

Smlouva č. 1040382 o nájmu Nemovitosti

1. Strany smlouvy

1.1. Stranami této smlouvy jsou:

Ostravská univerzita

se sídlem: Dvořákova 138/7, 702 00 Ostrava
zastoupena: doc. Mgr. Danielelem Jandačkou, Ph.D., děkanem
IČ: 61988987
DIČ: CZ61988987
zřízena zákonem č. 314/1991 Sb., nezapisuje se do obchodního rejstříku
bankovní spojení: ČNB Ostrava, č. ú. 931761/0710
kontaktní osoby pro plnění této smlouvy:
Mgr. Roman Minárik telefon: 736673521 e-mail: info.sport@osu.cz

(dále jen „*Pronajímatel*“)

Heimstaden s.r.o.

se sídlem: Gregorova 2582/3, 702 00 Ostrava
zastoupen/a: Jan Rafaj a Martin Tuček, jednatele
IČ: 11708131
DIČ: CZ69900915
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú. 2072892/0800
kontaktní osoba pro plnění této smlouvy:

██████████, telefon: ██████████, e-mail: ██████████

(dále jen „*Nájemce*“)

2. Povaha smlouvy

- 2.1. Tato smlouva (dále jen „Smlouva“) jakož i všechna práva a všechny povinnosti založené Smlouvou, či vzniklé ze Smlouvy, či jakkoliv související se Smlouvou (dále jen „Smluvní vztahy“) se řídí výlučně právním řádem České republiky.
- 2.2. Výlučnou příslušnost projednávat, či rozhodovat všechny věci, zejména případy a spory, jakkoliv související se Smluvními vztahy mají soudy České republiky.
- 2.3. Smluvní vztahy se obecně řídí zákonem č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jenom „OZ“) a zejména jeho ustanovením § 2201 a ustanoveními dále následujícími.

- 2.4. Pronajímatel a Nájemce se vzájemně zavazují, že ze Smluvních vztahů vyloučí možnost použití kteréhokoli nájemcova práva založeného ustanovením § 2208 odst. 2, dále § 2210 odst. 3, dále § 2212 odst. 2 a odst. 3, dále § 2219 odst. 2, dále § 2223 a konečně § 2230 odst. 1, to vše OZ.

3. Předmět Smlouvy

- 3.1. Pronajímatel se vůči Nájemci zavazuje přenechat k dočasnému užívání právě tyto níže vymezené věci:

3.1.1. Nemovitost mající tyto níže vymezené vlastnosti (parametry):

- 3.1.1.1. Umístění nemovitosti: Kampus Černá louka, Budova Sportu nacházející se na adrese Moravská Ostrava 3397, Ostrava, 702 00
- 3.1.1.2. Povaha a druh nemovitosti: hala míčových sportů, 208, 215, plocha 2. np., AV technika
- 3.1.1.3. Rozsah (počet) nemovitosti: 17hod. hala míčových sportů, 17hod. 208 a 215, 570m2 plocha 2.np., AV technika 208, 215 a hala míčových sportů.

(dále jen „Nemovitost“)

- 3.2. Nájemce se vůči Pronajímateli zavazuje zaplatit nájemné.

- 3.3. Jestliže není výslovně ujednáno (dohodnuto) jinak, předmětem Smlouvy nejsou plnění (závazky) Pronajímatele nad rozsah obvyklého nájmu Nemovitosti. Těmito plněními (závazky), které nejsou předmětem Smlouvy, jsou například:

- 3.3.1. Zvláštní (specifická) úprava Nemovitosti (především zvláštní úpravy interiéru, exteriéru, terénu; dále hlavně vybavení neobvyklými věcmi, nástroji, přístroji, zařízeními, pomůckami).
- 3.3.2. Poskytování přístrojů, nástrojů, výstroje, nebo vybavy.
- 3.3.3. Poskytování oprav, úprav, servisu, nebo kontroly vybavení.
- 3.3.4. Poskytování pořadatelských, konferenčních, prezentačních služeb.
- 3.3.5. Poskytování služby úschovy, uskladnění, ostrahy, nebo hlídání.
- 3.3.6. Poskytování vzdělávacích, didaktických, výukových, školicích, nebo obdobných služeb.

