

NÁJEMNÍ SMLOUVA č.44OLO2019 prostoru 141-2N3 (dále jako „Smlouva“)

uzavřena dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jako „**občanský zákoník**“) níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi stranami

1) PRONAJÍMATEL

firma: HERITAGE REAL ESTATES s.r.o.
se sídlem: Zlín, J. A. Bati 5648, PSČ 760 01
IČ: 03559777
DIČ: CZ03559777
zápis v OR: Krajský soud v Brně, sp. zn. C 85460
zastoupena: M. Procházkou a V. Šimečkem, jednately

kontakt:

č.ú.:

(dále jako „**Pronajímatel**“)

2) NÁJEMCE

firma: Univerzita Palackého v Olomouci
Filozofická fakulta
právní forma: Veřejná vysoká škola (režim existence dle zák. č. 111/1998 Sb.)
se sídlem: Křížkovského 511/8, Olomouc 779 00
IČ: 61989592
DIČ: CZ61989592

zastoupena: Doc. Mgr. Janem Stejskalem, M.A., Ph.D., děkanem

kontakt:

č.ú.:

(dále jako „**Nájemce**“)

takto:

Část I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Do výlučného vlastnictví Pronajímatele náleží mj. pozemek parc. č. st. 380 (zastavěná plocha a nádvoří) v obci Olomouc, k.ú. Olomouc-město, jehož součástí je stavba – budova č.p. 406 na tomto pozemku stojící (takto specifikovaná budova dále jako „**Budova**“), jak je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Olomouc, na LV 620 pro obec Olomouc, k.ú. Olomouc-město.

Část II.

Předmět Smlouvy

- 2.1 Touto Smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání (nájmu) prostory 141-2N3 o celkové výměře 135,18 m² nacházející se ve 2. nadzemním podlaží Budovy, jejichž umístění je vyznačeno v situačním plánu 2. nadzemního podlaží Budovy, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jako „**Prostory**“). Prostory nejsou vybaveny a jsou také společně označeny jako „**Předmět nájmu**“ k níže sjednanému účelu nájmu. Nájemce Předmět nájmu do takového užívání (nájmu) přijímá a zavazuje se za přenechání Předmětu nájmu do užívání Platit Pronajímateli nájemné a další sjednané úhrady, a to ve výši a způsobem sjednaným v dalších ustanoveních této Smlouvy. Strany se výslovně dohodly, že pokud v předávacím protokolu o odevzdání Předmětu nájmu Nájemci bude uvedeno jakékoli další vybavení výslovně neuvedené v této Smlouvě, bude toto vybavení rovněž spadat pod termín Předmět nájmu ve smyslu této Smlouvy.
- 2.2 Současně s nájmem Předmětu nájmu se Nájemci zřizuje právo spoluužívání společných prostor Budovy, konkrétně přístupových chodeb a schodišť Budovy (vč. výtahu), to vše výlučně za účelem přístupu k Prostorům a v souvislosti s jejich užíváním. Nájemce je srozuměn s tím, že tyto společné prostory mohou vedle něj užívat další osoby. Při jejich užívání je povinen chovat se tak, aby svým jednáním nezpůsobil škodu na majetku ani zdraví Pronajímatele ani třetích osob ani na životním prostředí. Rovněž je přitom povinen zachovávat zásady hospodárnosti, čistoty a pořádku. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného (jiná než písemná forma a forma datové schránky se vylučuje) souhlasu Pronajímatele umísťovat do společných prostor Budovy jakákoliv svá zařízení, předměty, reklamní oznámení, plakáty, využívat společné prostory ke skladování zboží, odpadu či jakýchkoliv jiných věcí. Na základě emailového odsouhlasení pronajímatele je nájemce oprávněn umístit na viditelné místo pronajímaných prostor a do míst za vstupem do Budovy navigaci pro nasměrování do pronajímaných prostor. Níže uvedená ustanovení o povinnostech Nájemce, jakož i o podmínkách užívání Předmětu nájmu, budou přiměřeně použity i na užívání společných prostor Budovy.
- 2.3 Pronajímatel pronajímá Nájemci Předmět nájmu za účelem zřízení kanceláří a zasedací místnosti/učebny. Nájemce je povinen zdržet se po celou dobu trvání nájmu sjednaného touto Smlouvou užívání Předmětu nájmu k jinému účelu, ledaže by k tomu měl předchozí písemný (jiná než písemná forma a forma datové schránky se vylučuje) souhlas Pronajímatele.

