



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 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

HELLA AUTOTECHNIK NOVA, s.r.o.

se sídlem: Družstevní 338/16, 789 85 Mohelnice

IČ: 25834151

DIČ: CZ25834151

bankovní spojení: [REDACTED]

Jednající: [REDACTED]

zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C vložka 20350

(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. 1230/8a, 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:

Vědeckotechnický park Univerzity Palackého v Olomouci

Šlechtitelů 21 | 783 71 Olomouc [REDACTED]

[REDACTED] www.vtpup.cz

Umístění	charakter	Výměra v m ²
4.04	kancelář	294,29
4.04a	hovorna	2,66
4.04b	hovorna	2,85
4.05	kuchyňka	7,76
4.06	wc ž. předsíň	4,43
4.07	wc ž. kabina	1,49
4.08	wc ž. kabina	1,49
4.09	wc m. předsíň	5,01
4.10	wc m. kabina	1,49
4.11	wc m. pisoár	4,68
4.12	wc imobilní	3,94
4.13	zasedací místnost	30,41
4.21	Technická místnost	2,81
4.39	laboratoř	73,83
celkem		437,14

(dále jen „pronajaté prostory“ nebo „nebytové prostory“). Pronajaté prostory jsou barevně vyznačeny na plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

- Smluvní strany prohlašují, že rozsah a umístění pronajatých prostor je mezi stranami zřejmý a dostatečně specifikovaný. Pronajaté nebytové prostory je nájemce oprávněn užívat výlučně.
- Nájemce je dále oprávněn nevýlučně užívat společné části nemovitosti (chodby, schodiště) a příjezdové komunikace k nemovitosti dle Provozního a dopravního řádu Vědeckotechnického parku Univerzity Palackého v Olomouci (dále jen „VTP UP“), který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy jako její nedílná součást (dále jen jako „Provozní a dopravní řád VTP UP“). Nájemce je dále oprávněn po předchozí dohodě výlučně užívat parkovací místa parkoviště Vědeckotechnického parku Univerzity Palackého v Olomouci, přičemž je oprávněn takto výlučně užívat až 9 parkovacích míst. Přesný počet parkovacích míst bude vyhrazen dle individuální dohody s nájemcem. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli za užívání každého vyhrazeného parkovacího místa cenu uvedenou v Ceníku (příloha č. 7).

III.

Účel nájmu

- Pronajímatel dává do nájmu nájemci pronajaté prostory za účelem jejich užívání pro administrativní činnost a provoz laboratoře v souvislosti s předmětem podnikání nájemce. Nájemce se zavazuje, že umožní studentům Univerzity Palackého v Olomouci přístup k výše uvedené laboratoři, a to nejméně z 20 % její měsíční kapacity. Bližší podmínky užívání pronajaté laboratoře ze strany studentů Univerzity Palackého v Olomouci budou upraveny samostatnou smlouvou.
- 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. Pronajímatel se zavazuje nájemci takové užívání umožnit 24 hodin denně a 7 dnů v týdnu.
- Podpisem smlouvy nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem pronajatých prostor, a že je považuje za vyhovující k užívání pro sjednané účely. Pronajímatel potvrzuje, že pronajaté prostory jsou vhodné pro účely užívání nájemcem a pronajímatel zajistil pro užívání pronajatých prostor dohodnuté s nájemcem potřebný kolaudační souhlas nebo pravomocné kolaudační rozhodnutí (včetně potřebných podkladových stanovisek).

Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání udržovat prostory ve stavu vyhovujícím pro účely užívání nájemcem, pokud není v této smlouvě ve vztahu k určitým činnostem výslovně sjednáno jinak.

IV. Doba nájmu

1. Nájem smluvní strany sjednávají na dobu určitou, a to počínaje dnem 1. 1. 2024 a konče dnem 31. 12. 2026. Nájemce má právo jednou prodloužit trvání doby nájmu (nájem podle této smlouvy) o tři (3) roky a doba nájmu bude v takovém případě prodloužena bez dalšího. Toto právo musí být uplatněno písemným oznámením doručeným pronajímateli nejpozději šest (6) měsíců před koncem výchozí doby trvání nájmu.
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, jehož vzor tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.
3. Nájem podle této smlouvy zanikne
 - a. písemnou dohodou smluvních stran,
 - b. písemnou výpovědí nájemce bez výpovědní doby v případě, že:
 - i. se pronajaté prostory nebo jejich podstatná část stanou neuživatelnými pro účely užívání sjednané s nájemcem nebo je jejich uživatelnost podstatně omezena, pokud takový stav nebyl způsoben nájemcem a trvá déle než 30 dnů; nepřístupnost pronajatých prostor zároveň znamená jejich neuživatelnost,
 - ii. pronajímatel podstatným způsobem poruší povinnost podle této smlouvy (zejména povinnost udržovat a opravovat pronajaté prostory – včetně povinnosti odstranit jakoukoliv vadu – nebo povinnost zajistit v pronajatých prostorech dostupnost kterékoliv z energií či médií a jakékoliv takové porušení trvá déle než 30 dnů od doručení písemného oznámení nájemce pronajímateli, nebo stejná nebo obdobná povinnost pronajímatele je porušena více než třikrát během kterýchkoliv 12 měsíců doby nájmu (jakékoliv takové porušení se počítá, pokud bylo písemně oznámeno pronajímateli), nebo
 - iii. pronajaté prostory nebo jakákoliv jejich část není nájemci předána včas nebo pronajaté prostory nebo jakákoliv jejich část není ve stavu umožňujícím užívání pro účely sjednané s nájemcem a taková situace trvá déle než 30 dnů,

