



## **NÁJEMNÍ SMLOUVA** **na** **nájem prostoru sloužícího k podnikání**

### **Univerzita Palackého v Olomouci**

veřejná vysoká škola – režim existence podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, ve znění pozdějších předpisů

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

IČO: 61989592, DIČ: CZ61989592

jednající: doc. Mgr. Janem Stejskalem, M.A., Ph.D., děkanem FF UP

se sídlem: Křížkovského 511/8, 779 00, Olomouc

bankovní spojení: [redacted]

č. účtu/kód banky: [redacted]

kontaktní adresa: Filozofická fakulta UP, Křížkovského 512/10, Olomouc, 779 00

kontaktní osoby: viz příloha A

(dále jen „pronajímatel“)

a

### **DELIKOMAT s.r.o.**

společnost s ručením omezeným zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 20361

IČO: 634 75 260

DIČ: CZ63475260

se sídlem: U Vlečky 843, 664 42, Modřice

zastoupená: [redacted]

kontaktní osoba: [redacted]

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen „smluvní strany“ nebo jednotlivě „smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „občanský zákoník“) tuto nájemní smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

### **I. Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí uvedených v Příloze A této smlouvy – ve sloupcích *pozemek a budova*. Pronajímatel prohlašuje, že není omezen v dispozici s těmito nemovitostmi způsobem, který by bránil uzavření této smlouvy.
2. Předmětem nájmu jsou části prostoru v nemovitostech dle odst. 1 vymezené v příloze A této smlouvy – ve sloupcích *výměra (v m<sup>2</sup>)*, *místnost* a *NP* a konkrétně určené zákresem do plánu budovy v jednotlivých částech přílohy B (dále společně jen „předmět nájmu“ a jednotlivě „část předmětu nájmu“).
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání předmět nájmu za účelem provozování nájemcovy podnikatelské činnosti v oboru činnosti: Volná – Velkoobchod a maloobchod (a případně Hostinské činnosti apod.) dle přílohy A. Nájemce se zavazuje za to pronajímateli platit nájemné a úhradu za služby podle této smlouvy.

4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci za podmínek uvedených v této smlouvě umístění, zprovoznění a provozování 1 kusu cca 2 m vysokého nápojového automatu na každé jednotlivé části předmětu nájmu o výměře cca 1 m<sup>2</sup>, jak je podrobně uvedeno v příloze A smlouvy. Smluvní strany se shodly, že sortimentem automatů budou:
  - a. chlazené nealkoholické nápoje v originálních obalech – PET, plech, bagety, sladké a slané snacky (dále jen „potravinový automat“) nebo
  - b. teplé nealkoholické nápoje – káva, čaj apod. (dále jen „automat na kávu“).
5. V příloze A je uvedeno, ve které části předmětu nájmu je umístěno kolik potravinových automatů a ve které kolik automatů na kávu.
6. Nájemce je oprávněn na základě této smlouvy každý automat připojit v souladu s pokyny příslušné kontaktní osoby pronajímatele k napájecímu zdroji elektrické energie (220 V) a v případě automatu na kávu i k přívodu pitné vody. Pronajímatel se dále zavazuje umožnit nájemci umisťovat odpad vzniklý v přímé souvislosti s provozem automatu na kávu do odpadních nádob pronajímatele.
7. Automaty zůstávají po dobu trvání smlouvy ve výlučném vlastnictví nájemce. Pronajímatel není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce automat, ani jeho část, přenechat k užívání jiné osobě, jakýmkoli způsobem jej zatěžovat právy třetích osob, jakkoli s ním disponovat nebo automat jakkoli upravovat (např. měnit jeho povrchovou úpravu).