- 2.4 Nájemce se zavazuje, že k okamžiku zahájení nájmu a po celou dobu jeho trvání bude mít (na vlastní náklady) veškerá oprávnění, povolení, licence, koncese a všechna veřejnoprávní povolení potřebná k provádění své činnosti v pronajatých prostorách (včetně příslušných živností), a zavazuje se zajistit, že jeho (či další osoby v případě podnájmu) činnost v Předmětu nájmu nedojde k ohrožení dobrého jména Pronajímatele. Nájemce odpovídá za to, že jeho užívání Předmětu nájmu bude splňovat veškeré podmínky stanovené obecně závaznými právními předpisy.
- 2.5 Nájemce je povinen zdržet se poskytnutí Předmětu nájmu (či jeho části) do podnájmu třetí osobě i jakéhokoli jiného zatížení Předmětu nájmu (či jeho části), ledaže by k tomuto měl předchozí písemný (jiná než písemná forma a forma datové schránky se vylučuje) souhlas Pronajímatele. V případě, že Pronajímatel souhlas s podnájemem udělí, je Nájemce povinen smluvně jakož i fakticky zajistit, že podnájemce bude řádně plnit veškeré nepeněžitě povinnosti Nájemce stanovené v této Smlouvě s tím, že vůči Pronajímateli bude za jakékoliv porušení takových nepeněžitých povinností ze strany podnájemce přímo odpovědný Nájemce, jako kdyby byl Nájemce v porušení takových nepeněžitých povinností podle této Smlouvy sám.
- 2.6 Nájemce (ani případný podnájemce) není oprávněn do Předmětu nájmu (ani jakékoli jeho části) umístit (ve smyslu administrativním a registračním) své sídlo (je-li podnájemce fyzická osoba, potom ani místo podnikání ani místo trvalého bydliště), ledaže by k tomuto měl předchozí písemný (jiná než písemná forma a forma datové schránky se vylučuje) souhlas Pronajímatele; bez takového souhlasu není Nájemce oprávněn Předmět nájmu (ani jakoukoli jeho část) jakkoli uvádět (zmiňovat) či evidovat jako své sídlo (resp. místo podnikání či trvalé bydliště fyzické osoby).
- 2.7 Nájemce je povinen zdržet se převedení nájmu sjednaného touto Smlouvou na třetí osobu, ledaže by k tomuto měl písemný (jiná než písemná forma a forma datové schránky se vylučuje) souhlas Pronajímatele; případný převod nájmu bez takového písemného souhlasu Pronajímatele se považuje za neplatný.
- 2.8 Strany výslovně sjednávají, že Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného (jiná než písemná forma a forma datové schránky se vylučuje) souhlasu Pronajímatele své případné pohledávky za Pronajímatelem vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní (i) postoupit jakékoli třetí osobě, ani (ii) zastavit (tj. učinit je předmětem zástavního práva), ani (iii) jednostranně započíst proti pohledávkám Pronajímatele za Nájemcem z titulu nájmného anebo jakékoli jiné platby Nájemce vůči Pronajímateli vyplývající z této Smlouvy. Případné postoupení, zastavení či jednostranné započtení pohledávek Nájemce za Pronajímatelem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele se považuje za neplatné.
- 2.9 V případě, že Nájemce poruší kteroukoli povinnost či závazek sjednaný v čl. 2.2 až 2.8 shora, vznikne v takovém případě Pronajímateli právo požadovat po Nájemci (mimo dalších případných sankcí sjednaných v této Smlouvě) úhradu smluvní pokuty ve výši dvojnásobku měsíčního nájmného za každý takový případ porušení; nárok Pronajímatele na náhradu případné škody tím není jakkoli dotčen.

Část III.

Nájemné, platební podmínky, služby spojené s nájmem

- 3.1 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za přenechání Předmětu nájmu do užívání měsíční nájemné ve výši 14 500,- Kč (slovy: čtrnáct tisíc pět set korun českých).
- 3.2 Do částky nájmného není zahrnuta cena za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, která zajišťuje Pronajímatel (tato plnění dále jako „Služby“). Pronajímatel zajišťuje (sám či prostřednictvím jím pověřené třetí osoby) v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu pouze (výlučně) Služby uvedené v následující tabulce s tím, že Nájemce se zavazuje za tyto Služby platit Pronajímateli tak, že bude hradit Pronajímateli pravidelně měsíční zálohové platby na Pronajímatelem zajišťované Služby (tyto zálohové platby dále jako „Zálohy“) ve výši uvedené v této tabulce:

Služba	Výše měsíční Zálohy	Samostatné (příp. podružné) měřidlo
Dodávka tepla (vytápění) do Prostorů	4200,- Kč	ne
Dodávka vody a odvádění odpadních vod do/z Prostorů	300,- Kč	ne
Dodávka el. energie do Prostorů	1300,- Kč	ano
Dodávka el. energie do společných prostor Budovy, provoz výtahu	500,- Kč	ne
Společné služby (viz níže)	800,- Kč	ne

Celková výše měsíčních Záloh: 7 100,- Kč.

Společnými službami (viz poslední řádek výše uvedené tabulky) se pro účely této Smlouvy rozumí jakékoliv další služby (výslovně neuvedené v prvních čtyřech řádcích výše uvedené tabulky) pro celou Budovu, zejména (nikoliv však výlučně):

- média a služby dodávané do Budovy, které nejsou měřeny zvlášť pro konkrétní prostor (např. dodávka tepla do společných prostor, dodávka a odvod vody do/ze společných prostor, provoz výtahu, odvádění srážkových vod z Budovy);
- kontrola, údržba, čištění, opravy, obnovy a náhrady kteréhokoliv části Budovy obecně;
- vybavení, údržba a úklid společných prostor Budovy;
- údržba, opravy, výměna a obnova technického vybavení Budovy;

- údržba a opravy slaboproudých rozvodů Budovy;
- údržba, opravy a výměna kanalizačních potrubí, vodovodních trubek, kabelů a jakýchkoli jiných zařízení, které jsou součástí rozvodných sítí médií a služeb v Budově;
- údržba a opravy požární signalizace Budovy;
- údržba a opravy oken v Budově;
- údržba, opravy a úklid chodníků kolem Budovy a dvorního traktu Budovy;
- odvoz odpadu z Budovy včetně umístění a pravidelného vyprazdňování popelnic a kontejnerů;
- instalace, udržování a obnovování orientačních a informačních tabulí v Budově;
- připojení Budovy na PCO, údržba a opravy zabezpečovacího systému Budovy;
- management a správa Budovy;
- zajištění jakéhokoliv vybavení potřebného pro poskytování Společných služeb;
- zajištění jakýchkoli právními předpisy či normami stanovených či doporučených revizí Budovy či jejich součástí a/nebo příslušenství;
- jakékoli jiné služby, které nejsou uvedeny výše, které však mohou být přiměřeně nezbytné pro řádné fungování a/nebo užívání Budovy;
- placení poplatků, daní, odvodů, pojištění a dalších nákladů, které Pronajímateli vzniknou ve vztahu k existenci a provozování Budovy;
- zajištění souladu se všemi právními předpisy a rozhodnutími příslušných úřadů vztahujících se k Budově nebo jejímu užívání;

pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že Společné služby nebudou zahrnovat jakékoli náklady (opravy) investičního charakteru. Odvoz odpadu bude Pronajímatelem zajišťován tak, že Nájemci bude umožněno spoluužívání odpadních nádob (popelnic případně kontejnerů) Pronajímatele umístěných v Budově či jejím bezprostředním okolí; Nájemce je oprávněn odpadní nádoby užívat výlučně k umístění (vyhození) směsného komunálního odpadu z Prostor, vše maximálně v rozsahu volné kapacity předmětných odpadních nádob (odvoz jakéhokoli jiného odpadu a odpadu v množství nad rámec shora uvedeného si zajišťuje Nájemce sám svým jménem a na své náklady).

Ostatní (v tabulce neuvedené) služby související s užíváním Předmětu nájmu si Nájemce v případě své potřeby bude zajišťovat sám svým jménem a na své vlastní náklady. Nájemce se v takovém případě zavazuje řádně hradit veškeré úhrady za tyto ostatní služby přímo jejich dodavatelům dle podmínek dohodnutých Nájemcem ve smlouvách s těmito jednotlivými dodavateli. Případné porušení povinností Nájemce sjednané v předchozí větě se považuje za hrubé porušení povinností Nájemce.

Pronajímatel je oprávněn výši Záloh jednostranně v průběhu doby trvání nájmu upravovat, a to písemným oznámením Nájemci (s uvedením řádného odůvodnění úprav výše Záloh) s tím, že upravená výše měsíčních Záloh může být po Nájemci požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení Nájemci.

Zálohy podléhají pravidelnému ročnímu vyúčtování, které je Pronajímatel povinen provést nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období s tím, že rozúčtování bude provedeno (i) u Služeb, jejichž spotřeba pro Prostory je měřena samostatným (příp. podružným) měřidlem (viz shora uvedená tabulka), podle cen dané Služby účtované Pronajímateli konkrétním dodavatelem dané Služby a skutečné spotřeby dané Služby v Prostorech zjištěné samostatným (příp. podružným) měřidlem, (ii) u ostatních Služeb jako poměrná část celkových skutečných nákladů Pronajímatele na danou Službu pro celou Budovu v poměru stejném jako je poměr podlahové výměry Prostor k celkové podlahové výměře celé Budovy. Po předložení vyúčtování je Nájemce povinen zaplatit případný nedoplatek Pronajímateli a Pronajímatel je povinen případný přeplatek uhradit Nájemci nebo jednostranně započíst s dalšími platbami nájmného a/nebo Záloh, nedohodnou-li se strany jinak. Nedoplatek a přeplatek jsou splatné do 1 měsíce od vyúčtování Záloh Pronajímatelem.

- 3.3 Nájemce bere na vědomí, že k Nájemnému a Zálohám bude připočtena DPH ve výši dle příslušných obecně závazných právních předpisů. Nájemné je od DPH osvobozeno vzhledem ke skutečnosti, že Nájemce pronajaté prostory využívá výhradně pro neekonomickou činnost. Nájemce bere na vědomí, že k Zálohám bude připočtena DPH ve výši dle příslušných obecně závazných právních předpisů.
- 3.4 Měsíční nájemné a Zálohy jsou splatné 15. dne příslušného kalendářního měsíce (za který nájemné a Zálohy přísluší), a to na základě příslušných daňových dokladů (faktur) vystavovaných Pronajímatelem na vrub Nájemce.
- 3.5 Nájemce je povinen nejpozději v den zahájení nájmu uhradit Pronajímateli (na jeho bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy) peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné, Zálohy a jakékoli jiné úhrady dle této Smlouvy a splní další povinnosti vyplývající z této Smlouvy (dále jako „kauce“), a to ve výši 29 000,- Kč. Strany výslovně sjednávají, že kauce nebude úročena; případné úroky, jež přirostou ke kauci, jsou vlastnictvím majitele příslušného účtu, na kterém byla kauce složena. Kauce může být Pronajímatelem čerpána (a to před, v průběhu i po skončení trvání nájmu) na uspokojení jakýchkoli pohledávek, které Pronajímateli vzniknou za Nájemcem dle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, přičemž použití (čerpání) kauce je možné i bez přiznání pohledávky vykonatelným rozhodnutím soudu (či jakéhokoli jiného orgánu veřejné moci). Použití (čerpání) kauce bude na výlučném uvážení Pronajímatele a nedotýká se jakýchkoli dalších nároků a oprávnění Pronajímatele vyplývajících z této Smlouvy nebo ze zákona. Pokud dojde k použití (čerpání) kauce, je Nájemce povinen na výzvu Pronajímatele kauci doplnit do původně stanovené výše, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po doručení výzvy Pronajímatele k jejímu doplnění Nájemci. Bude-li nájem dle této Smlouvy ukončen, bude kauce či její zůstatek do 1 měsíce od okamžiku skončení nájmu či okamžiku předání (vrácení) Předmětu nájmu Pronajímateli (podle toho, co nastane později) uhrazena Nájemci, nebude-li s ní naloženo dle jiných ujednání tohoto článku. V případě

prodlení Nájemce s úhradou kauce (dle první věty tohoto článku) či s jejím doplněním vznikne Pronajímateli mimo práva na uplatnění jiných sankcí sjednaných v této Smlouvě také právo požadovat po Nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 1/10 (jedné desetiny) měsíčního nájemného za každý i započatý den prodlení, a vedle toho je Pronajímatel oprávněn odstoupit od této Smlouvy; nárok Pronajímatele na náhradu případné škody tímto jakkoli dotčen. V případě ukončení této Smlouvy odstoupením zůstává ustanovení tohoto článku v plné platnosti a účinnosti.