alternativně je nájemce oprávněn určit ve výpovědi jednostranně výpovědní dobu, a to až v délce 6 měsíců (počínající dnem doručení výpovědi). Výpovědní důvody nájemce podle OZ nejsou těmito ujednáními nijak dotčeny.

- c. písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby v případě, že nájemce:
 - i. poruší podstatným způsobem 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, a takové porušení neodstraní ani do 5 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele,
 - ii. poruší opakovaně (nejméně třikrát) během 12 po sobě jdoucích měsíců podstatným způsobem 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 (jakékoliv takové porušení se počítá, pokud bylo písemně oznámeno nájemci),

- 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), a takové porušení (včetně jeho případných následků) neodstraní ani do 10 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele,
- iv. je v prodlení s uhrazením nájemného nebo úhrad za služby za jeden měsíc nebo více o více než 30 dní po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VII. odst. 3 smlouvy, v případě nájemného, nebo čl. VII. odst. 5 smlouvy v případě služeb, a takové porušení neodstraní ani do 5 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele,
- v. se opakovaně (nejméně třikrát) během 12 po sobě jdoucích měsíců dostane do prodlení s uhrazením nájemného nebo úhrad za služby po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VII. odst. 3 smlouvy, v případě nájemného, nebo odst. 5 smlouvy, v případě služeb,
- vi. je v prodlení s uhrazením jistoty nejméně 10 dní po lhůtě sjednané v čl. VII. odst. 6 smlouvy, a takové porušení neodstraní ani do 5 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele,
- vii. poruší svoji povinnost užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. III smlouvy, a takové porušení neodstraní ani do 5 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele, nebo neprodleně, pokud z takového nepovoleného užívání vzniká nebo bezprostředně hrozí škoda na pronajatých prostorech,
- viii. poruší svoji povinnost udržovat platnou a účinnou pojistnou smlouvu dle čl. V. odst. 25 smlouvy po celou dobu trvání nájmu, a takové porušení neodstraní ani do 5 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele,

alternativně je pronajímatel oprávněn určit ve výpovědi jednostranně výpovědní dobu, a to až v délce 6 měsíců (počínající dnem doručení výpovědi). Výpovědní důvody pronajímatele podle OZ nejsou těmito ujednáními nijak dotčeny.

4. Nájemce je povinen do skončení doby nájmu pronajaté prostory vyklidit a odevzdat pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě; to neplatí v případě předčasného ukončení nájmu pronajímatelem výpovědí bez výpovědní doby – v takovém případě je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a odevzdat pronajímateli do 10 pracovních dnů od obdržení výpovědi.

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. 5 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. VII. smlouvy řádně a včas.
4. Nájemce je oprávněn bez dalšího souhlasu převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž pronajímané prostory slouží, poskytnout pronajaté prostory do užívání třetí osobě, případně smlouvu postoupit; to neplatí, pokud by se takovým převodem, přenecháním nebo postoupením podstatným způsobem zhoršilo postavení pronajímatele jako věřitele dle této smlouvy – v takovém případě tak může nájemce učinit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích, vlastnických a nájemních práv v nemovitosti nad míru odpovídající oprávněnému užívání pronajatých prostor nájemcem. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v nemovitosti přesahující takovou míru je nepřipustné.
6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení věcí (s výjimkou běžného opotřebení) ve vlastnictví pronajímatele, nalézajících se v pronajatých prostorách, pokud se tam nacházejí s jeho souhlasem a pokud takovou škodu nezpůsobil pronajímatel nebo zaměstnanci, dodavatelé apod. pronajímatele. 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 Protokolu 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, návěští či podobného znamení na nemovitost a v nemovitosti. Smluvní strany se dohodly, že věta druhá § 2305 OZ se nepoužije. Tím není dotčen závazek pronajímatele dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy.
11. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré vnitřní normy či předpisy (společně dále jen „normy“) či jiné dokumenty vydané pronajímatelem pro užívání nemovitosti v rozsahu, v jakém jsou tyto normy a dokumenty uvedeny v seznamu, který tvoří přílohu č. 5 smlouvy, jež je její nedílnou součástí. Normy či jiné dokumenty dle předchozí věty budou nájemci předány nejpozději v den podpisu této smlouvy na základě oboustranně podepsaného protokolu oprávněnými osobami obou smluvních stran. Smluvní strany se dohodly, že znění těchto norem či dokumentů může být ze strany pronajímatele měněno jednostranně za předpokladu, že žádná taková změna (i) nezaloží přímou platební povinnost nájemce nebo peněžitou sankci vůči nájemci a (ii) nezaloží žádnou povinnost, která by byla pro užívání obdobných pronajatých prostor či budov neobvyklá, ani podstatným způsobem neomezí užívání pronajatých prostor pro účely sjednané s nájemcem. Jakákoliv změna porušující takové omezení se vůči nájemci neuplatní. Pronajímatel je povinen změnu nájemci oznámit nejpozději 30 dní přede dnem účinnosti 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 znění dle tohoto odstavce. Nájemce je povinen dodržovat veškerá pravidla uvedená v nových normách, dokumentech či jejich novelizovaných zněních, a to ode dne jejich účinnosti a vyjma jak je uvedeno výše.
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 v rozsahu, v jakém taková odpovědnost přísluší nájemci podle právních předpisů.
 13. Nájemce je povinen dodržovat platný a účinný Provozní a dopravní řád VTP UP s výhradami dle ustanovení čl. V. odst. 11 této smlouvy, která se ohledně Provozního a dopravního řádu VTP UP uplatní obdobně.
 14. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli škody vzniklé na pronajatých prostorech jeho zaviněním nebo zaviněním jeho dodavatelů a odběratelů; posledně uvedené ujednání se neuplatní, pokud je pronajímatel schopen dosáhnout náhrady takové škody z pojištění odpovědnosti příslušného dodavatele nebo odběratele.
 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. Původcem veškerého odpadu, s výjimkou komunálního a recyklovatelných složek komunálního odpadu, v předmětu nájmu 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 a dalších látek odpovídajících účelu užívání sjednanému s nájemcem). Uvedené se nevztahuje na prostory laboratoře, pravidla jejíhož provozu budou mezi smluvními stranami upravena samostatným provozním řádem zohledňujícím zároveň potřeby nájemce i požadavky právních předpisů. Nájemce se zavazuje pronajímatele odškodnit, chránit a uchránit před jakýmkoli nároky, žalobami, nebo řízeními vznikajícími nebo spojenými s porušením výše uvedeného závazku nájemcem. Závazek odškodnění uvedený v tomto odstavci přetrvává i po ukončení nájmu podle této smlouvy.
 17. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli předmět nájmu v průběhu jeho užívání nájemcem kontrolovat v souladu s podmínkami čl. VI. odst. 2 této smlouvy. 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.
 18. Smluvní strany se dohodly, že v rozsahu, v jakém nájemce převezme klíče od nemovitosti, které jsou evidovány v systému tzv. generálního klíče a vstupní karty do nemovitosti, bude tato skutečnost 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 tzv. generálních klíčů nahradí pronajímateli a příslušným nájemcům majícím 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 případně náleží až 10 ks klíčů od nemovitosti zdarma. Bude-li nájemce požadovat vyšší počet klíčů, je povinen pronajímateli uhradit cenu uvedenou v Ceníku.

19. Nájemce je povinen respektovat omezení či přerušení dodávky služby dle smlouvy, je-li o tomto omezení či přerušení 5 kalendářních dnů předem informován nebo je-li takové omezení či přerušení důsledkem havárie. Pokud by v důsledku jakéhokoliv omezení či přerušení dodávky služby byly pronajaté prostory neuživatelné pro účel užívání sjednaný s nájemcem nebo by takové užívání bylo omezeno, vzniká nájemci právo na odpovídající slevu z nájemného a dalších plateb za pronajaté prostory dle čl. VII. odst. 9 této smlouvy. V odůvodněných případech (opravy, servisní práce apod.) je nájemce povinen poskytnout pronajímateli součinnost a umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých prostor v souladu s čl. V. odst. 17 této smlouvy.
20. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv opravy či změny nebytových prostor bez souhlasu pronajímatele, nejedná-li se o běžnou údržbu a drobné opravy; uvedené neplatí, pokud pronajímatel neplní své povinnosti dle poslední věty čl. III. odst. 3 této smlouvy. V takovém případě je nájemce oprávněn provést potřebnou opravu sám a požadovat po pronajímateli náhradu s tím spojených nákladů. Údržbu a opravy nebytových prostor zajišťuje pronajímatel, včetně běžné údržby a drobných oprav nebytových prostor. V případě poškození nebytových prostor nájemcem zajistí opravu rovněž pronajímatel s tím, že náklady po jejich předchozím písemném potvrzení s nájemcem přeučtuje nájemci. Na vymezení drobných oprav a běžné údržby se přiměřeně použijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a 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.
21. 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, a to v rozsahu a způsobem vyžadovaným od nájemce uvedeným zákonem.
22. Nájemce je povinen archivovat veškeré dokumenty, které souvisí s předmětem této smlouvy po dobu 10 let po skončení plnění smlouvy, pokud to od něj vyžadují právní předpisy, a to v rozsahu daném takovými právními předpisy.
23. Vznikne-li pronajímateli škoda výlučně v důsledku jakéhokoliv zaviněného porušení povinností nájemce dle této smlouvy či v důsledku nepravdivého prohlášení nájemce v této smlouvě, nájemce se zavazuje pronajímatele odškodnit za jakékoli ztráty, závazky z titulu odpovědnosti, náklady, nároky, škody, výdaje nebo požadavky (nebo úkony s nimi související), které pronajímatel nevyhnutelně utrpí nebo které mu vzniknou či které budou proti němu úspěšně uplatněny. Závazek odškodnění uvedený v tomto odstavci přetrvává i po ukončení nájmu podle této smlouvy.
24. Nájemce je povinen zdržet se umístování reklamy či jiné formy propagace politických stran, hnutí či kandidátů do volených orgánů v areálu VTP UP.
25. Nájemce prohlašuje, že má (nebo osoba přímo či nepřímo ovládající nájemce má) ke dni podpisu této smlouvy uzavřenou pojistnou smlouvu z odpovědnosti za újmy způsobené nájemcem, která bude po aktualizaci pojištěných lokalit pokrývat náhradu veškerých obvyklých majetkových i nemajetkových újem způsobených pronajímateli nájemcem a jeho provozem, a to až do výše 50.000.000,00 Kč, a současně s podpisem smlouvy předkládá pronajímateli ověřenou kopii této smlouvy nebo pojistného certifikátu potvrzujícího existenci takové pojistné smlouvy. Nájemce se zavazuje zajistit aktualizaci pojištěných lokalit v příslušné pojistné smlouvě o pronajaté prostory v nemovitosti nejpozději do 30 dnů od účinnosti této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že bude výše

uvedenou pojistnou smlouvu udržovat platnou a účinnou po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy, přičemž porušení této povinnosti je důvodem pro výpověď této smlouvy.

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 všech k tomu určených místech areálu VTP UP, kde to nájemce bude požadovat.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do pronajatých prostor za účelem jejich prohlídky pouze 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; v takovém případě bude nájemce vyzooměn o nutnosti takového vstupu do pronajatých prostor a o takovém vstupu do pronajatých prostor okamžitě, bude-li to možné, jinak bez zbytečného odkladu. Při výkonu svých práv podle tohoto odstavce bude pronajímatel respektovat běžnou pracovní dobu nájemce (tj. dobu od 6:00 hod. do 18:00 hod.) a vynaloží maximální úsilí, aby nijak nebránil činnosti nájemce v pronajatých prostorech.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci vzniknou při činnosti nájemce 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 bezodkladně informovat nájemce o nutnosti zásahu, oprav či revize zařízení souvisejících s dodávkou služeb.
5. Pronajímatel se zavazuje zajistit pro nájemce shromažďování a odvoz komunálního odpadu a recyklovatelných vyseparovaných složek komunálního odpadu (plast, papír), to vše pouze v rozsahu komunálního odpadu a vyseparovaných recyklovatelných složek komunálního odpadu vyprodukovaného nájemcem výhradně v předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje, že jím pověřenými 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.

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/m²/rok bez DPH, tedy **168.663,18 Kč měsíčně bez DPH za celý předmět nájmu**. Na nájemném bude účtována DPH ve výši dle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Výše nájemného uvedená v čl. VII. 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 doby trvání nájmu dle této smlouvy nechá pronajímatel vyhotovit znalecký posudek, jehož předmětem bude určení hodnoty obvyklého nájemného ve srovnatelných prostorách určených k podnikání (zejména s ohledem na lokalitu a standard prostor i nemovitosti). Takto stanovená výše nájemného bude v případě, že dojde ke změně výše nájemného, základem pro změnu čl. VII odst. 1 této nájemní smlouvy, a to za předpokladu, že pronajímatel (jeho znalec) během doby trvání nájmu nezmění metodiku určení hodnoty obvyklého nájemného. 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 doručením do sídla nájemce nebo do datové schránky nájemce ID datové schránky nájemce nhb93nx, přičemž v takovém případě se oznámení považuje za doručené uplynutím lhůty dle příslušného právního předpisu; součástí takového oznámení musí být i kopie příslušného znaleckého posudku, jinak je doručení neúčinné. Nájemce se zavazuje platit novou výši nájemného vždy od 1. 2. kalendářního roku, v němž došlo k oznámení změny výše nájemného dle předchozí věty tohoto odstavce smlouvy; pokud pronajímatel neoznámí zvýšení nájemného nájemci ani do 31. 1., není již oprávněn v takovém roce nájemné zvýšit.

