

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

### **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

jednající: [REDACTED]

osoba oprávněná jednat ve věcech realizace této smlouvy: [REDACTED]

[REDACTED]

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

a

### **S.O.S. akciová společnost, Olomouc**

se sídlem Holická 557/31u, 779 00, Olomouc

IČ: 43965181

DIČ: CZ43965181

Zastoupená: Andrea Havlíčková, člen správní rady

právníká osoba zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v ostravě, oddíl B, vložka 265

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“) :

### **Preambule**

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. st.769, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV 842, jehož součástí je budova č.p. 644, to vše v k. ú. Neředín, obec Olomouc, Katastrální úřad 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 nebytové prostory uvedené v čl. I této smlouvy přenechat do dočasného užívání.

### **I.**

#### **Předmět nájmu**

Předmětem nájmu je následující prostor:

- a) místnost č. 1.10 o výměře 17,92 m<sup>2</sup>, nacházející se v prvním nadzemním podlaží budovy dle přiloženého plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, jež je nedílnou součástí této smlouvy

dále též jako „nebytový prostor“ nebo jako „předmět nájmu“.

## II. Účel smlouvy

Účelem této smlouvy je provozování prostor v rámci nájemcovy podnikatelské činnosti, obor činnosti: Ostraha majetku a osob, a to konkrétně jako denní místnost pro pracovníky ostrahy, v nebytových prostorách uvedených v čl. I smlouvy.

## III. Doba nájmu a časový rozsah užívání nebytového prostoru

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.3.2021 do 31.12.2021.

## 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 sepíší smluvní strany datovaný předávací protokol s podpisem oprávněných osob obou smluvních stran, přičemž za UP je předávací protokol oprávněn podepsat osobě oprávněné jednat ve věcech realizace této smlouvy za pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy.
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, 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 nebytových prostor (dále jen „úhradu za služby“) za podmínek stanovených ve 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 odst. 1 občanského zákoníku nepoužije. § 2219 odst. 2 občanského zákoníku se rovněž nepoužije. Ve výjimečných případech pak může pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti nájemce; za tímto účelem uloží nájemce náhradní klíče od předmětu nájmu v zapečetěné obálce na vrátnici budovy. Vstup pronajímatele v těchto výjimečných případech je podmíněn přítomností nezúčastněné osoby, např. vrátného, následně je pak povinen pronajímatel tento vstup neprodleně oznámit nájemci.

## V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen udržovat při užívání předmětu nájmu pořádek a zajistit, aby se návštěvníci 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 či jiného užívání jiné osobě ani převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, příp. tuto smlouvu postoupit.
  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 úpravy či změny nebytových prostor.
  6. Při provádění veškerých činností spojených s užíváním nebytových prostor je nájemce povinen dodržovat veškeré právní předpisy BOZP, PO, právní předpisy hygienické a další příslušné právní předpisy, 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.
  7. 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 osobě oprávněné jednat ve věcech realizace této smlouvy za pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy.
  8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škody pronajímateli.
  9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn nebytové prostory dle čl. I této smlouvy označit štíty, návěstími a podobnými znameními, tzn. že smluvní strany se dohodly že ust. § 2305 občanského zákoníku se nepoužije.
  10. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.
  11. Nájemce je povinen dodržovat Domovní řád VŠ koleje, který je dostupný na webových stránkách pronajímatele [www.skm.upol.cz/dokumenty](http://www.skm.upol.cz/dokumenty), přičemž nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že se se zněním Domovního řádu VŠ koleje seznámil před podpisem této smlouvy.
  12. 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. Limitace výše nákladů na jednotlivé drobné opravy činí měsíčně 605,-Kč.
  13. Nájemce je povinen provádět na svůj náklad běžný úklid předmětu nájmu.
  14. Nájemce prohlašuje, že v plné výši odpovídá za jím nebo jeho hosty či jinými osobami odložené movité věci, za jejich ztrátu, poškození nebo zničení.