- 3.6 Smluvní strany se tímto dohodly, že Pronajímatel může valorizovat sjednané nájemné zohledňujíc meziroční míru inflace, a to vždy jednou za kalendářní rok s účinností k 1. lednu daného kalendářního roku, a to do maximální výše 50 % meziroční míry inflace. Valorizaci se rozumí zvýšení dohodnutého nájemného o tolik procent, kolik bude odpovídat meziroční míře inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem (dále také jako „ČSÚ“) po 1. lednu kalendářního roku pro období minulého roku. Valorizaci sdělí Pronajímatel Nájemci dopisem. Pokud ČSÚ oznámí míru inflace pro předcházející kalendářní rok až po úhradě některého měsíčního nájemného v roce, v němž k uplatnění valorizační doložky dojde, je Pronajímatel oprávněn Nájemci vyúčtovat rozdíl mezi nájemným po zohlednění inflace a skutečně zaplaceným nájemným a Nájemce je povinen tento rozdíl Pronajímateli zaplatit.
- 3.7 V případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného a/nebo Záloh a/nebo jakékoli jiné platební povinnosti Nájemce dle této Smlouvy vznikne Pronajímateli právo požadovat po Nájemci (a Nájemci tomu odpovídající povinnost zaplatit Pronajímateli) vedle úhrady dlužné částky a zákonného příslušenství také úhradu smluvní pokuty ve výši 0,05 % dlužné částky za každý i započatý den prodlení; nárok Pronajímatele na náhradu případné škody není tímto jakkoli dotčen.

Část IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

4.1 Nájemce je povinen zejména:

- a) užívat Předmět nájmu řádně v souladu s touto Smlouvou a příslušnými právními předpisy, v souladu s péčí řádného hospodáře, a to výlučně k shora sjednanému účelu nájmu;
- b) nepoškozovat Předmět nájmu ani Budovu; veškeré závady a poškození Předmětu nájmu a Budovy, které způsobil sám nebo ten, kdo se s jeho vědomím pohybuje v Prostorách či Budově, je Nájemce povinen po projednání s Pronajímatelem odstranit na vlastní náklady (neučiní-li tak, je oprávněn toto učinit Pronajímatel sám či prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady Nájemce), a v této souvislosti případně vzniklou škodu nahradit Pronajímateli;
- c) umožnit Pronajímateli a jím určené osobě (či osobám) na vyžádání vstup do Prostor a přístup k Předmětu nájmu, aby Pronajímatel mohl zejm. stav Předmětu nájmu průběžně kontrolovat a odečítat ukazatele měřících zařízení a EPS; tuto návštěvu oznámí Pronajímatel Nájemci písemně nebo telefonicky s přiměřeným předstihem; umožnit Pronajímateli a jím určené osobě (či osobám) okamžitý přístup do Prostor a k Předmětu nájmu v případě nezbytné potřeby (havárie, živelné nebezpečí, nebezpečí vzniku škody, apod.);
- d) oznámit Pronajímateli bezodkladně veškeré zjištěné závady a poškození Předmětu nájmu a Budovy (včetně těch, jež jsou specifikovány pod písm. b) shora);
- e) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu Předmětu nájmu a drobné opravy související s jeho užíváním; potřebu jiných oprav hlásit neprodleně Pronajímateli; strany se dohodly, že za drobnou opravu a běžnou údržbu budou považovat úkony oprav a údržby uvedené v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. s tím rozdílem, že o běžnou údržbu a drobné opravy jde vždy tehdy, jestliže náklad na takovou údržbu či opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč bez DPH na jednotlivý případ (provádí-li se několik oprav či několik činností údržby, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, není rozhodující součet nákladů, nýbrž náklad na jednu opravu či jednotlivou činnost údržby);
- f) se při užívání Předmětu nájmu a společných částí Budovy chovat tak, aby nerušil ostatní uživatele Budovy nadměrným hlukem či zápachem či jinými imisemi; Nájemce je povinen zajistit, aby tato povinnost byla plněna rovněž osobami (včetně nezletilých), které se s jeho souhlasem či vědomím zdržují v Prostorách nebo Budově;
- g) chovat nebo držet v Prostorách nebo jiné části Budovy jakékoli zvíře je Nájemce oprávněn jen s předchozím písemným (jiná než písemná forma se vylučuje) souhlasem Pronajímatele; strany výslovně sjednávají, že bez takového souhlasu Pronajímatele je chov i držení zvířete zakázáno. Bude-li chov či držení zvířete ze strany Pronajímatele povolen, je Nájemce povinen zajistit, aby zvíře nenarušovalo pokojné a bezpečné užívání ostatních částí Budovy případnými ostatními uživateli (je tak povinen rovněž zajistit, aby případní ostatní uživatelé Budovy nebyli obtěžováni zápachem a jinými imisemi způsobenými zvířetem či v souvislosti s jeho chovem či držením). Jakékoli znečištění, imise a škody na Předmětu nájmu a/nebo Budově způsobené chovanými zvířaty nebo v souvislosti s jejich chovem či držením je Nájemce povinen neprodleně na své náklady odstranit; neučiní-li tak, je oprávněn toto zajistit Pronajímatel na náklady Nájemce. Chová-li Nájemce v Prostorách exotické zvíře (shora uvedená podmínka předchozího písemného souhlasu Pronajímatele tím není dotčena), které by mohlo ohrozit život nebo zdraví ostatních obyvatel Budovy, je povinen zajistit bezpečnost ostatních uživatelů a návštěvníků Budovy;
- h) dodržovat při užívání Předmětu nájmu a společných částí Budovy veškeré obecně závazné právní předpisy, místní pravidla (zejm. domovní řád Budovy a veškeré případné další řády a normy upravující užívání Budovy), jakož i základní hygienická pravidla; Nájemce je povinen zajistit, že se v Prostorách ani v Budově nebude kouřit;
- i) sjednat u renomované pojišťovny působící na území České republiky pojištění „domácnosti“, které se bude týkat jeho užívání Předmětu nájmu na základě této Smlouvy (a bude zahrnovat zejm. pojištění odpovědnosti za škodu), a