## **II. Doba trvání nájmu a způsoby zániku nájmu**

1. Nájem se sjednává dohodou smluvních stran na dobu neurčitou, a to ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Nájem podle této smlouvy může skončit:
  - a. písemnou dohodou smluvních stran,
  - b. písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran i bez udání důvodu, přičemž tříměsíční výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně; ustanovení § 2312 až 2315 občanského zákoníku se nepoužijí,
  - c. písemným odstoupením pronajímatele od této smlouvy v souladu s § 2001 občanského zákoníku, a to z následujících důvodů:
    - i. nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu než sjednanému v čl. I. této smlouvy;
    - ii. nájemce provede v rozporu s touto smlouvou jakékoliv úpravy nebo opravy kterékoliv části předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu příslušné kontaktní osoby pronajímatele;
    - iii. nájemce v rozporu s touto smlouvou bez předchozího písemného souhlasu příslušné kontaktní osoby pronajímatele
      1. přenechá kteroukoliv část předmětu nájmu do podnájmu či jiného užívání jiné osobě;
      2. převede nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží, na jinou osobu,
      3. postoupí tuto smlouvu;
    - iv. v případě prodlení nájemce se zaplacením bytí i jen části nájemného nebo úhrady za služby o více než 15 dní po lhůtě splatnosti;
    - v. v případě, že nájemce označí čímkoli kteroukoliv část nemovitosti pronajímatele dle čl. I odst. 1 této smlouvy v rozporu s čl. IV odst. 11 této smlouvy;
  - d. písemným odstoupením nájemce od této smlouvy v souladu s § 2001 občanského zákoníku, a to z následujících důvodů:
    - i. v případě, že se prohlášení pronajímatele v čl. I odst. 1 této smlouvy ukáže jako nepravdivé,
    - ii. v případě, že pronajímatel poruší kteroukoli ze svých povinností ujednaných v této smlouvě znovu poté, kdy byl nájemcem na toto porušení upozorněn.
3. Účinky odstoupení od této smlouvy dle čl. II odst. 2 písm. c. i d. nastávají dnem doručení odstoupení na adresu sídla druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo ve veřejném rejstříku.
4. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že lze dohodou, výpovědí i odstoupením od smlouvy ukončit závazek z této smlouvy vzniklý, byť i jen ke konkrétní části předmětu nájmu nebo některým z nich, přičemž

důvod k odstoupení od smlouvy se musí vztahovat k části nebo částem předmětu nájmu, kterého se odstoupení týká.

### III. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a úhradu za služby za celou dobu nájmu ve vztahu ke všem částem předmětu nájmu.
2. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran jako dvousložková a činí **za každý automat** umístěný v předmětu nájmu **1 025 Kč bez DPH za měsíc**.
3. Výše úhrady za služby je sjednaná dohodou smluvních stran a odpovídá náhradě za nájemcem spotřebovanou elektrickou energii a pitnou vodu. **Elektrická energie** bude nájemci pronajímatelem vyúčtována paušální částkou **1250 Kč bez DPH za měsíc** (u všech automatů). **Pitná voda** (vodné a stočné) bude nájemci pronajímatelem vyúčtována paušální částkou **250 Kč bez DPH za měsíc** (u automatu na kávu).
4. DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn (centrálně pro celý předmět nájmu) zvýšit paušální částky úhrady za služby v rozsahu zvýšení cen u primárních dodavatelů, a to s účinností od prvního dne kalendářního čtvrtletí následujícího po dni doručení oznámení o změně výše úhrady nájemci. Částky úhrady se zaokrouhlí na celé haléře.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a obě paušální částky úhrady za služby se zvýší každoročně vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna z důvodu inflace. Nájemné a úhrada za služby za rok předcházející budou od 1. ledna roku následujícího **navýšeny o průměrnou roční míru inflace za předchozí kalendářní rok publikovanou Českým statistickým úřadem**. Všechny tři částky se zaokrouhlí na celé haléře. Pronajímatel sdělí novou výši nájemného a úhrady za služby nájemci v první faktuře za nový kalendářní rok.
7. Smluvní strany při nastavení plateb vycházejí z toho, že automat zabírá přibližně 1 m<sup>2</sup> předmětu nájmu. Smluvní strany se tak dohodly, že v případě, že by na části předmětu nájmu byl umístěn automat větších rozměrů, bude za něj u dvojnásobné výměry účtována dvojnásobná (u trojnásobné trojnásobná atd.) výše nájemného a dvojnásobná výše každého z paušálů úhrady za služby, který je relevantní pro daný automat.
8. Smluvní strany se dohodly, že fakturace bude probíhat společnou fakturou pro všechny automaty, přičemž jednotlivé automaty a platby s nimi spojené budou vyčíslené samostatně. Fakturu bude vystavovat ekonomické oddělení té součásti UP, která je u předmětného automatu uvedena v Příloze A ve sloupci *součást UP*. Nájemce bude provádět platby bezhotovostní formou na účet uvedený na faktuře a dle dalších pokynů na ní.
9. Nájemné a úhrada za služby bude nájemcem pronajímateli placena čtvrtletně zpětně. Pronajímatel vystaví fakturu nejpozději do 14 dnů ode dne skončení čtvrtletí. Splatnost fakturovaných částek (vč. smluvních pokut podle této smlouvy) činí 30 dnů ode dne doručení faktury (vyúčtování) nájemci, přičemž za den doručení se považuje první pracovní den po doručení faktury (vyúčtování) na e-mailovou adresu kontaktní osoby nájemce. Jiné písemnosti (především právní jednání) lze doručovat i datovou zprávou, osobně nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu sídla.
10. Faktura pronajímatele musí mít náležitosti daňového a účetního dokladu podle účinných právních předpisů, obsahovat požadavek na způsob provedení platby, bankovní spojení a musí mít náležitosti obchodní listiny dle § 435 občanského zákoníku. V případě, kdy nebude faktura splňovat tyto požadavky nebo bude vystavena v rozporu s touto smlouvou, je nájemce oprávněn ji vrátit pronajímateli s uvedením výhrad. V takovém případě lhůta splatnosti běží znovu ode dne doručení opravené faktury nájemci.

11. Nájemce prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností podle 1765 odst. 2 občanského zákoníku. § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku se tedy ve vztahu k nájemci nepoužijí.

#### **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci za podmínek uvedených ve smlouvě umístění, zprovoznění a provozování automatů v předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a považuje jej za vhodný k užívání k účelu dle této smlouvy.
2. Umístění automatu do předmětu nájmu proběhne po předchozí dohodě příslušných kontaktních osob kdykoli po okamžiku účinnosti této smlouvy. Pronajímatel přitom poskytne nájemci potřebnou součinnost. Smluvní strany ohledně instalace automatu vyhotoví datovaný a oboustranně podepsaný instalační protokol, který jsou za obě strany oprávněny podepsat příslušné kontaktní osoby. Obdobný protokol se pořizuje při výměně automatu.
3. Nájemce je povinen po dobu užívání předmětu nájmu o něj řádně pečovat a chránit jej před poškozením či zničením. Nájemce po celou dobu nájmu zajišťuje pravidelné doplňování sortimentu automatů, údržbu, potřebné revize (el. spotřebičů aj.) a opravy automatů. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu uvedenému v této smlouvě, je dále povinen zajistit, aby provoz automatu byl v souladu s předpisy právními, hygienickými, v oblasti BOZP a požární ochrany a zavazuje se uhradit veškeré sankce za jejich porušení udělené.
4. Pronajímatel není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu kontaktní osoby nájemce s automaty manipulovat, zejména je přemísťovat. I se souhlasem kontaktní osoby nájemce je přemístěn možné pouze na dobu nezbytně nutnou (např. malování); při přemístění na dobu delší než 14 dnů nebo při dočasném odstranění automatu z části předmětu nájmu je nutné uzavřít dodatek této smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv opravy či změny na kterékoliv části předmětu nájmu. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele automaty přemísťovat.
6. Pronajímatel je povinen umožnit oprávněným osobám nájemce přístup k automatům za účelem provozního servisu a doplnění sortimentu v pracovních dnech v době od 08.00 do 15.00 hodin; jindy po předchozí domluvě s příslušnou kontaktní osobou pronajímatele.
7. Pronajímatel se zavazuje chránit přiměřeným způsobem automaty před poškozením, odcizením či zničením. V případě poškození, poruchy, závady, zničení či odcizení automatu je pronajímatel povinen oznámit tuto skutečnost nájemci neprodleně poté, co se o tom dozví.
8. V případě poruchy či závady automatu je pronajímatel oprávněn odpojit automat od elektrické energie a přívodu vody nebo učinit jiná opatření k zamezení dalším škodám po případné konzultaci s kontaktní osobou nájemce. Nájemce je v takovém případě povinen opravu zahájit neprodleně po oznámení poruchy, nejpozději však první následující pracovní den, a uvést tak nejpozději do sedmi dnů od oznámení automat do provozu nebo jej vyměnit za jiný. Za účelem opravy nebo výměny je pronajímatel povinen umožnit nájemci přístup k automatu i v jiné době než uvedené v předchozím odstavci, a to na základě předchozí vzájemné dohody příslušných kontaktních osob obou smluvních stran.
9. Smluvní strany se dohodly, že v případě vzniku škody na kterékoliv části či příslušenství předmětu nájmu nebo zničení nebo nutnosti opravy kterékoliv části předmětu nájmu je nájemce povinen o tomto písemně uvědomit pronajímatele ihned poté, co se o vzniku takové skutečnosti dozví.
10. Nájemce uhradí jakékoli škody vzniklé v příčinné souvislosti s provozem automatu.
11. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn kteroukoliv část nemovitostí dle čl. I odst. 1 této smlouvy označit štíty, návěstími a podobnými znameními, tj. smluvní strany se dohodly, že ust. § 2305 občanského zákoníku se nepoužije. Nájemce je oprávněn pouze přiměřeným a nerušivým způsobem propagovat na plášti automatu svou firmu a výrobky v automatech dostupné (nikoli blikání, výrazné osvětlení, zvuky aj.).

12. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn přenechat jakoukoliv část předmětu nájmu do podnájmu či jiného užívání jiné osobě ani převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, případně smlouvu postoupit.
13. Nájemce je povinen nejpozději do tří dnů od skončení nájmu (i ve vztahu jen ke konkrétní části předmětu nájmu) vyklidit předmět nájmu (nebo jeho část) a uvést jej na své náklady do stavu, v němž jej převzal, při zohlednění běžného opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany datovaný předávací protokol s podpisy příslušných kontaktních osob obou smluvních stran. Neučiní-li tak nájemce ve lhůtě dle věty první, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce automat přemístit a uskladnit jej v jiných k tomu vhodných prostorách. Současně je povinen nájemci místo jeho uskladnění nahlásit a přeúčtovat mu náklady tímto vzniklé. Nájemce se tyto náklady zavazuje pronajímateli zaplatit do 3 dnů ode dne jejich oznámení ze strany pronajímatele.
14. Není-li ujednáno jinak, smluvní strany při realizaci smlouvy (vyjma právního jednání) komunikují prostřednictvím příslušných kontaktních osob. Příslušnost kontaktních osob pronajímatele se určuje dle přílohy A.

## **V. Utvrzení závazku**

1. V případě prodlení nájmem se zaplacením nájemného nebo úhrady za služby, je nájemce povinen zaplatit vedle zákonného úroku z prodlení pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky vč. DPH za každý i započatý den prodlení.
2. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti:
  - a. nepřemísťovat automat bez předchozího souhlasu pronajímatele dle čl. IV. odst. 5,
  - b. neoznačovat kteroukoliv část nemovitostí dle čl. I odst. 1 čímkoli v rozporu s čl. IV odst. 11.
3. Pokud nájemce poruší svou povinnost vyklidit předmět nájmu dle čl. IV odst. 13, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vedle nákladů na uskladnění i smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý započatý den prodlení.
4. Sjednáním smluvních pokut podle této smlouvy není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody v celé výši. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2050 občanského zákoníku se nepoužije.

