

NÁJEMNÍ SMLOUVA

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
právní osoba podnikající dle živnostenského zákona, zapsána v živnostenském rejstříku
vedeném Magistrátem města Olomouce

se sídlem: Křížkovského 511/8, 779 00 Olomouc

IČ: 61989592

DIČ: CZ61989592

jednající: doc. JUDr. Michael Kohajda, Ph.D., rektor

kontaktní osoba: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

SECAT Olomouc s.r.o.

zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 62527

se sídlem: Holická 1173/49a, Hodolany, 779 00 Olomouc

IČ: 24203157

DIČ: CZ24203157

jednající: Renata Sedláčková, jednatelka

(dále jen „nájemce“)

uzavírají na základě ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

1. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem:

- a) budovy č. p. 38 na adrese U Sportovní haly 38/2, Sportovní haly UP, která je součástí pozemku parcelní číslo st. 492/1, zastavěná plocha a nádvoří, a je zapsána na LV č. 196 pro katastrální území Lazce, obec Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj (dále jako „budova“ nebo „nemovitost“);
- b) pozemku parcelní č. 30/10, ostatní plocha, zapsaného na LV č. 196 pro katastrální území Lazce, obec Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj (dále jako „pozemek“).

2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu:

- a) nebytové prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží nemovitosti o celkové výměře 174 m², a to:
 - místnosti č. 1.022, 1.023, 1.024, 1.025, 1.026, 1.027, 1.028, 1.029, 1.030, 1.031, 1.032, 1.033, 1.034, 1.035, 1.036, 1.037, 1.038, 1.039, 1.040, 1.041, 1.042, 1.043, 1.044, 1.045, 1.046,příčemž uvedené nebytové prostory jsou vyznačeny na plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1,
 - b) nebytové prostory nacházející se v 2. nadzemním podlaží nemovitosti o celkové výměře 300 m², a to:
 - místnosti č. 2.026, 2.027, 2.028, 2.030, 2.031, 2.032, 2.034, 2.035, 2.036, 2.037, 2.038, 2.039, 2.040, 2.041, 2.042, 2.043, 2.044, 2.045, 2.046, 2.047, 2.048,příčemž uvedené nebytové prostory jsou vyznačeny na plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 2,
- (nebytové prostory pod písm. a) a b) dále jako „**předmět nájmu 1**“),

- c) část pozemku o rozměrech 5 m x 17 m, zakreslenou na plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 3, za účelem umístění a provozování restaurační zahrádky (dále jako „**předmět nájmu 2**“),
předmět nájmu 1 a předmět nájmu 2 dále společně jako „**předmět nájmu**“.
3. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou žádná věcná práva třetích osob a jiné právní vady, které by bránily naplnění účelu této smlouvy, a že je oprávněn nájemci nebytové prostory a část pozemku uvedené v čl. 1. odst. 2 této smlouvy přenechat do dočasného užívání.

2. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozování restaurace, závodního stravování, bufetu a restaurační zahrádky a pro zajištění služeb k této činnosti, to vše v rámci provozování nájemcovy podnikatelské činnosti spojené s předmětem podnikání nájemce: Hostinská činnost.
2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu užívat jiným způsobem než způsobem dohodnutým v této smlouvě.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě, tuto smlouvu postoupit, případně ani převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží.

3. Doba nájmu

1. Nájem smluvní strany sjednávají na dobu určitou, a to od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2027.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud nedojde k ukončení smlouvy ve sjednané době nájmu, doba nájmu se automaticky prodlužuje za sjednaných podmínek vždy o dva roky, přičemž k prodlužování doby nájmu může docházet i opakovaně.

4. Plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem (služby spojené s nájmem)

1. Pronajímatel se zavazuje, že v rámci tohoto nájemního vztahu zajistí nájemci níže uvedené služby spojené s nájmem:
 - a) vytápění,
 - b) dodávka teplé vody,
 - c) dodávka vody a odvod odpadních vod (vodné, stočné),
 - d) dodávka elektrické energie,
 - e) provoz nákladního výtahu.
2. Nájemce se zavazuje, že bude zabezpečovat v pravidelných intervalech na vlastní náklad:
 - a) odvoz odpadní jímky, tj. minimálně každý 3. kalendářní měsíc a rovněž bezprostředně po každé mimořádné akci;
 - b) pravidelně vyvážet lapače tuků a odpady k ekologické likvidaci;
 - c) odvoz komunálního odpadu;
 - d) úklid předmětu nájmu.
3. Nebude-li nájemce plnit povinnosti specifikované v odst. 2 tohoto článku smlouvy, provede je pronajímatel na náklad nájemce a nájemce se zavazuje vyčíslené náklady pronajímateli uhradit.

5. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné:
 - a) za předmět nájmu 1 (tj. nebytové prostory v 1. a ve 2. nadzemním podlaží budovy) ve výši 22. 495, 20 Kč měsíčně;
 - b) za předmět nájmu 2:
 - i. ve výši 3.000, - Kč měsíčně v období od 1.5. – 30. 9. kalendářního roku,
 - ii. ve výši 300,- Kč měsíčně v období od 1.1. – 30. 4. a od 1.10. – 31. 12. kalendářního roku.

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné měsíčně předem na základě faktury vystavené pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu nejdříve první den kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za něj se nájemné platí, se splatností 14 dnů ode dne vystavení faktury. Nájemné na měsíc leden a únor 2026 bude uhrazeno společně na základě jedné faktury, vystavené pronajímatelem nejpozději do 15. 1. 2026.
3. Úhradu za plnění poskytovanou v souvislosti s nájmem (tzv. úhradu za služby), které jsou uvedeny v čl. 4. odst. 1 písm. této smlouvy, se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
 - a) vytápění – bude nájemcem hrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem měsíčně pozadu podle skutečné spotřeby dle údajů na měřidle sloužícím výlučně pro předmět nájmu, umístěném ve vestibulu Sportovní haly UP v místnosti č. 1.002b, a to ve výši odpovídající částce za takto spotřebované energie dle sazby dodavatele účtované pronajímateli;
 - b) dodávka teplé vody – bude nájemcem hrazena na základě faktury vystavené pronajímatelem měsíčně pozadu podle skutečné spotřeby dle podružného vodoměru, umístěného ve vestibulu Sportovní haly UP pod schodištěm v místnosti č. 1.021, a to ve výši odpovídající částce za takto spotřebovanou teplou vodu dle sazby dodavatele účtované pronajímateli;
 - c) dodávka vody a odvod odpadních vod (vodné a stočné) - bude nájemcem hrazena na základě faktury vystavené pronajímatelem měsíčně pozadu podle skutečné spotřeby dle podružného vodoměru, umístěného ve vestibulu Sportovní haly UP pod schodištěm v místnosti č. 1.021, a to ve výši odpovídající částce za takto dodávku vody a odvod odpadních vod dle sazby dodavatele účtované pronajímateli;
 - d) dodávka elektrické energie – bude nájemcem hrazena na základě faktury vystavené pronajímatelem čtvrtletně pozadu podle skutečné spotřeby dle podružného elektroměru sloužícího výlučně pro předmět nájmu, a to ve výši odpovídající částce za takto spotřebovanou elektrickou energii dle sazby dodavatele účtované pronajímateli;přičemž lhůta splatnosti vystavených faktur je 14 dní ode dne jejich vystavení.
4. Pronajímatel připočte k úhradě za služby daň z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
5. Faktury vystavené dle této smlouvy musí splňovat náležitosti daňového a účetního dokladu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a musí mít náležitosti obchodní listiny dle § 435 občanského zákoníku. Pokud faktura zákonem stanovené náležitosti neobsahuje, je nájemce oprávněn vrátit ji ve lhůtě splatnosti pronajímateli. Lhůta splatnosti poté začíná běžet doručením nové (opravené) faktury nájemci.
6. Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel oprávněn každoročně vždy k 1. červnu příslušného roku jednostranně navýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
7. 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.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany prohlašují, že nájemce užívá předmět nájmu na základě nájemní smlouvy ze dne 31. 10. 2013 a je tedy seznámen se stavem předmětu nájmu i jeho vybavením.
2. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu na vlastní náklad. Na problematiku drobných oprav a běžné údržby se přiměřeně použijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné úpravy související s nájmem bytu. Smluvní strany se dohodly, že finanční limit na jednu opravu, nastavený v ust. § 5 předmětného nařízení, se zvyšuje na částku 5.000,- Kč.
3. Nájemce se zavazuje uhradit opravy a revize nákladního výtahu a dalších technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele, které nájemce používá pro svou potřebu. Tyto opravy

