

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava  
se sídlem VŠB-TUO: Ostrava-Poruba, 17. listopadu 15/2172, PSČ 708 00  
veřejná vysoká škola nezapsaná v obchodním rejstříku  
IČ: 61989100  
DIČ: CZ61989100  
Ubytovací služby a stravovací služby (USSS)  
sídlo USSS: Ostrava-Poruba, Studentská 1/1770, PSČ 708 00  
zastoupena: Tomáš Otipka, ředitel Ubytovacích služeb a Stravovacích služeb  
(pronajímatel)

a

Culture Zone s.r.o.  
se sídlem nábřeží Svazu protifašistických bojovníků 218/64, Poruba, 708 00 Ostrava  
zapsaná v OR vedeném KS v Ostravě, oddíl C, vložka 34191  
IČ: 28606485  
DIČ: CZ 28606485  
zastoupená: [REDACTED]  
email: [REDACTED]  
(nájemce)

uzavírají po dohodě

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník)

vedená u pronajímatele pod variabilním symbolem 275

### Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je dle výpisu z katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem vlastníkem nemovitostí specifikované v bodu 4 tohoto článku
2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory Domu služeb, koleje VŠB-TUO v Ostravě-Porubě, ul. Studentská 1770, a to za účelem provozování podnikatelské činnosti - studentského klubu, tj. k činnosti hostinské, obchodní, k provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav.
3. Nájemce bude v předmětu nájmu provozovat svůj následující předmět podnikání:
  - a. hostinská činnost,
  - b. výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu shora uvedeném,
  - c. reklamní činnost lze provádět na úrovni odpovídající estetické a morální stránce mající vztah ke klubové činnosti.
4. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v budově č.p. 1/1770, která je součástí pozemku parc. č. 1643/10, to vše v k.ú.: Poruba, obec: Ostrava, část obce: Ostrava-Poruba, zapsané na LV č. 1873 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na ul. Studentská, tedy prostory o výměře 238,67 m<sup>2</sup> dle přiloženého půdorysu, který je přílohou č. 1. k této smlouvě a její nedílnou součástí, dále jen „nemovitost“.

5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že nemovitost je způsobilá k řádnému užívání, a že nic nebrání plnění této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že o předání nemovitosti bude vyhotoven předávací protokol, který bude jako příloha č. 2 přiložen k této smlouvě a bude rovněž její nedílnou součástí. V předávacím protokolu bude uvedeno i vybavení nemovitosti, které je nájemce oprávněn po dobu nájmu užívat rovněž bezplatně.
6. Nájemce výslovně potvrzuje, že si nemovitost před uzavřením této smlouvy prohlédl, že její vybavení a stav odpovídá údajům v této smlouvě a jeho představám, a že takto ji od pronajímatele bez připomínek do nájmu přejímá, aniž vyžaduje jakékoliv opravy či úpravy

## Článek II.

### Nájemné a plnění spojená s užíváním nemovitosti

1. Výše nájmu po slevě 20 % je stanovena na 960,- Kč ročně za m<sup>2</sup> bez DPH. Nájemné vychází z Ceníku dlouhodobého nájmu nebytových prostor VŠB-TUO dle Směrnice TUO\_SME\_95\_008. Nájemné si smluvní strany sjednávají ve výši 23 103,26 Kč za měsíc vč. DPH, jeho propočet je uveden ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 3 a nedílnou součástí této smlouvy. Nájemné nezahrnuje úhradu služeb spojených s nájmem.
2. Výši úhrady služeb spojených s nájmem si smluvní strany sjednávají ve výši 14 479,22 Kč za měsíc vč. DPH dle výpočtového listu, který je přílohou č. 3 a nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel poskytuje nájemci tyto služby: dodávky tepla, vody, elektřiny a odvoz odpadů. Propočet výše jednotlivých plateb za služby je uveden v příloze č. 3 k této smlouvě.
3. Při objektivním nárůstu nákladů na služby spojené s nájmem je pronajímatel oprávněn upravit jejich ceny v průběhu trvání smlouvy, a smluvní strany se výslovně dohodly, že tak učiní jednostranným oznámením nájemci spolu se zasláním nově vyčísleného výpočtového listu.
4. Spotřeba el. energie je účtována dle odečtu spotřeby na podružném elektroměru formou měsíční fakturace. Spotřeba vody, tepla a odvoz odpadu je stanovena paušální částkou.
5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné i platby za dodávané služby měsíčně na základě faktury – daňového dokladu. Splatnost jednotlivých faktur je 14 dnů od doručení nájemci.
6. Po dobu prázdnin tj. měsíce červenec a srpen a v prosinci může být upravena provozní doba klubu nebo být klub uzavřen. Po tyto měsíce se stanovena cena nájmu a služeb účtovaných paušální částkou snižuje o 50 %. Snižování se netýká odvozu odpadu a el. energie, která bude i po tuto dobu účtována dle skutečného odběru (odečtu na podružném elektroměru).
7. Pronajímatel má právo jednou ročně jednostranně zvýšit nájemné. Při zvýšení nájemného vezme pronajímatel v úvahu zvýšení nájmu v místě a typově podobných nemovitostech, jaký je předmětem nájmu dle této smlouvy. Zvýšení nájemného oznámí nájemci alespoň měsíc před splatností nového, vyššího nájemného. Při snížení nájemného strany postupují obdobně.
8. Nezaplatí-li nájemce nájemné a platby za dodávané služby v uvedeném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužné částky, a to v souladu s platnými českými právními předpisy. Dále je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat dle § 2254 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Smluvní pokuta je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům
9. V případě prodlení nájemce v platbách nájemného se následujícími platbami nájemného hradí vždy nejstarší splatný nájem (dlužné nájmy) a platby za dodávané služby.

### Článek III.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat nemovitost k účelu stanovenému v článku I. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli včas svou nepřítomnost v nemovitosti, která má být delší než dva týdny a současně označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do nemovitosti v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, přičemž nesplnění této povinnosti se považuje za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel je v takovém případě oprávněn, bude-li to nezbytně zapotřebí, do nemovitosti vstoupit i bez přítomnosti nájemce.
3. Nájemce je oprávněn využívat společné prostory budovy, a to po dohodě s ostatními nájemci v budově.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nemovitosti.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo ve vhodnou denní dobu, po předchozím oznámení, nemovitost prohlédnout nejméně 4x ročně sám nebo svým zplnomocněným zástupcem za účelem ověření řádné údržby a užívání nemovitosti nájemcem a zjištění technického stavu nemovitosti a jeho vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku umožnit.
6. Nájemce je povinen dodržovat předpisy související s požární ochranou, bezpečnostní předpisy, hygienické předpisy a vztahují se na něj přiměřeně zásady pro ostruhu majetku VŠB-TUO.
7. Nájemce je povinen zabezpečovat a provádět požární ochranu podle platných předpisů k požární ochraně. Před započítáním činnosti se musí zúčastnit školení o požární ochraně u technika PO VŠB-TUO. Pronajaté prostory je nutno užívat v souladu s nájemní smlouvou, veškeré změny je nájemce povinen oznámit pronajímateli.
8. Nájemce je povinen svou činnost zabezpečit tak, aby ostatní uživatelé objektu ani okolí neobtěžoval nadměrným hlukem, zápachem, nečistotami apod.
9. Správce objektu je oprávněn provádět přiměřeně kontrolu vnášených (přivážených) a vynášených (vyvážených) předmětů z objektu tak, aby byla zabezpečena ochrana majetku pronajímatele.
10. Nájemce uloží klíč od pronajatých prostor v zapečetěném obalu u správce objektu. Pronajímatel je oprávněn k jeho použití pouze v případě havárie (ohrožení zdraví, života nebo majetku) pokud z časových důvodů není možno zajistit přítomnost zástupce nájemce. O tomto jednání musí být sepsán zápis doplněný podpisy svědků a informován bezodkladně nájemce.
11. Součástí pronajímatelem poskytovaných služeb není úklid pronajatých nebytových prostor, mytí oken. Povinností nájemce je úklid na sociálním zařízení využívaném hosty klubu tak, aby sociální zařízení bylo provozuschopné a uklizené pro potřeby provozu bufetu, a vyhovovalo hygienickým předpisům. Dále nájemce zodpovídá za dodržování pořádku v prostoru před klubem.
12. Propagační činnost je nájemce oprávněn provádět pouze na plochách k tomu určených nebo po dohodě s vedením USSS. Nájemce je oprávněn polepit prosklené plochy klubu, ale jen se souhlasem pronajímatele. Návrh takové úpravy je nájemce povinen předložit ke schválení pronajímateli, k rukám vedení USSS. Bez předchozího schválení pronajímatele není oprávněn plochy polepit.
13. Povinnou přílohou č. 4 této smlouvy je provozní doba klubu. Nájemce odpovídá za dodržování povolené provozní doby, za dodržování veřejného pořádku v době provozu klubu v bezprostřední době po ukončení provozu klubu. Uzavřené akce po skončení provozní doby klubu jsou povoleny jen za předpokladu dodržování nočního klidu. V prostorách klubu je zakázáno kouřit. Nájemce je povinen si zajistit pro organizace, provozování klubu a pořádané akce přiměřenou pořádkovou službu.
14. Po dobu prázdnin je možno provoz klubu omezit. Na základě plánovaného omezení klubu (upravená provozní doba) jsou přiměřeně sníženy úhrady za služby spojené s nájmem, na další slevy nemá nájemce nárok.
15. Pronajímatel je oprávněn dva měsíce před skončením nájmu dle této smlouvy ve vhodnou denní dobu max. 3x týdně předvést nemovitost případnému budoucímu nájemci. Nájemce je povinen