## **VI. Vypořádání dosavadních závazků**

1. Smluvní strany se dohodly, že dnem předcházejícím účinnosti této smlouvy zanikají
  - a. smlouva nájemní ze dne 29. 11. 2002 ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 9. 2004 (Univerzitní 3) a
  - b. smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 1. 3. 2020 (Křížkovského 10) (společně dále jen „dosavadní smlouvy“).
2. Současně smluvní strany shodně konstatují, že automaty ve většině částí předmětu nájmu již ke dni uzavření této smlouvy jsou instalovány na základě dosavadních smluv, a že tedy ohledně nich nebudou podepisovány instalační protokoly. Nově po účinnosti této smlouvy bude instalován jen jeden potravinový automat uvedený na řádku č. 1 přílohy A, a to nejdříve dne 1. září 2026.
3. Smluvní strany dále shodně prohlašují, že jeden ze dvou automatů, které na Univerzitní 3 měly ještě stále být umístěny dle příslušné dosavadní smlouvy, byl odstraněn přede dnem uzavření této smlouvy, související platby byly řádně vyfakturovány a zaplacený, a smluvní strany si tedy ohledně něj ničeho nedluží.
4. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že se budou touto smlouvou řídit od 1. 6. 2026 nezávisle na tom, zda tato smlouva k tomuto datu nabyde účinnosti. Proto i v případě pozdějšího uveřejnění smlouvy v registru smluv bude v době mezi 1. 6. 2026 a účinností smlouvy účtovány a placeny nájemné a úhrada za služby ve výši podle této smlouvy.
  - a. Za automat na kávu umístěný ke dni podpisu této smlouvy na Křížkovského 10 na základě předmětné dosavadní smlouvy byla již provedena fakturace i platba ročního nájemného a úhrady za služby na celý rok 2026.

- b. Proto tedy bude pronajímatelem mimořádně fakturován v prosinci 2026 doplatek rozdílu plateb podle této smlouvy a předmětné smlouvy dosavadní, a to ve výši:
- i. nájemné: 120,31 Kč bez DPH,
  - ii. úhrada za služby:
    - A. v červnu doplatek za druhé čtvrtletí ve výši 625 Kč bez DPH a
    - B. za další čtvrtletí plná výše dle této smlouvy.

## VII. Závěrečná ujednání

1. Veškeré změny této smlouvy, není-li ve smlouvě uvedeno jinak, je možné činit pouze písemnými, pořadově číslovanými, datovanými dodatky, podepsanými oprávněnými osobami obou smluvních stran na jedné listině.
2. Veškeré právní vztahy v této smlouvě neupravené a z ní vyplývající se řídí českým právním řádem, především občanským zákoníkem.
3. Není-li tato smlouva uzavřena v podobě souboru podepsaného elektronickými podpisy obou smluvních stran v souladu se zákonem, je tato smlouva vyhotovena ve dvou stejnopisech s povahou originálu; po jednom pro každou z nich.
4. Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu obou smluvních stran a nabývá účinnosti dnem 1. 6. 2026; nejdříve však dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle následujícího odstavce.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnému uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy v registru smluv podle zmíněného zákona zajistí pronajímatel a neprodleně o něm informuje kontaktní osobu nájemce na e-mailové adrese uvedené v záhlaví této smlouvy.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
  - a. Příloha A: Přehled částí předmětu nájmu
  - b. Příloha B: Jednotlivé plánky se zakreslením částí předmětu nájmu

Za pronajímatele:

V Olomouci dne 1. 6. 2026

doc. Mgr. Jan Stejskal, M.A., Ph.D.



doc. Mgr. Jan Stejskal, M.A., Ph.D.

děkan FF UP

Za nájemce:

V Modřicích dne .....

V Modřicích dne 29.05.2026



DELIKOMAT s.r.o.  
Podepsáno v Signi | [Signi.com](#)

v Modřicích dne 29.05.2026



*Milan Nevrlý*

Milan Nevrlý  
DELIKOMAT s.r.o.  
Podepsáno v Signi | [Signi.com](#)

Bc. Milan Nevrlý

jednatel

**Příloha A: Přehled částí předmětu nájmu**

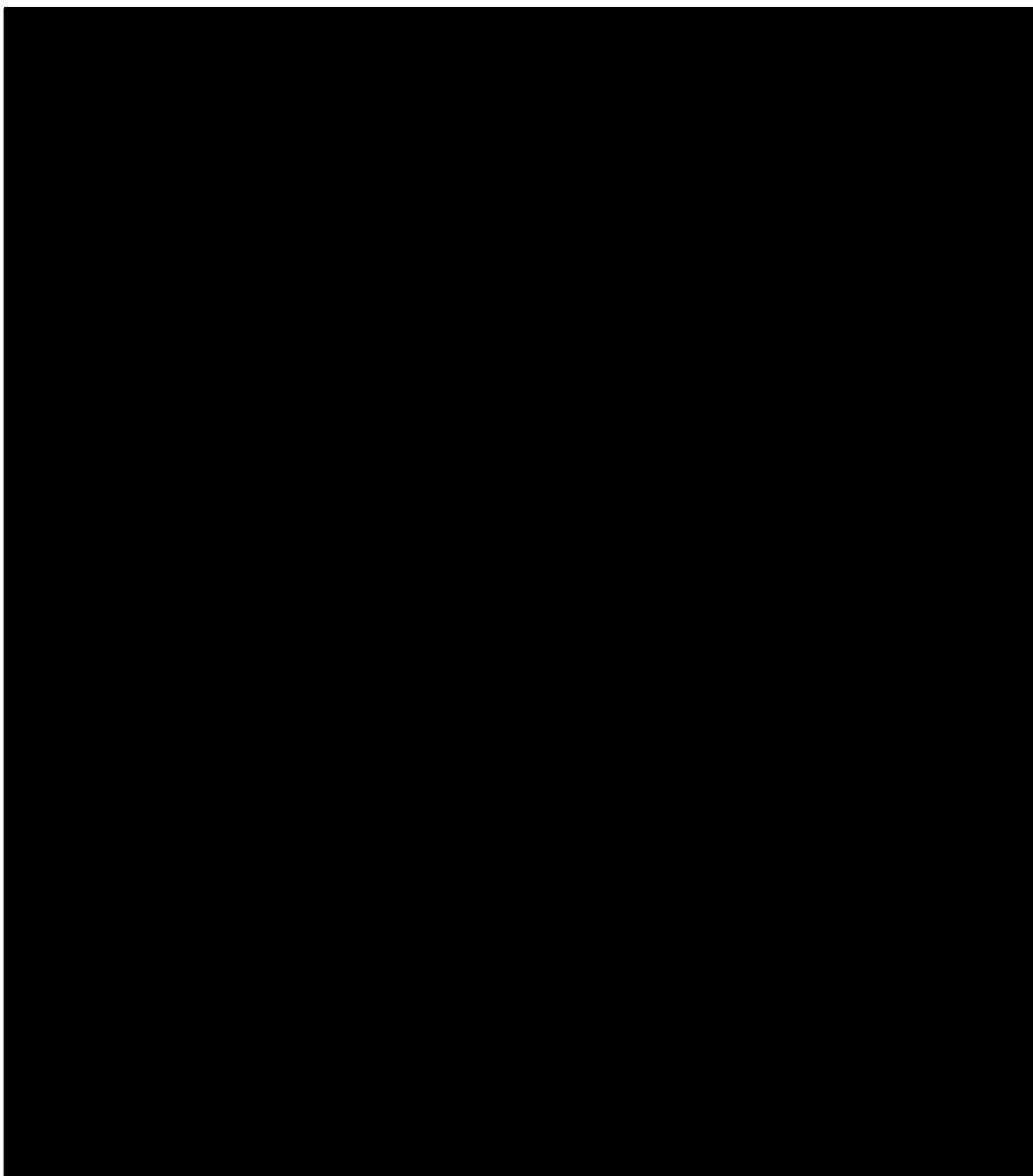
č.	výměra (v m <sup>2</sup> )	místnost	NP	budova	pozemek	počet automatů	součást UP	kontaktní osoba + kontakty	příloha	typ
1	2	37C	1.	Křížkovského 512/10	st. 208 v k.ú. Olomouc město	2	FF		B 1	potravinový + káva
2	1	1.21a	1.	Univerzitní 225/3	st. 216/2 v k.ú. Olomouc město	1	FF		B 2	káva

**celkem 3**

potravinový = nápoje nealkoholické (chlazené) a sladké i slané snacky, bagety - připojení na elektřinu  
 káva = nápoje nealkoholické teplé (káva, čaj apod.) - připojení na elektřinu a pitnou vodu

**Příloha B1**

Umístění automatů budova Křížkovského 10



**Příloha B2**

Umístění automatů budova Univerzitní 225/3