4. Doba užívání Nemovitosti

- 4.1. Nájemce je oprávněn užívat Nemovitost kdykoliv i nepřetržitě po níže vymezenou dobu:

- 4.1.1. Začátek užívání Nemovitosti (od): 15.12.2023,
- 4.1.2. Konec užívání Nemovitosti (do): 15.12.2023,



- 4.2. Nájemce se vůči Pronajímateli zavazuje, že do konce doby užívání Nemovitosti tuto Nemovitost užívat přestane, což obnáší všechny činnosti (jednání), která pak umožní kterémukoliv dalšímu (následujícímu) nájemci, nebo i Pronajímateli tuto Nemovitost bezpečně a nerušeně užívat ke všem obvyklým účelům Nemovitosti.
- 4.3. Nájemce se vůči Pronajímateli zavazuje, že vykoná (podnikne) činnosti (jednání) vymezené v odst. 4.2 Smlouvy přinejmenším v tomto rozsahu:
- 4.3.1. Opuštění Nemovitosti všemi jejími uživateli (hlavně pořadatelé, nebo účastníci a hosté společenské akce; dále osoby poskytující služby vůči pořadatelům – např. catering, či prezentační a konferenční technika).
 - 4.3.2. Vyklizení všech věcí Nájemce z Nemovitosti (zavazadla, nosiče i jiné ochranné obaly, nástroje, pomůcky, technika, dočasné stavby).
 - 4.3.3. Uklizení všeho vybavení Nemovitosti do jejího původního i obvyklého místa (hlavně veškeré původní vybavení místností).
 - 4.3.4. Oznámení všech překážek, nebo závad, či škod na Nemovitosti vůči Pronajímateli (hlavně vůči kontaktní osobě pro plnění Smlouvy).
- 4.4. Pronajímatel je vůči Nájemci oprávněn svým pokynem zprostit Nájemce kterékoli povinnosti vymezené v odst. 4.3, nebo tuto povinnost omezit (zúžit). Nájemce je vůči Pronajímateli povinen se takovým pokynem v plném rozsahu řídit.
- 4.5. Pronajímatel a Nájemce se vzájemně zavazují, že doba trvání nájmu Nemovitosti se neprodlužuje nad konec užívání Nemovitosti vymezený v odst. 4.1.2 Smlouvy, v případě, že Nájemce započne užívat danou Nemovitost později, než je začátek užívání Nemovitosti (od) vymezený v odst. 4.1.1 Smlouvy.
- 4.6. Pronajímatel je vůči Nájemci oprávněn svým pokynem prodloužit dobu trvání nad konec užívání Nemovitosti vymezený v odst. 4.1.2 Smlouvy.
- 4.7. Pronajímatel a Nájemce se vzájemně zavazují, že pokračování v užívání dané Nemovitosti Nájemcem jak nad konec užívání Nemovitosti vymezený v odst. 4.1.2 Smlouvy, tak nad dobu stanovenou pokynem Pronajímatele vymezeným v odst. 4.6 Smlouvy nepředstavuje prodloužení, nebo pokračování, či obnovení stávajícího nájmu, ani založení nového nájmu, nýbrž pouhé porušení povinnosti Nájemcem.

5. Způsob užívání Nemovitosti

- 5.1. Nájemce je vůči Pronajímateli povinen užívat Nemovitost a všechny její součásti a příslušenství právě tímto níže vymezeným způsobem:
- 5.1.1. Dodržování všech norem (pravidel, nebo ustanovení) všech obecně závazných právních předpisů (hlavně nařízení EU, zákony, nařízení vlády ČR, vyhlášky, směrnice).
 - 5.1.2. Dodržování všech norem (pravidel, nebo ustanovení) předpisů, které jsou platné buďto přímo na Nemovitosti, nebo také v nemovitosti, kde



je Nemovitost umístěna (hlavně provozní řád; požární řád, či požární poplachové směrnice; a dále všechny pokyny na značkách, cedulích, tabulích, nástěnkách, nebo jiných nosičích informací).

- 5.1.3. Dodržování všech norem (pravidel) s významem pro ochranu zdraví osob a pro předcházení újmám na zdraví, zejména úrazům.
- 5.1.4. Dodržování zásad a postupů pro bezpečnou a ohleduplnou činnost, aktivitu, chování, nebo jednání.
- 5.1.5. Dodržování všech norem (pravidel, nebo ujednání) Smlouvy.
- 5.2. Nájemce je vůči Pronajímateli povinen užívat Nemovitost jen pro takové činnosti, aktivity, chování, nebo jednání, které odpovídají skutkové, nebo právní povaze a určení Nemovitosti.
- 5.3. Nájemce je vůči Pronajímateli povinen užívat Nemovitost také pro jinou činnost, aktivitu, chování, nebo jednání, než jsou ty vymezené v odst. 5.2 Smlouvy, pokud jej k tomu výslovně oprávní Pronajímatel, zejména pro předchozí dohodě obou.

