

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
právní osoba nezapsaná v obchodním rejstříku, podnikající na základě živnostenského oprávnění, evidovaná u Magistrátu města Olomouce

se sídlem Křížkovského 511/8, 771 47, Olomouc

IČ: 61989592, DIČ: CZ61989592

jednající prof. Mgr. Jaroslavem Millerem, M.A., Ph.D., rektorem UP

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

kontaktní osoba: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

RK invest s.r.o.

společnost s ručením omezeným zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 37625

se sídlem Dornych 420/2a, 617 00, Brno

IČ: 26219140, DIČ: CZ26219140

jednající Romanem Lípou, jednatelem

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

e-mail pro zasílání faktur: [REDACTED]

kontaktní osoba: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto nájemní smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „smlouva“ či „tato smlouva“):

Preambule

Smluvní strany při uzavření této smlouvy vycházejí ze skutečnosti, že ke dni 31.10.2015 skončí v prostorách, které jsou předmětem nájmu, uplynutím doby nájem současného nájemce [REDACTED], který v souladu s nájemní smlouvou o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 21.9.2015 (dále jen „SMG“) prostory ke dni podpisu této smlouvy užívá.

Nájemci budou prostory předány a daný do výlučného užívání po jejich vyklizení nájemcem současným, což bude stvrzeno podpisem předávacího protokolu.

Nájemce prohlašuje, že je mu ke dni účinnosti této smlouvy znám obsah SMG a že mu byla její kompletní kopie předložena a že je tak seznámen s podmínkami v ní uvedenými.

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí:
 - budovy vysokoškolských kolejí J. L. Fischera na adrese Šmeralova 1116/10, která je součástí pozemku parc. č. st. 1575 (dále jen „**Budova**“) a
 - pozemku parc. č. 94/64 (dále jen „**Pozemek**“),
(společně dále jen „**Nemovitosti**“)
jak jsou zapsány na listu vlastnictví č. 49, pro k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
2. Pronajímatel se zavazuje nájemci přenechat k dočasnému užívání za podmínek ujednaných v této smlouvě:
 - 2a. **místnosti v 1.NP Budovy o celkové výměře 397,8 m²**, a to konkrétně místnosti uvedené v Příloze č. 1 této smlouvy – Místnosti, která je nedílnou součástí této smlouvy (společně dále jen jako „**Restaurace**“)
 - 2b. **část Pozemku o rozměrech 12 x 5 m a výměře 60 m²** (dále jen „**Zahrádka**“)
(vše dle odst. 2a a 2b společně dále jen „**Nebytové prostory**“).
3. Pronajímatel se dále zavazuje nájemci v souvislosti s nájmem Nebytových prostor poskytovat či zajistit poskytování souvisejících služeb, a to za podmínek dále ujednaných v této smlouvě.
4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání Nebytových prostor nájemné za podmínek dále uvedených v této smlouvě. Spolu s nájemným se nájemce zavazuje platit za podmínek dále ujednaných i úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním Nebytových prostor.

II. Účel nájmu, možnost podnájmu

1. Nájem Nebytových prostor je sjednán za účelem provozování podnikání nájemce v oboru pohostinství, konkrétně **za účelem provozování restauračního zařízení**, přičemž Restaurace bude sloužit jako nekuřácké restaurační zařízení a jeho zázemí a Zahrádka bude sloužit jako markýzou zakryté venkovní posezení restaurace.
2. **Nájemce není oprávněn Nebytové prostory ani jejich část přenechat bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele do podnájmu či jiné formy užívání jiné osobě.** Nájemce není bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele oprávněn ani převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží.

III. Služby

Současně s nájmem Nebytových prostor se pronajímatel zavazuje zajistit nájemci služby spojené s jejich užíváním, a to **dodávku elektrické energie, dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody včetně odvodu odpadních vod, odvoz odpadu a užívání telefonní pevné linky** [REDACTED]

IV. Doba nájmu

1. Nájem je dohodou smluvních stran sjednán na dobu **určitou**, a to **ode dne podpisu předávacího protokolu** (dále jen „Protokol“) **do 31.10.2020**.
2. Protokol musí být podepsán kontaktními osobami obou smluvních stran a musí obsahovat minimálně tyto náležitosti:
 - jména kontaktních osob obou smluvních stran,
 - datum předání,
 - stav měřidel studené vody, TUV a elektřiny,
 - počet předaných klíčů – viz. Příloha č. 2
 - popis stavu, v jakém se Nebytové prostory nalézají,
 - soupis movitých věcí pronajímatele a Pivovaru, které se ke dni sepsání protokolu v Nebytových prostorách nacházejí.
3. Nájemce se zavazuje zajistit, aby se mimo níže uvedené provozní doby v Nebytových prostorách nezdržovali hosté ani třetí osoby a aby zde mimo tuto dobu nebyly poskytovány pohostinské služby.
 - 2a. Provozní doba Restaurace bude max. od 9.00 do 24.00 (Ne – Čt) / do 2.00 (Pá, So)
 - 2b. Provozní doba na Zahrádce bude max. od 9.00 do 22.00 (7 dní v týdnu).

