



Univerzita Palackého
v Olomouci

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 8, 771 47 Olomouc

IČ: 61989592

DIČ: CZ61989592

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

osoba oprávněná jednat ve věcech realizace této smlouvy: [redacted] tel.:

bankovní spojení: [redacted]

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

Institute of Applied Biotechnologies a.s.

se sídlem: Tymiánová 619/14, Kolovraty, 103 00 Praha 10

IČ: 27225712

DIČ: CZ27225712

zapsaná v OR u MS v Praze, oddíl B, vložka 9836

jednající: RNDr. Petr Kvapil, předseda představenstva

osoba oprávněná jednat ve věcech realizace této smlouvy: [redacted] tel: + [redacted]

bankovní spojení: [redacted]

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 nájemní smlouvu (dále jen „smlouvu“):

Preambule

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy čp. 1333, ul. Hněvotínská 5 v Olomouci, která je součástí pozemku p.č. st. 2535, zapsaného na LV 1702 pro k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc (dále jen „budova č. 1“), že na budově č. 1 neváznou 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.



I.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou následující nebytové prostory umístěné v budově č. 1, a to:

místnost 3.37 o ploše 15,63 m², podlaží: 3. NP
místnost 3.38 o ploše 7,16 m², podlaží: 3. NP
místnost 3.40 o ploše 24,10 m², podlaží: 3. NP
místnost 3.41 o ploše 8,00 m², podlaží: 3. NP
místnost 3.42 o ploše 19,33 m², podlaží: 3. NP
místnost 3.43 o ploše 20,94 m², podlaží: 3. NP
místnost 3.44 o ploše 4,74 m², podlaží: 3. NP
místnost 3.51 o ploše 14,08 m², podlaží: 3. NP

V součtu činí celková pronajímaná plocha = 113,98 m². Plánek pronajatých nebytových prostor tvoří jako nedílná součást přílohu č. 1 této smlouvy.

dále společně též jako „nebytové prostory“ nebo jako „předmět nájmu“.

2. Nájemce má právo podílet se na spoluužívání těchto dalších společných prostor ve 3. nadzemním podlaží v budově č. 1 uvedené v odst. 1 Preambule této smlouvy, zejména: místnost 3.19B WC muži, místnost 3.32B WC ženy.

II.

Účel nájmu

Účelem nájmu je umístění laboratorního provozu za účelem výkonu vědecko-výzkumné činnosti.

III.

Doba nájmu a časový rozsah užívání nebytových prostor

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 3. 2019. Nájem počíná dnem 1. 3. 2018.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci nebytové prostory za nájemné do užívání.
2. O předání a převzetí nebytových prostor uvedených v čl. I. smlouvy sepíše smluvní strany datovaný předávací protokol s podpisem oprávněných osob obou smluvních stran, přičemž za UP je předávací protokol oprávněn podepsat pronajímatelem oprávněný správce budovy č. 1 uvedené v Preambuli této smlouvy. Konkrétní jméno a příjmení pronajímatelem oprávněného správce budovy č. 1 bude explicitně uvedeno v předávacím



- protokolu a každá změna v osobě správce budovy č. 1 bude nájemci písemně oznámena pronajímatelem.
3. Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu.
 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 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.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen udržovat pořádek a zajistit, aby se jeho hosté a další osoby pohybovaly pouze v nebytových prostorech a v prostorech, do nichž byl nájemci povolen přístup. Nájemce zajistí též dodržování zákazu kouření v nebytových prostorech a souvisejících prostorech.
2. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory do podnájmu či jiného užívání třetí osobě. Nájemce není dále oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž pronajatý nebytový prostor slouží ani smlouvu postoupit.
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. II. této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli po předchozí dohodě a za vzájemně odsouhlasených podmínek využití technologií umístěných v pronajatých prostorech.
5. 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.
6. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv úpravy či změny nebytových prostor.
7. Po skončení nájmu je nájemce povinen neprodleně vyklidit nebytové prostory a uvést je do stavu, v němž je převzal při zohlednění běžného opotřebení, a předat klíč od těchto nebytových prostor pronajímatelem pověřenému správci budovy č. 1 uvedené v



Preambuli této smlouvy. Pověřenou osobou k předání klíčů ze strany nájemce je [REDAKCE]

8. 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.
9. Nájemce prohlašuje, že v plné výši odpovídá za jím nebo jeho hosty či jinými osobami odložené movité věci, za jejich ztrátu, poškození nebo zničení.
10. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem nebytových prostor a považuje je za vhodné k užívání v souladu s účelem této smlouvy.