pronajímateli poskytnout k tomu potřebnou součinnost, zejména umožnit prohlídky se zájemci za účasti pronajímatele nebo jím zplnomocněné osoby. V opačném případě odpovídá za škodu, kterou tím pronajímateli způsobí.

16. Drobné opravy nemovitosti související s jejím užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Použití § 2208 odst. 2 občanského zákoníku se vylučuje.
17. Změny na nemovitosti, včetně stavebních úprav, je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel písemně zaváže. Provede-li nájemce změny na nemovitosti bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést nemovitost na své náklady do původního stavu. V opačném případě odpovídá za škodu, kterou svým jednáním pronajímateli způsobil.
18. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nemovitost ani její část do podnájmu třetí osobě.
19. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí na nemovitostech a společných prostorách, on či jeho návštěvy a hosté.
20. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil na nemovitosti a společných prostorách sám nebo jeho návštěvy či hosté. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit sám, či je nechat odstranit třetí osobou a požadovat od nájemce náhradu všech výdajů s tím spojených
21. V případě, že nájemce svým zaviněním způsobí odpojení zařízení pro přívod energií dodavatelem energií (např. elektroměr či plynoměr), je povinen uhradit pronajímateli veškeré účelně vynaložené náklady na uvedení do původního stavu.
22. K datu skončení nájmu je nájemce povinen smluvní odběr všech dalších užívaných služeb (např. služby kabelové televize, internetu apod.) s příslušným dodavatelem v součinnosti s pronajímatelem ukončit, pokud se strany nedohodnou jinak (např. převod na nového nájemce), jinak je oprávněn tak učinit pronajímatel, k čemuž ho nájemce touto smlouvou výslovně zmocňuje.
23. Nájemce se zavazuje uzavřít na předmětnou nemovitost příslušné pojištění s pojištěním své odpovědnosti související s užíváním nemovitosti, a to na částku minimálně 5 milionů Kč.
24. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce emailem či telefonicky o plánovaných údržbářských pracích (výměna vodoměrů, plynoměrů apod.), přičemž nájemce je povinen poskytnout součinnost pro tyto úkony. Nájemce je povinen o případné součinnosti (zpřístupnění nemovitosti) komunikovat přímo s osobou odpovědnou v dané nemovitosti, kterou je Marek Žaloudek, vedoucí údržby USSS, mobil: 705 698 299.