## VI.

### **Nájemné, úhrada za služby a platební podmínky**

1. Výše nájemného za nebytové prostory činí dle dohody smluvních stran částku 1195,-Kč bez DPH měsíčně za předmět nájmu. DPH bude účtována v zákonné výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

2. V souvislosti s nájmem předmětu nájmu bude pronajímatel poskytovat nájemci následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále jako „služby“):
  - vytápění,
  - dodávka elektrické energie,
  - dodávky vody a odvod odpadních vod,
3. Výše úhrady za služby dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy je sjednána dohodou smluvních stran paušální částkou a činí 105,-Kč bez DPH (35,-Kč bez DPH za každou z výše uvedených sužeb). DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně zvýšit ceny úhrad za služby uvedené v odst. 4 tohoto článku smlouvy v rozsahu zvýšení cen u primárních dodavatelů, příp. změny DPH, přičemž o takovém navýšení se pronajímatel zavazuje informovat nájemce bez zbytečného odkladu. Zvýšení ceny úhrad za služby je v takovém případě účinné od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž pronajímatel nájemci doručil oznámení o zvýšení úhrad za služby dle tohoto odstavce nájemci.
5. Nájemce je povinen zaplatit nájemné v pravidelných měsíčních platbách a úhradu za služby v pravidelných měsíčních platbách, a to vše vždy měsíčně **v příslušném kalendářním měsíci, za který se nájem platí**, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem nejdříve první kalendářní den kalendářního měsíce, za který je faktura vystavována, přičemž faktura je splatná ve lhůtě 14 dní ode dne jejího vystavení.
6. 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.
7. Pronajímatel dále přenechává nájemci jako příslušenství předmětu nájmu následující zařízení:
  - psací stůl,
  - skříň krycí RACK,
  - čalouněné křeslo,
  - 2 ks konferenčního stolu – kruh,
  - jídelní stůl,
  - věšák na šaty a
  - chladnička Goddess RSC084 GW8  
(společně dále jen „zařízení“).

## VII.

### Sankční ujednání

1. V případě prodloužení nájmu se zaplacením pravidelné měsíční platby nájemného za nebytové prostory ve výši uvedené v čl. VI odst. 1 ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI odst. 5 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2% z pravidelné měsíční platby nájemného za nebytové prostory.
2. V případě prodloužení nájmu se zaplacením měsíční platby paušální částky za služby ve výši dle čl. VI odst. 3 této smlouvy, ve lhůtě splatnosti dle čl. VI odst. 5, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2% z pravidelné měsíční platby paušální částky za služby, a to za každý započatý den prodloužení.

3. V případě prodlení nájemce se splněním povinnosti uvedené v čl. V odst. 7 této smlouvy, tedy jestliže po skončení nájmu nevyklidí nebytové prostory a neuvede je do stavu, v němž je převzal při zohlednění běžného opotřebení, nebo nepředá-li klíč osobě oprávněné jednat za pronajímatele ve věcech realizace této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.
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.

## VIII.

### Skončení nájmu

Nájem podle této smlouvy může skončit:

- a. písemnou dohodou smluvních stran,
- b. písemnou odůvodněnou výpovědí pronajímatele z jakéhokoliv důvodu, přičemž tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně; ustanovení § 2309 občanského zákoníku se nepoužije,
- c. písemnou odůvodněnou výpovědí nájemce z jakéhokoliv důvodu, přičemž tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně; ustanovení § 2308 občanského zákoníku se 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 nebytové prostory k jinému účelu než sjednanému v čl. II. této smlouvy,
  - nájemce provede v rozporu s ust. čl. V odst. 5 této smlouvy jakékoli úpravy nebo opravy v nebytových prostorách,
  - nájemce v rozporu s ust. čl. V. odst. 2 této smlouvy přenechá nebytové prostory do podnájmu či jiného užívání jiné osobě nebo převede nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, na jinou osobu,
  - v případě prodlení nájemce se zaplacením:
    1. pravidelné měsíční platby nájemného za nebytové prostory dle čl. VI odst. 1 této smlouvy nebo
    2. pravidelné měsíční platby úhrady za služby dle čl. VI odst. 3 této smlouvy nebovíce než 7 dní po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI odst. 5 této smlouvy
  - v případě, že nájemce v rozporu s ust. čl. V. odst. 10 této smlouvy označí předmět nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními,

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

## 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 z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s povahou originálu, přičemž pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních a nájemce obdrží po dvou vyhotoveních.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou smluvních stran.

V Olomouci dne 26. 02. 2021

V Olomouci dne 23.2.2021

.....  
za nájemce