VI.

Nájemné, úhrada za služby a platební podmínky

1. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran a činí 1 600 Kč/m²/rok, tj. (113,98 x 1 600) **182.368,- Kč bez DPH ročně. V souladu s § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, bude připočtena DPH 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.
3. Výše úhrady za služby je sjednána dohodou smluvních stran a odpovídá náhradě za nájemcem spotřebovanou elektrickou energii, teplo a vodu, technické plyny, provoz recepce, servis provozních technologií (klimatizace, chlazení, výtah), úklid společných prostor, která bude nájemci pronajímatelem vyúčtována paušální částkou **645.582,72,- Kč bez DPH ročně. DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.**
4. Smluvní strany se dále výslovně dohodly tak, že při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše úhrad za služby, je pronajímatel oprávněn změnit výši úhrady za služby uvedenou v předchozím odstavci této smlouvy, a to počínaje měsícem, ve kterém důvody pro takovou změnu nastaly, případnou změnu v paušální úhradě za služby je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit. Nájemce se zavazuje takto případně zvýšenou cenu služeb platit pronajímateli od kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž mu byla změna oznámena.
5. Nájemce je povinen zaplatit:
 - nájemné ve výši uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy v pravidelných měsíčních platbách ve výši 15.197,33 Kč bez DPH a
 - úhradu za služby ve výši dle odst. 3 tohoto článku v pravidelných měsíčních platbách ve výši 53.798,56 Kč bez DPH,

to vše na základě faktury vystavené pronajímatelem poslední kalendářní den měsíce, za který je faktura vystavována, přičemž faktura je splatná ve lhůtě 14 dní ode dne jejího předání nájemci. Faktura bude nájemci pronajímatelem předána buď osobním předáním oprávněnému zástupci nájemce nebo zasláním do sídla nájemce nebo zasláním na e-mailovou adresu nájemce, přičemž v takovém případě se faktura považuje za doručenou nejpozději 3. den ode dne jejího zaslání na výše uvedenou adresu sídla nájemce či emailovou adresu nájemce. Nájemce je povinen písemně informovat pronajímatele o každé změně doručovací adresy pro zasílání faktur.



6. Faktura 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 jejich předání nájemci, 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.
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.

VII.

Sankční ujednání

1. V případě prodlení nájemce se zaplacením pravidelné měsíční platby nájemného ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI. odst. 5 této smlouvy, ve výši uvedené ve čl. VI. odst. 5 této smlouvy nebo úhrady pravidelné měsíční platby za služby ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI. odst. 5 této smlouvy, ve výši uvedené v čl. VI. odst. 5 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,5% z dlužné pravidelné měsíční platby nájemného bez DPH, v případě prodlení s platbou pravidelné měsíční platby, a úrok z prodlení ve výši 0,5% z dlužné pravidelné měsíční platby úhrady za služby bez DPH, v případě prodlení s platbou pravidelné měsíční platby za úhrady za služby, a to za každý započatý den prodlení v obou výše uvedených případech.
2. V případě prodlení nájemce se splněním povinnosti uvedené v čl. V. odst. 7 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 pronajímatelem pověřenému správci budovy č. 1 uvedené v Preambuli této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení. Pověřenou osobou k předání klíčů ze strany nájemce je [REDACTED]
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.
4. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ust. § 1971 občanského zákoníku.

VIII.

Zánik závazku

1. Nájem podle této smlouvy může skončit:
 - 1.1. písemnou dohodou smluvních stran,
 - 1.2. 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,
 - 1.3. 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,
 - 1.4. písemným odstoupením pronajímatele od této smlouvy v případě, že nájemce podstatným způsobem poruší smlouvu, přičemž za podstatné porušení smlouvy se považují případy, kdy:



- a) nájemce užívá nebytové prostory k jinému účelu než sjednanému v čl. II. této smlouvy,
 - b) nájemce v rozporu s ust. čl. V. odst. 2 této smlouvy přenechá pronajaté nebytové prostory do podnájmu či jiného užívání třetí osobě nebo převede nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, na jinou osobu, příp. smlouvu postoupí,
 - c) nájemce provede v rozporu s ust. čl. V. odst. 5 této smlouvy jakékoliv stavební úpravy v předmětu nájmu.
 - d) nájemce se dostane do prodlení se zaplacením pravidelné měsíční platby nájemného ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI. odst. 5 této smlouvy, ve výši uvedené ve čl. VI. odst. 5 této smlouvy nebo úhrady pravidelné měsíční platby za služby ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI. odst. 5 této smlouvy, ve výši uvedené v čl. VI. odst. 5 této smlouvy, a to o více než 10 dní po lhůtě splatnosti
2. Nájemce je oprávněn písemně odstoupit od této smlouvy, pokud mu pronajímatel v termínech sjednaných v čl. III. odst. 1 neumožní užívat nebytové prostory.
 3. Účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem doručení odstoupení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy.

IX.

Závěrečná ujednání

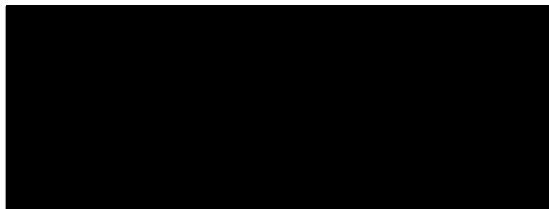
1. Spory, které vzniknou z této smlouvy, se smluvní strany zavazují řešit především jednáním a dohodou ve smyslu účelu sjednaného touto smlouvou a v intencích vyplývajících z jejího obsahu. Nedojde-li k dohodě ani po vzájemném jednání, má kterákoliv strana právo předložit spor k řešení místně a věcně příslušnému soudu.
2. Veškeré změny této smlouvy je možné činit pouze písemnými, pořadově číslovanými, datovanými dodatky, podepsanými oprávněnými osobami obou smluvních stran.
3. Veškeré právní vztahy v této smlouvě neupravené a z ní vyplývající se řídí občanským zákoníkem.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s povahou originálu, přičemž pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních a nájemce obdrží po dvou vyhotoveních.
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.
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 registru smluv (zákon o registru smluv), v aktuálním znění.
7. 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.
8. UP, která uveřejnění smlouvy v registru zajistí, informuje druhou smluvní stranu o jejím uveřejnění neprodleně po něm na kontaktním e-mailu druhé smluvní strany uvedeném v záhlaví této smlouvy.



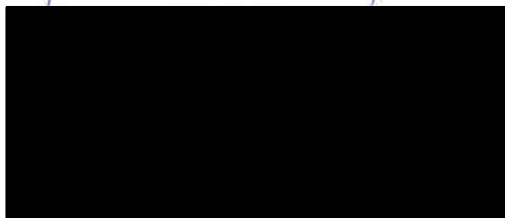
9. Smluvní strany berou na vědomí, že si nezačnou poskytovat žádné plnění na základě této smlouvy přede dnem její účinnosti.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – plánek nebytových prostor.

28. 02. 2010

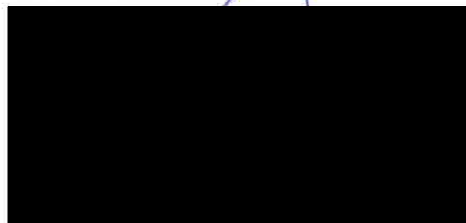
V Olomouci dne.....



prof. Mgr. Jaroslav Miller, M.A., Ph.D.
rektor UP



V Praze dne.....



RNDr. Petr Kvapil
předseda představenstva

