



NÁJEMNÍ SMLOUVA

Č. j. 176/2017

Metropolitní kapitula u sv. Václava v Olomouci

Se sídlem: Biskupské náměstí 841/2, 779 00 Olomouc

IČ 60799358, DIČ CZ60799358

Zastoupená: P. Bohumírem Vitáskem, proboštem

dále jen „pronajímatel“, na straně jedné,

a

Univerzita Palackého v Olomouci

Veřejná vysoká škola – režim existence podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Se sídlem: Křížkovského 8, 771 47 Olomouc

IČ: 61989592

DIČ: CZ61989592

Rektor UP: prof. Mgr. Jaroslav Miller, M.A., Ph.D.

Kontaktní osoba: [REDACTED]

dále jen „nájemce“, na straně druhé,

dále společně též jako „smluvní strany“,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení §2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „občanský zákoník“) tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouvu“):

Preambule

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy na adrese Tř. 1. máje č. 820/5 v Olomouci, která je součástí pozemku parc. č. st. 165 zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Olomouc-město, zapsané na LV 53 vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc (dále jen „budova“), že na budově nevážnou 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.

I.

Předmět nájmu

Předmětem nájmu jsou následující prostory:

- a) kanceláře č. 1 nacházející se v 2.NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy,
- b) kanceláře č. 2 nacházející se v 2. NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy,
- c) kanceláře č. 3 nacházející se v 2. NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy,
- d) kanceláře č. 4 nacházející se v 2. NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy,
- e) kanceláře č. 5 nacházející se v 2. NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy,
- f) kanceláře č. 6 nacházející se v 2. NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy,
- g) kanceláře č. 7 nacházející se v 2. NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy,



- h) kanceláře č. 8 nacházející se v 2. NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy,
- i) kanceláře č. 9 nacházející se v 2. NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy,
- j) kanceláře č. 10 nacházející se v 2. NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy,
- k) kanceláře č. 11 nacházející se v 2. NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy,
- l) kanceláře č. 12 nacházející se v 2. NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy,
- m) kanceláře č. 13 nacházející se v 2. NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy,
- n) kanceláře č. 14 nacházející se v 2. NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy,
- o) kanceláře č. 15 nacházející se v 2. NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy,
- p) kanceláře č. 16 nacházející se v 2. NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy, to vše o celkové podlahové ploše 544 m²,
- q) sklady, chodby a hygienické zařízení nacházející se v 2.NP označené v Příloze č. 1 této smlouvy o podlahové ploše celkem 168 m²,

kteřé jsou umístěny v budově uvedené v Preambuli této smlouvy dle přiloženého plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, jež je nedílnou součástí této smlouvy,

dále společně též jako „nebytové prostory“ nebo jako „předmět nájmu“.

II.

Účel nájmu

Účelem nájmu nebytových prostor je využití pro Cyrilometodějskou teologickou fakultu UP v Olomouci jako kanceláře, učebny a sklady.

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 .

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci nebytové prostory za nájemné do užívání.
2. O předání a převzetí nebytových prostor uvedených v čl. I. smlouvy sepíše smluvní strany datovaný předávací protokol s podpisem oprávněných osob obou smluvních stran, přičemž za UP je předávací protokol oprávněna podepsat kontaktní osoba za UP.
3. Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému 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 v čl. VI. této smlouvy.



6. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv v souladu s občanským zákoníkem předmět nájmu v průběhu jeho užívání nájemcem kontrolovat.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen udržovat při realizaci kurzů pořádek a zajistit, aby se účastníci kurzů a další osoby pohybovaly pouze v nebytových prostorách a v prostorách, do nichž byl nájemci povolen přístup. Nájemce zajistí též dodržování zákazu kouření v nebytových prostorách a souvisejících prostorách.
2. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu jiné osobě.
3. Nájemce je povinen po dobu užívání nebytových prostor o ně řádně pečovat a chránit je před poškozením či zničením. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory 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 nebytových prostor nebo jejich ztráty či zničení nebo nutnosti opravy kterékoliv části nebytových prostor je nájemce povinen o tomto písemně uvědomit pronajímatele nejpozději do druhého dne poté, co se o vzniku takové skutečnosti dozví.
5. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv opravy či změny nebytových prostor bez souhlasu pronajímatele, nejedná-li se o běžnou údržbu a drobné opravy, které provádí nájemce dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
6. Nájemce musí při používání pronajatých prostor dodržovat platné právní předpisy, zejména předpisy k zajištění bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a dodržování požární bezpečnosti v souladu s platnými právními předpisy.
7. Nájemce nesmí používat přímotopné elektrické vařiče a přímotopy.
8. Po skončení nájmu je nájemce povinen neprodleně vyklidit nebytové prostory a uvést je do stavu, v němž je převzal při zohlednění běžného opotřebení, a předat klíč od těchto nebytových prostor. Pověřenou osobou k předání klíčů ze strany pronajímatele je [REDACTED]
9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je v souladu s §2305 oprávněn nebytové prostory dle čl. I této smlouvy označit štíty, návěstími a podobnými znameními.