V. Nájemné a úhrada za služby poskytované v souvislosti s užíváním Nebytových prostor (dále jen „úhrada za služby“)

1. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran ve výši **36.000,- Kč bez DPH za jeden kalendářní měsíc**. DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se zvýší každoročně vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna z důvodu inflace. Nájemné v roce předcházejícím bude od 1. ledna roku dalšího navýšeno o průměrnou roční míru inflace v předchozím roce publikovanou Českým statistickým úřadem (dostupné na https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace). Pronajímatel sdělí novou výši nájemného nájemci písemně nejpozději do konce ledna příslušného kalendářního roku. Nesdělení této skutečnosti v uvedené lhůtě nemá vliv na zvýšení nájmu dle věty první a druhé tohoto odstavce smlouvy
3. Výše úhrady za služby je dohodou smluvních stran sjednána následovně
 - a) Odebraná **elektrická energie** bude pronajímatelem nájemci **přeúčtována** na základě odečtu podružného měřidla v jednotkových cenách, které jemu samotnému účtuje dodavatel elektrické energie.
 - b) **Vytápění Restaurace** bude nájemci pronajímatelem **přeúčtováno** na základě poměru podlahové plochy Restaurace a celkové plochy vytápěných prostor v Budově v jednotkových cenách, které jemu samotnému účtuje dodavatel těchto energií.
 - c) **Dodávka pitné vody, TUV a odvod odpadních vod** bude pronajímatelem nájemci **přeúčtována** na základě odečtu podružného měřidla v jednotkových cenách, které jemu samotnému účtuje primární dodavatel služby.
 - d) Za **odvoz odpadu** bude nájemce pronajímateli platit **paušální měsíční částku 605,- Kč bez DPH**,
 - e) Za **užívání pevné linky** [redacted] bude pronajímatel nájemci **přeúčtována** úhrada telefonních služeb v rozsahu služeb připadajících v daném období na zmíněné telefonní číslo v jednotkových cenách, které jemu samotnému účtuje dodavatel těchto služeb.

DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo zvýšit všechny nebo jen některé úhrady za služby, a to v případě zvýšení cen u primárních dodavatelů a/nebo změny sazby DPH. Za souhlas nájemce se zvýšením úhrady se bude považovat zaplacení první úhrady ve vyšší výši. V případě nesouhlasu nájemce s navýšením úhrady má tento možnost vypovědět tuto smlouvu v souladu s jejím čl. X odst. 1 písm. b). V takovém případě mu po dobu běhu výpovědní doby bude účtována úhrada v původní nezvýšené výši.
5. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že nájemce je povinen, pokud nebude písemně ujednáno jinak, platit nájemné a úhrady za služby v plné výši i za období, kdy má Nebytové prostory v nájmu, ale fakticky v nich živnost – pohostinství neprovozuje.

VI. Způsob platby nájemného a úhrady za služby

1. Úhradu za služby a nájemné, se nájemce zavazuje platit pronajímateli zpětně na základě fakturace ekonomického oddělení SKM UP v **měsíční periodicitě**, a to ve výše uvedené paušální výši (odvoz odpadu) a ve výši vypočtené dle výše uvedených pravidel u úhrad za služby ostatní.
2. Pronajímatel je oprávněn **vystavit fakturu za nájemné a úhradu za služby za uplynulý kalendářní měsíc počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za který je faktura vystavována, a to se splatností 14 dní ode dne převzetí faktury nájemcem**, přičemž převzetím se rozumí osobní převzetí faktury nájemcem či jeho kontaktní osobou nebo její doručení prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu jeho sídla uvedenou v obchodním rejstříku ke dni jejího odeslání, případně v elektronické podobě na e-mailovou adresu pro fakturaci uvedenou v záhlaví smlouvy s tím, že v případě elektronického doručení bude odesílatelem požadováno potvrzení přijetí e-mailu a za den doručení bude považován den, kdy došlo takové potvrzení, nejpozději však třetí pracovní den po odeslání e-mailu.
3. Faktura pronajímatele musí obsahovat požadavek na způsob provedení platby, bankovní spojení, datum splatnosti 14 dnů ode dne jejího převzetí nájemcem, formou a obsahem musí odpovídat zákonu o účetnictví v účinném znění, zákonu o dani z přidané hodnoty v účinném znění a musí mít náležitosti obchodní listiny podle § 435 občanského zákoníku.
4. Smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku, § 1765 odst. 1 a § 1766 se tedy nepoužijí.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci Nebytové prostory za nájemné do užívání.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat Nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu. Pronajímatel se zavazuje nejpozději ke dni podpisu Protokolu předat nájemci klíče od vchodových dveří do nebytových prostor, klíče od všech uzamykatelných místností uvnitř Nebytových prostor a další klíče dle Přílohy č. 2.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práva užívat po sjednanou dobu Nebytové prostory, udržovat je svým nákladem ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu a účelu užívání a odstraňovat vady, pro které předmět nájmu nelze řádně užívat, nebo které takové užívání ztěžují.
4. Pronajímatel má právo na placení nájemného a úhrady za služby za podmínek stanovených ve čl. V. a VI. této smlouvy.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli Nebytové prostory kdykoliv v provozní době nájemce kontrolovat. Smluvní strany se dohodly, že § 2219 občanského zákoníku se nepoužije. Kontrolou nesmí pronajímatel nad míru přiměřenou poměrům provozu obtěžovat nájemce, popř. omezovat chod restaurace.
6. Nájemce se zavazuje provozovat restauraci jako nekuřáckou. Kouření je zakázáno

- v Restauraci (celých Nebytových vnitřních prostorách), zahrádky se toto opatření netýká.
7. Nájemce je povinen udržovat při realizaci svého podnikání pořádek a zajistit, aby se jeho zaměstnanci, zákazníci a další osoby pohybovaly pouze v Nebytových prostorách a v prostorách, kde je to s ohledem na nutnost přístupu k Nebytovým prostorám nezbytné.
 8. Nájemce je povinen po dobu užívání Nebytových prostor o ně řádně pečovat a chránit je před poškozením či zničením. Nájemce je povinen užívat Nebytové prostory jako řádný hospodář a pouze k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy.
 9. Smluvní strany se dohodly, že v případě vzniku škody na kterékoliv části či příslušenství Nebytových prostor nebo jejich ztráty či zničení nebo nutnosti opravy kterékoliv části Nebytových prostor je nájemce povinen o tomto písemně uvědomit pronajímatele prostřednictvím kontaktní osoby pronajímatele nejpozději do druhého dne poté, co se o vzniku takové skutečnosti dozví.
 10. **Nájemce není oprávněn provádět nad rámec běžné údržby dle následujícího odstavce jakékoliv stavební úpravy, opravy či změny Nebytových prostor bez předchozího souhlasu pronajímatele.** Ohledně každé jednotlivé stavební úpravy, opravy či změny realizované nájemcem musí být nejpozději s vydáním souhlasu pronajímatele dle předchozí věty uzavřena dohoda obou smluvních stran ohledně rozdělení úhrady nákladů na jejich provedení mezi smluvní strany.
 11. Nájemce je povinen po dobu nájmu udržovat Nebytové prostory v čistotě a zajišťovat jejich úklid na vlastní náklady. Dále je povinen po předchozím projednání věci s kontaktní osobou pronajímatele zajišťovat na vlastní náklady běžnou údržbu Nebytových prostor (výměny světelných zdrojů, výmalba, mazání, čištění aj.), a to až do měsíčního součtu hodnot nákladů na tyto činnosti 7.000,-Kč.
 12. Nájemce je povinen zajišťovat revize a kontroly věcí, které se nacházejí v Nebytových prostorech předepsané technickými normami či právními předpisy a hradit jejich náklady bez možnosti požadovat jejich refundaci od pronajímatele.
 13. Při provádění veškerých činností spojených s užíváním Nebytových prostor je nájemce povinen dodržovat veškeré právní předpisy v oblasti BOZP, PO, hygieny provozu a další příslušné právní předpisy, přičemž odpovídá za jejich porušení a ponese v plném rozsahu případné sankce uložené správními orgány kterékoliv smluvní straně na základě porušení příslušných právních předpisů v Nebytových prostorách. Nájemce se výslovně zavazuje zajistit dodržování nočního klidu (22:00-6:00 hodin) a hlukových limitů ze strany zaměstnanců restaurace, jejích hostů a dalších osob na Zahrádce i v Restauraci. Případné sankce uložené v souvislosti s rušením nočního klidu či porušením hlukových limitů se zdrojem hluku v Nebytových prostorách se zavazuje nájemce uhradit na vlastní náklady.
 14. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn Nebytové prostory a Budovu označit informačními tabulkami či jinými prvky upozorňujícími na jeho podnikání v nebytových prostorách. Konkrétní podoba, umístění a velikost těchto prvků podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatele (kontaktní osoby) stejně jako jejich jakákoli budoucí změna.
 15. **Po skončení nájmu** (uplynutí sjednané doby, výpovědi či jinak) **je nájemce povinen neprodleně, nejpozději do tří dnů**
 - **vyklidit** Nebytové prostory (odstranit z nich na vlastní náklad věci své a věci třetích osob),
 - nově je na vlastní náklady **vymalovat** bílou barvou, bude-li takový požadavek kontaktní osoby pronajímatele,

- **odstranit informační tabulky a jiné prvky** instalované dle předchozího odstavce,
- **vrátit pronajímateli klíče** od těchto Nebytových prostor a Budovy (pověřenou osobou k převzetí klíčů ze strany pronajímatele je kontaktní osoba pronajímatele)
- **a uvést Nebytové prostory do stavu, v němž je převzal** při zohlednění běžného opotřebení.

O předání a převzetí Nebytových prostor bude sepsán předávací protokol v obdobném rozsahu jako při zahájení nájmu.

16. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna v souvislosti s nájmem Nebytových prostor zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škody pronajímateli či třetím osobám.
17. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou se § 2315 občanského zákoníku ve vztahu k pronajímateli ani případnému budoucímu nájemci nepoužije, a to ani v případě, kdy nebude nájem ukončen výpovědí ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností nájemce.
18. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, aby nájemce po dobu trvání nájmu používal adresu Šmeralova 1116/10, Olomouc, 771 11 jako adresu své provozovny. V případě zániku závazku dle této smlouvy se zavazuje nájemce oznámit ukončení provozu v provozovně a nejpozději do 15 dnů po zániku závazku tuto skutečnost pronajímateli písemně doložit.
19. Nájemce je oprávněn k odvozu odpadu využívat kontejnery, které mu sdělí kontaktní osoba pronajímatele.

VIII. Zvláštní ujednání

1. V Nebytových prostorách se nacházejí ke dni účinnosti této smlouvy movité věci ve vlastnictví současného nájemce, pronajímatele a společnosti [REDAKCE]. Podrobné rozdělení těchto věcí do skupin podle jejich vlastníku obsahuje SMG a její přílohy a nájemce je srozuměn s tím, že režim užívání těchto věcí se bude řídit podmínkami uvedenými v dalších odstavcích tohoto článku smlouvy.
2. Nebude-li písemně ujednáno jinak, má se za to, že veškeré vybavení a movité věci pronajímatele, které se nacházejí v Nemovitých prostorách ke dni účinnosti této smlouvy, jsou pronajímatelem dány nájemci po dobu nájmu Nemovitých prostor dle této smlouvy do bezúplatné výpůjčky.
3. Ohledně movitých věcí ostatních vlastníků, které se nacházejí v Nemovitých prostorách ke dni účinnosti této smlouvy, platí, že ke dni zahájení užívání nájemcem (okamžiku podpisu Protokolu) nájemce s jejich vlastníkem buď uzavře ohledně převedení vlastnictví k nim či užívacího práva k nim smlouvu s jejich současným vlastníkem, nebo budou tyto movité věci z Nebytových prostor odstraněny.
4. **Nájemce se zavazuje nejpozději do 15.9.2016 proinvestovat ve formě stavebních a jiných úprav v Nebytových prostorách částku 100.000,-Kč bez DPH a ve stejné lhůtě tuto skutečnost prokázat pronajímateli předložením dodavatelských faktur.** Veškeré změny, úpravy a opravy dle tohoto odstavce podléhají předchozímu souhlasu pronajímatele, který pro vydání souhlasu vyžaduje předložení projektové dokumentace a rozpočtu kontaktní osobě v dostatečném předstihu před započítím prací. Smluvní strany shodně prohlašují, že prioritní úpravou je modernizace toalet pro hosty restaurace.
5. **Investice dle předchozího odstavce nebudou nájemci ze strany pronajímateli nijak kompenzovány, což nájemce bere na vědomí.** Úpravy, opravy a případně i vybavení (movité věci) pořízené nájemcem dle předchozího odstavce se **okamžikem jejich provedení instalace či dokončení stávají součástí budovy a/nebo vlastnictvím**

pronajímatele, který je bude i odepisovat jako technické zhodnocení, s čímž obě smluvní strany předem jednoznačně souhlasí.