#### Článek IV.

##### Skončení nájmu

1. Nájem nemovitosti na základě této smlouvy je sjednán na dobu od 1.2.2023 a uzavírá se na dobu určitou do 31.01.2027. Nájem skončí uplynutím této doby, nebo písemnou dohodou o skončení nájmu mezi nájemcem a pronajímatelem, popřípadě zánikem právnické osoby nájemce bez právního nástupce, nebo výpovědí.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud bude nájemce dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů, bude plnit ujednání obsažená v nájemní smlouvě a bude mít zájem užívat pronajaté prostory i po uplynutí sjednané doby, dojde k prodloužení nájemního vztahu na základě žádosti nájemce formou dodatku k nájemní smlouvě o další maximálně 4 roky. Žádost o prodloužení doby nájmu musí nájemce podat nejpozději 90 dnů pře uplynutím sjednané doby nájmu. Za splnění těchto podmínek je pronajímatel povinen uzavřít s nájemcem dodatek nájemní smlouvy do 30 dnů ode dne obdržení žádosti nájemce o prodloužení doby nájmu.
3. Nájem zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
4. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni nájem vypovědět

5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby:
  - a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
  - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
  
6. Nájemce má právo vypovědět i před uplynutím ujednané doby:
  - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
  - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
  
7. V případě výpovědi dle čl. IV odst. 5 a 6 se sjednává 3 měsíční výpovědní lhůta. Ve výpovědi musí být uveden důvod výpovědi.
  
8. V případě skončení nájmu je nájemce povinen nemovitost uklidit a vyklidit, vybít, odstranit závady a předat ji pronajímateli. Při prodlení se splněním této povinnosti dává nájemce pronajímateli výslovný souhlas a plnou moc k tomu, aby nemovitost otevřel, nechal vyklidit, případně věci v ní nalezené uskladnil a to nejdéle na 1 měsíc a poté je zlikvidoval, to vše na náklady nájemce. V případě porušení povinnosti uklidit a vyklidit, vybít, odstranit závady a předat nemovitost pronajímateli, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč. Ustanovení § 2315 se vylučuje, nebude v tomto smluvním vztahu použito.

#### Článek V. Doručování

1. Nájemce je povinen doručovat pronajímateli písemnosti na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen doručovat nájemci písemnosti na adresu jeho sídla nebo do jeho datové schránky.

#### Článek VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
2. Smluvní strany se dohodly, že v náležitostech touto smlouvou přímo neupravených se jejich vzájemné vztahy budou řídit příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, po jednom výtisku pro každou ze smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly, že obsah této smlouvy lze měnit nebo doplňovat pouze na základě písemných vzájemně odsouhlasených vzestupně číslovaných dodatků.
5. Přílohou této smlouvy jsou i následující dokumenty, které tvoří její nedílnou součást:

- Příloha č. 1: Půdorys pronajatých prostor
- Příloha č. 2: Předávací protokol
- Příloha č. 3: Výpočtový list
- Příloha č. 4: Provozní doba klubu

6. Smluvní strany prohlašují, že před podpisem tuto smlouvu řádně projednaly a přečetly, že je sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli pod nátlakem, v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.
7. Tato smlouva ruší a nahrazuje Smlouvu o nájmu ze dne 25.1.2011 včetně jejich dodatků.

V .....dne

.....  
Vysoká škola báňská-Technická  
univerzita Ostrava

Tomáš Otipka, ředitel  
Ubytovacích služeb a  
Stravovacích služeb

.....  
Culture Zone s.r.o.  
Ing. Petr Šimoník, Ph.D.,  
jednatel

## Předávací protokol

Datum předání:

Předávající: VŠB TU Ostrava, Ubytovací služby, 

Přejímající: Ing. Petr Šimoník, Ph.D., jednatel

Předmět podnikání: provozování studentského klubu Vrtule

Stav předávaného nemovitého prostoru:

- Prostory byly předány v provozuschopném stavu odpovídajícím účelu užívání a době užívání
- Nebyly nahlášeny a zjištěny žádné vážné poruchy a opravy
- Nebyly zjištěny žádné škody na majetku
- Nájemce předal klíče od objektu

Podpisy:

Předávající:

Přejímající: