



## 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. Jaroslavem Millerem, M.A., Ph.D.

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

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

a

### **CellBest s.r.o.**

se sídlem: Hodolanská 413/32, 779 00 Olomouc

IČ: 28628101

DIČ: CZ28628101

zastoupena Ing. Josefem Macháčem, jednatelem společnosti

právnícká osoba zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 44764,

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 na ulici Křížkovského 511/8, přičemž budova se nachází na pozemku parc. č. st. 209 zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV č. 49 pro k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc (dále jen „budova“) a že na budově neváznou 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. 103 v 1. nadzemním podlaží budovy o výměře 32,8m<sup>2</sup>, dle příloženého plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, a je její nedílnou součástí,



- b) místnost č. 104 v 1. nadzemním podlaží budovy o výměře 13,69 m<sup>2</sup>, dle přiloženého plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, a je její nedílnou součástí,
- c) místnost č. 111 v 1. nadzemním podlaží budovy o výměře 2,3 m<sup>2</sup>, dle přiloženého plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, a je její nedílnou součástí.

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

## **II.** **Účel smlouvy**

Nebytové prostory budou využívány jako kanceláře a technická místnost v rámci provozování podnikatelské činnosti nájemce v oboru činnosti: Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály.

## **III.** **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci nebytové prostory za sjednané nájemné do užívání.
2. O předání a převzetí nebytových prostor uvedených v čl. I. smlouvy sepsí smluvní strany datovaný předávací protokol s podpisem oprávněných osob obou smluvních stran, přičemž za UP je předávací protokol oprávněn podepsat [REDACTED]
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. V 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 občanského zákoníku nepoužije. § 2219 odst. 2 se rovněž nepoužije.
7. Pronajímatel se zavazuje nájemci poskytovat služby spojené s užíváním nebytového prostoru a to:
  - a) vytápění,
  - b) dodávku vody,
  - c) odvod odpadní vody,
  - d) dodávku elektrické energie,
  - e) odvoz komunálního odpadu,



f) telefonní linky vnitřní sítě pronajímatele č. [REDACTED]

#### IV.

#### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen udržovat při výkonu svého práva v nebytových prostorách pořádek a zajistit, aby se všichni jeho zaměstnanci a další osoby pohybovali 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 je oprávněn přenechat nebytové prostory uvedené v čl. I písm. a) této smlouvy do podnájmu jiné osobě, avšak není oprávněn převést nájem nebytových prostor uvedených v čl. I písm. a) této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory uvedené v čl. I písm. b) této smlouvy do podnájmu jiné osobě ani převést nájem těchto nebytových prostor v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží.
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 opravy, změny či jiné úpravy nebytových prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
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. Nájemce je dále povinen v nebytových prostorách provádět na vlastní náklad periodické revize elektrozařízení ve vlastnictví nájemce v souladu s příslušnými předpisy, přičemž se zavazuje vždy jeden stejnopis revizní zprávy předat pronajímateli ve lhůtě 7 dnů od jeho obdržení.
8. Po skončení nájmu je nájemce povinen do 3 dnů od jeho skončení vyklidit nebytové prostory a uvést je do stavu, v němž je převzal při zohlednění běžného opotřebení, a předat klíče od těchto nebytových prostor [REDACTED] Pověřenou osobou k předání klíčů ze strany nájemce je [REDACTED]
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škody pronajímateli.
10. 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.
11. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.

#### V.



### Nájemné, úhrada za služby a platební podmínky

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a úhradu za služby od okamžiku uzavření této smlouvy.
2. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran a činí 150,-Kč měsíčně za m<sup>2</sup> pronajímané podlahové plochy, tj. výše nájemného činí částku 7.318,50,- Kč měsíčně.
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. Výše úhrady za služby uvedené v čl. III odst. 7 je sjednána dohodou smluvních stran a činí za :
  - za vytápění částku 742,- Kč bez DPH měsíčně,
  - za dodávku vody a odvodu odpadní vody částku 375,-Kč bez DPH měsíčně,
  - za dodávku elektrické energie 1258,-Kč bez DPH měsíčně,
  - za odvoz komunálního odpadu 25,-Kč bez DPH měsíčně,přičemž DPH bude účtována ve výši určené podle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel si vyhrazuje právo zvýšit výše uvedené ceny úhrad za služby v rozsahu zvýšení cen u primárních dodavatelů apod.
5. Nájemce je povinen zaplatit nájemné ve výši uvedené v čl. V. odst. 2 této smlouvy a úhradu za služby ve výši dle odst. 4 tohoto článku smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem první kalendářní den měsíce, za který je faktura vystavována, přičemž faktura je splatná ve lhůtě 14 dní ode dne jejího vystavení.
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.

## VI.

### Sankční ujednání

1. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. V odst. 6 této smlouvy, ve výši uvedené ve čl. V odst. 2 této smlouvy nebo úhrady za služby ve lhůtě splatnosti sjednané v čl. V odst. 6 této smlouvy, ve výši uvedené v čl. V. odst. 4 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,5 % z nájemného, v případě prodlení s platbou nájemného, a úrok z prodlení ve výši 0,5 % z úhrady za služby, v případě prodlení s platbou za úhrady za služby, a to za každý započatý den prodlení.
2. V případě prodlení nájemce se splněním povinnosti uvedené v čl. IV odst. 8 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 [REDACTED] 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. Smluvní strany se dohodly, že § 1971 občanského zákoníku se nepoužije.

## VII.

### Skončení nájmu

Nájem podle této smlouvy skončí:

- a) písemnou dohodou smluvních stran a to ke dni, uvedenému v této dohodě,
- b) uplynutím doby uvedené v čl. VIII odst. 1 této smlouvy,
- c) písemnou odůvodněnou výpovědí nájemce z důvodů uvedených v §2308 občanského zákoníku, přičemž tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- d) 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. Smluvní strany se dohodly, že § 2309 občanského zákoníku se ve vztahu k pronajímateli nepoužije.
- e) okamžikem, kdy dojde k zániku závazku mezi pronajímatelem a nájemcem ze Smlouvy na zajištění telekomunikačních služeb mobilní a pevní sítě na Univerzitě Palackého v Olomouci, vč. servisní podpory ze dne 20.2.2014, ve znění pozdějších dodatků,
- f) 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. IV odst. 5 této smlouvy jakékoliv úpravy nebo opravy v nebytových prostorách,
  - nájemce v rozporu s ust. čl. IV. 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 prodloužení nájmu se zaplacením nájemného nebo ceny za služby o více než 7 dní po lhůtě splatnosti sjednané v čl. V. odst. 6 této smlouvy,
  - v případě, že nájemce v rozporu s ust. čl. IV. odst. 10 této smlouvy označí předmět nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními,
  - nájemce vstoupí do likvidace.



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

### VIII.

#### Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.11.2014 do 31.10.2018.
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 zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s povahou originálu, přičemž pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních a nájemce obdrží po dvou vyhotoveních.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou smluvních stran.
6. 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. 10. 2014

V Olomouci dne 30. 10. 2014

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

Ing. Josef Macháč  
za nájemce

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA	PODLAHA	POVRCHOVÁ ÚPRAVA, POZNÁMKA
103	KANCELÁŘ	32,28m <sup>2</sup>	ZÁTEŽOVÝ VINYL	OMÍTKA, SUSFEC, MALBA
104	KANCELÁŘ	13,69m <sup>2</sup>	ZÁTEŽOVÝ VINYL	OMÍTKA, SUSFEC, MALBA
111	TECHNICKÁ MÍSTNOST	2,30m <sup>2</sup>	ZÁTEŽOVÝ VINYL	OMÍTKA, SUSFEC, MALBA