3. Nájemce se zavazuje hradit měsíční platbu nájemného ve výši dle odstavce 1 tohoto článku smlouvy bankovním převodem na číslo účtu pronajímatele 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 nájemné platí. Pronajímatel je povinen doručit fakturu nájemci, přičemž doručením faktury se rozumí její doručení do sídla nájemce nebo zasláním na e-mailovou adresu nájemce [REDACTED], přičemž v takovém případě se faktura považuje za doručenou nejpozději 3. den ode dne jejího zaslání na výše uvedenou emailovou adresu nájemce. Lhůta splatnosti pro úhradu faktury činí 45 dní ode dne jejího vystavení, a to za předpokladu, že byla faktura nájemci doručena minimálně 30 dnů přede dnem splatnosti, jinak lhůta splatnosti pro úhradu faktury činí 30 dnů od jejího doručení nájemci. Faktura pronajímatele musí mít náležitosti daňového a účetního dokladu podle účinných právních předpisů, obsahovat požadavek na způsob provedení platby, bankovní spojení, datum splatnosti 45 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.
4. 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 doručením do sídla nájemce nebo do datové schránky nájemce.
5. 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 po kalendářním 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 uvedením vyúčtování vzájemně odsouhlasí. Ohledně splatnosti úhrady za služby se uplatní ustanovení čl. VII. odst. 3 této smlouvy obdobně.
6. Nájemce se zavazuje uhradit bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy za účelem zajištění nájemného a úhrady za služby a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem **jistotu ve výši dvou**

měsíčních částek nájemného, tj. 337.326,37 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. Namísto složení jistoty je nájemce oprávněn pronajímateli doručit ve stejné lhůtě bankovní záruku na uvedenou částku. Složenou jistotu je nájemce oprávněn nahradit bankovní zárukou (nebo naopak nahradit bankovní záruku složením jistoty) rovněž kdykoliv během doby nájmu, a to oproti vrácení původního zajišťovacího instrumentu pronajímatelem nájemci. Užití ustanovení § 2234 OZ se tímto vylučuje.

7. Čerpání finančních prostředků ze složené jistoty nebo bankovní záruky na úhradu případných nedoplatků musí pronajímatel doložit nájemci písemným vyúčtováním. Právo na uspokojení pohledávek vzniká pronajímateli až po předchozím písemném upozornění nájemce, je-li nájemce se splněním svého peněžitého závazku více jak 5 pracovních dnů po doručení takového písemného upozornění. O případném použití jistoty nebo čerpání bankovní záruky musí pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo do datové schránky nájemce. V případě částečného nebo úplného použití jistoty nebo bankovní záruky pronajímatelem za podmínek výše uvedených je nájemce povinen jistotu do 10 dnů od oznámení o čerpání kauce pronajímatelem doplnit do původní částky nebo bankovní záruku (či její část) nahradit novou bankovní zárukou/obnovením závazku z bankovní záruky v plné výši.
8. Jistotu či bankovní záruku dle odstavce 6 tohoto článku smlouvy pronajímatel vyúčtuje a nájemci vrátí na účet uvedený v záhlaví této smlouvy, respektive doručením bankovní záruky do sídla nájemce uvedeného v záhlaví této smlouvy, a to 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.
9. Nebude-li nájemce z důvodů nikoliv na straně nájemce moci užívat pronajaté prostory nebo je užívání pronajatých prostor omezeno, oznámí to nájemce bezodkladně pronajímateli. Nájemci vznikne na základě takového omezení právo na přiměřenou slevu z nájemného a dalších plateb za pronajaté prostory (až do výše 100 % v případě úplné neužitelnosti celých pronajatých prostor).

VIII.

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 v 4. NP bloku D,
 - b) sprchy v 1. NP bloku D,
 - c) kuchyňky ve 4. NP bloku D,
 - d) tři zasedacích místností v prostorách co-workingu v 2. NP na Bloku D dle Provozního a dopravního řádu, a komunikačních ploch v nemovitosti,
 - e) Terasy v 2. NP bloku D
2. Pronajímatel umožní nájemci čerpání následujících doplňkových služeb:
 - Úklidu společných prostor v rozsahu dle přílohy č. 6 smlouvy, jež je její nedílnou součástí,
 - Úklidu předmětu nájmu v rozsahu dle přílohy č. 6 smlouvy, jež je její nedílnou součástí,
 - Správy 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 doručením oznámení v písemné podobě do sídla nájemce nebo do datové schránky 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 po kalendářním 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. VII. odst. 5 této smlouvy. Ohledně splatnosti úhrady za služby se tedy uplatní ustanovení čl. VII. odst. 3 této smlouvy obdobně.
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, aby osobami, kterým umožnil přístup do pronajatých prostor, byla ze zařízení umístěných v pronajatých prostorách v jeho působnosti (jím vlastněných, najatých, vypůjčených, provozovaných apod.) 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. Tím nejsou dotčena případná práva nájemce dle čl. VII. odst. 9 této smlouvy.

IX.

Prohlášení nájemce

1. Nájemce potvrzuje, že má veškerá oprávnění, potřebná k provádění činnosti v pronajatých prostorách, jejichž obstarání je povinností nájemce, a zaručuje, že nedojde v souvislosti s jeho činností v pronajatých prostorách k ohrožení dobrého jména pronajímatele.

X.

Sankční ujednání

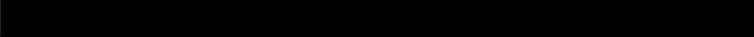
1. V případě prodlení nájemce s uhrazením nájemného nebo úhrad za služby dle smlouvy ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VII. odst. 3 a 5 smlouvy, které nájemce neodstraní ani do 5 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy pronajímatele, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Nájemce se zavazuje uhradit výše uvedenou smluvní pokutu do 5 dnů

- ode dne uplatnění nároku pronajímatelem. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody způsobené jednáním nájemce ve výši přesahující sjednanou smluvní pokutu. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2050 OZ se nepoužije.
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 (a to ani v případné dodatečné lhůtě dle čl. IV. odst. 4 smlouvy), 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 neoprávněně 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.

