

# 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 511/8, 779 00 Olomouc

IČ: 61989592

DIČ: CZ61989592

bankovní spojení: [REDACTED]

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

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné,

a

## **Švára & Stríž advokáti, s.r.o.**

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

IČ: 19614799

DIČ: CZ19614799

bankovní spojení: [REDACTED]

jednající:

Mgr. Ondřej Švára, jednatel, [REDACTED]

Mgr. David Stríž, jednatel, [REDACTED]

zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 93406

(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.**

### **Preambule**

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemků p. č. st. 1656, jehož součástí je stavba č.p. 1131, p.č. 94/1, p.č. 94/64, p.č. 94/71, p.č. 94/73, p.č. 409/1, p.č. 409/2, p.č. 409/6 to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj,

katastrální pracoviště Olomouc, na listu vlastnictví č. 49 pro obec Olomouc, k.ú. Olomouc-město (dále jen „nemovitosti“).

## **II. Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou níže specifikované prostory sloužící k podnikání nacházející se v nemovitosti:

<b>umístění</b>	<b>charakter</b>	<b>výměra v m<sup>2</sup></b>
4. NP č. místnosti 4.35	kancelář	30,20 m <sup>2</sup>

(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 užívat 1 parkovací místo na kancelář. Parkovací místo bude vyhrazeno dle individuální dohody s nájemcem. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli za užívání parkovacího místa cenu uvedenou v Ceníku.

## **III. Účel nájmu**

1. Pronajímatel dává do nájmu nájemci pronajaté prostory za účelem provozování činnosti spojené s předmětem podnikání nájemce, a to výkon advokacie podle zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění.
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. 10. 2023 a konče dnem 31. 12. 2026.

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. písemnou odůvodněnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby 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. 7 smlouvy, v případě nájemného, nebo odst. 9 smlouvy v případě služeb a 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. 7 smlouvy, v případě nájemného, nebo odst. 9 smlouvy, v případě služeb a doplňkových služeb.
    - vi. je v prodlení s uhrazením jistoty nejméně 10 dní po lhůtě sjednané v čl. VIII. odst. 10 smlouvy,
    - vii. poruší svoji povinnost užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. III. smlouvy,

přičemž účinky výpovědi této smlouvy nastávají dnem doručení výpovědi 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. 6 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, již 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, návěstí 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, nicméně 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 podepsanými 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 v předmětu nájmu, s výjimkou komunálního a recyklovatelných složek komunálního odpadu, 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 4 ks klíčů od nemovitosti zdarma. Bude-li nájemce požadovat vyšší počet klíčů, je povinen pronajímateli uhradit cenu uvedenou v Ceníku.
20. Nájemce je povinen respektovat omezení, či přerušeni dodávky služby či doplňkové služby dle smlouvy, je-li o tomto přerušeni 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 srozuměn s povinnostmi, které pro něj vyplývají z právních předpisů, především ze zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory. Jedná se především o povinnost příjemce poskytnout informace o veřejné podpoře dle § 5 odst. 2 předmětného zákona a o poskytování součinnosti při šetřeních na místě dle § 6 předmětného zákona.
23. Nájemce (konečný příjemce podpory) se zavazuje sledovat, zda u něj nedochází po sečtení hodnot všech přijatých podpor de minimis k překročení limitu dle čl. 3 odst. 2 Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis, uveřejněným v Úředním věstníku Evropské unie L 352/1 dne 24. prosince 2013, (tj. 200.000,- EUR v období 3 po sobě jdoucích zdaňovacích období).
24. Nájemce podpisem této smlouvy výslovně prohlašuje, že ke dni podpisu smlouvy nepřesahuje celková přijatá podpora de minimis včetně podpory dle čl. VIII. odst. 2 této smlouvy limit 200.000,- EUR. Čestné prohlášení upozornění na charakter veřejné podpory je přílohou č. 5 této smlouvy.
25. 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.
26. Nájemce je povinen archivovat veškeré dokumenty, které souvisí s předmětem této smlouvy po dobu 10 let po skončení plnění smlouvy.
27. 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 a zprostit odpovědnosti 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.

28. Nájemce je povinen zdržet se umístování reklamy či jiné formy propagace politických stran, hnutí či kandidátů do volených orgánů ve všech areálech VTP UP.