6. Povaha Nemovitosti

- 6.1. Pronajímatel je vůči Nájemci povinen udržovat Nemovitost v takovém stavu, jenž Nájemci umožní vykonat (provést) činnost, aktivitu, chování, nebo jednání podle podmínek Smlouvy, zejména podle podmínek vymezených v odst. 3.1.1 a v odst. 5.2 Smlouvy.
- 6.2. Pronajímatel je vůči Nájemci povinen udržovat Nemovitost ve stavu vymezeném v odst. 6.1 Smlouvy jen v takovém rozsahu, jenž je nezbytný pro legální a obvyklý výkon dané činnosti, aktivity, chování, či jednání, což obnáší výkon, jenž zejména odpovídá povinnostem Nájemce vymezeným v odst. 5.1 Smlouvy.
- 6.3. Pronajímatel je vůči Nájemci oprávněn poskytnout kterékoliv plnění dle Smlouvy, zejména samotný pronájem Nemovitosti, a to bez ohledu na zvláštní (jedinečné) zájmy, záměry, očekávání, předpoklady, či potřeby Nájemce. Pronajímatel není vůči Nájemci povinen přizpůsobit žádné plnění poskytnuté dle Smlouvy zájmům, záměrům, očekáváním, předpokladům, či potřebám Nájemce, není-li to výslovně vzájemně (oboustranně) ujednáno (dohodnuto).
- 6.4. Nájemce se vůči Pronajímateli zavazuje, že veškerá Smlouvou dohodnutá plnění (především pronájem Nemovitosti), jakož také skutkový i právní stav Nemovitosti odpovídají potřebám Nájemce a dovolují mu provést (realizovat) jím zamýšlené činnosti, aktivity, chování, či jednání.

7. Omezení odpovědnosti

- 7.1. Pronajímatel vůči Nájemci neodpovídá za jakoukoliv hmotnou (materiální) škodu, ani za jakoukoliv nemohotnou (nemateriální) újmu, která Nájemci vznikne, či která



Nájemce postihne, nebo se ho jakkoliv jinak dotkne, pokud se jedná o kteroukoli škodu nebo újmu související s jakoukoliv z níže vymezených okolností (situací):

- 7.1.1. Jakékoliv ohrožení, nebo poškození zdraví (zejména úraz, či nemoc) samotného Nájemce, nebo kterékoliv osoby, která užívá Nemovitost z vůle (rozhodnutí) Nájemce.
- 7.1.2. Jakékoliv ohrožení, či poškození dobrého jména, prestiže, pověsti, či cti samotného Nájemce, nebo kterékoliv osoby, jež užívá Nemovitost z vůle (z rozhodnutí) Nájemce.
- 7.1.3. Jakékoliv ohrožení, či poškození hospodářských či finančních zájmů, včetně očekávání výsledku, výhry nebo zisku, samotného Nájemce, nebo kterékoliv osoby, která užívá Nemovitost z vůle (z rozhodnutí) Nájemce.
- 7.1.4. Jakékoliv ohrožení, či poškození kterékoliv věci vnesené Nájemcem na Nemovitost (zejména oblečení, výstroj, vybavení, pomůcky, nebo jiné náčiní či nástroje).
 - 7.1.4.1. Výjimku z pravidla vymezeného v odst. 7.1.4 Smlouvy představuje odpovědnost Pronajímatele vůči Nájemci podle ustanovení § 2945 OZ. Tato odpovědnost se ale týká jen věcí Nájemce odložených v prostoru, jenž je výslovně označen jako šatna. Tato odpovědnost je též omezena do souhrnné (celkové) částky 50.000,00 Kč za všechny škody na všech věcech Nájemce.

8. Nájemné a způsob jeho platby

- 8.1. Nájemce je vůči Pronajímateli povinen zaplatit nájemné ve výši 96 200,- Kč bez DPH. (570m² x 80Kč + 17hod. x 1800Kč + 17hod.x650Kč + 17hod. x 350Kč + 3x1000Kč). K uvedené ceně bude připočtena daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) podle sazby daně platné k datu uskutečnění zdanitelného plnění (dále jenom „DÚZP“) v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jenom „ZDPH“). Smluvní strany se dohodly na režimu zdanění dle § 56a odst. 3 ZDPH (pronájem prostor plátcí daně za účelem podnikání).
- 8.2. Za DÚZP je považován poslední den nájmu vymezený v odst. 4.1.2 Smlouvy.
- 8.3. Nájemné vymezené v odst. 8.1 Smlouvy zahrnuje též náklady na spotřebovanou energii a média (elektrina, teplo, plyn, voda).
- 8.4. Pronajímatel je vůči Nájemci povinen vyúčtovat Nájemné na základě daňového dokladu (dále jen „faktura“).
- 8.5. Pronajímatel je vůči Nájemci povinen vystavit fakturu do 15 kalendářních dní po DÚZP, a to výhradně v elektronické podobě.



