

SPP prvek	9051599051
Obchodní případ	20251103/02-1



Aplikační centrum
BALUO
Fakulta tělesné
kultury

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Univerzita Palackého v Olomouci Fakulta tělesné kultury

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, 771 47 Olomouc

fakturační a dodací adresa: třída Míru 117, 771 11 Olomouc

IČ: 61989592

DIČ: CZ61989592

děkan FTK UP: Mgr. Michal Šafář, Ph.D.

osoba oprávněná jednat ve věcech realizace této smlouvy: [REDACTED]

kontaktní osoba: [REDACTED]

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

a

SKUP Olomouc, z.s.

se sídlem: U sportovní haly 38/2, 779 00 Olomouc – Lazce

IČ: 00562335

DIČ: není plátce DPH

jednající: Mgr. Petr Reich, Ph.D., prezident, e-mail: [REDACTED]

osoba oprávněná jednat ve věcech realizace této smlouvy: [REDACTED]

právní osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl L, složka 77

dále též jako „nájemce“, na straně druhé,

dále společně též jako „smluvní strany“,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení §2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „občanský zákoník“) tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouvu“):

I.

Preambule

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku st p.č 1641, jehož součástí je budova č.p. 976, to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc, na listu vlastnictví č. 842 pro obec Olomouc, k.ú. Neředín (dále jen „budova“), že na budově nevážnou žádná věcná práva třetích osob a jiné právní vady a že je oprávněn nájemci prostory uvedené v čl. I této smlouvy přenechat do dočasného užívání.
2. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem před uzavřením této smlouvy informován, že budova byla mimo jiné realizována z dotačních prostředků operačního programu: PODNIKÁNÍ A INOVACE – Prioritní osa 5 – Prostředí pro podnikání a inovace, výzva č. II, vyhlášeného Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR dne 15. 9. 2009.

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou následující prostory:
 - a) 1. a 2. plavecká dráha v testovacím bazénu nacházející se v místnosti 1.064 s označením testovací bazén v 1. 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 „bazén“),

dále společně též jako „nebytové prostory“ nebo jako „předmět nájmu“; každá plavecká dráha bazénu dále jako „část nebytových prostor“.

Aplikační centrum BALUO





2. Nájemce je oprávněn kromě nebytových prostor užívat po dobu trvání nájmu i následující související místnosti číslo:

1.053 – šatna,
1.054 – umývárna ženy,
1.055 – sprchy ženy,
1.056 – bezbariérové WC ženy,
1.057 – WC ženy,

1.059 – umývárna muži,
1.060 – sprchy muži,
1.061 – bezbariérové WC muži,
1.062 – WC muži,

které jsou umístěny v budově uvedené v Preambuli této smlouvy dle přiložených plánek, které tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory za účelem provádění výzkumu v oblasti testování a rozvoje specifické plavecké výkonnosti s využitím moderních technologií u plavců plaveckého oddílu SKUP Olomouc, z.s. v rámci jeho podnikatelské činnosti v oboru činnosti nájemce „Poskytování tělovýchovných a sportovních služeb v oblasti“.
2. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že se seznámil se stavem pronajatých prostor a že je považuje za vyhovující k užívání pro sjednané účely.

IV. Doba nájmu a časový rozsah užívání nebytových prostor

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 3. 11. 2025 do 25. 6. 2026 vyjma období 19. 12. 2025 – 4. 1. 2026 (vánoční svátky).
2. Nájemce je oprávněn i povinen jednotlivé nebytové prostory užívat ve dnech a v časovém rozsahu uvedeném u každého jednotlivého nebytového prostoru, který je dle čl. II smlouvy předmětem nájmu, dle následujícího rozpisu určující dobu trvání nájmu:
 - každé pondělí v čase 14:30 – 16:30 hodin (2 dráhy) vyjma termínů 17. 11. 2025 a 6. 4. 2026,
 - každé úterý v čase 14:30 – 16:30 (2 dráhy),
 - každou středu v čase 15:00 – 16:30 hodin (2 dráhy),
 - každý čtvrtek v čase 14:30 – 16:30 hodin (2 dráhy).