- a revize zabezpečí pronajímatel. Pronajímatel vystaví nájemci faktury na odpovídající částky za tyto opravy a revize po fakturaci primárním poskytovatelem těchto služeb, a to v cenách těchto poskytovatelů. Revize a kontroly vlastního instalovaného technického zařízení zajišťuje a hradí ze svých prostředků nájemce.
4. Nájemce je povinen po dobu užívání předmětu nájmu o něj řádně pečovat a chránit jej před poškozením či zničením. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škody pronajímateli.
 5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. 2. této smlouvy.
 6. Nájemce se zavazuje do 7 dnů po skončení nájemního vztahu předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
 7. Smluvní strany se dohodly, že v případě vzniku škody na kterékoliv části či příslušenství předmětu nájmu nebo jejich ztráty či zničení nebo nutnosti opravy kterékoliv části předmětu nájmu je nájemce povinen o tomto písemně uvědomit pronajímatele bezodkladně poté, co se o vzniku takové skutečnosti dozví.
 8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv opravy, úpravy či změny předmětu nájmu. Provede-li nájemce se souhlasem pronajímatele úpravy předmětu nájmu a nebude-li v konkrétním případě dohodnuto jinak, nemá nájemce nárok na náhradu jakýchkoliv nákladů s těmito úpravami souvisejících a nesmí si o hodnotu těchto úprav snižovat nájemné ani úhrady za služby spojené s nájmem dle této smlouvy či jakkoliv hodnotu těchto úprav započíst proti jakékoliv pohledávce za pronajímatelem.
 9. 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. Ust. § 2219 odst. 2 občanského zákoníku se rovněž nepoužije. Ve výjimečných případech (např. havárie) pak může pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti nájemce; za tímto účelem uloží nájemce náhradní klíče od předmětu nájmu v zapečetěné obálce na vrátnici budovy. Vstup pronajímatele v těchto výjimečných případech je podmíněn přítomností nezúčastněné osoby, např. vrátného, následně je pak povinen pronajímatel tento vstup neprodleně oznámit nájemci.
 10. Při provádění veškerých činností spojených s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen dodržovat veškeré právní předpisy BOZP, PO, předpisy hygienické a další příslušné právní předpisy, a rovněž zajistit, aby tyto předpisy dodržovali jeho zaměstnanci, jakož i další osoby, 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.
 11. Nájemce je povinen zajistit přes předmět nájmu únikovou cestu.
 12. Nájemce je povinen do 5 dnů od podpisu této smlouvy uložit na vrátnici SH UP v zapečetěné obálce klíče od všech vstupních dveří do předmětu nájmu 1 a adresář zaměstnanců nájemce a kontaktních osob pro případ havárie.
 13. Nájemce odpovídá za dodržování všech právních předpisů souvisejících s podnikatelskou činností nájemce a za případnou škodu.
 14. Nájemce je povinen zabezpečit dostatečnou ochranu předmětu nájmu a majetku nacházejícího se v předmětu nájmu. V případě vzniku jakékoliv škody je pronajímatel zproštěn odpovědnosti za škodu vzniklou na majetku nájemce. Pokud vznikne škoda (i nezaviněným jednáním nájemce nebo jeho zaměstnanců) na majetku pronajímatele, je nájemce povinen tuto škodu nahradit.
 15. Nájemce prohlašuje, že v plné výši odpovídá za jím nebo jeho hosty či jinými osobami na k tomu určená místa odložené movité věci, za jejich ztrátu, poškození nebo zničení.
 16. Nájemce se zavazuje poskytovat služby veřejného a závodního stravování celoročně. Otevírací doba pro veřejnost je v pronajatých nebytových prostorách sjednána

v pracovních dnech od 11:00 do 13:00, v sobotu a neděli dle dohody mezi smluvními stranami.

