

RÁMCOVÁ NÁJEMNÍ SMLOUVA

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 511/8, 779 00 Olomouc
IČ: 61989592
DIČ: CZ61989592
bankovní spojení: [REDACTED]

jednající: doc. JUDr. Michael Kohajda, Ph.D., rektor UP
osoba oprávněná jednat ve věcech realizace smlouvy: [REDACTED]

dále též jako „pronajímatel“ nebo „UP“, na straně jedné,

a

Bc. Pavla Valentová

se sídlem: Nádražní 765/20a, 783 35 Horka nad Moravou
IČ: 21672571
DIČ: není plátce DPH
e-mail: [REDACTED]

fyzická osoba podnikající na základě živnostenského oprávnění, evidující úřad: Magistrát města Olomouce

dále též jako „nájemce“, na straně druhé,

dále společně též jako „smluvní strany“,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „občanský zákoník“), tuto Rámcovou nájemní smlouvu (dále jen „smlouvu“):

I.

Preambule

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku st. p. č. 492/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 38, U Sportovní haly 38/2, 779 00, Olomouc, to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc, na listu vlastnictví č. 196 pro obec Olomouc, k.ú. Lazce (dále jen „budova“), že na budově nevznáší žádná věcná práva třetích osob a jiné právní vady a že je oprávněn nájemci prostory uvedené v čl. II této smlouvy přenechat do dočasného užívání.
2. Smluvní strany prohlašují, že berou na vědomí, že tato smlouva je uzavírána jako smlouva rámcová, přičemž konkrétní termíny a doby trvání nájmu budou mezi smluvními stranami ujednávány samostatně (jednotlivé určení termínu, doby konání a předmětu nájmu společně dále jako „dílčí plnění“), a to následujícím způsobem. Nájemce je oprávněn zasílat objednávky dílčích plnění elektronicky na e-mailovou adresu osoby oprávněné jednat jménem pronajímatele ve věcech realizace této smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy, v nichž bude specifikovat jednotlivá objednávaná dílčí plnění (dále jen „objednávka“). Pronajímatel tímto tedy uděluje osobě oprávněné jednat za pronajímatele ve věcech realizace této smlouvy uvedené v záhlaví této smlouvy, aby přijímala výše uvedené objednávky a uzavírala na jejich základě jménem pronajímatele dílčí smlouvy dle níže uvedeného postupu.

Pronajímatel se prostřednictvím osoby oprávněné jednat za pronajímatele ve věcech realizace této smlouvy uvedené v záhlaví této smlouvy zavazuje dílčí objednávky v případě souhlasu s těmito objednávkami písemně potvrzovat zasláním e-mailových zpráv na e-mailovou adresu nájemce, uvedenou v záhlaví této smlouvy (dále jako „**potvrzení**“). Okamžikem doručení potvrzení pronajímatele na e-mailovou adresu nájemce, uvedenou v záhlaví této smlouvy, se považuje smlouva na dílčí plnění za uzavřenou (dále jen jako „**dílčí smlouva**“). Nájemce je povinen doručení potvrzení ze strany pronajímatele do jeho e-mailové schránky, uvedené v záhlaví této smlouvy, potvrdit pronajímateli, a to prostřednictvím systémové žádosti pronajímatele o potvrzení přečtení příslušného e-mailu nebo zasláním potvrzení přímo emailem na email osoby oprávněné jednat za pronajímatele ve věcech realizace této smlouvy uvedené v záhlaví této smlouvy.

V případě, že pronajímatel dílčí objednávku nájemce výše uvedeným způsobem nepotvrdí ani do 5 dní ode dne zaslání objednávky ze strany nájemce, platí, že pronajímatel objednávku nepotvrdil, tudíž že s objednávkou nájmu prostor uvedených v příslušné objednávce v době a termínu požadovaném nájemcem nesouhlasí.

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu místnost č. 2.015 o výměře 58,30 s označením **učebna č. 64** ve 2. nadzemním podlaží, která je umístěna v budově uvedené v Preambuli této smlouvy dle přiloženého plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, jež je nedílnou součástí této smlouvy (dále jako „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).
2. Nájemce je oprávněn kromě nebytového prostoru uvedeného v čl. 1 odst. 1 užívat po dobu trvání nájmu i následující související místnosti č. 2.005 a 2.003 (WC pánské a dámské) - které jsou umístěny v budově uvedené v Preambuli této smlouvy dle přiloženého plánu, který tvoří Přílohy č. 2.

III.

Účel nájmu

1. Nájemce je povinen užívat nebytový prostor za účelem realizace školení autoškoly.
2. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem nebytového prostoru a že je považuje za vyhovující k užívání pro sjednaný účel.

IV.

Doba nájmu a časový rozsah užívání nebytových prostor

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat ve dnech a v časovém rozsahu uvedeném v dílčích smlouvách.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci nebytový prostor za nájemné do užívání.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práva užívat po sjednanou dobu trvání nájmu předmět nájmu uvedený v dílčí smlouvě, udržovat jej svým nákladem ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu a účelu užívání a odstraňovat vady, pro které předmět nájmu uvedený v dílčí smlouvě nelze řádně užívat, nebo které takové užívání ztěžují.
4. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor (dále jen „úhradu za služby“) za podmínek stanovených ve čl. VII této smlouvy.

5. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv předmět nájmu v průběhu jeho užívání nájemcem kontrolovat. Nájemce je povinen za účelem kontrolní prohlídky předmětu nájmu, jakož i za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu. 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 občanského zákoníku se rovněž nepoužije.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen udržovat při realizaci svého podnikání pořádek a zajistit, aby se účastníci a další osoby pohybovaly pouze v nebytových prostorách a v prostorách, do nichž byl nájemci povolen přístup. Nájemce zajistí též dodržování zákazu kouření v nebytových prostorách a souvisejících prostorách.
2. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu či jiného užívání jiné osobě ani převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, či postoupit tuto smlouvu.
3. 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. III. této smlouvy.
4. 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 nejpozději do druhého dne poté, co se o vzniku takové skutečnosti dozví, prostřednictvím osoby oprávněné jednat ve věcech realizace této smlouvy za pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv opravy či změny nebytových prostor.
6. Po skončení nájmu dle dílčích smluv je nájemce povinen neprodleně, nejpozději do 2 pracovních dnů, vyklidit nebytové prostory a uvést je do stavu, v němž je převzal při zohlednění běžného opotřebení.
7. Při provádění veškerých činností spojených s užíváním nebytových prostor je nájemce povinen dodržovat veškeré právní předpisy BOZP, PO, právní předpisy hygienické 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 ze strany nájemce.
8. Nájemce prohlašuje, že v plné výši odpovídá za jím či jinými osobami, kterým nájemcem umožnil vstup do předmětu nájmu, odložené movité věci, za jejich ztrátu, poškození nebo zničení.
9. Nájemce se v případě jakéhokoliv porušení povinností dle této smlouvy či v případě nepravdivého prohlášení zavazuje pronajímatele odškodnit a zprostit odpovědnosti za jakékoli ztráty, závazky z titulu odpovědnosti, náklady, nároky, škody, výdaje nebo požadavky (nebo úkony s nimi související), které pronajímatel utrpí nebo které mu vzniknou či které budou proti němu uplatněny.
10. Nájemce je povinen dodržovat Evakuační plán SH UP a Provozní řád SH UP.
11. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 OZ se nepoužije.

VII.

Nájemné, úhrada za služby a platební podmínky

1. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran a činí **300, – Kč vč. DPH** za každou hodinu nájmu nebytového prostoru, přičemž hodinou nájmu se rozumí každá započatá hodina, po kterou byl příslušný nebytový prostor nájemcem využíván. DPH je účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Výše úhrady za služby, která odpovídá náhradě za nájemcem spotřebovanou elektrickou energii, vodu a teplo (dále jako „úhrada za služby“) je součástí nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy.
3. Nájemce je povinen platit nájemné i úhradu za služby dle této smlouvy a dílčích smluv vždy měsíčně, a to dle sjednané doby trvání nájmu za příslušný kalendářní měsíc, za který se platí, a to na základě příjmového pokladního dokladu vystaveného pronajímatelem v den splatnosti nájemného a úhrady za služby. Příjmový pokladní doklad je nájemce povinen si vyzvednout

- na vrátnici budovy v 1. pracovní den příslušného kalendářního měsíce.
4. Splatnost nájemného i úhrady za služby je stanovena vždy na 1. pracovní den doby trvání nájmu příslušného kalendářního měsíce, za který se platí.
 5. Nájemce prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností podle 1765 odst. 2 občanského zákoníku, § 1765 odst. 1 a § 1766 se tedy ve vztahu k nájemci nepoužije.

VIII.

Sankční ujednání

1. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného či úhrady za služby ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VII odst. 4 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 300,- Kč, a to za každý započatý den prodlení.
2. V případě prodlení nájemce se splněním povinností uvedené v čl. VI odst. 6 této smlouvy, tedy jestliže po skončení nájmu dle dílčích smluv nevyklidí nebytové prostory a neuvede je do stavu, v němž je převzal při zohlednění běžného opotřebení, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.
3. V případě, že nájemce bude využívat předmět nájmu k jinému účelu než účelu uvedenému v čl. III odst. 1 této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli pokutu ve výši 20.000,- Kč za každé takové porušení.
4. 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.

IX.

Ukončení účinnosti rámcové smlouvy

1. Tato rámcová smlouva může být ukončena:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí kterékoli ze stran, a to i bez uvedení důvodu, přičemž tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně,
 - c) písemným odstoupením pronajímatele od smlouvy podle § 2001 občanského zákoníku, a to z následujících důvodů:
 - i. prodlení nájemce se zaplacením nájemného či úhrady za služby ve výši dle čl. VII. odst. 3 této smlouvy o více než 10 dní po lhůtě splatnosti uvedené v čl. VII. odst. 4 této smlouvy,
 - ii. poskytne předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání jiné osobě, případně převede nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží, či postoupí tuto smlouvu,
 - iii. užívá-li nájemce předmět nájmu k jinému účelu než účelu uvedenému v čl. III této nájemní smlouvy,

přičemž účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení odstoupení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy.
2. Ukončením účinnosti této smlouvy dochází k zániku závazků z do té doby nesplněných dílčích nájemních smluv.

X.

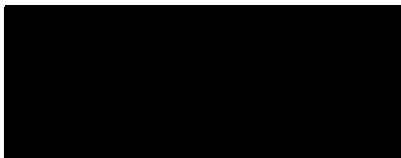
Závěrečná ujednání

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 smluvní 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 č. 89/2012Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Není-li tato smlouva uzavřena elektronicky, je sepsána ve dvou vyhotoveních s povahou originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
5. Ohledně doručování zásilek souvisejících s touto smlouvou s využitím provozovatele poštovních služeb se § 573 občanského zákoníku ve vztahu k doručování zásilek pronajímateli nájemcem nepoužije.
6. 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 registraci smluv (zákon o registru smluv), v aktuálním znění.
7. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oprávněnými osobami smluvních stran a nabývá účinnosti dnem 1.8.2025, případně dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv, dojde-li k uveřejnění smlouvy v registru smluv po datu 1. 8. 2025.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že si nezačnou poskytovat žádné plnění na základě této smlouvy přede dnem její účinnosti.
9. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s následujícími dokumenty a bere na vědomí jejich obsah: Evakuační plán SH UP, Provozní řád SH UP.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1: Plánek s vyznačením nebytových prostor
Příloha č. 3: Plánek s vyznačením souvisejících místností (WC dámské a pánské)

V Olomouci dne 09-07-2025

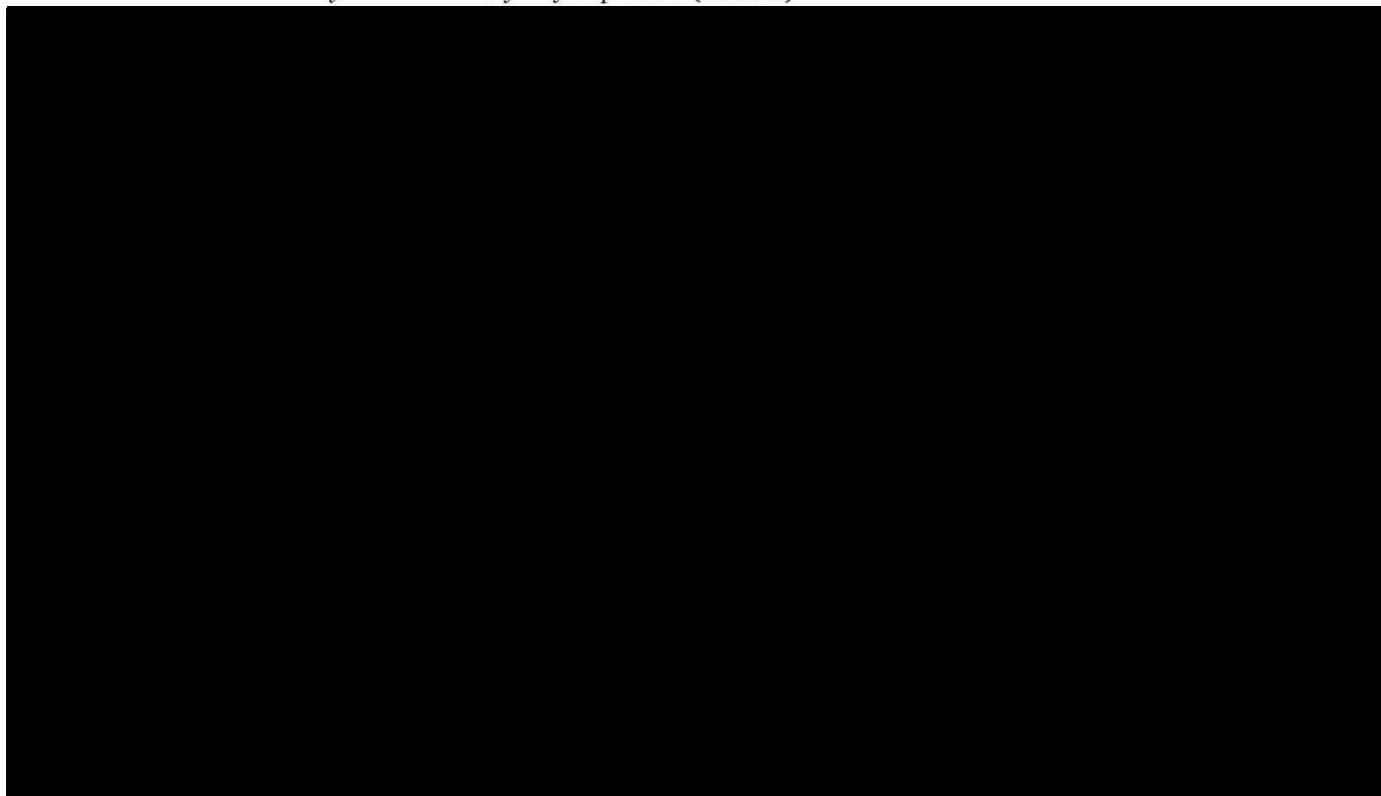

doc. JUDr. Michael Kohajda, Ph.D.
rektor UP
za pronajímatele



V Olomouci dne 7.7.2025


Bc. Pavla Valentová
za nájemce

Příloha č. 1: Plánek s vyznačením nebytových prostor (učebna)



Příloha č. 3: Plánek s vyznačením souvisejících místností (WC dámské a pánské)