## **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 pověřeni 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 ve 4 NP bloku D,
  - b) sprchu v 1 NP bloku D,
  - c) kuchyňku ve 4 NP bloku D,
  - d) tři zasedací místnosti v prostorách co-workingu v 2 NP bloku D dle Provozního a dopravního řádu a komunikačních ploch nemovitosti,

- e) terasa v 2 NP bloku D
2. Pronajímatel umožní nájemci čerpání následujících doplňkových služeb:
- Úklid společných prostor a předmětu nájmu v rozsahu dle přílohy č. 6 smlouvy, jež je její nedílnou součástí,
  - Správa internetové přípojky.

Výše uvedené doplňkové služby jsou poskytovány ze strany pronajímatele úplatně, a to na základě Ceníku, který tvoří přílohu č. 7 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] [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 kalendářního měsíce po 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. 9 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 (buď 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 porušil výše uvedené povinnosti.
5. 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 4.630,- Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH, tedy ve výši 11.652,17 Kč měsíčně bez DPH za celý předmět nájmu. DPH bude účtována ve výši dle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Smluvní strany se dále dohodly tak, že pronajímatel poskytne nájemci slevu ze sjednané výše nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy, a to ve výši 1.500,- Kč z částky uvedené v odst. 1 tohoto článku za užívání 1 m<sup>2</sup>/rok bez DPH, tedy ve výši 3.775,- Kč měsíčně za celý předmět nájmu.
3. Nájemce souhlasí s poskytnutím podpory v režimu de minimis od pronajímatele ve formě slevy z nájemného na pronajímané prostory po dobu trvání smlouvy, a to ve výši 45.300,- Kč/rok (slovy: čtyřicet pět tisíc tři sta korun českých) na celé smluvní období. Pronajímatel zaznamená do 5 pracovních dnů ode dne poskytnutí této podpory de minimis do příslušného centrálního registru údaje o poskytnuté podpoře de minimis, její výši v EUR a o jejím příjemci. Výše podpory v EUR bude určena přepočtovým kurzem vydaným Evropskou centrální bankou na internetových stránkách ke dni poskytnutí podpory de minimis. Tato poskytnutá podpora není dotací k ceně dle zákona o DPH.
4. Měsíční platba nájemného uvedená v VIII. odst. 1 této smlouvy bude snížena o poměrnou část poskytnuté podpory v režimu de minimis ve smyslu čl. VIII. odst. 2 této smlouvy. Měsíční platba nájemného snižena o poměrnou část poskytnuté podpory v režimu de minimis tedy **činí 7.877,17 Kč bez DPH měsíčně** za celý předmět nájmu po dobu trvání nájmu
5. Výše nájemného uvedená v čl. VIII. odst. 1 této smlouvy je stanovena na základě znaleckého posudku vyhotoveného soudním znalcem [REDAKCE] ze dne 13. 6. 2022. 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, 4 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 [REDAKCE] 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. Navýšením nájemného dle tohoto odstavce smlouvy nedochází ke změně výše poskytnuté podpory de minimis dle této smlouvy.
6. Právní vztahy při poskytování podpory de minimis se řídí ustanoveními Nařízení Komise (EU) č.1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis, uveřejněným v Úředním věstníku Evropské unie L 352/1 dne 24. prosince 2013 (dále jen „nařízení o podpoře de minimis“).

Nájemce prohlašuje, že se s příslušným nařízením o podpoře de minimis seznámil. Nájemce nesmí čerpat podporu na nájemné z jiných dotačních titulů. Podpora bude poskytnuta pouze za předpokladu, že součet této veřejné podpory a veřejných podpor poskytnutých nájemci z jiných zdrojů nepřesáhne limit 200.000 EUR stanovený pro podpory „de minimis“ článkem 3 odst. 2 nařízení o podpoře de minimis. Přílohou č. 8 a nedílnou součástí této smlouvy je „Upozornění na charakter veřejné podpory“. Pronajímateli jako příjemci dotace byla poskytnuta dotace Ministerstva průmyslu a obchodu č.j. MPO 20929/22/61200/2091 na projekt s názvem „Centrum inovací a transferu technologií UP“.

