

II.

Účel smlouvy

Předmět nájmu bude využíván jako kanceláře a technická místnost v rámci provozování podnikatelské činnosti nájemce v oboru činnosti: Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály.

III.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu za sjednané nájemné do užívání.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
3. Nájemce podpisem smlouvy prohlašuje, že má u sebe k dispozici 4 ks klíčů od předmětu nájmu, a to na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami dne 30.10.2014.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práva užívat po sjednanou dobu předmět nájmu, udržovat jej svým nákladem ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu a účelu užívání a odstraňovat vady, pro které předmět nájmu nelze řádně užívat nebo které takové užívání ztěžují.
5. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále jen „úhrada za služby“) za podmínek stanovených v čl. VI. této smlouvy.
6. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv předmět nájmu v průběhu jeho užívání nájemcem kontrolovat. Nájemce je povinen za účelem kontrolní prohlídky předmětu nájmu, jakož i za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že ohledně povinnosti k předchozímu oznámení prohlídky předmětu nájmu a přístupu k němu se § 2219 občanského zákoníku nepoužije a že § 2219 odst. 2 se rovněž nepoužije.
7. Pronajímatel se zavazuje nájemci poskytovat služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to:
 - a) vytápění,
 - b) dodávku vody,
 - c) odvod odpadní vody,
 - d) dodávku elektrické energie,
 - e) odvoz komunálního odpadu,
 - f) telefonní linky vnitřní sítě pronajímatele č. [REDACTED].

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen udržovat při výkonu svého práva v předmětu nájmu pořádek a zajistit, aby se všichni jeho zaměstnanci a další osoby pohybovaly pouze v předmětu nájmu a v prostorách, do nichž byl nájemci povolen přístup. Nájemce zajistí též dodržování zákazu kouření v předmětu nájmu a souvisejících prostorách.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jiné osobě, a rovněž není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží.
3. 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.
4. 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 je nájemce povinen o tomto neprodleně uvědomit pronajímatele, nejpozději do druhého dne poté, co se o vzniku takové skutečnosti dozví.
5. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv opravy či změny na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Při provádění jakýchkoliv činností spojených s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen dodržovat veškeré právní předpisy BOZP, PO, právní předpisy hygienické a další příslušné právní předpisy, přičemž odpovídá za jejich dodržování; v případě jejich porušení ponese v plném rozsahu případné sankce uložené správními orgány kterékoliv smluvní straně na základě porušení příslušných právních předpisů ze strany nájemce.

7. Nájemce je dále povinen v předmětu nájmu provádět na vlastní náklad periodické revize elektronického zařízení ve vlastnictví nájemce v souladu s příslušnými předpisy, přičemž se zavazuje vždy jeden stejnopis revizní zprávy předat pronajímateli ve lhůtě 7 dnů od její obdržení.
8. Po skončení nájmu je nájemce povinen neprodleně vyklidit předmět nájmu a uvést jej do stavu, v němž jej převzal při zohlednění běžného opotřebení, uzamknout předmět nájmu a předat klíče od něj pověřené osobě pronajímatele.
9. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škody pronajímateli.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn předmět nájmu označit štíty, návěstími a podobnými znameními, tzn. že smluvní strany se dohodly že § 2305 občanského zákoníku se nepoužije.
11. Smluvní strany se dohodly, že § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.

V.

Doba nájmu, skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1.11.2022.
2. Tato smlouva ruší a v plném rozsahu nahrazuje s účinností od 1.11.2022 nájemní smlouvu uzavřenou mezi smluvními stranami dne 30.10.2014.
3. Nájem podle této smlouvy skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran, a to ke dni uvedenému v této dohodě,
 - b) písemnou odůvodněnou výpovědí nájemce z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku, přičemž půlroční výpovědní doba počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla písemná výpověď doručena pronajímateli,
 - c) písemnou odůvodněnou výpovědí pronajímatele z jakéhokoliv důvodu, přičemž půlroční výpovědní doba počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla písemná výpověď doručena nájemci. Smluvní strany se dohodly, že § 2309 občanského zákoníku se ve vztahu k pronajímateli nepoužije.
 - d) písemným odstoupením pronajímatele od této smlouvy v případě, že nájemce podstatným způsobem poruší smlouvu, přičemž za podstatné porušení smlouvy se považují případy, kdy:
 - nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu než sjednanému v čl. II. této smlouvy,
 - nájemce provede v rozporu s čl. IV. odst. 5 této smlouvy jakékoli úpravy nebo opravy na předmětu nájmu,
 - nájemce v rozporu s čl. IV. odst. 2 této smlouvy přenechá předmět nájmu do podnájmu jiné osobě nebo převede nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, na jinou osobu,
 - v případě prodloužení nájmu se zaplacením nájemného o více než 7 dní po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI. této smlouvy
 - v případě, že nájemce v rozporu s čl. IV. odst. 10 této smlouvy označí předmět nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními,
 - nájemce vstoupí do likvidace,přičemž účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení odstoupení na adresu nájemce.

VI.

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

1. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran a činí 350,- Kč/m² bez DPH měsíčně. DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Úhrada za služby uvedené v čl. III. odst. 7 je součástí nájemného sjednaného touto smlouvou.

3. Smluvní strany se dohodly na každoročním zvyšování nájemného, a to v závislosti na schválené míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, jež byla stanovena Českým statistickým úřadem.
4. Nájemce je povinen zaplatit nájemné na základě faktury vystavené pronajímatelem první kalendářní den měsíce, za který je faktura vystavována, přičemž faktura je splatná ve lhůtě 14 dní ode dne jejího vystavení.
5. Faktura pronajímatele 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 jejího vystavení, formou a obsahem musí odpovídat zákonu č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v účinném znění, zákonu č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v účinném znění, a musí mít náležitosti obchodní listiny podle § 435 občanského zákoníku.

VII.

Sankční ujednání

1. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky, a to za každý započatý den prodlení.
2. V případě prodlení nájemce se splněním povinnosti uvedené v čl. IV. odst. 8 této smlouvy, tedy jestliže po skončení nájmu nevyklidí předmět nájmu a neuvede jej do stavu, v němž jej převzal při zohlednění běžného opotřebení, nebo nepředá-li klíče pronajímateli, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.
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 ustanovení § 2050 občanského zákoníku se nepoužije.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Veškeré změny této smlouvy je možné činit pouze písemnými, vzestupně číslovanými, datovanými dodatky, podepsanými oprávněnými osobami obou smluvních stran.
2. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s povahou originálu, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
3. Veškeré právní vztahy v této smlouvě neupravené a z ní vyplývající se řídí občanským zákoníkem.
4. Tato smlouva nabývá platnosti jejím uzavřením. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel a bude o něm informovat nájemce na e-mail osoby oprávněné jednat ve věcech realizace smlouvy.
5. Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha č. 1 – Půdorys předmětu nájmu.

Za pronajímatel: 19. 09. 2022

V Olomouci dne

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

Za nájemce:

V Olomouci dne

Ing. Josef Macháč,
jednatel



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

C. K.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA	PODLAHA	POVRCHOVÁ OPRAVA, POZNÁMKA
103	KANCELÁŘ	32,28m ²	ZATEŽOVÝ VINYL	OMÝTKA, SUSÍČ, MALBA
104	KANCELÁŘ	13,69m ²	ZATEŽOVÝ VINYL	OMÝTKA, SUSÍČ, MALBA
111	TECHNICKÁ MÍSTNOST	2,30m ²	ZATEŽOVÝ VINYL	OMÝTKA, SUSÍČ, MALBA