

# 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, 771 47 Olomouc

IČ: 61989592

DIČ: CZ61989592

bankovní spojení: [REDACTED]

č.ú.: [REDACTED]

rektor: prof. Mgr. Jaroslav Miller, M.A., Ph.D.

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné,

a

## **TRISOL farm s.r.o.**

se sídlem: Dolní 142/6, 747 23 Bolatice

IČ: 25835921

DIČ: CZ25835921

bankovní spojení: [REDACTED]

č.ú.: [REDACTED]

Jednající: Ing. Pavel Bezděk tel: [REDACTED]

zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 20584

(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**

1. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v souvislosti s aktivitou pronajímatele – projektem - „Podnikatelský inkubátor VTP UP“ (dále jen „podnikatelský inkubátor“). Podnikatelský inkubátor je nástrojem ekonomického rozvoje vytvořeným za účelem urychlení růstu a úspěšnosti obchodních společností prostřednictvím velkého množství podpůrných podnikových služeb a produktů. Jeho hlavní úlohou je přispět k úspěšnému rozvoji obchodních společností, které opouštějí program podnikatelského inkubátoru až poté, co se stanou finančně nezávislé a schopné samostatně působit. K tomu podnikatelský inkubátor vytváří pracovní příležitosti, napomáhá obchodně využít nové technologie, poskytuje manažerskou asistenci v praxi, umožňuje přístup k financím a vykonává služby na podporu

prevence kritických obchodních a technických faktorů. Podnikatelský inkubátor nabízí podnikům využití administrativních služeb, přístup k vybavení, flexibilní nájemní a poskytuje prostor pro expandování, apod., to vše v jednom místě. Dále podnikatelský inkubátor zajišťuje zvýhodněný přístup k poradenským a lektorským službám v oblasti podnikání, ekonomiky, managementu, marketingu a rovněž i služby externích poradců, to vše v souvislosti s poskytnutými dotacemi.

2. Obě smluvní strany se zavazují propagovat činnost a výrobky druhé ze smluvních stran zejména tím, že v rámci informací o své činnosti publikovaných cestou veřejné sítě Internet a cestou reklamních i jiných tiskovin zahrnou mezi informace o své činnosti i informace, případně odkazy, na činnost a výrobky druhé smluvní strany, a to každá ze smluvních stran na své náklady.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 1721/63, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 813, stavba občanského vybavení, to vše v k.ú. Holice u Olomouce, obec Olomouc, zapsané na LV 1557 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc (dále jako „nemovitost“).

## II.

### Předmět nájmu

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

podlaží	charakter	výměra v m <sup>2</sup>
II. NP	č. místnosti 225 sdílené nebytové prostory	36 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. 5.

2. Pronajaté prostory jsou nájemci užívány formou sdíleného nájmu, a to na základě samostatných smluv o nájmu nebytových prostor, uzavřených mezi pronajímatelem a jednotlivými nájemci.
3. Smluvní strany prohlašují, že rozsah a umístění pronajatých prostor je mezi stranami zřejmý a dostatečně specifikovaný. Pronajaté prostory nájemce sdílí s ostatními nájemci, jak je uvedeno v odst. 2. tohoto článku.
4. Nájemce je oprávněn užívat společné části nemovitosti (chodby, schodiště) a příjezdové komunikace k nemovitosti.

## III.

### Účel nájmu

1. Pronajímatel dává do nájmu nájemci pronajaté prostory za účelem provozování činnosti spojené s předmětem podnikání nájemce: výroba hnojiv. 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.

2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory způsobem, který nebude rušit a obtěžovat (nadměrný hluk apod.) ostatní nájemce, a rovněž se zavazuje při užívání pronajatých prostor, nemovitosti i okolí nemovitosti dodržovat předpisy vztahující se k ochraně životního prostředí a ekologie.
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. července 2017 a konče dnem 31. července 2020.
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.
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 lhůta 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 lhůta 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. písemným odstoupením pronajímatele od této smlouvy podle § 2001 OZ v případě, že nájemce:
    - i. poruší svou povinnost sjednanou v čl. V. odst. 6 této smlouvy zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích, vlastnických a nájemních práv v nemovitosti,
    - ii. poruší svou povinnost sjednanou v čl. V. odst. 17 této smlouvy na vlastní náklady likvidovat veškerý odpad a zneškodňovat jej v souladu s obecně závaznými právními předpisy a platnými a účinnými právními předpisy obce, včetně materiálního zabezpečení odvozu,
    - iii. poruší svou povinnost sjednanou v čl. V. odst. 18 této 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 a úhrad za služby o více než 30 dní po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VIII. odst. 2 a 3 této smlouvy,
    - v. se opakovaně (nejméně dvakrát) dostane do prodlení s uhrazením nájemného a úhrad za služby po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VIII. odst. 2 a 3 této smlouvy.

vi. poruší svoji povinnost užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. III této smlouvy,  
příčemž účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení odstoupení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této 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. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách na své náklady zajistit běžný úklid.
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. této smlouvy řádně a včas.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechna zjištěná nebezpečí a závady na zařízeních ve vlastnictví pronajímatele. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k provedení oprav zařízení, odstranění závad zařízení atd. Nájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů opravy a škodu vzniklou nájemci v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.
5. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž pronajímané prostory slouží, poskytnout pronajaté prostory do užívání třetí osobě, případně smlouvu postoupit.
6. 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.
7. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení věcí ve vlastnictví pronajímatele, nalézajících se v pronajatých prostorách. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.
8. Nájemce bere na vědomí, že nebytové prostory jsou tzv. sdílenou kancelář, tzn. že nebytové prostory může současně užívat více osob. Tento prostor je ze strany pronajímatele vybaven kancelářským nábytkem. V návaznosti na výše uvedené smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními o nájmu dle občanského zákoníku, a to i navzdory skutečnosti, že nebytové prostory nevyužívá jen nájemce.
9. Nájemce je oprávněn instalovat a provozovat v pronajatých prostorách technologická zařízení, jejichž provozování je v České republice povoleno, a to za podmínek stanovených v Provozním řádu.
10. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit z vlastních prostředků revize a kontroly vlastního instalovaného technologického zařízení a vybavení.
11. Nájemce je povinen udržovat nepřetržitě pronajaté prostory v bezvadném a upraveném stavu, působícím příjemně a důstojně na návštěvníky a ostatní uživatele nemovitosti.
12. 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.



13. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné předpisy i normy vydané pronajímatelem pro užívání nemovitosti, zejména pokud jde o oblast požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, odpadového hospodářství včetně dalších interních předpisů nájemce v případě, že byly nebo budou nájemcem vydány. Nájemce prohlašuje, že se všemi obecně závaznými předpisy a normami vydanými pronajímatelem dle předchozí věty byl řádně seznámen.
14. 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.
15. Nájemce je povinen dodržovat platný a účinný Provozní řád nemovitosti, případně platný a účinný Provozní řád pro areál, v němž je nemovitost dislokována. Nájemce svým podpisem pod touto smlouvou stvrzuje, že se seznámil se zněním Provozního řádu a obdržel jedno vyhotovení účinné ke dni podpisu této smlouvy.
16. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli škody vzniklé jeho zaviněním nebo zaviněním jeho dodavatelů a odběratelů.
17. Nájemce je povinen na vlastní náklady likvidovat veškerý odpad mimo komunální a zneškodňovat jej v souladu s obecně závaznými právními předpisy a platnými a účinnými právními předpisy obce, včetně materiálního zabezpečení odvozu.
18. 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.
19. Nájemce je povinen při užívání služeb dle této smlouvy jednat v součinnosti s pronajímatelem, v souladu s platnou a účinnou legislativou a závaznými dokumenty vydanými nájemcem, upravujícími způsob užívání poskytovaných služeb, budou-li takové vydány.
20. Nájemce je povinen respektovat omezení, či přerušení dodávky služby, je-li o tomto přerušení dostatečně předem informován (minimálně 3 dny předem).
21. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli předmět nájmu v průběhu jeho užívání nájemcem kontrolovat. Smluvní strany se dohodly, že ohledně povinnosti k předchozímu oznámení prohlídky předmětu nájmu a přístupu k němu se § 2219 odst. 1 občanského zákoníku nepoužije, § 2219 odst. 2 se rovněž nepoužije. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 OZ se nepoužije.
22. Smluvní strany se dohodly, že nájemce obdrží na základě samostatného protokolu požadovaný počet kusů klíče od nemovitosti uvedené v čl. II smlouvy, které jsou evidovány v systému tzv. Generálního klíče, přičemž nájemce se zavazuje, že v případě ztráty či odcizení těchto klíčů nahradí pronajímateli a všem 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.

## **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 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.
3. Pronajímatel je povinen zajistit služby uvedené v příloze. I této smlouvy v plném rozsahu a požadované kvalitě.
4. Pronajímatel se zavazuje udržovat zařízení související s dodávkou služeb v dobrém technickém stavu a zajišťovat jejich předepsané revize.
5. Pronajímatel je povinen bezodkladně informovat nájemce o:
  - poruše či výpadku dodávky služby,
  - přerušení napojení na zařízení nájemce,
  - nutnosti zásahu, oprav či revize zařízení souvisejících s dodávkou služeb,
  - všech skutečnostech, které by měly vliv na funkčnost zařízení.

## **VII.**

### **Ujednání o dalších právech a o plněních poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor (službách)**

1. Pronajímatel tímto poskytuje nájemci po dobu trvání nájemního vztahu sjednaného podle této smlouvy právo spoluužívání společných prostor a komunikačních ploch v nemovitosti za podmínek uvedených v příloze č. 1 této smlouvy, a to:
  - a) WC v 1. a 2. NP nemovitosti,
  - b) sprchu v 2. NP nemovitosti,
  - c) kuchyňku v 1 a 2. NP nemovitosti.
2. Pronajímatel umožní nájemci čerpání služeb, jež jsou obvyklé u nájmu tohoto druhu. Tyto služby jsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy.

## **VIII.**

### **Nájemné a úhrada za plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (služby)**

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za užívání nebytových prostor dle této smlouvy nájemné, které činí 1200,- Kč měsíčně bez DPH.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné bankovním převodem na číslo účtu nájemce uvedené v záhlaví této smlouvy půlročně dopředu, a to na základě faktury vystavené a předané mu nájemcem vždy do 15. dne prvního kalendářního měsíce kalendářního pololetí, za které se nájem platí, přičemž předáním faktury se rozumí její osobní předání nebo doručení do sídla nájemce nebo doručení na emailovou adresu [REDAKCE] přičemž v takovém



případě se faktura považuje za doručenu nejpozději 3. den ode dne jejího zaslání na výše uvedenou adresu či emailovou adresu nájemce. Lhůta splatnosti pro úhradu faktury činí 15 dní ode dne jejího doručení dle předchozí věty. Faktura nájemce 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 doručení nájemci, 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. Úhrada za plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (tj. náklady za spotřebovanou elektrickou energii, spotřebovanou vodu, otop, služby recepcie; dále jen „služby“) hradí nájemce pronajímateli paušálně ve výši 300,- Kč měsíčně bez DPH v zákonné sazbě a to společně s nájemným pololetně dopředu na základě jedné faktury, vystavené pronajímatelem dle tohoto odstavce tohoto článku smlouvy, přičemž nájemcem bude hrazen součet obou těchto částek. Výše paušální úhrady za služby uvedené v předchozí větě tohoto odstavce bude pronajímatelem automaticky zvyšována v závislosti na růstu cen účtovaných primárním dodavatelem této služby.