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 do 30 dnů po vzájemném jednání, má kterákoliv strana právo předložit spor k řešení místně a věcně příslušnému soudu.
2. Změnit tuto smlouvu je možné jen písemnými dodatky podepsanými oprávněnými osobami obou smluvních stran, s výjimkou změn uvedených v čl. V. odst. 11 smlouvy, v čl. VII. odst. 1, 2 a 4 smlouvy a s výjimkou změn Provozního a dopravního řádu VTP UP. Smluvní strany se dohodly, že ohledně změn Provozního a dopravního řádu VTP UP se ustanovení čl. V. odst. 11 smlouvy uplatní obdobně.
3. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené a z této smlouvy vyplývající se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Pokud pronajímatel převádí vlastnické právo k pronajatým prostorám, respektive budově, v níž jsou situovány, jako věci (součástí příslušných pozemků), je pronajímatel povinen informovat nabyvatele o všech podmínkách a ujednáních této smlouvy, jinak (původní) pronajímatel odpovídá nájemci za veškerou škodu vzniklou v důsledku aplikace ustanovení § 2221 odst. 2 OZ a zavazuje se nájemce odškodnit.
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, ne však dříve než dne 1. 1. 2024.
7. Uveřejnění smlouvy v registru zajistí pronajímatel, který informuje nájemce o jejím uveřejnění neprodleně po něm na kontaktním e-mailu nájemce 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 týkající se této smlouvy (plnění podle ní ve věcech technických) jsou zmocněni:
 - a. za nájemce: [REDACTED]

b. za pronajímatele: 

10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

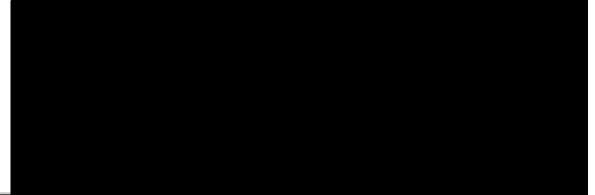
- Příloha č. 1: Půdorysy pronajímaných nebytových prostor
- Příloha č. 2: Provozní a dopravní řád VTP UP
- Příloha č. 3: Řád optické laboratoře
- Příloha č. 4: Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu a seznam vybavení pronajímaného nebytového prostoru
- Příloha č. 5: Seznam norem a jiných dokumentů
- Příloha č. 6: Běžný úklid společných prostor a předmětu nájmu - specifikace
- Příloha č. 7: Ceník

V Olomouci dne 11.-12- 2023
Za Univerzitu Palackého v Olomouci

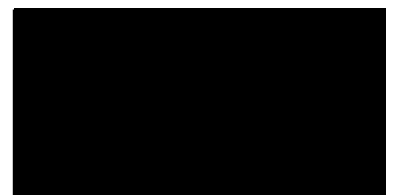


prof. MUDr. Martin Procházka, Ph.D., rektor

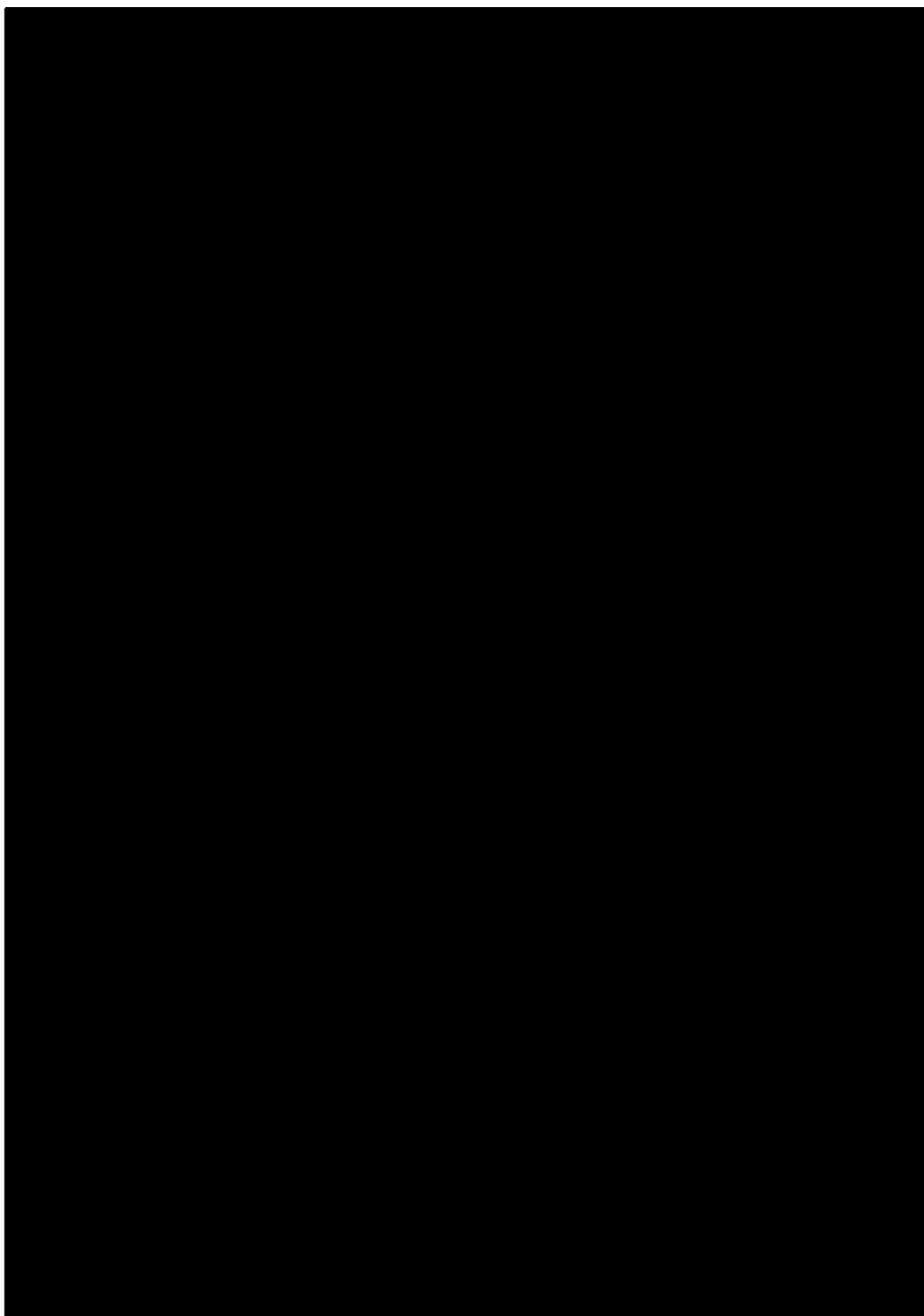
V Mohelnici dne 18.11.2023
Za HELLA AUTOTECHNIK NOVA, s.r.o.



Ing. Petr Novotný, jednatel



Příloha č. 1 Půdorysy pronajímaných nebytových prostor

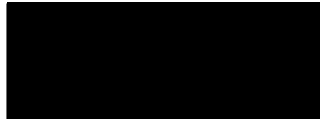


Příloha č. 2: Provozní a dopravní řád VTP UP

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 přikontrolovat 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 přikontrolovat 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**¹ 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.

¹ 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 recepcce 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.

Či. 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; instalaci elektrického zařízení nesmí dojít ke zvýšení požárního nebezpečí v objektu.

Či. 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 dopad. 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“.

Či. 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.
3. Provoz recepce VTP je zajištěn na Bloku B v době od 07:00 do 15:30 hodin a na bloku D od 8:00 do 17:00 v pracovních dnech.
4. Společné prostory lze využívat za podmínky ohleduplného chování k ostatním, tj. zaměstnancům VTP a třetím osobám.
5. 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, v případě volných kapacit, 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 aktuálního 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 přezkontrolovat, uklidit a zanechat ve stavu, ve kterém místnost převzal. **Nájemce** odpovídá za všechny majetkové škody, které byly během užívání místnosti na majetku způsobeny.
6. 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, v případě volných kapacit, 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 objednána na příslušný termín v požadovaném počtu hodin, na který VTP vystaví nájemci fakturu se splatností 14 dnů podle aktuálního 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

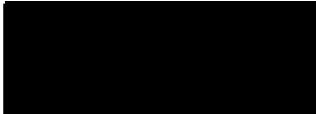
1. **Provoz na venkovních komunikacích objektu VTP se řídí platnými pravidly pro provoz dopravních prostředků v celém areálu Univerzity Palackého Olomouc-Holice a v areálu Vědeckotechnického parku na ulici 17. listopadu.** Pro pohyb dopravních prostředků v objektu VTP je dodržováno pravidlo pravé ruky. Maximální rychlost jízdy v objektu VTP je stanovena na 20 km/h.
2. Vjezd do objektu VTP je dovolen zaměstnancům, nájemci, poštovním přeprávcům 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 spalínový 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. Přechánající 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 náborem 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, skateboards aj., 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.

ČI. 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.

Dr. Ing. Petr KUBEČKA
ředitel VTP UP

Kontakt na recepci VTP blok B:


Příloha č. 3: Řád optické laboratoře

Řád optické laboratoře vymezuje základní pracovní postupy a povinnosti zaměstnanců pro chování v laboratoři a při práci na elektrických zařízeních anebo obsluze těchto zařízení s cílem předcházet úrazům elektrickým proudem a úrazům obecně.

- 1) V prostorách laboratoře zachovávat principy mlčenlivosti ve vztahu k zacházení s důvěrnými daty, prototypy apod. Nepovolaným osobám je vstup do prostor laboratoře zakázán.
- 2) Pracovat na zařízeních laboratoře smějí jen osoby povolané a řádně proškolené na obsluhu daného zařízení. Jiným osobám je práce v laboratoři zakázána.
- 3) Osoby provádějící úklid, kontrolu 5S a další správní činnosti mohou vstoupit do optické laboratoře (4.39) pouze v doprovodu povolané osoby (zaměstnanec znalý s vyšší kvalifikací - dle zákona č. 250/2021 Sb. a Nařízení vlády č. 194/2022).
- 4) Zaměstnanci laboratoře jsou povinni dodržovat principy bezpečné obsluhy a práce pro každou činnost v blízkosti elektrického zařízení.
- 5) Pracovníci v chemické laboratoři musí být seznámeni s chodem a bezpečností, nesmí do laboratoře vnášet nápoje ani potraviny. Při práci v laboratoři musí používat ochranné pomůcky. Musí být obeznámeni s první pomocí při zasažení chemikálií. Nepovolaným a neproškoleným osobám je vstup do chemické laboratoře zakázán.
- 6) Na zařízeních smí pracovat pouze osoby k tomu pověřené.
- 7) Před každým zkoušením/měřením provést pohledovou kontrolu stavu přístrojů, přírodních kabelů a dalšího používaného vybavení. Jakékoli poškození, závadu nebo podezřelé chování zařízení neprodleně oznámit vedoucímu, přerušit práci na daném zařízení a zařízení vypnout.
- 8) Pokud musí být zařízení z důvodu probíhajícího zkoušení/měření v provozu i v nepřítomnosti zaměstnance provádějícího měření, opatří tento pracovník pracoviště štítkem „*Probíhá testování*“ s informacemi o testu.
- 9) V případě vyhlášení poplachu postupovat dle evakuačního plánu.

Příloha č. 4: Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu a seznam vybavení pronajímaného nebytového prostoru

Dnem podpisu tohoto protokolu byly nájemci předány následující nebytové prostory v níže uvedeném stavu, vybavené dle níže uvedené specifikace:

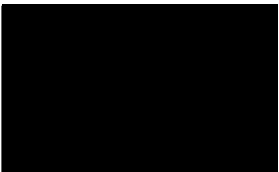
Předávané prostory:

Kancelář 4.04, 4.04a, 4.04b, 4.05, 4.06, 4.07, 4.08, 4.09, 4.10, 4.11, 4.12, 4.13, 4.21, 4.39 v IV. NP s následujícím vybavením v nebytovém prostoru: krytina podlahy: vinylová podlaha (4.04, 4.04a, 4.04b, 4.13), velkoformátová dlažba (4.05, 4.06, 4.07, 4.08, 4.09, 4.10, 4.11, 4.12, 4.21), antistatická vinylová podlaha (4.39), 2x telefonní zásuvka, 41x silnoproudé zásuvky 230 V, 9x požární hlásič EPS, 1x siréna EPS, 1x lineární teplotní hlásič, 1x silnoproudá zásuvka 400 V, 2x přístupový systém na kartu

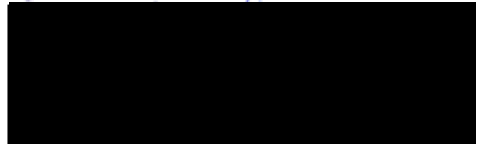
Předávané vybavení prostor:

- 50 ks kancelářský stůl
- 60 ks kancelářské křeslo na kolečkách
- 50 ks kontejner ke kancelářským stolům
- 2 ks barová židle
- 2 ks jednací pult
- 2 ks konferenční křeslo
- 1 ks konferenční stůl kulatý
- 1 ks jednací stůl
- 24 ks komoda s kastlem na zeleň
- 50 ks odpadkový koš
- 2 ks čajová kuchyňka včetně vybavení
- 1 ks televize

.....
datum

.....


za nájemce



za pronajímatele

Příloha č. 5: 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. 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 (včetně místností 4.06 – 4.12)

- 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 (včetně kuchyňky 4.05)

- 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 kuchyněk: 1 x denně

Příloha č. 7: Ceník

Služba	Jednotka	Cena bez DPH
Voda teplá - ohřev	m ³	dle ceny dodavatele
Voda studená - odečet dle výše odběru	m ³	dle ceny dodavatele
Elektřina - odečet dle výše odběru	kWh	dle ceny dodavatele
Otop Blok A, C a D Blok B	KWh/GJ m ² kanc. plochy/měsíc	dle ceny dodavatele
Provoz sociálních zařízení - VTP UP blok B, C a D	1 osoba/měsíc	195 Kč
Základní úklid pronajatých prostor	m ² kanc. plochy / měsíc	11,80 Kč/m ²
Provoz a úklid společných prostor (otop, úklid) VTP UP blok B, C a D	m ² kanc. plochy / měsíc	11,80 Kč/m ²
Směsný komunální odpad	m ² kanc. plochy / měsíc	2,18 Kč/m ²
Paušální poplatek za provoz telefonní přípojky	ks	100,- Kč/měsíc
Hovorné	Kč/min	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
Služby recepce (kopírování, vazba, laminování...)		dle ceníku recepce
Pronájem zasedacích místností 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	Každé par. stání 500,-
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