

NÁJEMNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O VÝPŮJČCE

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 8, 771 47 Olomouc

IČ: 61989592

DIČ: CZ61989592

jednající: prof. Mgr. Jaroslav Miller, M.A., Ph.D.

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

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

a

Daniel Vavrečka

s místem podnikání: Oskava 6, 788 01

IČ: 44750951

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona evidovaná u Magistrátu města Šumperk, nezapsaná v obchodním rejstříku,

dále též jako „nájemce“ nebo „vypůjčitel“, na straně druhé,

dále společně též jako „smluvní strany“,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení §2302 a násl. a § 2193 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „občanský zákoník“) tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouvu“):

Preamble

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy na ulici 17. listopadu 1192/12, přičemž budova se nachází na pozemku p.č. 1849, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV 49 pro k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc (dále jen „budova“), že na budově neváznou žádná věcná práva třetích osob a jiné právní vady, které by bránily uzavření této smlouvy a že je oprávněn nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I této smlouvy přenechat do dočasného užívání.

I.

Předmět nájmu

Předmětem nájmu je stavebně neohrazený prostor o podlahové ploše 32 m² vymezený bufetovým pultem v dilatačním oddílu B foyer 6 NP budovy uvedené v Preambuli této smlouvy dle přiloženého plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, jež je nedílnou součástí této smlouvy,

dále též jako „nebytový prostor“ nebo jako „předmět nájmu“.

II.

Účel smlouvy

Účelem této smlouvy je provozování bufetového občerstvení v rámci nájemcovy podnikatelské činnosti v oboru činnosti: „Velkoobchod a maloobchod“, přičemž nájemce je oprávněn prodávat v bufetu teplá jídla, čerstvé bagety, polévky, saláty, těstoviny, dezerty domácí výroby, nealkoholické nápoje (káva, čaje, minerální vody a džusy), alkoholické nápoje (pouze balené v láhvi nebo v plechovkách o objemu 0,33 l - tj. nealkoholické pivo, víno, dále pivo 10°).

Výše uvedený sortiment lze po vzájemné dohodě s pronajímatelem rozšířit a upravit prostřednictvím dodatku k této smlouvě, nicméně při rozšíření sortimentu musí být brán zřetel na provozovatele bufetového občerstvení v 1. NP této budovy.

III.

Doba nájmu a časový rozsah užívání nebytového prostoru

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.10.2014 do 30.9.2019

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu za nájemné do užívání.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu uvedeném v čl. I smlouvy sepíší smluvní strany datovaný předávací protokol s podpisem oprávněných osob obou smluvních stran, přičemž za UP je předávací protokol oprávněn podepsat vedoucí správy budov PŘF UP.
3. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu. Pronajímatel zajistí nezbytné stavební úpravy pro instalaci zařízení ve vlastnictví nájemce, dále zajistí vybavení nebytového prostoru zařízením zajišťující odsávání a odvětrávání tohoto prostoru v odpovídající kapacitě a vybavení roletami pro optické oddělení nebytového prostoru.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práva užívat po sjednanou dobu předmět nájmu uvedený v čl. I 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. I této smlouvy nelze řádně užívat, nebo které takové užívání ztěžují.
5. 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. VI této smlouvy.
6. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv předmět nájmu a vypůjčené movité věci 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 občanského zákoníku nepoužije.
7. Pronajímatel umožní nájemci vjezd do podzemních garáží včetně možnosti bezplatného užívání jednoho parkovacího místa.
8. Pronajímatel umožní nájemci využívat po dobu trvání nájmu oddělené WC a úklidovou místnost z důvodu dodržení hygienických předpisů.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce zajistí dodržování zákazu kouření v předmětu nájmu a souvisejících prostorách.
2. Nájemce je povinen dodržovat při provozování bufetu v prostorách pronajímatele následující otevírací dobu:
 - leden-červen Po-Čt 8:00 - 18:00, Pá 8:00-15:00
 - červenec- srpen Po-Pá 8:00-15:00