7. Nájemce se zavazuje hradit měsíční platbu nájemného ve výši dle odstavce 4 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 doručení 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 doručenu 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.
8. 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 doručení 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.
9. 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 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 provedení vyúčtování vzájemně odsouhlasí.

10. 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 dvou měsíčních nájmu, tj. 15.756,- 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.
11. 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] [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.
12. Jistotu dle odstavce 10 tohoto článku smlouvy pronajímatel vyúčtuje a nájemci vrátí na účet uvedený v záhlaví této smlouvy do 20 dní 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.
13. 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**

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**

1. V případě prodlení nájemce 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 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. 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.
2. 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 neoprávněné užívat, resp. aby pronajímatel mohl pronajaté prostory dále komerčně využívat.

3. 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.
4. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2050 OZ se nepoužije.

## **XI.**

### **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. 5 a 8 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 podepsanými 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:

- za nájemce:

- [redacted]
- [redacted]

- 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

Příloha č. 4: Seznam norem a jiných dokumentů

Příloha č. 5: Čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis

Příloha č. 6: Běžný úklid společných prostor -specifikace

Příloha č. 7: Ceník

Příloha č. 8 : Upozornění na charakter veřejné podpory

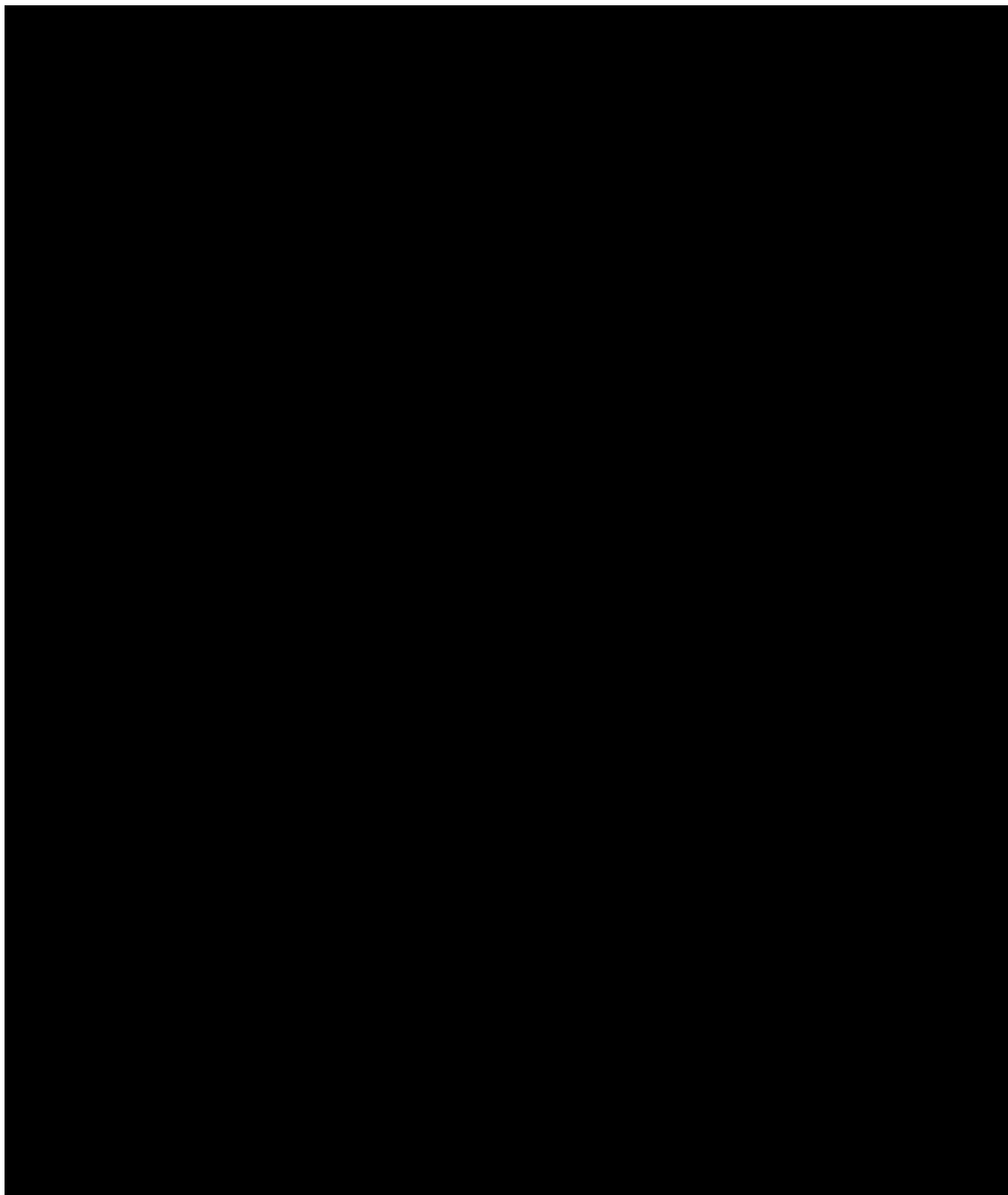
V Olomouci dne..26. 9. 2023.....