to na pojistnou částku min. ve výši 5 000 000,- Kč; takové pojištění je povinen udržovat po celou dobu nájmu a v případě výzvy Pronajímatele tomuto prokázat splnění této povinnosti (předložením aktuální pojistné smlouvy, příp. pojistky, vč. dokladu o úhradě pojistného).

4.2 Pronajímatel je povinen zejména:

- a) umožnit Nájemci užívání Předmětu nájmu k výše sjednanému účelu, jakož i požívání sjednaných Služeb;
- b) udržovat po dobu nájmu Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání, odstraňovat závady bránící řádnému užívání Předmětu nájmu, vyjma drobných oprav a běžné údržby související s užíváním Předmětu nájmu, které provádí a hradí výlučně Nájemce (viz shora).

4.3 Jakékoli stavební či jiné úpravy Předmětu nájmu (dále jako „**Úpravy**“) (pro odstranění jakýchkoli pochybností strany sjednávají, že pod termín Úpravy spadá rovněž jakýkoli zásah do elektroinstalace či demontáž stropních svítidel může Nájemce provádět jen na základě předchozího písemného (jiná než písemná forma a forma datové schránky se vylučuje) souhlasu Pronajímatele a zcela na své náklady, nedohodnou-li se strany písemně (jiná než písemná forma a forma datové schránky se vylučuje) jinak; přitom je povinen dodržet beze zbytku ustanovení obecně závazných právních předpisů, této Smlouvy, jakož i pravidel chování v Budově. Nezaváže-li se k tomu Pronajímatel výslovně písemně (jiná než písemná forma a forma datové schránky se vylučuje), nebude se ani částečně podílet na jakýchkoli nákladech Úprav. V případě, že Nájemce provede se souhlasem Pronajímatele jakékoli Úpravy, dohodnou strany při ukončení nájmu, zda Pronajímatel převezme Předmět nájmu ve stavu po provedených Úpravách a za jakých podmínek, či zda bude Nájemce povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu (vč. odstranění Úprav). Nedojde-li k dohodě, bude platit povinnost Nájemce uvést Předmět nájmu na své náklady do původního stavu. Neuvede-li Nájemce Předmět nájmu do původního stavu, ačkoli je k tomu povinen, bude oprávněn toto zajistit Pronajímatel sám či prostřednictvím třetí osoby, to vše na náklady Nájemce. V případě ukončení této Smlouvy odstoupením zůstává ustanovení tohoto článku v plné platnosti a účinnosti.

4.4 Předáním Předmětu nájmu do užívání Nájemce potvrzuje, že mu byl předán Předmět nájmu ve stavu odpovídajícím předpisům v oblasti požární ochrany. Nájemce je povinen odpovídající stav udržovat po celou dobu nájmu a odpovídá Pronajímateli za veškeré škody, které mu vzniknou nedodržováním výše uvedených právních předpisů. Nájemce se zavazuje plnit veškeré povinnosti na úseku požární ochrany, které pro něho (jako uživatele) vyplývají z příslušných obecně závazných právních předpisů, jakož i ty, které takové předpisy ukládají vlastníkově nemovitosti. Vedle povinností vyplývajících z obecně závazných předpisů je Nájemce povinen na úseku požární ochrany řádně plnit následující povinnosti:

- 1) nesmí v Prostorách ani Budově ani jejím bezprostředním okolí bez předchozího písemného (jiná než písemná forma a forma datové schránky se vylučuje) souhlasu Pronajímatele provádět jakékoliv práce a činnosti, které by mohly vést ke vzniku požáru (např. svařování, zakládání ohně, kouření apod.) a které by zvyšovaly požární zatížení Prostor či Budovy,
- 2) je povinen na své náklady zabezpečovat pravidelné revize a kontroly elektrických a jiných zařízení a spotřebičů umístěných v Prostorách (v souladu s příslušnými právními předpisy a ČSN) a předávat kopii revizní zprávy neprodleně po jejím vyhotovení Pronajímateli,
- 3) umožnit Pronajímateli a jím určené osobě (či osobám) vstup do Prostor za účelem preventivní požární kontroly, poskytnout jim na jejich vyžádání potřebné doklady a informace (vč. revizních zpráv dle předešlého bodu) a plnit povinnosti vyplývající z provedení požárních kontrol ze strany Pronajímatele.

4.5 Nájemce plně odpovídá za škody, které při užívání Předmětu nájmu anebo Budovy způsobil on a/nebo kterákoli osoba (i nezletilá) pohybující se se souhlasem či s vědomím Nájemce v Budově či její blízkosti na majetku Pronajímatele anebo majetku třetích osob anebo na životním prostředí.

Část V.

