

SMLOUVA č. 1/2024

o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřená podle § 2302 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

1. Smluvní strany

Pronajímatel

obchodní společnost **SHARP CENTRUM OLOMOUC s.r.o.**

IČ : 25353233

sídlo: Na Bystřičce 740/26, 779 00 Olomouc

zápis ve veřejném rejstříku: OR vedený Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 9676

statutární orgán: Ing. Jaroslav Novotný, jednatel

kontaktní osoba:

kontaktní telefon:

bankovní spojení:

kontaktní e-mail:

a

Nájemce

Univerzita Palackého v Olomouci

Veřejná vysoká škola, režim existence dle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů; se sídlem: Křížkovského 8, 779 00 Olomouc

IČ: 61989592

DIČ: CZ61989592

bankovní spojení:

součást: **Pedagogická fakulta Univerzity Palackého v Olomouci**

kontaktní adresa: Žižkovo nám. 5, 779 00 Olomouc

zastoupená: doc. PhDr. Vojtech Regec, Ph.D., děkan PdF UP v Olomouci

osoba oprávněná jednat

ve věcech realizace této smlouvy:

2. Předmět smlouvy

- 2.1 Pronajímatel prohlašuje, že výlučným vlastníkem následující věci nemovité: **pozemku parc. č. st. 839** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je **budova č. p. 740** (bytový dům) Na Bystřičce 740/26, 779 00 Olomouc (dále také jako „budova“), vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Olomouc, na listech vlastnictví č. 1255, v obci Olomouc, části obce Hodolany, v katastrálním území Hodolany.
- 2.2 Předmětem nájmu je užívání dvou samostatných místností v 1. NP budovy (číslo dveří 101 a 102). Místnosti se nacházejí přímo vlevo od bočního vstupu do budovy (1. a 2. místnost), přes zahradní branku z ulice. Celková plocha pronajímaných prostor je cca 40 m² (4 + 36 m²). Příslušenstvím k nájmu je společné užívání kuchyňky a WC v přízemí budovy. Dále i jen jako **předmět nájmu**.

- 2.3 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět smlouvy do užívání ve stavu způsobilém ku užívání, nájemce tyto prostory do svého užívání přijímá a zavazuje se pronajímateli hradit sjednané nájemné a služby, poskytované pronajímatelem k zajištění způsobilého užívání prostor.

3. Účel nájmu

- 3.1 Pronajímatel poskytuje nájemci shora uvedený prostor za účelem provozování činnosti: **administrativní a kancelářská činnost určené jednotky nájemce.**
- 3.2 Účel nájmu a sjednaná činnost nesmí být bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nájemcem měněn, přičemž možnost změny dle ustanovení § 2304 OZ se vylučuje.
- 3.3 Skladovaný materiál a zboží musí být uskladněn v souladu s předpisy požární a hygienické bezpečnosti a nesmí zde být skladovány látky nebezpečné životu a zdraví. Nájemce odpovídá za likvidaci odpadů a případné škody vzniklé při jeho činnosti.

4. Doba nájmu, podmínky nájmu

- 4.1 Nájem se sjednává **na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, od 1. 12. 2024.**
- 4.2 Nájemní vztah založený touto smlouvou lze ukončit:
- a) písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran bez uvedení důvodu, přičemž na tento případ se sjednává **tříměsíční** výpovědní lhůta, která počíná plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - b) dohodou smluvních stran.
- 4.3 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s okamžitou účinností tj. bez výpovědní doby, poruší-li nájemce ujednání smlouvy závažným způsobem (hrubě), kdy porušením závažným způsobem se rozumí, když nájemce:
- a) užívá pronajatý prostor v rozporu s touto smlouvou,
 - b) je v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb s nájmem souvisejících delším jak 30 kalendářních dnů,
 - c) opakovaně hrubě poruší bezpečnostní, protipožární, hygienické či ekologické předpisy.
- Projev odstoupení od smlouvy musí být učiněn písemnou formou.
- 4.4 Vypovězením smlouvy dle bodu 4.3 není dotčeno právo pronajímatele na úhradu dlužného nájemného a služeb souvisejících s nájmem prostor a na náhradu případně vzniklé škody.
- 4.5 Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory.
- 4.6 Nájemce je povinen po ukončení nájemní smlouvy ke dni ukončení nájmu uvést pronajaté prostory do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak, a předat je vyklizené pronajímateli, a to na základě písemného předávacího protokolu. Za období od data zániku užívacích práv do doby vyklizení se nájemce zavazuje hradit pronajímateli náhradu ve výši 1/15 posledního uplatněného měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení.
- Pokud nájemce nepředá vyklizené prostory pronajímateli nejpozději do druhého dne po ukončení smlouvy, je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor, provést vyklizení prostor a uskladnit vyklizený majetek na náklady nájemce. Zboží podléhající zkáze, věci špinavé, páchnoucí, rozbité nebo nebezpečné svou povahou nebo s ohledem na potřeby zvláštního způsobu uskladnění je pronajímatel oprávněn

zlikvidovat. Do doby úplného zaplacení pohledávek pronajímatele za nájemcem z titulu této smlouvy není pronajímatel povinen vydat nájemci uskladněný majetek. Toto se netýká majetku třetí strany.

V případě, že nedojde k vyrovnání pohledávek nebo vydání uskladněného majetku nájemci na základě dohody do 30 dnů od data uskladnění, je pronajímatel oprávněn započít s prodejem uskladněného majetku k uspokojení své pohledávky. Pronajímatel není povinen uskladněný majetek pojistit a neodpovídá za škodu na majetku vzniklou.

5. Výše a splatnost nájemného a úplaty za služby s nájmem související, smluvní sankce

- 5.1 Nájemné za prostory dle bodu 2.2 se sjednává dohodou ve výši **7 000 Kč za kalendářní měsíc + 21 % DPH, celkem tedy 8 470 Kč**. Uvedená cena zahrnuje nájemné nebytového prostoru (budovy) o výměře cca 40 m².
- 5.2 Dodávky energií (elektrická energie, plyn, voda, odpady) budou placeny **zálohově** a budou připočteny k platbě měsíčního nájmu uvedeného v bodě 5.1, a to v celkové **částce 3 000 Kč** (SV 250 Kč, elektřina 900 Kč, plyn 1 850 Kč), dle přílohy č. 1 této smlouvy. Spotřeba energií se vyúčtovává oproti zaplaceným zálohám 1× ročně po obdržení faktur za energie od jejich dodavatelů. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci vyúčtování dodavatelů služeb dle tohoto odstavce smlouvy nejpozději do 1. 4. následujícího kalendářního roku.
- 5.3 Nájemné spolu se zálohami na energie se nájemce zavazuje hradit pronajímateli na základě jím vystaveného daňového dokladu v měsíci, za který platba náleží.
- 5.4 V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného a/nebo za služby s nájmem související, sjednává se smluvní pokuta ve výši 0,05 % dlužné částky za každý započatý den prodloužení. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na zákonný úrok z prodlení a náhradu případně vzniklé škody.
- 5.5 **Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do podpisu nájemní smlouvy, uhradí nájemce na účet pronajímatele vratnou jistinu ve výši 12 000 Kč, a to jako podmínku účinnosti této smlouvy.**
- 5.6 Po ukončení smlouvy je pronajímatel oprávněn použít tuto kauci k pokrytí oprávněných pohledávek vůči nájemci a úhradě případných škod vzniklých v důsledku činnosti nájemce. Kauci, nebo její část vrátí pronajímatel na účet nájemce do 30 dnů od řádného předání nebytových prostor dle této smlouvy.
Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn každoročně valorizovat výši celkového nájemného dle Indexu spotřebitelských cen, zveřejňovaného Českým statistickým úřadem za minulý kalendářní rok. Takto valorizované nájemné bude pronajímatelem uplatněno počínaje první splátkou nájemného za měsíc následující úřednímu zveřejnění míry nárůstu indexu spotřebitelských cen za předchozí rok v České republice.

6. Povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje:

- dodržovat přísně bezpečnostní, protipožární, hygienická a ekologická opatření ve smyslu platných zákonů,
- užívat pronajaté prostory výhradně k účelu, k němuž byly pronajaty, nepodnajmout nebo nesvěřit do bezplatného nebo jiného užívání prostory či k výkonu činnosti třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
- neprovádět bez souhlasu pronajímatele zásahy do předmětu nájmu jako vrtání do podlahy nebo zdiva, nátěry, zásahy do elektroinstalace apod.,
- oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které hradí pronajímatel a umožnit pronajímateli provedení oprav; za opravy, které hradí pronajímatel, smluvní strany považují všechny opravy, kterých vznik nebyl vyvolán v příčinné souvislosti s činností nájemce,
- umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly řádného užívání a dodržování bezpečnostních, protipožárních, hygienických a ekologických předpisů v pracovních dnech na nezbytně nutnou dobu v doprovodu osoby pověřené nájemcem, nebude-li taková přítomna, pak i bez doprovodu,
- provádět na vlastní náklad běžnou údržbu a úklid pronajatých prostor,
- provádět odstraňování škod vzniklých prováděním podnikatelské činnosti nájemce a hradit náklady na jejich odstranění v plné výši,
- předem odsouhlasit pronajímatelem použití jakékoli technologie v pronajatých prostorách či provádění drobných stavebních úprav nepodléhajících stavebnímu řízení,
- uhradit škody včetně pokut a penále, uplatňované třetí osobou u pronajímatele z důvodů nastalých na straně nájemce nebo s jeho vědomím, zejména v oblasti znečištění životního prostředí a hospodaření s odpady,
- neprodleně písemně oznamovat pronajímateli změny nájemce (název, sídlo, statutární orgán apod.).

7. Povinnosti pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje:

- předat nájemci nebytové prostory do pronájmu nejpozději k 1. 12. 2024,
- umožnit instalaci poštovní schránky, zvonku a firemního štítku na budovu k pronajatým prostorům
- řádně zajistit a zabezpečovat výkon nájemních práv, plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno; pronajímatel se této povinnosti zproští pouze v případě, jestliže prokáže, že nesplnění některého ze svých závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv,
- zajišťovat a hradit předepsané periodické revize vnitřních instalací a zařízení ve smyslu zajištění provozuschopnosti pronajímaných prostor.

8. Odpovědnost za škody

- 8.1 V případě vzniku škod si smluvní strany odpovídají dle obecně závazných právních předpisů.
- 8.2 Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku nájemce, způsobené ztrátou či vinou třetí osoby, odcizením či poškozením či jinak bez zavinění pronajímatele.

- 8.3 Pojištění nemovitého majetku, v němž se předmět pronájmu nachází, je věcí pronajímatele.
- 8.4 Pojištění majetku nájemce vneseného do pronajatých prostor je věcí nájemce.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 9.2 Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly v této smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné smluvní strany
- 9.3 Tuto smlouvu lze doplňovat a měnit pouze písemnými dodatky, které schválí obě smluvní strany a sjednají je v listinné podobě opatřené podpisy oprávněných osob.
- 9.4 Pro doručování se sjednává, že zásilka se má za doručenou uplynutím šestého pracovního dne od odeslání doporučeného dopisu na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy jako adresa popř. kontaktní adresa tam, kde se tyto údaje odlišují, a to i v případě, že se zásilka vrátí označená jako nevyžádaná, nedoručitelná nebo nevyzvednutá v úložní době.
- 9.5 Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.6 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle. Smluvní strany prohlašují, že výsledný obsah této smlouvy vznikl v důsledku jednání stran o jeho obsahu.
- 9.7 Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva včetně všech jejích příloh a 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), ve znění pozdějších předpisů.
- 9.8 Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou smluvních stran a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu s výše zmíněným zákonem.
- 9.9 Tato smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.

V Olomouci dne 18. 11. 2024

Pronajímatel: 18. 11. 2024

Nájemce: 18. 11. 2024

.....
Ing. Jaroslav Novotný

.....
doc. PhDr. Vojtech Regec, Ph.D.