Po roce provozování bufetu tzn. k 30.9.2015 bude vyhodnocena efektivita využití otevírací doby a na základě tohoto vyhodnocení je možné po vzájemné dohodě smluvních stran upravit otevírací dobu formou dodatku k této smlouvě.
3. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu instalovat a užívat následující zařízení : 1x dvoupákový kávovar, 2x myčka, 1x indukční sklokeramická deska, 1x horkovzdušná trouba, 1x rychlovarná konvice, 1 x chladicí box, 1 x lednice, 2x gastronádoby s ohřívacími stoly.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jiné osobě ani převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží.
5. Nájemce je povinen po dobu užívání předmětu nájmu o něj řádně pečovat a chránit jej před poškozením či zničením. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy.
6. Nájemce je povinen 1x měsíčně provést na své náklady údržbu odpadního potrubí (formou čištění odpadního potrubí) svedeného do kanalizační stupačky.
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 nejpozději do druhého dne poté, co se o vzniku takové skutečnosti dozví.
8. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv opravy či změny předmětu nájmu.
9. Při provádění veškerých činností spojených s užíváním nebytového prostoru 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.
10. Po skončení nájmu je nájemce povinen neprodleně vyklidit předmět nájmu a uvést je do stavu, v němž je převzal při zohlednění běžného opotřebení, a předat klíč od těchto nebytových prostor vedoucí správy budov PŘF UP.
11. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škody pronajímateli.
12. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn předmět nájmu dle čl. I této smlouvy označit štíty, návěstími a podobnými znameními, tzn. že smluvní strany se dohodly že ust. § 2305 občanského zákoníku se nepoužije.
13. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 se nepoužije.
14. Nájemce je povinen třídit odpad a ukládat ho v suterénu budovy do kontejnerů na tříděný odpad.
15. Nájemce je povinen nejpozději do 1.10.2014 předložit pronajímateli koncesi pro prodej kvasného lihu, konzumního lihu nebo lihovin. Bez předložení koncese pronajímateli ve lhůtě uvedené v předchozí větě tohoto odstavce smlouvy není nájemce oprávněn nabízet v bufetu alkoholické nápoje.
16. Nájemce je povinen zajistit každodenní úklid vnitřních prostor bufetu, dále je povinen zajistit úklid zapůjčených stolů v průběhu provozní doby a úklid dalších zapůjčených věcí

v přiměřeném intervalu tak, aby nedocházelo ke ztrátě jejich funkčních a estetických vlastností.

17. Prostory přilehlé k bufetu využívané návštěvníky, je nájemce povinen udržovat v čistotě a pořádku a zároveň nájemce neumožní užívat tyto prostory k činnostem, které nejsou v souladu s povahou a účelem pronájmu.
18. Nájemce je povinen zajistit uzavření oken i balkonových dveří v případě nepříznivého počasí. Po ukončení otevírací doby je povinen zkontrolovat a uzamknout všechna okna v bufetovém prostoru a jím přilehlém prostoru.

VI.