6. Bude-li ke dni 15.9.2016 nájemcem prokázána investice ve vyšší částce než 100.000,-Kč, bude zhodnocení Nebytových prostor překračující tuto částku nájemci proplaceno pronajímatelem, nebude-li dohodnuto jinak.

IX. Sankce

1. Pokud nájemce poruší svou povinnost sjednanou v čl. II. odst. 2 této smlouvy nepodnajmout či nedat do užívání jiné osobě Nebytové prostory nebo jejich část bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele, je povinen pronajímátele zaplatit smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti.
2. V případě překročení provozní doby ujednané v čl. IV odst. 3 této smlouvy v rozsahu přesahujícím 30 minut je nájemce povinen pronajímátele zaplatit smluvní pokutu 3.000,- Kč za každý jednotlivý případ.
3. V případě prodlení nájemce se zaplacením platby nájemného ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI. odst. 2 této smlouvy, ve výši uvedené ve čl. V. odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímátele smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky nájemného, a to za každý započatý den prodlení. Nárok pronajímatele na zaplacení zákonného úroku z prodlení tím není dotčen.
4. V případě prodlení nájemce se zaplacením platby úhrady za služby ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI. odst. 2 této smlouvy ve výši uvedené v čl. V. odst. 2 této smlouvy či na faktuře samotné, je nájemce povinen zaplatit pronajímátele smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky úhrady za služby, a to za každý započatý den prodlení. Nárok pronajímatele na poplatek z prodlení v zákonné výši tím není dotčen.
5. Pokud nájemce poruší svou povinnost sjednanou v čl. VII. odst. 5 této smlouvy umožnit pronajímátele přístup do Nebytových prostor za účelem kontroly, je povinen pronajímátele zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti.
6. V případě, že nájemce neučiní potřebná opatření k tomu, aby v souladu s čl. VII. odst. 6 této smlouvy byl v Restauraci dodržován zákaz kouření (nájemce jeho dodržování, byť z nedbalosti, nezajistí) je nájemce povinen pronajímátele zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý jednotlivý případ.
7. V případě prodlení nájemce se splněním povinností uvedené v čl. VII. odst. 15 této smlouvy, tedy jestliže po skončení nájmu nevyklidí Nebytové prostory, neuvede je do stavu, v němž je převzal při zohlednění běžného opotřebení, neodstraní tabulky, nevymaluje je nebo nepředá-li klíče, je nájemce povinen zaplatit pronajímátele smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení oproti termínu ujednanému v uvedeném odstavci. Pro případ prodlení nájemce s předáním Nebytových prostor pronajímátele či provedení činností zmíněných v předchozí větě má pronajímátele mimo výše sjednané smluvní pokuty a náhrady škody rovněž právo vyklidit (či nechat vyklidit) veškeré movité věci nájemce či třetích osob (vyjma těch věcí, u nichž doloží nájemce ke dni předání písemně přechod užívacího práva či vlastnického práva k nim na nového nájemce Nebytových prostor a souhlas nového nájemce s jejich ponecháním v Nebytových prostorech), a to na náklady nájemce, do nebytových či jiných obdobných prostor umožňujících uskladnění věcí na dobu nejméně 14-ti dnů ode dne skutečného jejich vyklizení. Současně o této skutečnosti vyrozumí pronajímátele nájemce včetně adresy či jiných údajů o skladových prostorech. Nájemce je povinen na vyzvu pronajímatele uhradit veškeré náklady spojené s vyklizením, převozem a uskladněním zmíněných movitých věcí, kdy výši této částky nákladů sjednávají strany nejméně na částku 5.000,-Kč bez DPH. V případě, že pronajímátele prokáže, že skutečné náklady byly

vyšší než uvedená minimální částka nákladů dle předchozí věty, je nájemce povinen platit tyto náklady ve skutečné výši.

