce
- vysávání koberců
- odstranění nečistot ze dveří a klik

Četnost úklidu: 1 x 2 týdny

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



Vědeckotechnický
park

Marný výjezd bezpečnostní služby	1 výjezd	1.000,- Kč
Zapůjčení čipové karty - vratná záloha	1 ks	200,- Kč
Klimatizace (blok B)	m ² kanc. plochy/ měsíc	20,- Kč/m ²
Poradenské služby	Konzultant	1050,- Kč
Pro nájemce VTP UP sleva 50%	VTP UP/hod	525,- Kč
Klíče systému generál	ks	nad rámec počtu sjednaného ve smlouvě 450,- Kč bez DPH za kus

Ceny se mohou měnit podle cen od dodavatelů.





Příloha č. 6: Ceník

Služba	Jednotka	Cena bez DPH
Voda teplá - ohřev	m ³	156,21 Kč/m ³
Voda studená - odečet dle výše odběru	m ³	dle ceny dodavatele
Elektřina - odečet dle výše odběru	kWh	dle ceny dodavatele
Otop	m ² vytápěné plochy/měsíc	dle ceny dodavatele
Provoz sociálních zařízení - VTP UP blok B a C	1 osoba/měsíc	180 Kč
Provoz a úklid společných prostor (otop, úklid) VTP UP blok B a C	m ² kanc. plochy / měsíc	11,80 Kč/m ²
Směsný komunální odpad	m ² kanc. plochy / měsíc	2,- Kč/m ²
Základní úklid pronajatých prostor	m ² kanc. plochy / měsíc	11,80 Kč/m ²
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	měsíc	250 Kč
Služby recepce (kopírování, vazba, laminování...)		dle ceníku recepce
Parkovací místo - osobní automobil na vyhrazených parkovištích VTP UP, blok A, B, C	1. auto/pronajatá místnost/měsíc 2. a další auto/pronajatá místnost/měsíc	zdarma 500,- Kč
Pronájem velké zasedací místnosti VTP UP blok B	1 hodina další hodina ½ dne (8 ⁰⁰ -12 ⁰⁰) celý den (8 ⁰⁰ -16 ⁰⁰)	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	