VI.

Nájemné, úhrada za služby a platební podmínky

1. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran a činí **1.115,-Kč bez DPH za 1m²** předmětu nájmu ročně.
Roční výše nájemného za předmět nájmu tedy činí 793. 880,-Kč bez DPH. DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. 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.
3. Roční výši nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **66 157,-Kč bez DPH** měsíčně, a to vždy na účet pronajímatele č. [REDACTED], a to nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce za který se nájemné platí. Nájemné se považuje za včas zaplacené, pokud je pravidelná splátka ročního nájemného ve výše uvedený den odepsána z účtu nájemce.
4. Výše úhrady za služby je sjednána dohodou smluvních stran a bude placena nájemcem ve



formě záloh za nájemcem spotřebovanou elektrickou energií, teplo a vodu. Rozpis výše měsíčních záloh na služby ve výši:

Plyn	22.309,-kč (= 1/12 z ročních 712m ² x 376,-kč/m ²)
Elektřina	7.891,-kč (= 1/12 z ročních 712m ² x 133,-kč/m ²)
Voda	2.907,-kč (podle podružného měřidla)
Odvoz domovního odpadu	2.432,-kč (= 1/12 z ročních 712m ² x 41,-kč/m ²)

Měsíční záloha na služby činí celkem **35.539,00 včetně DPH.**

5. Úhradu za služby spojené s užíváním nebytových prostor hrazené zálohově je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci do konce února 2018 a to tak, že od výše uvedených ročních záloh bude pronajímatelem odečtena částka stanovená příslušnými dodavateli jednotlivých služeb za nájemcem skutečně spotřebované služby, dle údajů na podružných měřidlech. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování jsou splatné do 30 dnů po doručení vyúčtování nájemci.
6. Pravidelnou splátku nájemného dle odst. 3 tohoto článku smlouvy společně s měsíční zálohou za služby ve výši dle odst. 4 tohoto článku je nájemce povinen platit pronajímateli na základě faktury vystavené pronajímatelem 15 kalendářní den měsíce, za který je faktura vystavována, přičemž faktura je splatná ve lhůtě 14 dní ode dne jejího vystavení.
7. Faktura pronajímatele musí mít náležitosti daňového a účetního dokladu podle účinných právních předpisů, obsahovat požadavek na způsob provedení platby, bankovní spojení, 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.
8. Obě smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností podle 1765 odst. 2 občanského zákoníku, § 1765 odst. 1 a § 1766 se tedy ve vztahu k nájemci nepoužije.

VII.

Sankční ujednání

V případě prodlení nájemce se zaplacením pravidelné splátky nájemného ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI. odst. 6 této smlouvy, ve výši uvedené v čl. VI. odst. 3 této smlouvy nebo zálohy na služby ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI. odst. 6 této smlouvy, ve výši uvedené v čl. VI. odst. 4 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

VIII.

Zánik závazku

Nájem podle této smlouvy může skončit:

- a. písemnou dohodou smluvních stran,
- b. uplynutím doby uvedené v čl. III. této smlouvy,
- c. písemnou výpovědí nájemce i pronajímatele z jakéhokoliv důvodu, přičemž tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.



IX.

Závěrečná ujednání

1. Veškeré změny této smlouvy je možné činit pouze písemnými, pořadově číslovanými, datovanými dodatky, podepsanými oprávněnými osobami obou smluvních stran.
2. Veškeré právní vztahy v této smlouvě neupravené a z ní vyplývající se řídí občanským zákoníkem.
3. Smlouva podléhá schválení arcibiskupství olomouckému.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s povahou originálu, přičemž jeden stejnopis obdrží Arcibiskupství olomoucké, jeden pronajímatel a nájemce obdrží po dvou vyhotoveních.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou smluvních stran.
6. Ohledně doručování zásilek souvisejících s touto smlouvou s využitím provozovatele poštovních služeb se § 573 občanského zákoníku ve vztahu k doručování zásilek pronajímatelem nájemci nepoužije.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích příloh podléhá povinnému zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

Přílohy nájemní smlouvy: Plánek pronajatých prostor

V Olomouci dne 01.01.2017

V Olomouci dne 01.01.2017

Metropolitní kapitula u sv. Václava v Olomouci
P. Bohumír Vitásek,
probošt
za pronajímatele

Univerzita Palackého v Olomouci
prof. Mgr. Jaroslav Miller, M. A., Ph.D.,
rektor
za nájemce

Arcibiskupství olomoucké schválilo tuto smlouvu dne 01.01.2017

Arcibiskupství Olomoucké

generální vikář

jm 1583/1074