8. V případě prodlení nájemce se splněním povinnosti uvedené v čl. VII. odst. 18 této smlouvy, tedy s doložením ohlášení živnostenskému úřadu o ukončení provozu v Nebytových prostorách (Budově jako provozovně), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení oproti termínu ujednanému v uvedeném odstavci.
9. Pokud nájemce prokáže ke dni 15.9.2016 investici do Nebytových prostor v nižší částce než 100.000,-Kč a tím poruší čl. VIII. odst. 4 této smlouvy, je povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši rozdílu částky 100.000,-Kč a částky prokázané výše investic do Nebytových prostor.
10. Sjednáním smluvních pokut podle tohoto článku není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody, a to i ve výši přesahující sjednanou smluvní pokutu. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2050 občanského zákoníku se nepoužije.

X. Skončení nájemního vztahu

1. Nájem podle této smlouvy může skončit:
 - a. písemnou dohodou smluvních stran,
 - b. písemnou výpovědí kterékoli ze stran s tím, že
 - (i) nájemce je oprávněn nájem vypovědět v souladu s ust. § 2308 občanského zákoníku a
 - (ii) pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než 10 dnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání. Dvoutměsíční výpovědní doba počíná dnem následujícím po dni, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně,
 - c. uplynutím doby nájmu,
 - d. písemným odstoupením pronajímatele od této smlouvy, které smluvní strany ujednávají v souladu s § 2001 občanského zákoníku pro případ, kdy:
 - nájemce užívá Nebytové prostory k jinému účelu než sjednanému v čl. II. odst. 1 této smlouvy,
 - nájemce dá Nebytové prostory do podnájmu či užívání jiným osobám v rozporu s čl. II. odst. 2 této smlouvy či za jiným než v souhlasu uvedeným účelem nebo převede nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti v rozporu s čl. II. odst. 2,
 - nájemce provede v rozporu s ustanovením čl. VII. odst. 10 této smlouvy jakékoliv stavební úpravy, změny nebo opravy v Nebytových prostorách,
 - v případě prodlení nájemce se zaplacením byt' i jen jednoho měsíčního nájemného nebo úhrady za služby o více než 20 dní po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI. odst. 2 této smlouvy,přičemž účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem převzetí odstoupení nájemcem, přičemž převzetím se rozumí osobní převzetí odstoupení nájemcem či jeho kontaktní osobou nebo její doručení

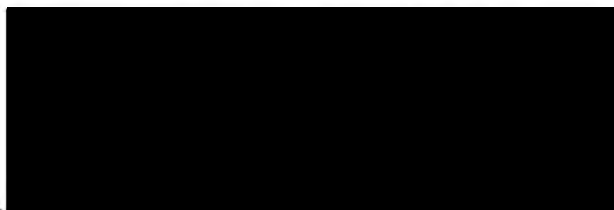
prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu jeho sídla uvedenou v obchodním rejstříku ke dni jeho odeslání

XI. Závěrečná ujednání

1. Jakékoliv změny či úpravy této smlouvy lze provést pouze formou písemného, pořadově číslovaného, datovaného dodatku podepsaného oprávněnými osobami obou smluvních stran.
2. Smluvní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a dalšími účinnými právními předpisy České republiky.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s povahou originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou smluvních stran.
5. Přílohou této smlouvy a její nedílnou součástí je:
 - Příloha č. 1 – Místnosti
 - Příloha č. 2 – Dveře a klíče

V Olomouci dne

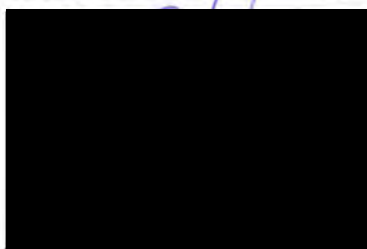
29. 10. 2015



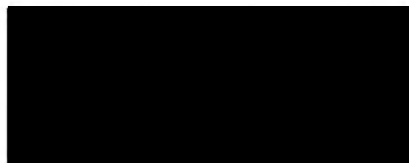
prof. Mgr. Jaroslav Miller, M.A., Ph.D.
rektor
za pronajímatele

