

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

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

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

[REDAKCE], email: [REDAKCE]

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

a

OTOSPORT 1993 s.r.o.

se sídlem Zedníkova 113/12, Olomouc – Radíkov, PSČ 779 00

IČ: 06948430

email: [REDAKCE]

právnícká osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 73908,

dále též jako „nájemce“, na straně druhé,

dále společně též jako „smluvní strany“,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení §2302 a §2316 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 pozemku p.č. st. 492/1, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV 196, jehož součástí je budova č.p. 38, to vše v k. ú. Lazce, obec Olomouc, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc (dále jen „budova“), že na budově nevážnou žádná věcná práva třetích osob a jiné právní vady a že je oprávněn nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I této smlouvy přenechat do dočasného užívání.

I.

Předmět nájmu

Předmětem nájmu jsou následující prostory:

- a) místnost č. 1.001 o rozloze 126 m² ve 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,
- b) místnost č. 1.001a o rozloze 18,9 m² ve 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,

c) část pozemku p.č. 30/10, ostatní plocha, o rozloze 54 m², v k. ú. Lazce, obec Olomouc, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc,

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

II. Účel smlouvy

Účelem této smlouvy je provozování prostor jako prodejní a předváděcí centrum jízdních kol, příslušenství a dalšího sportovního vybavení v rámci nájemcovy podnikatelské činnosti, obor činnosti: Velkoobchod a maloobchod. Výroba jízdních kol, vozíků pro invalidy a jiných nemotorových dopravních prostředků. Výroba, opravy a údržba sportovních potřeb, her, hraček a dětských kočárků, (dále jako „cyklistický obchod“) v nebytových prostorách uvedených v čl. I smlouvy.

III. Doba nájmu a časový rozsah užívání nebytového prostoru

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1.4.2018, nejdříve však ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

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. III smlouvy sepiší smluvní strany datovaný předávací protokol s podpisem oprávněných osob obou smluvních stran, přičemž za UP je předávací protokol oprávněn podepsat vedoucí Sportovní haly.
3. Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému 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 při provozu cyklistického obchodu pořádek a zajistit, aby se návštěvníci a další 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, příp. tuto 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. 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 úpravy či změny nebytových prostor.
6. 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.
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 vedoucímu Sportovní haly UP
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škody pronajímateli.
9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn nebytové prostory dle čl. I této smlouvy označit štíty, návěstími a podobnými znameními, tzn. že smluvní strany se dohodly že ust. § 2305 občanského zákoníku se nepoužije.
10. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.
11. Nájemce je povinen dodržovat Evakuační plán SH UP a Provozní řád SH UP.
12. 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 s drobné úpravy související s nájmem bytu. Nájemce je povinen po předchozím projednání věci s kontaktní osobou pronajímatele zajišťovat na vlastní náklady běžnou údržbu předmětu nájmu, a to až do měsíčního součtu hodnot nákladů na tyto činnosti 1200,-Kč.
13. 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. Ve výjimečných případech 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.

14. Nájemce prohlašuje, že v plné výši odpovídá za jím nebo jeho hosty či jinými osobami odložené movité věci, za jejich ztrátu, poškození nebo zničení.

VI.

Nájemné, úhrada za služby a platební podmínky

1. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran a činí v období od 1.4.2018 do 31.3.2019 částku 1.520,-Kč bez DPH / 1m² předmětu nájmu dle čl. I odst. 1 písm. a) a b) této smlouvy ročně a částku 54,- Kč bez DPH/ 1m² předmětu nájmu dle čl. I odst. 1 písm. c) této smlouvy ročně. DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Měsíční výše nájemného v období od 1.4.2018 do 31.3.2019 za předmět nájmu tedy činí 18.597,-Kč bez DPH.
2. Výše nájemného pro období od 1.4.2019 činí dle dohody smluvních stran částku 1.620,-Kč bez DPH / 1m² předmětu nájmu dle čl. I odst. 1 písm. a) a b) této smlouvy ročně a částku 54,-Kč bez DPH/ 1m² předmětu nájmu dle čl. I odst. 1 písm. c) této smlouvy ročně. Ustanovení odst. 3 tohoto článku tímto není dotčeno. DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Měsíční výše nájemného v období od 1.4.2019 bude činit 19.804,5 Kč bez DPH.
3. 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.
4. V souvislosti s nájmem předmětu nájmu bude pronajímatel poskytovat nájemci následující služby:
 - vytápění,
 - dodávka elektrické energie,
 - dodávky vody a odvod odpadních vod,
 - odvoz odpadků.
5. Výše úhrady za služby dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy je sjednána dohodou smluvních stran paušální částkou a činí:
 - za vytápění částku 1.560,- bez DPH /měsíčně,
 - za dodávku elektrické energie 1600,-Kč bez DPH /měsíčně,
 - za dodávku vody a odvod odpadních vod 90,- bez DPH /měsíčně,
 - za odvoz odpadků 400,-Kč bez DPH /měsíčně.

DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel si vyhrazuje právo zvýšit ceny úhrad za služby uvedené v odst. 5 tohoto článku smlouvy v rozsahu zvýšení cen u primárních dodavatelů, změny DPH, přičemž o takovém navýšení se pronajímatel zavazuje informovat nájemce bez zbytečného odkladu.
7. Nájemce je povinen zaplatit nájemné v pravidelných měsíčních platbách a úhradu za služby v pravidelných měsíčních platbách ve výši, a to vše vždy měsíčně pozadu na základě faktury vystavené pronajímatelem nejdříve první kalendářní den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který je faktura vystavována, přičemž faktura je splatná ve lhůtě 14 dní ode dne jejího vystavení. Fakturu je pronajímatel oprávněn zaslat na adresu jeho sídla nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy (příp. adresu

sídla nájemce uvedenou ve veřejném rejstříku) nebo na emailovou adresu nájemce [REDAKCE] přičemž v takovém případě se faktura považuje za doručenou nejpozději 3. den ode dne jeho zaslání na výše uvedenou adresu či emailovou adresu nájemce.

8. Faktura pronajímatele 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.
9. 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. 7 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2% z pravidelné měsíční platby nájemného.
2. V případě prodlení nájemce se zaplacením měsíční platby paušální částky za služby ve výši dle čl. VI odst. 7 této smlouvy, ve lhůtě splatnosti dle čl. VI odst. 7, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2% z pravidelné měsíční platby paušální částky za služby, a to za každý započatý den prodlení.
3. 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 vedoucímu Sportovní haly, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.
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.

VIII.

Skončení nájmu

Nájem podle této smlouvy může skončit:

- a. písemnou dohodou smluvních stran,
- b. písemnou odůvodněnou výpovědí pronajímatele z jakéhokoliv důvodu, přičemž tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně; ustanovení § 2312 občanského zákoníku se nepoužije,
- c. písemnou odůvodněnou výpovědí nájemce z jakéhokoliv důvodu, přičemž tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně; ustanovení § 2312 občanského zákoníku se nepoužije,
- d. písemným odstoupením pronajímatele od této smlouvy v případě, že nájemce podstatným způsobem poruší smlouvu, přičemž za podstatné porušení smlouvy se považují případy:
 - nájemce užívá nebytové prostory k jinému účelu než sjednanému v čl. II. této smlouvy,

- nájemce provede v rozporu s ust. čl. V odst. 5 této smlouvy jakékoliv úpravy nebo opravy v nebytových prostorách,
- nájemce v rozporu s ust. čl. V. odst. 2 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:
 1. pravidelné měsíční platby nájemného dle čl. VI odst. 7 této smlouvy nebo
 2. pravidelné měsíční platby úhrady za služby dle čl. VI odst. 7 této smlouvy

o více než 7 dní po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI odst. 7 této smlouvy,

- v případě, že nájemce v rozporu s ust. čl. V. odst. 10 této smlouvy označí předmět nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními,

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. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že si nezačnou poskytovat žádné plnění na základě této smlouvy přede dnem její účinnosti.
8. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s následujícími dokumenty a bere na vědomí jejich obsah: Evakuační plán SH UP, Provozní řád SH UP,

V Olomouci dne 29. 03. 2010

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

V Olomouci dne 29. 03. 2010

Ing. Oto Kaděrka
za nájemce