Doba trvání nájmu

5.1 Nájem se sjednává s účinností od 1.8.2023 (den zahájení nájmu) na dobu určitou do 31.8.2024.

5.2 Nájemce výslovně prohlašuje, že se před podpisem této Smlouvy osobně seznámil se stavem, v němž se Předmět nájmu nachází v okamžiku uzavření této Smlouvy. Smluvní strany shodně konstatují, že tento stav Předmětu nájmu odpovídá jejich dohodě a sjednanému účelu nájmu; jsou-li k užívání Předmětu nájmu Nájemcem ke sjednanému účelu nájmu právními či jinými předpisy stanoveny konkrétní podmínky či požadavky (zejm. stavebně právní, hygienické, bezpečnostní apod.), vč. těch, které vyžadují stavební či jiné úpravy Předmětu nájmu, zajišťuje si jejich splnění Nájemce sám na vlastní náklady (aniž by přitom byl oprávněn požadovat po Pronajímateli jakoukoli náhradu nákladů s tím spojených, a to ani při nebo po ukončení nájmu, a to ani v podobě náhrady za zhodnocení); ujednání čl. 4.3 shora této Smlouvy tímto není jakkoli dotčeno. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu do užívání (tj. zpřístupní jej) ve stávajícím stavu nejpozději v den zahájení nájmu, nedohodnou-li se strany jinak; dojde-li k předání Předmětu nájmu Nájemci později než v den zahájení nájmu nikoli z důvodu na straně Pronajímatele (či k jeho předání nedojde nikoli z důvodu na straně Pronajímatele vůbec), má Pronajímatel nárok na nájemné za období počínaje dnem zahájení nájmu i přesto, že k předání Předmětu nájmu v den zahájení nájmu nedošlo. Nájemce je povinen se k předání Předmětu nájmu

- na výzvu Pronajímatele dostavit a Předmět nájmu převzít. Po skončení nájmu odevzdá Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se strany písemně (jiná než písemná forma se vylučuje) jinak nebo nevyplyvá-li z jiných ustanovení této Smlouvy jinak.
- 5.3 Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat po sjednanou dobu nájmu nepřetržitě, 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, nevyplyvá-li z jiných ustanovení této Smlouvy jinak.
- 5.4 Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení § 2230 odst. 1 a § 2315 občanského zákoníku nebudou při tomto nájemním vztahu použita; tato zákonná ujednání strany výslovně vylučují.
- 5.5 Není-li dále sjednáno výslovně jinak, je Nájemce oprávněn nájem ukončit písemnou (jiná než písemná forma se vylučuje) výpovědí pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2226 odst. 2, § 2227 a § 2232 občanského zákoníku, a to s dvouměsíční výpovědní dobou (která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli), neurčuje-li zákon u některého z uvedených výpovědních důvodů výpovědní dobu kratší (příp. možnost výpovědi bez výpovědní doby) – v takovém případě se použije zákonná úprava.
- 5.6 Pronajímatel je oprávněn nájem ukončit písemnou (jiná než písemná forma se vylučuje) výpovědí zejm. z důvodů uvedených v zákoně (zejm. v ustanoveních § 2228, § 2232 občanského zákoníku), a to s dvouměsíční výpovědní dobou (která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci), neurčuje-li zákon u některého z výpovědních důvodů výpovědní dobu kratší (příp. možnost výpovědi bez výpovědní doby) – v takovém případě se použije zákonná úprava. Vedle zákonných důvodů je Pronajímatel oprávněn nájem ukončit písemnou (jiná než písemná forma se vylučuje) výpovědí rovněž v kterémkoli z těchto případů:
- (a) Nájemce či jeho pracovník (příp. zástupce) nebo podnájemce nebo jakákoli jiná osoba pohybující se v Předmětu nájmu s vědomím Nájemce, způsobí poškození Předmětu nájmu (či jeho části);
 - (b) Nájemce poruší kteroukoli ze svých povinností či závazků sjednaných v čl. 2.2 až 2.8 této Smlouvy;
 - (c) Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného, Záloh nebo kteréhokoli jiného finančního závazku Nájemce vůči Pronajímateli po dobu delší než 10 dnů;
 - (d) ohledně Nájemce jako dlužníka bude zahájeno insolvenční řízení, jehož navrhovatelem bude sám Nájemce (tj. Nájemce sám na sebe podá insolvenční návrh);
 - (e) rozhodnutím soudu bude zjištěn úpadek Nájemce (byť nepravomocně);
 - (f) Nájemce vstoupil do likvidace;
 - (g) Nájemce poruší kterýkoli ze svých jiných (výše výslovně neuvedených) závazků či povinností podle této Smlouvy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 10 dnů po doručení písemné výzvy k nápravě zaslané Nájemci Pronajímatelem, či poruší kterýkoli ze svých závazků či povinností opakovaně;
- výpovědní doba v případě výpovědi Pronajímatele z kteréhokoli z těchto důvodů činí 1 měsíc a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci.
- 5.7 Bez ohledu na shora uvedené je kterákoli ze stran oprávněna nájem sjednaný touto Smlouvou (nad rámec shora uvedených možností) kdykoli vypovědět i bez udání důvodů s dvouměsíční výpovědní dobou, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně (adresátovi výpovědi).
- 5.8 Nájemce je povinen Prostory vyklidit (od svých věcí), opustit a Předmět nájmu předat (vrátit) Pronajímateli (ve stavu dle této Smlouvy) nejpozději v den skončení nájmu (vč. vrácení veškerých předaných klíčů), neurčí-li Pronajímatel písemně (jiná než písemná forma se vylučuje) okamžik předání pozdější. V případě prodlení Nájemce se splněním kterékoli z jeho povinností dle předchozí věty vznikne Pronajímateli právo požadovat po Nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 2 000,- Kč za každou nesplněnou povinnost a i započatý den prodlení; nárok Pronajímatele na náhradu případné škody a na případné úhrady od Nájemce dle zákona není tímto jakkoli dotčen. Pronajímatel je vedle toho oprávněn na náklady a nebezpečí Nájemce Prostory otevřít a tyto vyklidit (k čemuž Nájemce podpisem této Smlouvy uděluje Pronajímateli výslovný souhlas) a vyklizené věci uložit u Pronajímatele nebo třetí osoby, to vše na náklady Nájemce. V případě ukončení této Smlouvy odstoupením zůstává ustanovení tohoto článku v plné platnosti a účinnosti.