Nájemné, úhrada za služby a platební podmínky

1. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran a činí 2.715,-,-Kč/m² předmětu nájmu bez DPH ročně, tj. celkem 86.880,-Kč bez DPH ročně. DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Smluvní strany se dohodly na každoročním zvyšování nájemného, a to v závislosti na schválené míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, jež byla stanovena Českým statistickým úřadem.
3. Smluvní strany se dohodly na vyhodnocení provozu bufetu nájemce po uplynutí 6 měsíců doby trvání nájmu, tj. k 28.2.2015, a po vyhodnocení tohoto zkušebního provozu se dále zavazují jednat o případné možnosti navýšení nájemného formou uzavření dodatku k této smlouvě.
4. Výše úhrady odpovídající náhradě za nájemcem spotřebované teplo a za odvoz a likvidaci odpadu je sjednána dohodou smluvních stran a bude nájemci pronajímatelem vyúčtována paušální částkou 9.384,- Kč bez DPH za rok nájmu. DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Co se týče úhrady za spotřebovanou elektrickou energii, cena elektrické energie bude stanovena podle ceny primárního dodavatele elektrické energie pronajímatele a bude pronajímatelem přeúčtována a nájemcem placena podle množství skutečně odebrané elektrické energie nájemcem, které bude zjištěno podružným měřením s tím, že instalaci podružných měřičů je povinen zajistit pronajímatel.
5. Úhrada za spotřebu teplé a studené vody a stočné bude placena nájemcem podle množství skutečně odebrané vody, které bude zjištěno podružným měřením s tím, že instalaci podružných měřičů je povinen zajistit pronajímatel.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel si vyhrazuje právo zvýšit cenu úhrad za služby uvedené v odst. 4 tohoto článku smlouvy v rozsahu zvýšení cen u primárních dodavatelů, změny DPH.
7. Nájemce je povinen zaplatit celkové roční nájemné ve výši uvedené v čl. VI. odst. 1 této smlouvy v pravidelných měsíčních platbách, přičemž platba za příslušný měsíc doby trvání nájmu činí 1/12 z celkové výše nájmu za rok, tj. 7.240,-,-Kč bez DPH, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem první den kal.měsíce následující po kal. měsíci, za který je faktura vystavována, přičemž faktura je splatná ve lhůtě 14 dní ode dne jejího vystavení.
8. Nájemce je povinen zaplatit paušální úhradu za spotřebované teplo a za odvoz a likvidaci odpadu ve výši uvedené v čl. VI. odst. 4 této smlouvy v pravidelných čtvrtletních platbách, přičemž platba za příslušné čtvrtletí doby trvání nájmu činí 1/4 z celkové výše paušální úhrady za spotřebované teplo a za odvoz a likvidaci odpadu za rok, tj. 2.346,- Kč bez DPH, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem první den čtvrtletí doby trvání nájmu následujícího po čtvrtletí, za který je faktura vystavována, přičemž faktura je splatná ve lhůtě 14 dní ode dne jejího vystavení.
9. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhradu za skutečně spotřebovanou

elektrickou energii a teplou a studenou vodu a stočné v pravidelných čtvrtletních platbách zpětně na základě faktury vystavené pronajímatelem první den čtvrtletí doby trvání nájmu následujícího po čtvrtletí, za který je faktura vystavována, přičemž faktura je splatná ve lhůtě 14 dní ode dne jejího vystavení.,

10. Faktury pronajímatele musí mít náležitosti daňového a účetního dokladu podle účinných právních předpisů, obsahovat požadavek na způsob provedení platby, bankovní spojení, datum splatnosti 14 dnů ode dne vystavení, 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.
11. 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.

VII.

Sankční ujednání

1. V případě prodlení nájemce se zaplacením pravidelné platby nájemného ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI odst. 7 této smlouvy, ve výši uvedené ve čl. VI odst. 7 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z pravidelné platby nájemného dle čl. VI. odst. 7 této smlouvy, a to vždy za každý započatý den prodlení
2. V případě prodlení nájemce se zaplacením pravidelné čtvrtletní platby za spotřebované teplo a odvoz a likvidaci odpadu ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI odst. 8 této smlouvy, ve výši uvedené v čl. VI. odst. 8, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z pravidelné čtvrtletní platby za spotřebované teplo a odvoz a likvidaci odpadu dle čl. VI. odst. 8 této smlouvy, a to vždy za každý započatý den prodlení.
3. V případě prodlení nájemce se zaplacením čtvrtletní platby za spotřebovanou elektrickou energii nebo za spotřebu teplé a studené vody a stočné, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z částky, která bude uvedena na faktuře vystavené pronajímatelem za spotřebovanou elektrickou energii nebo za spotřebovanou teplou a studenou vodu a stočné, a to vždy za každý započatý den prodlení.
4. V případě prodlení nájemce se splněním povinnosti uvedené v čl. V odst. 9 této smlouvy, tedy jestliže po skončení nájmu nevyklidí nebytové prostory a neuvede je do stavu, v němž je převzal při zohlednění běžného opotřebení, nebo nepředá-li klíč vedoucí správy budov PřF UP, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.
5. 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.

VIII.

Výpůjčka movitých věcí

1. Půjčitel dále přenechává vypůjčitelu za účelem uvedeným v čl. II. této smlouvy k bezplatnému užívání následující movité věci:
 - a) 14 kulatých stolů (interiérové) u bufetu
 - b) 56 plastových židlí (interiérové) u bufetu

- c) 25 ks kovových lavic (exteriérové) na JV a SV terasách
 - d) vestavěný barový pult
 - e) vestavěná digestoř včetně rekuperační jednotky a dalšího souvisejícího příslušenství
 - f) nerezový dřez
 - g) rolety včetně souvisejícího příslušenství
- společně dále jako „zařízení“.

to vše na dobu určitou, tj. ve dnech **1.10.2014 – 30.9.2019**.