V Olomouci dne .....

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

.....  
Mgr. David Stříž  
jednatel

**Příloha č. 1 Půdorysy pronajímaných nebytových prostor**

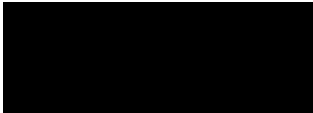


## Příloha č. 2: Provozní a dopravní řád VTP UP

### 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“),
4. budova bloku D, čp. 8a ul. Tř. 17 listopadu, Olomouc (dále jen „blok D“),  
(dále jen „VTP“ nebo „objekt“).

Kontakt na recepci VTP blok B:


#### 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 překontrolovat 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**<sup>1</sup> 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. Poruší-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.

<sup>1</sup> 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.).

10. **Návštěvy zaměstnanců VTP i nájemce** jsou povinny se při vstupu ohlásit na recepci VTP a vyčkat pokynů zaměstnanců recepce 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.

## Čl. 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 umisťovat a používat pouze ty elektrické přístroje a technická zařízení, jejichž instalace a používání je v souladu s účelem pronájmu, uvedeným v nájemní smlouvě.
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; instalací elektrického zařízení nesmí dojít ke zvýšení požárního nebezpečí v objektu.

## Čl. 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“.

## Čl. 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) rezervace zasedacích místností,
  - c) kopírování,
  - d) skenování,Platný ceník služeb je umístěn na viditelném místě prostoru recepce VTP.
5. Provoz recepce VTP je zajištěn na bloku B v době od 7:00 do 15:30 hodin a na bloku D v době od 08:00 do 17:00 hodin v pracovních dnech.
6. Společné prostory lze využívat za podmínky ohleduplného chování k ostatním, tj. zaměstnancům VTP a třetím osobám.
7. Pro provoz malé a velké zasedací místnosti v budově bloku B platí následující pravidla:
  - a) **Zaměstnanci** VTP mohou malou a velkou zasedací místnost využívat kdykoli pro potřebu pracovních jednání.
  - b) **Nájemce** má možnost využít malou a velkou zasedací místnost k pořádání porad nebo obchodních jednání, a to v počtu 10 hod./měs. Zdarma, následně dle aktuálního platného ceníku.
  - c) Pro účely pořádání školení, seminářů, on-line diskusních přenosů, promo-akcí a jiných hromadných akcí musí být ze strany **nájemce** malá nebo velká zasedací místnost objednána na příslušný termín v požadovaném počtu hodin, na který VTP vystaví nájemci fakturu se splatností 14 dnů podle platného ceníku.
  - d) Při využívání malé i velké zasedací místnosti se musí **zaměstnanci** VTP i **nájemce** chovat tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku nebo zdraví.
  - e) **Nájemce** je po skončení užívání povinen malou i 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.
8. Pro provoz zasedacích místností v budově bloku D platí následující pravidla:
  - a) **Zaměstnanci** VTP mohou zasedací místnosti využívat kdykoli pro potřebu pracovních jednání.
  - b) **Nájemce** má možnost využít zasedací místnosti k pořádání porad nebo obchodních jednání, a to v počtu 10 hod./měs. Zdarma, následně dle aktuálního platného ceníku.
  - c) Pro účely pořádání školení, seminářů, on-line diskusních přenosů, promo-akcí a jiných hromadných akcí musí být ze strany **nájemce** zasedací místnosti objednány pomocí rezervačního systému na příslušný termín v požadovaném počtu hodin, na který VTP vystaví nájemci fakturu se splatností 14 dnů podle platného ceníku.
  - d) Při využívání zasedacích místností se musí **zaměstnanci** VTP i **nájemce** chovat tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku nebo zdraví.
  - e) **Nájemce** je po skončení užívání povinen zasedací místnosti 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 a v areálu Vědeckotechnického parku na ulici 17. listopadu.** 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 přepravcům 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 spalinový kouř.
4. Přeprava nákladů a vykládka v objektu VTP je dovolena 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 jimi 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) Nádoby 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. Přečnávající náklad je nutné označit dle předpisu.
5. Parkoviště jsou umístěna u každé budovy objektu VTP.
6. 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.
7. Nájemce je srozuměn se skutečností, že předmět nájmu není hlídaným parkovištěm. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za škody na majetku nájemce způsobené cizí osobou, povětrnostními vlivy nebo jinými živly, příp. vyšší mocí. Pronajímatel neodpovídá za škodu způsobenou dopravou, provozem nebo stáním ostatních nájemců nebo uživatelů parkoviště.
8. Nájemce je povinen bezodkladně nahlásit pronajímateli každou škodu, kterou způsobil na majetku pronajímatele. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou pronajímateli i ostatním nájemcům nebo uživatelům parkoviště způsobenou zejména vadným stáním, poškozením ostatních věcí nebo zdraví osob nabouráním nebo jinou manipulací vedoucí k takovému poškození.
9. Nájemce se zavazuje užívat parkovací stání s ohledem na další nájemce parkovacích stání, tzn. neblokovat svým vozem jiná parkovací stání.
10. Nájemce je povinen počínat si při užívání parkovací plochy tak, aby nedocházelo k zásahům do práv třetích osob užívajících ostatní parkovací plochy, ani ke škodám na majetku pronajímatele či třetích osob.
11. Návštěvy jsou povinny parkovat vozidla výhradně na místech určených pro návštěvy; tato místa jsou na parkovištích viditelně označena.
12. 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.
13. 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. 9. 2023.