V Olomouci dne

29. 10. 2015

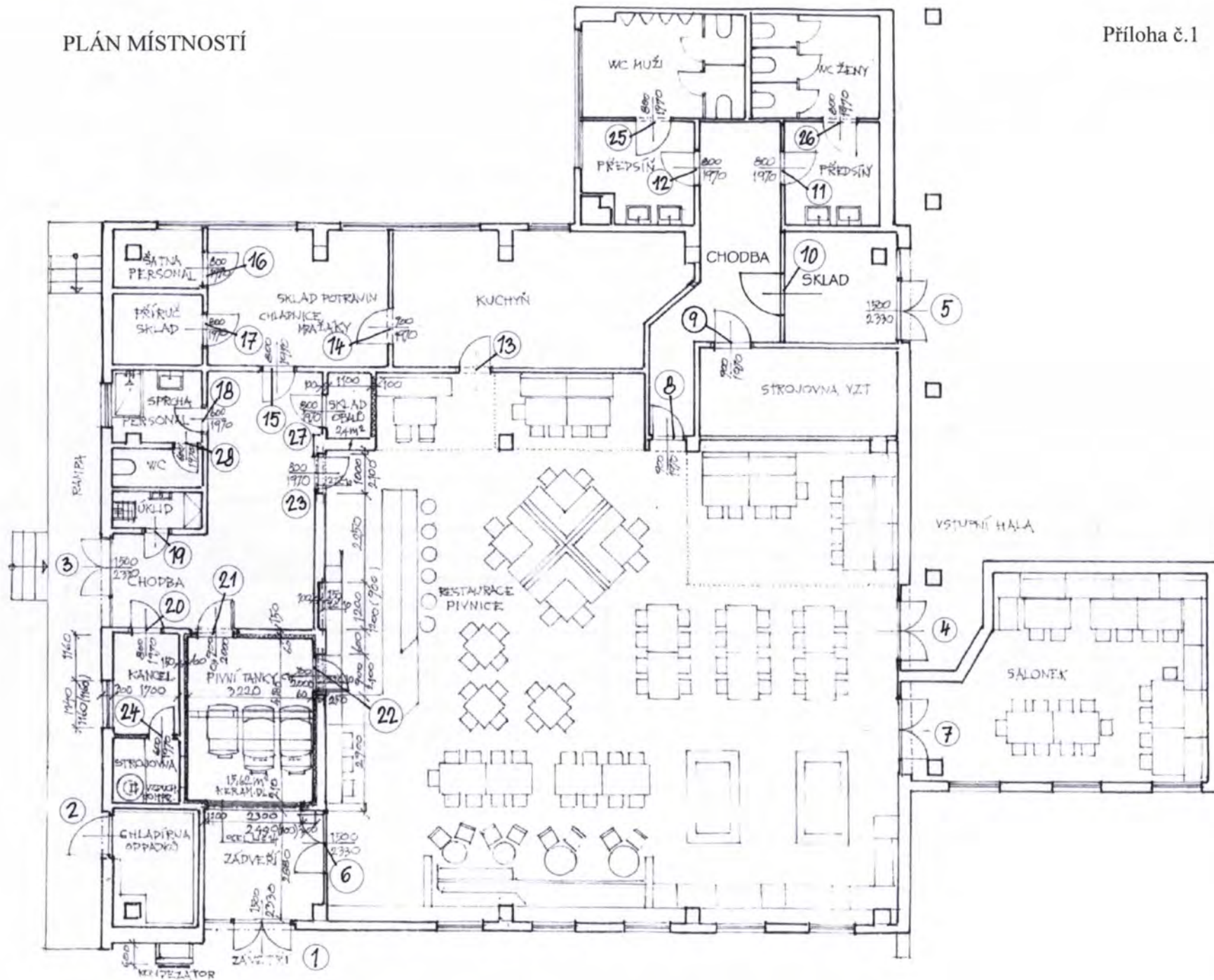


Roman Lípa
jednatel společnosti
za nájemce



PLÁN MÍSTNOSTÍ

Příloha č.1



SEZNAM DVEŘÍ A KLÍČŮ V RESTAURACE „DOGA“

ČÍSLO DVEŘÍ	MÍSTNOST – DVEŘE	KLÍČ	POZNÁMKA	OZNAČENÍ FaMa	ŠÍŘKA MÍSTNOSTI	DÉLKA MÍSTNOSTI	ZAPOČÍTANÁ PLOCHA
1	VCHOD – ZÁDVEŘÍ			C.1.26	3,0	2,88	8,64
2	VCHOD – CHLADÍRNA ODPADŮ		RAMPA	C.1.32	2,7	1,8	4,86
3	VCHOD – CHODBA		RAMPA	C.1.27	5,0	2,4	23,07
					4,1	2,7	
4	VCHOD – RESTAURACE		VESTIBUL	C.1.24	14,6	12,0	175,2
5	VCHOD – SKLAD		VESTIBUL		-	-	-
6	ZÁDVEŘÍ – RESTAURACE				-	-	-
7	RESTAURACE – SALONEK			C.1.25	7,9	5,5	37,05
8	RESTAURACE – CHODBA WC			C.1.40	8,1	2,1	15,81
9	CHODBA WC – STROJOVNA VZT			C.1.45	5,0	2,2	11,0
10	CHODBA WC – SKLAD				2,8	2,8	7,84
11	CHODBA WC – WC ŽENY - PŘEDSÍŇ			C.1.43	2,4	2,6	6,24
12	CHODBA WC – WC MUŽI - PŘEDSÍŇ			C.1.41	2,9	2,6	7,14
13	RESTAURACE – KUCHYŇ			C.1.24a	7,6	3,5	24,2
14	KUCHYŇ – SKLAD POTRAVIN			C.1.39	4,6	3,5	16,1
15	SKLAD POTRAVIN – CHODBA				-	-	-
16	SKLAD POTRAVIN – ŠATNA			C.1.38	2,3	1,5	3,45
17	SKLAD POTRAVIN – PŘÍRUČNÍ SKLAD			C.1.37	2,3	1,9	4,37
18	CHODBA – SPRCHA			C.1.34	2,3	1,9	4,37
19	CHODBA – ÚKLIDOVÁ KOMORA			C.1.33	2,3	0,9	2,07
20	CHODBA – KANCELÁŘ			C.1.31	1,8	1,9	3,42
21	CHODBA – PIVNÍ TANKY			C.1.28	3,22	4,85	15,62
22	RESTAURACE – PIVNÍ TANKY				-	-	-
23	CHODBA – RESTAURACE				-	-	-
24	KANCELÁŘ – STROJOVNA			C.1.30	1,8	1,3	2,34
25	WC MUŽI			C.1.42	2,7	4,2	11,34
26	WC ŽENY			C.1.44	2,7	3,3	8,91
27	CHODBA – SKLAD OBALŮ				1,1	2,2	2,42
28	WC PERSONÁL			C.1.35	1,0	2,3	2,3
CELKEM							397,8 m ²

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

nebytových prostor za účelem provozování podnikání nájemce v oboru pohostinství, konkrétně za účelem provozování restauračního zařízení.

Za pronajímatele :