2. Vypůjčitel prohlašuje, že je seznámen se stavem zařízení, že tento stav vyhovuje sjednanému účelu nájmu dle čl. II. této smlouvy a v tomto stavu je přebírá. Předání a převzetí zařízení bude zaznamenáno v protokolu o předání a převzetí nebytových prostor podle čl. IV. odst. 2 této smlouvy.
3. Vypůjčitel prohlašuje, že pravidla pro užívání zařízení uvedeného v odst. 1 tohoto článku smlouvy jsou pro vypůjčitele obecně známými pravidly ve smyslu § 2195 odst. 2 občanského zákoníku.
4. Smluvní strany se ve smyslu § 2198 odst. 2 občanského zákoníku dohodly, že pro případ, že by půjčitel potřeboval kteroukoliv z movitých věcí uvedenou v odst. 1 tohoto článku smlouvy nevyhnutelně dříve z důvodu, který nemohl při uzavření smlouvy předvídat, je půjčitel oprávněn domáhat se předčasného vrácení kterékoliv z výše uvedených movitých věcí.
5. Půjčitel se může domáhat předčasného vrácení věci i v případě, že vypůjčitel kteroukoliv z movitých věcí uvedenou v odst. 1 tohoto článku smlouvy v rozporu s účelem uvedeným v čl. II této smlouvy.
6. Vypůjčitel není oprávněn přenechat movité věci uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy jiné osobě.

VIII.

Skončení nájmu

Nájem podle této smlouvy může skončit:

- a. písemnou dohodou smluvních stran,
- b. uplynutím doby uvedené v čl. III této smlouvy,
- c. písemnou výpovědí nájemce bez uvedení důvodů, přičemž tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Smluvní strany se dohodly, že § 2308 občanského zákoníku se ve vztahu k nájemci nepoužije,
- d. písemnou výpovědí pronajímatele bez uvedení důvodů, 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 pronajímateli nepoužije,
- e. písemným odstoupením pronajímatele od této smlouvy v případě, že nájemce podstatným způsobem poruší smlouvu, přičemž za podstatné porušení smlouvy se považují případy, kdy:
 - nájemce užívá nebytové prostory k jinému účelu než sjednanému v čl. II. této smlouvy,
 - nájemce provede v rozporu s ust. čl. V odst. 8 této smlouvy jakékoliv úpravy nebo opravy v nebytových prostorách,
 - nájemce v rozporu s ust. čl. V. odst. 4 této smlouvy přenechá nebytové prostory do podnájmu jiné osobě nebo převede nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, na jinou osobu,

- v případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného o více než 7 dní po lhůtě splatnosti sjednané pro nájemné v čl. VI. odst. 7 této smlouvy,
- v případě prodlení nájemce se zaplacením úhrady za spotřebované teplo a odvoz a likvidaci odpadu o více než 7 dní po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI. odst. 8 této smlouvy,
- v případě prodlení nájemce se zaplacením úhrady za spotřebovanou elektrickou energii nebo za spotřebu teplé a studené vody a stočné o více než 7 dní po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI. odst. 9 této smlouvy,
- v případě, že nájemce v rozporu s ust. čl. V. odst. 11 této smlouvy označí předmět nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními,
- v případě, že nájemce bude v rozporu s čl. V odst. 15 této smlouvy anebo v rozporu s čl. II nabízet alkoholické nápoje,

přičemž účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení odstoupení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy.

IX.

Závěrečná ujednání

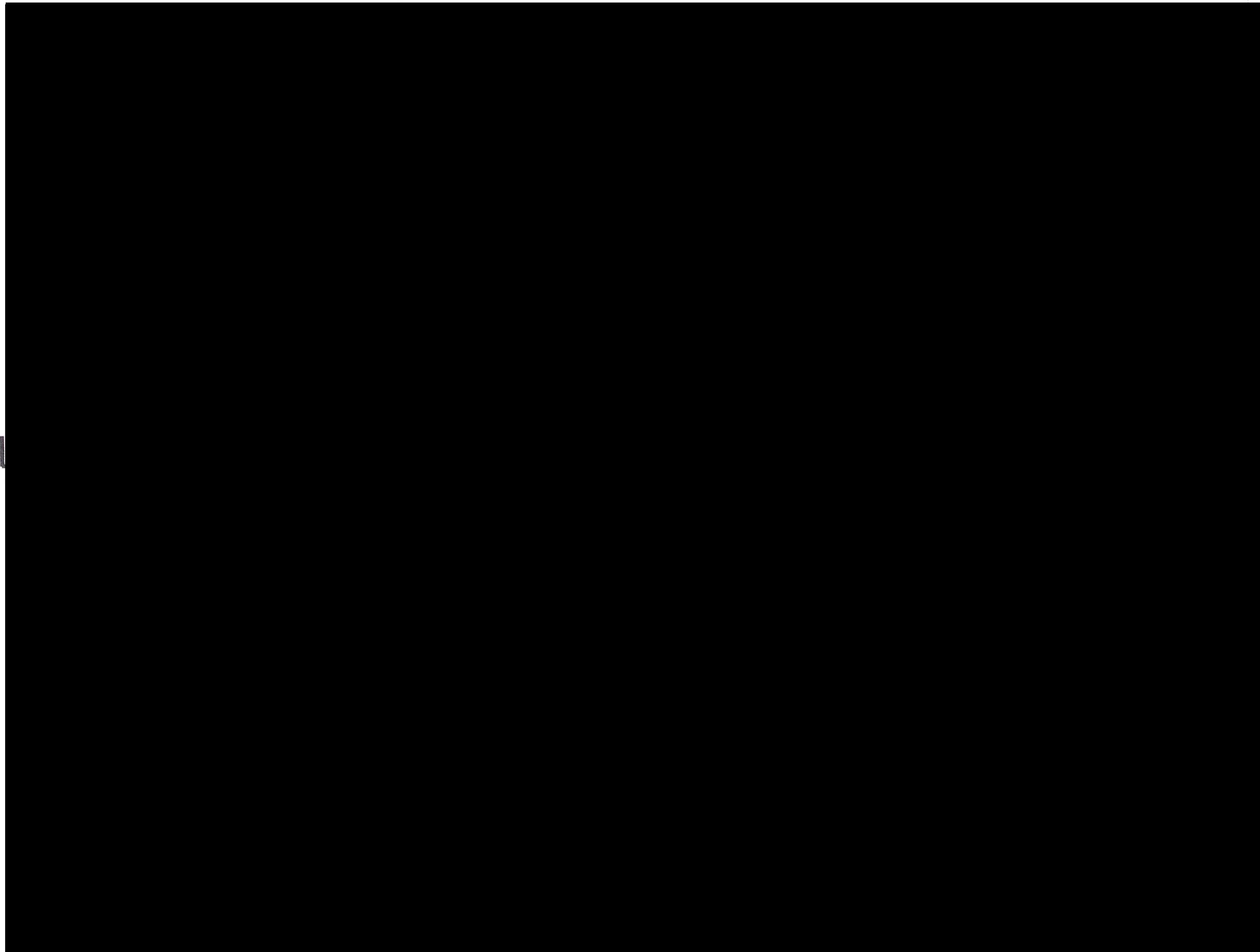
1. Veškeré změny této smlouvy je možné činit pouze písemnými, pořadově číslovanými, datovanými dodatky, podepsanými oprávněnými osobami obou smluvních stran.
2. Veškeré právní vztahy v této smlouvě neupravené a z ní vyplývající se řídí z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s povahou originálu, přičemž pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních a nájemce obdrží po dvou vyhotoveních.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou smluvních stran.
5. Ohledně doručování zásilek souvisejících s touto smlouvou s využitím provozovatele poštovních služeb se § 573 občanského zákoníku ve vztahu k doručování zásilek nájemcem pronajímateli nepoužije

V Olomouci dne 30.9.2014

V Olomouci dne 30.9.2014

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

Daniel Vavrečka
nájemce



10
11
12