**Kontakt na recepci VTP blok B:**



**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:**

Kancelář č. 4.35 v 4. NP

s následujícím vybavením v nebytovém prostoru: krytina podlahy vysoce zátěžové PVC + lišty, stropní zářivková svítidla, 2x telefonní zásuvka, 2x TV a rozhlasová zásuvka, 2x PC zásuvka, repro připojené na EZS

**Předávané vybavení prostor:**

- 4 ks kancelářský stůl
- 4 ks kancelářská židle
- 4 ks kontejner
- 2 ks šatní skříň
- 8 ks komoda
- 4 ks odpadkový koš

.....  
datum

.....  
za nájemce

.....  
za pronajímatele

#### **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: Čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis

## Čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis

Obchodní jméno / Jméno žadatele	Švára & Stříž advokáti, s.r.o.
Sídlo / Adresa žadatele	Šlechtitelů 813/21, Holice, 779 00 Olomouc
IČ / Datum narození	19614799

1. Žadatel prohlašuje, že jako účetní období používá
- kalendářní rok.**
- hospodářský rok** (začátek [DOPLNIT], konec [DOPLNIT]).

### 2. Podniky<sup>2</sup> propojené s žadatelem o podporu

**Žadatel o podporu se považuje za propojený<sup>3</sup> s jinými podniky, pokud i tyto subjekty mezi sebou mají některý z následujících vztahů:**

- a) jeden subjekt vlastní více než 50 % hlasovacích práv, která náležejí akcionářům nebo společníkům, v jiném subjektu;
- b) jeden subjekt má právo jmenovat nebo odvolat více než 50 % členů správního, řídicího nebo dozorčího orgánu jiného subjektu;
- c) jeden subjekt má právo uplatňovat více než 50% vliv v jiném subjektu podle smlouvy uzavřené s daným subjektem nebo dle ustanovení v zakladatelské smlouvě nebo ve stanovách tohoto subjektu;
- d) jeden subjekt, který je akcionářem nebo společníkem jiného subjektu, ovládá sám, v souladu s dohodou uzavřenou s jinými akcionáři nebo společníky daného subjektu, více než 50 % hlasovacích práv, náležejících akcionářům nebo společníkům, v daném subjektu.

Subjekty, které mají s žadatelem o podporu jakýkoli vztah uvedený pod písm. a) až d) prostřednictvím jednoho nebo více dalších subjektů, se také považují za podnik propojený s žadatelem o podporu.

Do výčtu podniků propojených přímo či zprostředkovaně se žadatelem o podporu se zahrnují osoby zapsané v základním registru právnických osob, podnikajících fyzických osob a orgánů veřejné moci ("registr osob") v souladu se zákonem č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů.

Žadatel prohlašuje, že

- není** ve výše uvedeném smyslu propojen s jiným podnikem.
- je** ve výše uvedeném smyslu propojen s následujícími podniky:

Obchodní jméno podniku/Jméno a příjmení	Sídlo/Adresa	IČ/Datum narození

<sup>2</sup> Za podnik lze považovat podnikatele definovaného v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>3</sup> Bližší informace o propojeném podniku naleznete v METODICKÉ PŘÍRUČCE k aplikaci pojmu „jeden podnik“ z pohledu pravidel podpory *de minimis*.

3. Žadatel prohlašuje, že podnik (žadatel) v současném a / nebo v některém ze 2 předcházejících účetních období

- nevznikl** spojením podniků či nabytím podniku.  
 **vznikl spojením** (fúzí splynutím<sup>4</sup>) níže uvedených podniků:  
 **nabytím** (fúzí sloučením<sup>5</sup>) **převzal jmění** níže uvedeného/ých podniku/ů:

Obchodní jméno podniku	Sídlo	IČ

Výše uvedené změny spočívající ve spojení či nabytí podniků

- jsou** již zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.  
 **nejsou** zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.

4. Žadatel prohlašuje, že podnik (žadatel) v současném a 2 předcházejících účetních obdobích

- nevznikl** rozdělením (rozštěpením nebo odštěpením<sup>6</sup>) podniku.  
 **vznikl rozdělením** níže uvedeného podniku:

Obchodní jméno podniku	Sídlo	IČ

a převzal jeho činnosti, na něž byla dříve poskytnutá podpora *de minimis* použita<sup>7</sup>. Podniku (žadateli) byly přiděleny následující (dříve poskytnuté) podpory:

Datum poskytnutí	Poskytovatel	Částka v Kč

Výše uvedené změny spočívající v rozdělení podniků

- jsou** již zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.  
 **nejsou** zohledněny v Centrálním registru podpor malého rozsahu.

5. Žadatel níže svým podpisem

- potvrzuje, že výše uvedené údaje jsou přesné a pravdivé a jsou poskytovány dobrovolně;
- se zavazuje k tomu, že v případě změny předmětných údajů v průběhu administrativního procesu poskytnutí podpory *de minimis* bude neprodleně informovat poskytovatele dané podpory o změnách, které u něj nastaly;
- souhlasí se zpracováním svých osobních údajů obsažených v tomto prohlášení ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění p. p., za účelem evidence podpor malého rozsahu v souladu se zákonem č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění p. p. Tento souhlas uděluji správci

<sup>4</sup> Viz § 62 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>5</sup> Viz § 61 zákona č. 125/2008 Sb.

<sup>6</sup> Viz § 243 zákona č. 125/2008 Sb.

<sup>7</sup> Pokud by na základě převzatých činností nebylo možné dříve poskytnuté podpory *de minimis* rozdělit, rozdělí se podpora poměrným způsobem na základě účetní hodnoty vlastního kapitálu nových podniků k datu účinku rozdělení.

a zpracovateli<sup>8</sup>, kterým je univerzita Palackého v Olomouci pro všechny údaje obsažené v tomto prohlášení, a to po celou dobu 10 let ode dne udělení souhlasu. Zároveň si je žadatel vědom svých práv podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

<b>Datum a místo podpisu</b>			
<b>Jméno a podpis osoby oprávněné zastupovat žadatele</b>		<b>Razítko (pokud je součástí podpisu žadatele)</b>	

<sup>8</sup> Správce je koordinační orgán ve smyslu zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění p. p., zpracovatelem je poskytovatel podpory *de minimis*.