Část VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, s vyloučením kolizních norem. Právní vztahy týkající se předmětného smluvního vztahu touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a případně dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Veškeré případné spory vyplývající z této Smlouvy, včetně sporů ze vztahů se Smlouvou souvisejících, jakož i otázky platnosti či neplatnosti Smlouvy, které se nepodaří odstranit jednáním mezi stranami, budou rozhodovány českými soudy podle českého hmotného i procesního práva.
- 6.2 Jestliže se v budoucnu ukáže, že některé ustanovení této Smlouvy je ustanovením neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným, nebo stane-li se takovým v budoucnu, nebude mít tato neplatnost, neúčinnost nebo nevynutitelnost

vliv na ostatní ustanovení této Smlouvy, pokud z jejího obsahu nevyplývá, že tato ustanovení nelze oddělit od jejího ostatního obsahu. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné ustanovení Smlouvy novým ustanovením, které bude nejbližše účelu ustanovení původnímu.

- 6.3 Nedílnou součástí této Smlouvy je Příloha č. 1 – situační plánek 2. nadzemního podlaží Budovy s vyznačením Prostor.
- 6.4 Je-li v této Smlouvě u konkrétní smluvní pokuty její výpočet vázán na výši měsíčního nájemného (tj. výše smluvní pokuty je odvislá od výše měsíčního nájemného), bude se v případě uplatnění takové smluvní pokuty (nevyplývá-li z konkrétního ustanovení této Smlouvy jinak) vycházet z výše měsíčního nájemného (počítané bez případné DPH, je-li účtováno) aktuální k okamžiku porušení předmětné povinnosti či závazku, které je smluvní pokutou sankcionováno, nejméně však z výše měsíčního nájemného uvedené v čl. 3.1 této Smlouvy; v případě, že k porušení dojde před zahájením nájmu, z výše měsíčního nájemného uvedené v čl. 3.1 této Smlouvy; v případě porušení trvajících (tj. nikoli jednorázového nastalého v jeden okamžik) z výše měsíčního nájemného (počítané bez případné DPH, je-li účtováno) aktuální k okamžiku započetí porušení předmětné povinnosti či závazku, které je smluvní pokutou sankcionováno, nejméně však z výše měsíčního nájemného uvedené v čl. 3.1 této Smlouvy (v případě, že k porušení dojde před zahájením nájmu, z výše měsíčního nájemného uvedené v čl. 3.1 této Smlouvy).
- 6.5 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.
- 6.6 Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnou dohodou smluvních stran formou dodatku této Smlouvy podepsané oběma smluvními stranami; strany výslovně vylučují změnu této Smlouvy jinou než písemnou formou. Ujednání, v nichž se smluvní strany vzdávají požadavku na písemnou formu, se musí uskutečnit písemně; jiná než písemná forma se vylučuje.
- 6.7 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je projevem jejich pravé, svobodné a omylu prosté vůle. Smluvní strany považují tuto Smlouvu za ujednání v souladu s dobrými mravy a pravidly poctivého obchodního styku, a shodně prohlašují, že tato Smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž po jednom vyhotovení obdrží každá ze stran.

Smluvní strany na důkaz dohody o všech člácích této Smlouvy připojují své podpisy.

PRONAJÍMATEL:

VE Zuhé dne 19.7. 2023

HERITAGE REAL ESTATES s.r.o.
Martin Procházka, Viktor Šimeček, jednatelé

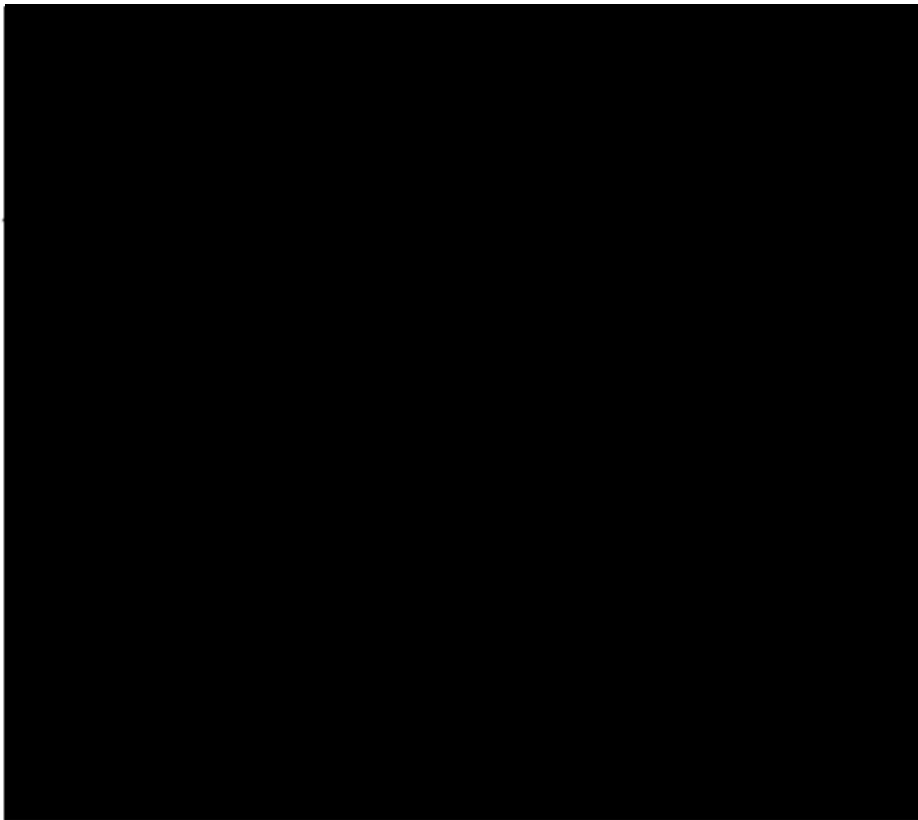
Příloha č. 1:

NÁJEMCE:



v Olomouci dne 24-07-2023 2023

Univerzita Palackého v Olomouci
Doc. doc. Mgr. Jan Stejskal, M.A., Ph.D., děkan

Půdorys 2.NP



LEGENDA MATERIÁLŮ:

-  Ústředníková síťka 40°
-  Stěny z C20 ve M10 (1:1) - železobeton
-  Stěny z keramiky z C20
-  Stěny z písko-štěrku výšky 2,0m
-  Stěny z keramiky



PLATEBNÍ KALENDÁŘ
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
DAŇOVÝ DOKLAD

Daňový doklad (VS): **619895921**
Datum vystavení: 19.7.2023
Způsob úhrady: bankovním převodem

Platební údaje:

Dodavatel:
HERITAGE REAL ESTATES s.r.o.
J.A.Bati 5648
760 01 Zlín
IČ: 03559777
DIČ: CZ03559777

Odběratel:
Univerzita Palackého v Olomouci
Křižkovského 511/8
779 00 Olomouc
IČ: 61989592
DIČ: CZ61989592

Firma je zapsána v OR u krajského soudu v Brně
oddíl C, vložka 85460. Den zápisu 1.12.2014

Zasíláme Vám platební kalendář na energie a služby v roce 2023/24 v pronajatých prostorách
Olomouc, Riegrova 406 ve II.NP (141-2N3) o celkové výměře 135,18m².

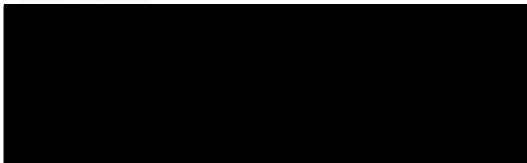
období	základ 21%		DPH 21%	základ 10%		DPH 10%	úhrada celkem	datum
	elektřina	spol.služby	celkem	teplo	voda	celkem		
srpen 23	1 800	800	546	4 200	300	450	8 096	15.08.2023
září 23	1 800	800	546	4 200	300	450	8 096	15.09.2023
říjen 23	1 800	800	546	4 200	300	450	8 096	15.10.2023
listopad 23	1 800	800	546	4 200	300	450	8 096	15.11.2023
prosinec 23	1 800	800	546	4 200	300	450	8 096	15.12.2023
leden 24	1 800	800	546	4 200	300	450	8 096	15.01.2024
únor 24	1 800	800	546	4 200	300	450	8 096	15.02.2024
březen 24	1 800	800	546	4 200	300	450	8 096	15.03.2024
duben 24	1 800	800	546	4 200	300	450	8 096	15.04.2024

Prosím, zašlete nám scan podepsaného platebního kalendáře na [redacted]
Vyhotovil: [redacted]

Upozornění pro plátce DPH: Odpočet daně na základě tohoto daňového dokladu lze uplatnit pouze v případě
připsání částky uvedené v rozpise plateb na účet dodavatele (§31a zákona o DPH č.235/2004 Sb.)

Dodavatel:

Odběratel:



SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
DAŇOVÝ DOKLAD

Daňový doklad (VS): 61989592
Datum vystavení: 19.7.2023
Způsob úhrady: bankovním převodem

Platební údaje:




Dodavatel:
HERITAGE REAL ESTATES s.r.o.
J.A.Bati 5648
760 01 Zlín
IČ: 03559777
DIČ: CZ03559777

Odběratel:
Univerzita Palackého v Olomouci
Kžížkovského 511/8
779 00 Olomouc
IČ: 61989592
DIČ: CZ61989592

Firma je zapsána v OR u krajského soudu v Brně
oddíl C, vložka 85460. Den zápisu 1.12.2014

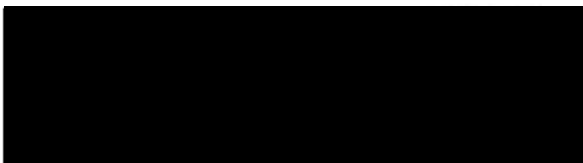
Zasíláme Vám splátkový kalendář na nájemné v roce 2023/24 v pronajatých prostorách
Olomouc, Riegrova 406 ve II.NP (141-2N3) o celkové výměře 135,18m².

účetní období	Datum UZP	nájemné bez DPH	DPH 21%	celkem Kč	splatnost do
srpen 23	01.08.2023	14 500	3 045	17 545	15.08.2023
září 23	01.09.2023	14 500	3 045	17 545	15.09.2023
říjen 23	01.10.2023	14 500	3 045	17 545	15.10.2023
listopad 23	01.11.2023	14 500	3 045	17 545	15.11.2023
prosinec 23	01.12.2023	14 500	3 045	17 545	15.12.2023
leden 24	01.01.2024	14 500	3 045	17 545	15.01.2024

Prosím, zašlete podepsaný scan splátkového kalendáře na 

Vyhotovil: 

Dodavatel:



Odběratel: