

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená mezi smluvními stranami:

Vodohospodářská společnost Olomouc, a.s.

Sídlo: Tovární 1059/41, 772 11 Olomouc – Hodolany
Zastoupená: doc. Ing. Tomáš Kučera, PhD., ředitel společnosti,
jednající na základě pověření představenstvem
IČ: 47675772
DIČ: CZ47675772

Datová schránka: 67ggxv5

Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. B 711

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s.

Sídlo: Tovární 1059/41, 779 00 Olomouc – Hodolany
Statutární zástupce: Ing. Martin Bernard, MBA, generální ředitel a pověřený
člen představenstva
IČ: 61859575
DIČ: CZ61859575

Datová schránka: b3ge93n

Nájemce je plátce DPH Ano

Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. 1943

(dále jen „**Nájemce**“)

Oddíl I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže specifikovaných prostor (definovaných Přílohou č. 1 této smlouvy) a zřizuje touto smlouvou Nájemci užívací právo k budově Laboratoří [REDACTED] [REDACTED] stavba technického vybavení bez č.p. / č. ev., jež je součástí pozemku p. č. st. [REDACTED] katastrální území [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] obec Olomouc, zapsané na LV č. [REDACTED] vedená u KÚ pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.:

Výměra ploch:

1. Nadzemní patro	
Kanceláře, laboratoře:	206,73 m ²
Ostatní plochy:	148,18 m ²
2. Nadzemní patro	
Kanceláře, laboratoře:	290,04 m ²
Ostatní plochy:	73,08 m ²
Celkem kanceláře:	496,77 m²
Celkem ostatní plochy:	221,26 m²
Celkem:	718,03 m²

(dále jen „prostory“ nebo „předmět nájmu“)

2. Účelem nájmu je poskytnout Nájemci prostory budovy definované v čl. 1 tohoto oddílu za účelem vykonávání činností spojených s akreditovanou laboratoří.
3. Pronajímatel přenechává Nájemci prostory k užívání ve stavu způsobilém k užívání v souladu s touto smlouvou.
4. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s prostory, jejich umístěním a stavem a že splňují účel nájmu v souladu s touto Smlouvou.

Oddíl II.

Nájemné a úhrady za služby s nájmem spojené

1. Cena za pronajaté prostory kanceláří je stanovena roční (12 měsíců) sazbou ve výši **1.656,00 Kč/1 m²** bez DPH. Cena za pronajaté prostory ostatních ploch v budově je stanovena roční sazbou ve výši **840,00 Kč/1 m²** bez DPH.

2. Roční cena nájemného za pronajaté **kanceláře činí 822.651,12 Kč a za ostatní plochy 185.858,40 Kč**. Celková částka za nájemné tak činí **1,008.509,52 Kč** bez DPH. Tato částka bude fakturována ve stejných čtvrtletních splátkách, tedy ve výši **252.127,38 Kč** bez DPH za každé čtvrtletí, jak je uvedeno v oddílu III, odstavec 1.
3. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel nezajišťuje pro Nájemce v souvislosti s nájmem žádné služby (elektřinu, vodu, vytápění, úklid, likvidaci odpadů apod.). Nájemce si veškeré služby zajišťuje sám prostřednictvím smluv uzavřených s příslušnými dodavateli. Nájemce je povinen při skončení nájmu předložit Pronajímateli seznam uzavřených smluv s dodavateli a v případě potřeby mu poskytnout veškerou součinnost ke změně odběratele z Nájemce na Pronajímatele.

Oddíl III.

Fakturace a splatnost

1. Nájemce je povinen platit celkové nájemné ve výši **1,008.509,52 Kč** bez DPH ve stejných čtvrtletních splátkách ve výši **252.127,38 Kč** bez DPH za příslušné čtvrtletí dopředu se lhůtou splatnosti v ž d y do dvacátého dne 1., 4., 7. a 10. kalendářního měsíce. K ceně bude připočteno DPH podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů.
2. Platby nájemného budou probíhat na základě daňových dokladů vystavených Pronajímatelem a doručených Nájemci. Den zdanitelného plnění je 1. den 1., 4., 7. a 10. měsíce. Veškeré platby budou prováděny bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený na daňovém dokladu.
3. Cena nájemného bude každoročně valorizována počínaje rokem 2026 vždy k datu 1. ledna daného roku, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen k datu 30.9. běžného roku (procentuální změna průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců) a to písemným číslovaným dodatkem k této smlouvě.

Oddíl IV.

Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou a to od 1.4.2025 do 31.03.2030.
2. Nájem zanikne uplynutím doby nájmu, písemnou dohodou, výpovědí Nájemce nebo Pronajímatele. Výpověď nemusí obsahovat důvod výpovědi. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Oddíl V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat prostory pouze k účelu dohodnutému touto smlouvou.
2. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy. Provedení stavebních úprav je možné pouze výjimečně v tom případě, že Nájemci toto Pronajímatel předem písemně povolí. Pokud jde o instalaci výpočetního či jiného kancelářského či laboratorního vybavení potřebného k výkonu činnosti, je toto povolení ze strany Pronajímatele uděleno touto smlouvou. Po skončení nájmu je Nájemce povinen uvést prostory do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Smluvní strany se mohou dohodnout, že stavební úpravy provedené Nájemcem nebudou odstraněny a budou v prostoru ponechány. Takto se strany musí dohodnout v písemné podobě. Smluvní strany ujednávají, že Nájemci nenáleží žádná náhrada za provedení stavebních úprav zhodnocení prostor apod. Nájemci rovněž nenáleží žádná náhrada za uvedení prostor do původního stavu.
3. Nájemce je povinen dodržovat všechny bezpečnostní a protipožární předpisy, které jsou vyvěšeny ve veřejných prostorách budovy.
4. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel pojistil celou budovu proti živelným škodám a že se toto pojištění nevztahuje na vnitřní vybavení místností včetně výpočetní techniky.
5. Nájemce je touto smlouvou oprávněn umístit do prostor obchodní firmu Nájemce a používat adresu či jiná označení budovy v rámci vydání osvědčení o akreditaci laboratoře. Veškeré náklady na zhotovení označení, jeho instalaci, opravy a úpravy nese Nájemce.
6. Nájemce není oprávněn přenechat prostory, ani jejich část, jakékoliv další osobě, povolit nebo umožnit jakékoliv další osobě jejich užívání a/nebo se s jakoukoliv další osobou o jejich užívání dělit, ať již úplatně či bezúplatně.
7. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, v případě ukončení této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu, je Nájemce povinen na vlastní náklady navrátit prostory vyklizené a vyčištěné, a to nejpozději v poslední den nájmu.
O navrácení prostor, včetně klíčů do prostor bude sepsán předávací protokol podepsaný smluvními stranami. Pokud Nájemce neuvede prostory do stavu popsaného výše v tomto článku nájemní smlouvy, bude Pronajímatel oprávněn vyklidit, vyčistit a uvést prostory do původního stavu, a zajistit veškeré další práce nezbytné pro tyto účely sám, přičemž veškeré náklady a výdaje s tím spojené bude Pronajímatel oprávněn vymáhat na Nájemci.
8. Pronajímatel zajistí pro Nájemce na své náklady činnosti spojené s řádným a bezpečným užíváním prostor jako jsou revize a kontroly výtahu, elektro revize vnitřních instalací budovy včetně hromosvodů, revize přenosných hasících

prostředků, revize a opravy vzduchotechniky (centrální přívod vzduchu, tj. nejedná se o digestoře pro jednotlivá pracoviště) včetně protipožárních klappek.

9. Drobné opravy v prostorách budovy do 10.000, - Kč bez DPH si hradí Nájemce ze svých nákladů. Větší opravy nad tento limit budou hrazeny Pronajímatelem.

Oddíl VI.

Smluvní pokuta

1. Pokud Nájemce poruší některou ze smluvních povinností stanovených výše v odd. II, III a V této smlouvy, a takové porušení nenapraví ani do deseti (10) dnů od obdržení výzvy Pronajímatele k nápravě, je Pronajímatel oprávněn požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 500 Kč za každý den prodlení a Nájemce je povinen takovou smluvní pokutu zaplatit. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany tímto dohodly, že pokud Nájemce poruší více povinností stanovených výše, bude povinen Pronajímateli zaplatit výše uvedenou smluvní pokutu za každé porušení kterékoli z výše uvedených povinností. Nájemce tuto smluvní pokutu Pronajímateli uhradí do třiceti (30) dnů od data doručení výzvy k úhradě pokuty. Smluvní strany tímto vylučují působnost § 2050 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).
2. Pronajímatel je dále oprávněn účtovat Nájemci úrok z prodlení 0,05 % z částky za neuhrazenou fakturu po splatnosti včetně DPH za každý den prodlení.

Oddíl VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této nájemní smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 2223 občanského zákoníku. Smluvní strany souhlasí, že výkon práv smluvních stran dle § 2314 občanského zákoníku, nebude mít vliv na práva a povinnosti smluvních stran dle této Smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklízení prostor, jejich předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případná námitka podaná Nájemcem dle § 2314 odst. 1 občanského zákoníku, nezakládá právo Nájemce dále užívat prostory po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi Pronajímatele.
2. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
3. Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky uzavřenými po dohodě obou stran.
4. Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu obou stran a účinnosti dnem

1.4.2025. Smluvní strany berou na vědomí, že účinnost smlouvy je podmíněna jejím zveřejněním v registru smluv ve lhůtě a za podmínek z. č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany ujednávají, že zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím podpisu Pronajímatel. Smluvní strany rovněž prohlašují, že obsah této smlouvy nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku.

V Olomouci, dne

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

ředitel společnosti
jednající na základě pověření
představenstvem

generální ředitel a
pověřený člen představenstva