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 právnická osoba nezapsaná v obchodním rejstříku, podnikající na základě živnostenského oprávnění, evidovaná u Magistrátu města Olomouce se sídlem Křížkovského 511/8, 771 47, Olomouc

IČ: 61989592, DIČ: CZ61989592

Kontaktní osoba : 

a

za nájemce :

RK invest s.r.o.

společnost s ručením omezeným zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 37625

se sídlem Dornych 420/2a, 617 00, Brno

IČ: 26219140, DIČ: CZ26219140

Kontaktní osoba : 

1. Předání prostor nájmu

Ke dni **1.11.2015** byly předány pronajímatelem prostory budovy vysokoškolských kolejí J. L. Fischera na adrese Šmeralova 1116/10, která je součástí pozemku parc.č.st.1575 a to **prostory místnosti v 1NP budovy ocelkové** výměře **397,8 m²**

a dále

část pozemku a rozměrech 12x5m a výměře 60 m².

2. Stav měřidel

Elektroměr : stav: 94137

Měřiče vody :

Studená voda stav: 00103
Teplá voda stav: 00099
Cirkulace teplá stav: 00068

3. Počet předaných klíčů

Klíče od vstupních dveří ks: 5

Klíče od zásobovacích dveří ks: 5

Kláče od dveří do chodby kolejí ks: 5

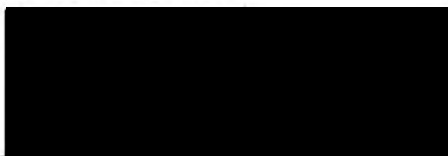
4. Popis stavu nebytových prostor

Pronajímatel přenechává prostory nájmu, které byly řádně udržovány a ošetřovány. Součástí předání je i celková revize elektroinstalace.

Dále bylo předáno:

- 3 ks ruční hasící přístroj práškový PG-6
- 1 ks dřez dvojitý nerez
- 1 ks žebřík 10 příčkový
- 1 ks žebřík hliníkový
- 7 ks kamera s rozvody
- 6 ks pohybové čidlo s rozvody
- 2 ks siréna s rozvody
- 2 ks monitor ke kamerám s rozvody
- 2 ks záznamové zařízení s rozvody
- 1 ks klávesnice s rozvody
- 1 ks gumová podlaha za barem
- 1 ks gumová podlaha rampa
- 1 ks pódium kompletní
- 1 ks (cca 14m) dřevěné obložení radiátorů

V Olomouci 1.11.2015



za pronajímatele



za nájemce