Měsíc	Prostor	Počet hodin	Počet drah	Fakturovaná částka
listopad 2025	testovací bazén	28,0	56,0	23.001,44 Kč bez DPH
prosinec 2025	testovací bazén	22,5	45,0	18.483,30 Kč bez DPH
leden 2026	testovací bazén	30,0	60,0	24.644,40 Kč bez DPH
únor 2026	testovací bazén	30,0	60,0	24.644,40 Kč bez DPH
březen 2026	testovací bazén	34,0	68,0	27.930,32 Kč bez DPH
duben 2026	testovací bazén	31,5	63,0	25.876,62 Kč bez DPH
květen 2026	testovací bazén	30,0	60,0	24.644,40 Kč bez DPH
červen 2026	testovací bazén	30,0	60,0	24.644,40 Kč bez DPH
CELKEM 2025-2026		236,0	472,0	193.869,28 Kč bez DPH



V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen udržovat pořádek a zajistit, aby se veškeré 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.
5. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv opravy či změny nebytových prostor.
6. Po skončení nájmu je nájemce povinen neprodleně 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. Nájemce je povinen dodržovat ve vztahu k užívání předmětu nájmu veškerou účinnou legislativu z oblasti ochrany veřejného zdraví, např. mimořádné opatření Ministerstva zdravotnictví ČR, případně jakékoliv jiné mimořádné opatření, jakékoliv jiné opatření nebo právní předpis vztahující se k provozování předmětu nájmu, účinný v době trvání nájmu.
8. Nájemce prohlašuje, že v plné výši odpovídá za jím nebo jeho hosty či jinými osobami odložené movité věci, za jejich ztrátu, poškození nebo zničení.
9. Nájemce je povinen spolupůsobit při výkonu finanční kontroly dle § 2 zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
10. Nájemce je povinen archivovat veškeré dokumenty, které souvisí s předmětem této smlouvy po dobu 10 let po skončení plnění smlouvy.
11. 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. Závazek uvedený v tomto odstavci přetrvává i po ukončení nájmu podle této smlouvy.
12. Nájemce je povinen dodržovat Návštěvní řád AC BALUO a jeho součástí, který je k dispozici na recepci AC BALUO. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy s tímto návštěvním řádem seznámil. Nájemce se zavazuje poučit veškeré osoby účastnící se na jeho výzkumu o výše uvedené povinnosti a seznámit je s Návštěvním řádem AC BALUO a jeho součástí.
13. Nájemce nese plnou odpovědnost za dodržování Návštěvního řádu AC BALUO a jeho součástí, 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.
14. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 OZ se nepoužije.
15. Nájemce prohlašuje, že:
 - vůči jeho majetku neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku, konkurs na jeho majetek nebyl zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující, ani na jeho majetek nebyla zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
 - uzavřením této smlouvy:
 - a) neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky;
 - b) nebude mít za následek vznik zástavy či jiného zatížení majetku nájemce;
 - c) nebude mít za následek újmu nebo požadavek na splacení jakéhokoli správního poplatku, dotací nebo daní nájemcem;

- nemá vůči pronajímateli žádné dluhy či nedoplatky.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

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.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práva užívat po sjednanou dobu trvání nájmu předmět nájmu uvedený v čl. II této smlouvy, udržovat jej svým nákladem ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu a účelu užívání a odstraňovat vady, pro které předmět nájmu uvedený v čl. II této smlouvy 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.

VII.

Nájemné, úhrada za služby a platební podmínky

1. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran a činí **410,74 Kč bez DPH** za každou hodinu nájmu části nebytových prostor. Cena je stanovena za každou hodinu nájmu, přičemž hodinou nájmu se rozumí každá započatá hodina, po kterou byly příslušné části nebytových prostor nájemcem využívány. Celková výše nájemného za dobu trvání nájmu dle čl. IV odst. 2 této smlouvy tedy činí **193.869,28 Kč bez DPH** (slovy: jednostodevadesáttritisícosmsetšedesátdevět korun českých a dvacetosm haléřů). DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Dohodnutá výše nájemného může být měněna pouze dohodou obou smluvních stran ve formě datovaných, pořadově číslovaných dodatků této smlouvy podepsaných oprávněnými osobami obou smluvních stran. Dohodnutá výše nájemného je stanovena na základě znaleckého posudku vystaveného [REDAKCE] ze dne 15. 12. 2022.
3. Nájemce je povinen platit nájemné měsíčně, a to na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději desátý den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který je faktura vystavována. Částka na měsíční faktuře bude odpovídat vždy součtu násobku počtu hodin doby trvání nájmu částí nebytových prostor v příslušném kalendářním měsíci dle čl. IV odst. 2 této smlouvy a sazby za hodinu nájmu uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy a násobku počtu hodin doby trvání nájmu v příslušném kalendářním měsíci dle čl. IV odst. 2 tohoto článku smlouvy, přičemž faktura je splatná ve lhůtě 14 dní ode dne jejího vystavení.
4. Faktury pronajímatele dle předchozího odstavce musí mít náležitosti daňového a účetního dokladu podle účinných právních předpisů, obsahovat požadavek na způsob provedení platby, bankovní spojení, 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.
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 prodloužení nájmu se zaplacením nájemného dle čl. VII odst. 1 této smlouvy ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VII odst. 3 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200 Kč, a to za každý započatý den prodloužení.

2. V případě prodlení nájemce se splněním povinnosti uvedené v čl. V odst. 6 této smlouvy, tedy jestliže po skončení nájmu 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 kdykoliv po dobu trvání nájmu užije předmět nájmu k jinému účelu než k účelu uvedenému v čl. III této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 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. Zánik závazku

1. Nájem podle této smlouvy může skončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) uplynutím doby trvání nájmu uvedené v čl. IV této smlouvy,
 - c) 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,
 - d) písemnou 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 občanského zákoníku se ve vztahu k výpovědi dané pronajímatelem nepoužije.
 - e) písemným odstoupením pronajímatele od smlouvy podle § 2001 občanského zákoníku, a to z následujících důvodů:
 - prodlení nájemce se zaplacením nájemného ve výši uvedené v čl. VII odst. 1 této smlouvy o více než 10 dní po lhůtě splatnosti uvedené v čl. VII odst. 3 této smlouvy,
 - poskytne-li nájemce předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání jiné osobě, případně převede nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, či postoupí tuto smlouvu,
 - v případě, že nájemce kdykoliv po dobu trvání nájmu užije předmět nájmu k jinému účelu než k účelu uvedenému v čl. III této smlouvy,

přičemž účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení odstoupení. Pronajímatel je oprávněn odstoupení doručit nájemci osobně v předmětu nájmu dle této smlouvy nebo prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

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. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s povahou originálu, z nichž strana nájemce obdrží jedno vyhotovení a strana pronajímatele tři 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



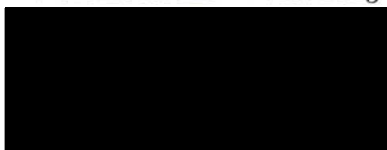
některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registraci smluv (zákon o registru smluv), v aktuálním znění.

7. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oprávněnými osobami smluvních stran a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zmíněným zákonem.
8. UP, která uveřejnění smlouvy zajistí, informuje druhou smluvní stranu o jejím uveřejnění neprodleně po něm na kontaktním e-mailu druhé smluvní strany uvedeném v záhlaví této smlouvy.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že si nezačnou poskytovat žádné plnění na základě této smlouvy přede dnem její účinnosti.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

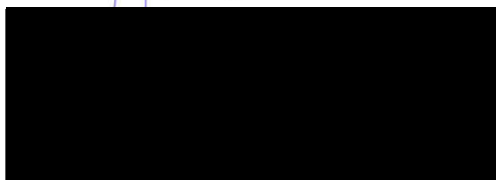
Příloha č. 1: Plánek s vyznačením nebytových prostor (testovací bazén)

Příloha č. 2: Plánek s vyznačením souvisejících nebytových prostor (testovací bazén)

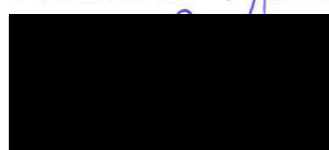
V Olomouci dne 1. 10. 2025



Mgr. Michal Šafář, Ph.D.
děkan FTK UP
za pronajímatele



V Olomouci dne 1. 10. 2025



Mgr. Petr Reich, Ph.D.
prezident
za nájemce