17. Nájemce se zavazuje provozovat předmět nájmu jako nekuřácký. Kouření je zakázáno v celém předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje při užívání předmětu nájmu dodržovat a vynucovat dodržování zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek, a zavazuje se uhradit jakékoli sankce udělené za jeho nedodržování v předmětu nájmu.
18. Písemný souhlas pronajímatele se vyžaduje vždy pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení, štítu, návěstí či podobného znamení na nemovitost a v nemovitosti. Smluvní strany se dohodly, že věta druhá § 2305 OZ se nepoužije.

7. Sankce

1. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. 5. odst. 2 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % denně z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
2. V případě prodlení nájemce s úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem (tj. za služby) specifikované v čl. 4. odst. 1 smlouvy ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. 5. odst. 3 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % denně z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
3. 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.

8. Skončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy může skončit:
 - a) uplynutím doby uvedené v čl. 3. smlouvy,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran i bez uvedení důvodu, přičemž výpovědní doba činí 3 kalendářní měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - d) písemným odstoupením pronajímatele od smlouvy v případě, že nájemce podstatným způsobem poruší smlouvu, přičemž za podstatné porušení smlouvy se nad rámec zákona považují případy, kdy:
 - i. nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu než sjednanému v čl. 2 této smlouvy,
 - ii. nájemce v rozporu s čl. 2 odst. 3. této smlouvy přenechá předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě, tuto smlouvu postoupí, případně převede nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží.
 - iii. nájemce provede v rozporu s čl. 6 odst. 8. této smlouvy jakékoliv opravy nebo změny v předmětu nájmu,
 - iv. v případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného nebo úhrady za služby o více než 14 dnů po lhůtě splatnosti, přičemž účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně;
 - e) písemným odstoupením pronajímatele od smlouvy v případě zahájení insolvenčního nebo exekučního řízení proti nájemci nebo v případě vstupu nájemce do likvidace, přičemž účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.
2. V případě skončení nájmu se nájemce zavazuje odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli do 7 dnů ode dne skončení nájmu.
3. Ust. § 2311 občanského zákoníku se nepoužije.

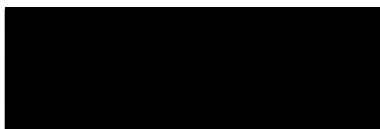
9. Závěrečná ujednání

1. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
2. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem.
3. Ust. § 2315 občanského zákoníku se nepoužije. Ve vztahu k pronajímateli se rovněž nepoužije ust. § 573 občanského zákoníku.
4. Není-li tato smlouva podepsána elektronicky, je sepsána ve dvou vyhotoveních s povahou originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
5. 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 registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
6. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou smluvních stran a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zmíněným zákonem.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že si nezačnou poskytovat žádné plnění na základě této smlouvy přede dnem její účinnosti.
8. Smluvní strany prohlašují, že nabytím účinnosti této smlouvy pozbývá účinnosti Nájemní smlouva uzavřená mezi smluvními stranami dne 31. 10. 2013. Smluvní strany se zavazují vypořádat mezi sebou veškeré vzájemné závazky, založené nájemní smlouvou ze dne 31. 10. 2013, v souladu s ujednáními předmětné Nájemní smlouvy.
9. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1: Plánek nebytových prostor v 1. NP budovy
 - Příloha č. 2: Plánek nebytových prostor v 2. NP budovy
 - Příloha č. 3: Plánek umístění restaurační zahrádky

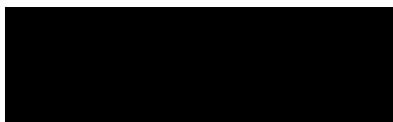
V Olomouci dne 09-12-2025



doc. M Ph.D.
rektor UP
za pronajímatele



V Olomouci dne 1.12.2025



jednatelka SECAT Olomouc s.r.o.
za nájemce