### Švára & Stríž advokáti, s.r.o.

Adresa: Šlechtitelů 813/21, Holice, 779 00 Olomouc  
SZR-ID: 1016323100  
IČO: 19614799  
Aktualizováno ze SZR: 31. 8. 2023

Oblasti	Nařízení	Přiděleno	Zby
zemědělská prvovýroba		0,00 €	20 000,00
rybolov		0,00 €	30 000,00
ostatní		0,00 €	200 000,00
doprava		0,00 €	100 000,00
<b>Celkem</b>		<b>0,00 €</b>	<b>200 000,00</b>

**Ověřit možnost poskytnutí podpory**

Nařízení:  KČ:   
Kurz:  €:

Propojené podniky

**Podporu je možné poskytnout.**



## **Příloha č. 6: Běžný úklid společných prostor a předmětu nájmu -specifikace**

### **Úklid předmětu nájmu**

- stírání prachu z vodorovných ploch
- vynášení odpadkových košů a doplnění sáčků
- mytí omyvatelných podlah
- vysávání koberců
- odstranění nečistot ze dveří a klik
- odstranění prachu z topných těles

Četnost úklidu: 1 x týdně

### **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

## Příloha č. 7: Ceník

<b>Služba</b>	<b>Jednotka</b>	<b>Cena bez DPH</b>
Voda teplá - ohřev	m <sup>3</sup>	dle ceny dodavatele
Voda studená - odečet dle výše odběru	m <sup>3</sup>	dle ceny dodavatele
Elektřina - odečet dle výše odběru	kWh	dle ceny dodavatele
Otop Blok A, C a D Blok B	KWh / GJ m <sup>2</sup> kanc. plochy/měsíc	dle ceny dodavatele
Provoz sociálních zařízení - VTP UP blok B a C	1 osoba/měsíc	195,- Kč/měsíc
Provoz a úklid společných prostor (otop, úklid) VTP UP blok B a C	m <sup>2</sup> kanc. plochy/měsíc	11,80 Kč/m <sup>2</sup>
Základní úklid pronajatých prostor	m <sup>2</sup> kanc. plochy/měsíc	11,80 Kč/m <sup>2</sup>
Směsný komunální odpad	m <sup>2</sup> kanc. plochy/měsíc	2,18 Kč/m <sup>2</sup>
Paušální poplatek za provoz telefonní přípojky	ks	100,- Kč/měsíc
Hovorné		maximální ceny: Volání v ČR pevné sítě (1+1) 0,60 Kč/min, volání v ČR do mobilních sítí (1+1) 1,75 Kč/min, volání v rámci ústředny 0 Kč/min
Správa internetové přípojky	měsíc	250,- Kč/měsíc
Služby recepce (kopírování, vazba, laminování...)		dle ceníku recepce
Pronájem velké zasedací místnosti VTP UP blok B a blok D  Pro nájemce VTP UP sleva 50%	1. hodina pronájmu každá další hodina ½ dne (8°-12°) celý den (8°-16°) sobota + neděle pitný režim nad 25 osob	800,- Kč 400,- Kč 1.600,- Kč 3.000,- Kč Přirážka 30 % 30,- Kč/os.
Parkovací stání  Blok D	1 parkovací stání	500,- Kč/měsíc
Marný výjezd bezpečnostní služby	1 výjezd	Přefakturování skutečné ceny
Zapůjčení čipové karty - vratná záloha	1 ks	200,- Kč
Klíče systému generál	ks	nad rámec počtu sjednaného ve smlouvě 450,- Kč bez DPH za kus

## Příloha č. 8: Upozornění na charakter veřejné podpory

# Upozornění na charakter veřejné podpory

v souladu s § 3a zákona č.215/2004Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje

Tímto Vás v souladu s § 3a zákona č.215/2004Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, upozorňujeme, že: „**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**“ uzavřená mezi Švára & Stříž advokáti, s.r.o. a Univerzitou Palackého v Olomouci obsahuje prvek veřejné podpory de minimis ve výši 147.225,- Kč (slovy: sto čtyřicet sedm tisíc dvě stě dvacet pět korun českých).

Právní vztahy při poskytování podpory de minimis se řídí ustanoveními Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis, uveřejněným v Úředním věstníku Evropské unie L 352/1 dne 24. prosince 2013.

V Olomouci dne

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

Výše uvedené beru na vědomí:

.....  
Mgr. David Stříž  
jednatel