3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně navyšovat nájemné o případnou inflaci zveřejněnou ČSÚ za období předcházejícího roku, nejvýše však každoročně o 20% částky nájemného dohodnutého v této smlouvě. Navýšení nájemného pronajímatel nájemci vyúčtuje počínaje 01.03. běžného kalendářního roku a o částce, o kterou je dosavadní sjednaná výše navyšována, pronajímatel písemně informuje nájemce do konce měsíce ledna běžného kalendářního roku. Poprvé k takové úpravě nájemného může dojít od 1.3.2018 dle míry inflace stanovené pro rok 2017.
4. Nájemce se zavazuje uhradit bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy kauci za účelem zajištění nájemného a úhrady za služby a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem jistotu ve výši 3000,- Kč. Jistotu se zavazuje nájemce zaplatit do 10 dnů od podpisu 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.
5. Čerpání finančních prostředků ze složené jistoty na úhradu případných nedoplatků musí pronajímatel doložit nájemci písemným vyúčtováním. Právo na uspokojení pohledávek vzniká nájemci bez předchozího upozornění nájemce, je-li nájemce se splněním svého 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. 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.
6. Jistotu dle odstavce 5 tohoto článku smlouvy pronajímatel vyúčtuje po 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.
7. Smluvní strany se dále dohodly tak, že pronajímatel poskytne nájemci slevu ze sjednané výše nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy, a to takto:  
1-37 měsíc trvání nájmu – sleva z nájemného ve výši 58,33 % z částky uvedené v odst. 1 tohoto článku,

8. 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 25.900,- Kč (slovy: dvacetpěttisícdevětset 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.
9. 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 podporu „de minimis“ článkem 3 odst. 2 nařízení o podpoře de minimis. Přílohou č. 12 a nedílnou součástí této smlouvy je „Upozornění na charakter veřejné podpory“.

## **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.

## **XI. Sankční ujednání**

1. V případě prodlení nájemce s uhrazením nájemného a úhrad za služby ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VIII. odst. 2 a 3 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení v zákonné výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje uhradit vyúčtovaný úrok z prodlení 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 této smlouvy, uplynutí výpovědní lhůty 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 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.
4. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2050 OZ se nepoužije.

## XII. 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.
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. Ohledně doručování zásilek souvisejících s touto smlouvou s využitím provozovatele poštovních služeb se § 573 občanského zákoníku ve vztahu k doručování zásilek nájemcem pronajímateli nepoužije.
6. Pro věcná jednání týkající se této smlouvy jsou zmocněni:  
za nájemce: Ing. Pavel Bezděk [redacted]  
za pronajímatele: [redacted]
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Ceník služeb

Příloha č. 2: Provozní služby budovy – specifikace

Příloha č. 3: Odpadové hospodářství – specifikace

Příloha č. 4: Strukturované rozvody a připojení na internet – specifikace

Příloha č. 5: Půdorysy pronajímaných nebytových prostor

Příloha č. 6: Provozní řád

8. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou smluvních stran.

V Olomouci dne 21. 6. 2017

.....  
Prof. Mgr. Jaroslav Miller, M.A., Ph.D.  
Rektor

V [redacted]  
[redacted]  
Ing. Pavel Bezděk  
jednatel



TRISOL farm s.r.o.  
Dolní 142/6  
747 23 Bolatice  
ičo 25835921 ①  
dič CZ25835921

## Příloha č. 1 Ceník služeb

Služba	Jednotka	Cena bez DPH
Voda teplá - ohřev	m3	147,12 Kč/m3
Voda studená - odečet dle výše odběru	m3	71,55 Kč/m3
Elektrina - odečet dle výše odběru	kWh	v rozpětí 2,60 – 3,90 Kč/kWh
Otop	m2 vytápěné plochy/měsíc	1,43 Kč/kWh / 514,- Kč/GJ
Provoz sociálních zařízení - VTP UP blok B a C	1 osoba/měsíc	173 Kč/osoba
Provoz a úklid společných prostor (otop, úklid) - VTP UP blok B a C	m2 kanc. plochy / měsíc	7,50 Kč/m2
Směsný komunální odpad	m2 kanc. plochy / měsíc	2,- Kč/m2
Základní úklid pronajatých prostor	m2 kanc. plochy / měsíc	5,50 Kč/m2
Paušální poplatek za provoz telefonní přípojky	ks	100 Kč/měsíc
Hovorné		Maximální ceny: Volání v ČR pevné sítě (1+1) 0,55 Kč/min, volání v ČR do mobilních sítí (1+1) 1,6 Kč/min, volání v rámci ústředny 0 Kč/min
Správa internetové přípojky	1 PC/měsíc	250 Kč/PC
Služby recepce (kopírování, vazba, laminování...)		dle ceníku recepce
Parkovací místo - osobní automobil na vyhrazených parkovištích VTP UP, blok A, B, C	auto/měsíc	1. auto zdarma, 500 Kč za každé další
Pronájem velké zasedací místnosti VTP UP - blok B	1. hodina další hodina 1/2 dne (8 <sup>00</sup> -12 <sup>00</sup> ) celý den (8 <sup>00</sup> -17 <sup>00</sup> )	600,- Kč 300,- Kč 1.200,- Kč 2.000,- Kč
Pro nájemce VTP UP sleva 33%; pro nájemce VTP UP Business Catapult sleva 66%		
Poradenské služby		
Pro nájemce VTP UP sleva 50%, pro nájemce VTP UP Business Catapult sleva 50% + 5 hodin měsíčně zdarma	konzultant VTP UP/ hod	690,- Kč
Marný výjezd bezpečnostní služby	1 výjezd	1.000,- Kč
Přidělení a změna PIN kódů blok B, příprava a změna čipové karty blok A a C, závora	1 ks	200,- Kč
Zapůjčení čipové karty - vratná záloha	1 ks	200,- Kč
Klimatizace -blok B	m2 kanc. plochy/ měsíc	17,- Kč/m2



## **Příloha č. 2: Provozní služby budovy – specifikace**

### Provoz sociálních zařízení

- užívání kuchyňky, toalet, sprchy, osvětlení, otop, pravidelný úklid

### Služby recepce

- poskytování informací a recepčních služeb v pracovní dny mezi 7.30 – 16.30 hod. (ohlašování návštěv, přepojování telefonních hovorů, poskytování základních informací uživatelům budovy, přebírání poštovních zásilek od poštovní služby a předávání poštovních zásilek nájemcům. Zásilky cenin a doporučené pošty přebírat pouze po předchozí domluvě s nájemcem.

### Parkovací stání

- parkovací stání pro osobní automobily před hlavním vchodem budovy

### **Příloha č. 3: Odpadové hospodářství**

#### Směsný komunální odpad

- poskytnutí společných nádob pro ukládání
- poskytnutí prostor pro umístění společných nádob
- zajištění předání uloženého odpadu oprávněné osobě k odvozu a likvidaci na základě smluvního vztahu
- realizaci odpadového hospodářství v souladu s platnou legislativou
- zastupování nájemce při jednání s inspekčními orgány

#### Vytříděný odpad ze směsného komunálního odpadu

- poskytnutí společných nádob pro ukládání nájemcem vytříděných odpadů na plasty, papír
- poskytnutí prostor pro umístění společných nádob
- zajištění předání uloženého odpadu oprávněné osobě k odvozu a likvidaci na základě smluvního vztahu



#### Příloha č. 4: Strukturované rozvody a připojení na internet – specifikace

Rychlost síťové přípojky je minimálně 10 Mbit/s bez omezení objemu přenesených dat.

Připojením k síti se nájemce stává účastníkem sítě

Účastník nesmí používat e-infrastrukturu, pro činnosti které:

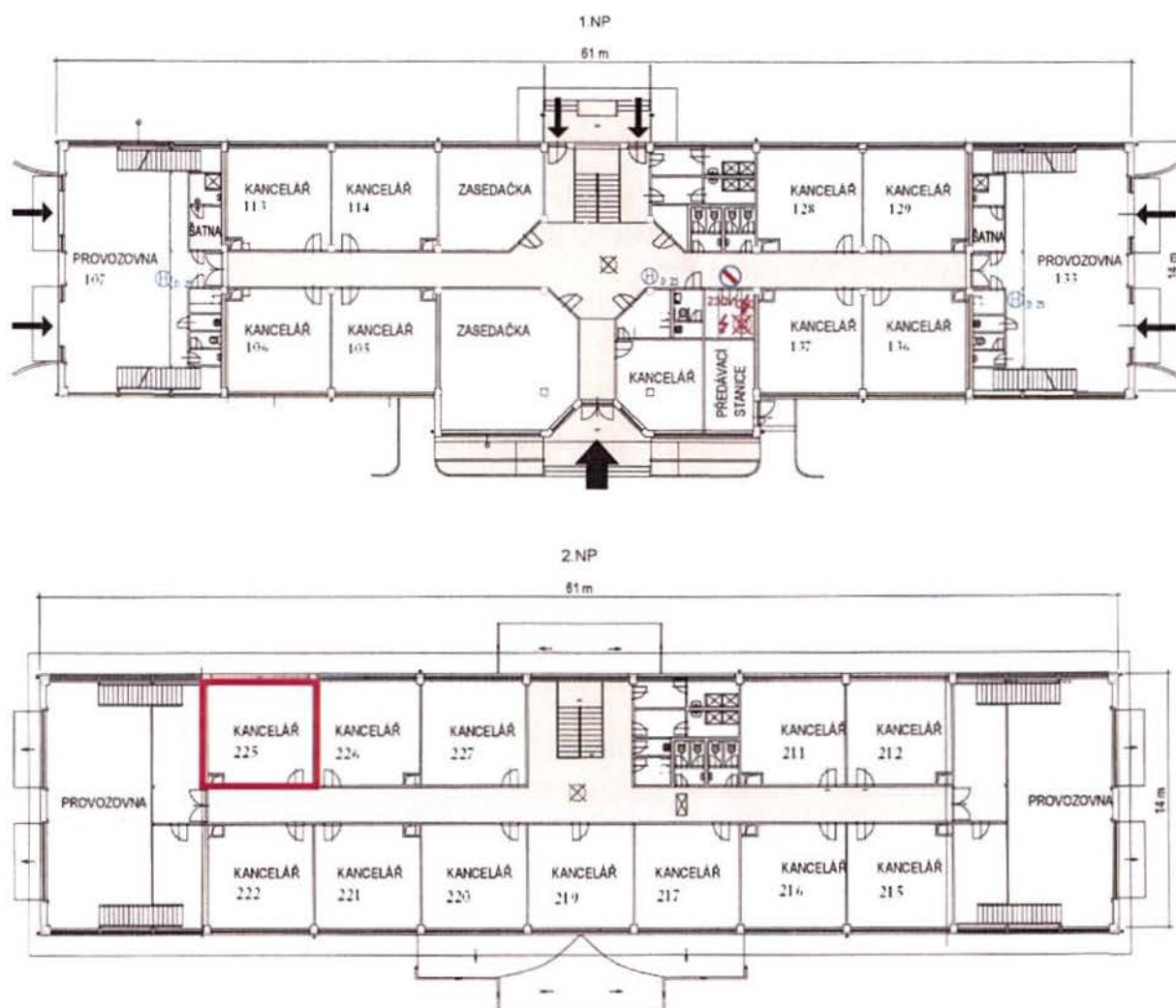
- umožňují nebo snaží se získat neoprávněný přístup ke zdrojům e-infrastruktury
- porušují práva duševního vlastnictví
- nepříznivě působí na provoz e-infrastruktury nebo jejích jednotlivých služeb, brání uživatelům v přístupu k těmto službám, ohrožují činnost e-infrastruktury nebo nadměrně omezují její výkon
- plýtvají kapacitou e-infrastruktury
- ničí integritu informací uložených v počítačích, úložištích, síťových prvcích a ostatních zařízeních e-infrastruktury
- omezují soukromí uživatelů.

Účastník se zavazuje, že nedovolí (byť 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.

Univerzita Palackého v Olomouci může účastníkovi omezit nebo pozastavit přístup do sítě pokud účastník porušil výše uvedené povinnosti.

## Příloha č. 5: Půdorysy pronajímaných nebytových prostor

Pronajaté prostory tvoří červeně vyplněné prostory





## **Příloha č. 6: Provozní řád Bloku B Vědeckotechnického parku Univerzity Palackého v Olomouci**

Provozní řád ukládá povinnosti jak všem zaměstnancům pronajímatele a nájemcům v budově, tak i všem osobám vstupujícím do budovy.

Provozní řád je vytvořen k zabezpečení majetku a k ochraně informací a smluvních stran, jejichž majetek je v objektu uchováván.

Kontakt na recepci VTP UP :



### 1. Pravidla pro režim pohybu osob včetně návštěv v objektu

- Každá návštěva nájemce je povinna se při vstupu do budovy Podnikatelského inkubátoru ohlásit na recepci. Za splnění této povinnosti odpovídá nájemce.
- Návštěvy nájemce jsou oprávněny samostatně vstupovat pouze do pronajatých prostor, společných prostor a do místností sociálního zařízení.
- Zaměstnanci nájemce jsou oprávněni samostatně vstupovat do pronajatých prostor, do společných prostor a do místností sociálního zařízení.
- Do ostatních prostor objektu mohou zaměstnanci nájemce vstupovat pouze v doprovodu pronajímatele.
- Při vstupu do budovy musí nájemce přikontrolovat stav zakódování pronajatých prostor a v případě jeho aktivace jej deaktivovat.
- Při odchodu z budovy je nájemce povinen aktivovat zakódování pronajatých prostor, kód pro aktivaci/deaktivaci alarmu obdrží nájemce od správce budovy. V případě marného výjezdu zásahové služby je nájemce povinen zaplatit náklady spojené s výjezdem zásahové služby.

### 2. Pravidla pro režim pohybu zařízení a materiálů v objektu

Při pohybu materiálu v objektu jsou nájemci povinni řídit se pokyny správce budovy a chovat se tak, aby se zabránilo vzniku škody nebo ohrožení majetku.

### 3. Pravidla pro manipulaci s klíči od vstupů do objektu a prostor

- Nájemce je zodpovědný za uzamykání pronajatých prostor v době své nepřítomnosti.
- V případě ztráty klíčů (jiných než generálních) je nájemce povinen na své náklady si nechat vyměnit zámek a u správce objektu zajistit uložení nového klíče. Správce objektu nesmí bez souhlasu nájemce vstupovat do pronajatých prostor, s výjimkou případů ohrožení života nebo ohrožení majetku.

### 4. Instalace zařízení a kontrola zařízení instalovaných v objektu

Při instalaci nového zařízení (jiného než běžného kancelářského vybavení) do objektu pronajímatele nájemcem nebo jiným třetím subjektem je nájemce povinen předem projednat podmínky umístění předmětného zařízení s pronajímatelem a uzavřít se pronajímatelem smlouvu o umístění zařízení s vymezením podmínek umístění a provozování.

5. Provoz recepce

Provoz recepce je zajištěn v době od 7.30 do 16.30 hodin v pracovních dnech. Základní služby recepce (přepojování hovorů, příchozí pošta, rezervace zasedacích místností). Rozšířené služby recepce (např. kopírování, faxování, vázání dokumentů, zajištění běžné odchozí pošty). Ceník služeb je k nahlédnutí na recepci.

6. Pravidla pro využití malé zasedací místnosti

Nájemce má možnost využít malou zasedací místnost k pořádání porad, jednání apod, přičemž nájemné za využití malé zasedací místnosti pro tyto účely je součástí nájemného dle této smlouvy. Pořádání seminářů a jiných hromadných akcí v malé zasedací místnosti bude zpoplatněno podle Ceníku, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

Nájemce svůj požadavek na využití malé zasedací místnosti sdělí zaměstnanci recepce. Zaměstnanec recepce si požadavek na využití malé zasedací místnosti k pořádání porad, jednání apod. zapíše do informačního systému a v případě, že je malá zasedací místnost volná, umožní nájemci vstup. Nájemce má právo provést na recepci rezervaci malé zasedací místnosti až na 1 měsíc dopředu.

Nájemce se zavazuje využívat malou zasedací místnost efektivně a šetrně se chovat k vybavení místnosti.

Po ukončení používání malé zasedací místnosti ji nájemce předá zaměstnanci recepce. Zaměstnanec recepce překontroluje, zda je místnost i vybavení bez poškození. Nájemce odpovídá za úklid místnosti. Nájemce odpovídá za všechny škody, které zaměstnanec recepce zjistí při předání místnosti.

7. Pravidla pro využití velké zasedací místnosti

Pronajímatel umožní nájemci velkou zasedací místnost k pořádání porad, seminářů a jiných hromadných akcí za poplatek podle Ceníku, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

Nájemce svůj požadavek na využití velké zasedací místnosti sdělí písemnou objednávkou zaměstnanci recepce. Zaměstnanec recepce si požadavek zapíše do informačního systému a nájemci objednávku písemně potvrdí v případě, že je velká zasedací místnost volná. Nájemce má právo provést na recepci rezervaci velké zasedací místnosti až na 6 měsíců dopředu.

Nájemce se zavazuje využívat velkou zasedací místnost efektivně a šetrně se chovat k vybavení místnosti.

Po ukončení nájmu velké zasedací místnosti ji nájemce předá zaměstnanci recepce. Zaměstnanec recepce překontroluje, zda je místnost i vybavení bez poškození. Nájemce odpovídá za všechny škody, které zaměstnanec recepce zjistí při předávání velké zasedací místnosti.

8. Pravidla požární ochrany a ochrany života a zdraví při práci

Všechna pravidla pro provádění a zabezpečování požární ochrany v objektu jsou uložena u správce budovy nebo na recepci budovy. Závazné pokyny pro jednání osob v budově při vzniku mimořádných situací jsou řešeny umístěním:

na chodbách budovy:

1. požární evakuační plány
2. požární poplachové směrnice



3. schematické znázornění únikových cest na recepci;
4. řád ohlašovny požáru

Pravidla pro zajišťování BOZP na pracovištích se řídí § 101 a násl. zákona č. 262/2006 Sb. a jeho prováděcími předpisy.

Nájemci odpovídají v pronajatých prostorách za dodržování předpisů PO a BOZP a jsou povinni se seznámit s uvedenými předpisy platnými pro daný objekt.

9. Instalace, provoz a přístup k technickým zařízením v objektu.
  1. V objektu pronajímatele mohou být instalována pouze zařízení, která vyhovují požadavkům právních a technických předpisů České republiky. Zařízení musí být instalována v souladu s platnou legislativou a technickými normami České republiky, s doporučením výrobce zařízení, s ohledem na vlastnosti prostředí a vliv na již instalovaná zařízení v objektu pronajímatele.
  2. Nájemce může v objektu pronajímatele instalovat a používat pouze ta zařízení, jejichž instalace a používání je v souladu s účelem pronájmu, uvedeným v nájemní smlouvě s pronajímatelem. Jiná zařízení může nájemce instalovat pouze po dohodě s pronajímatelem po předložení dokumentace tohoto zařízení.
  3. Zaměstnanci nájemce mohou v objektu pronajímatele používat pouze ta vlastní zařízení (prostředky), která potřebují k výkonu činností specifikovaných ve smlouvě s pronajímatelem.

#### 10. Postup při nakládání s odpady

V objektu je určeno místo (obvykle mimo budovu), kde se shromažďují obecné odpady jednotlivých uživatelů objektu s výjimkou nebezpečných odpadů vyprodukovaných vlastní činností nájemců. Místo je označeno pronajímatelem, který zabezpečuje odvoz. V případě, že je v dané lokalitě zavedeno třídění odpadů dle druhů do oddělených sběrných nádob, je nájemce povinen toto dodržovat. Nebezpečné odpady, na jejichž třídění a shromažďování má nájemce souhlas od místně příslušného odboru ŽP, likviduje prostřednictvím odborně způsobilé osoby sám na vlastní náklady (např. tonery, likvidované elektrické a elektronické přístroje a zařízení, obaly znečištěné chemickými látkami, filtry a hadry znečištěné chemickými látkami apod.).

#### 11. Závěrečná ustanovení

Provozní řád objektu stanovuje závazná pravidla k zajištění PO a BOZP, pro zabezpečení majetku.

Nájemce je povinen se provozním řádem řídit ode dne nabytí účinnosti nájemní smlouvy.

S provozním řádem budovy musí být prokazatelně seznámen každý zaměstnanec nájemce. Podpisem nájemní smlouvy nájemce prohlašuje, že se on osobně i jeho zaměstnanci s Provozním řádem seznámili.