- 8.6. Nájemce je vůči Pronajímateli povinen zaplatit fakturované Nájemné ve lhůtě do 30 kalendářních dní ode dne doručení faktury. Lhůta splatnosti se ale prodlužuje o každý kalendářní den doby, jejímž prvním dnem je první kalendářní den, který následuje po pátém pracovním dni ode dne vystavení faktury, a jejímž posledním dnem je den prokázaného doručení vystavené faktury Nájemci. Toto prodloužení lhůty splatnosti však nenastane (nevznikne), jestliže Nájemce neprokáže, že mu byla Pronajímatelova faktura doručena po pátém pracovním dni, který následuje po dni vystavení Pronajímatelovy faktury a současně mu rovněž neprokáže, který konkrétní den mu byla Pronajímatelova faktura doručena.
- 8.7. Pronajímatel a Nájemce se vzájemně zavazují, že nájem je řádně zaplacen tím, že je celá jeho výše (částka) vymezená v odst. 8.1 Smlouvy ve měně vymezené v odst. 8.1 Smlouvy připsána na bankovní účet Pronajímatele, který je vymezen buďto v odst. 1.1 Smlouvy, nebo je písemně dohodnut mezi oběma stranami.

9. Výpověď Smlouvy

- 9.1. Pronajímatel je vůči Nájemci oprávněn vypovědět Smlouvu z jakéhokoliv důvodu stanoveného (založeného) kterýmkoliv právním předpisem.
- 9.2. Pronajímatel je vůči Nájemci oprávněn vypovědět Smlouvu také ze kteréhokoliv z níže uvedených důvodů:
- 9.2.1. Nájemce nezaplatil řádně nájemné (nebo kteroukoliv jeho splátku).
 - 9.2.2. Nájemce ohrozil škodou Nemovitost, nebo ji poškodil.
 - 9.2.3. Nájemce ohrozil, nebo poškodil zdraví zaměstnance Pronajímatele, nebo kterékoliv jiné osoby vyskytující se na Nemovitosti.
 - 9.2.4. Nájemce se dopustil hrubé neslušnosti vůči kterémukoli zaměstnanci Pronajímatele, či kterékoliv jiné osobě vyskytující se na Nemovitosti.
- 9.3. Nájemce je vůči Pronajímateli oprávněn vypovědět Smlouvu pouze z těchto níže vymezených důvodů:
- 9.3.1. Skutková, či právní nemožnost Pronajímatele pronajímat Nemovitost (zejména zánik Nemovitosti).
- 9.4. Pronajímatel a Nájemce jsou vůči sobě navzájem povinni doručit výpověď buďto v elektronické podobě prostřednictvím systému datových schránek, nebo na své adresy vymezené v odst. 1.1 Smlouvy v elektronické podobě, nebo též osobním předáním písemné výpovědi přímo v Nemovitosti (hlavně v případě výpovědních důvodů vymezených v odst. 9.2.2, 9.2.3 a 9.2.4 Smlouvy).
- 9.5. Výpovědní doba činí:
- 9.5.1. Okamžitě v případě výpovědních důvodů vymezených v odst. 9.2.2, 9.2.3 a 9.2.4 Smlouvy.
 - 9.5.2. 10 kalendářních dní v případě ostatních výpovědních důvodů.



10. Odstoupení od Smlouvy

- 10.1. Pronajímatel je vůči Nájemci oprávněn od Smlouvy taktéž odstoupit z jakéhokoliv důvodu stanoveného (založeného) kterýmkoliv právním předpisem.
- 10.2. Pronajímatel je vůči Nájemci oprávněn vypovědět Smlouvu také ze kteréhokoliv důvodu vymezeného v odst. 9.2 Smlouvy.
- 10.3. Pro doručování odstoupení platí pravidla (normy) vymezené v odst. 9.4 Smlouvy obdobně.

11. Zveřejnění Smlouvy

- 11.1. Pronajímatel je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dál jen „zákon o registru smluv“). Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že Smlouva, všechny její přílohy, dodatky nebo ujednání, to vše v plném znění, může podléhat uveřejnění v Registru smluv (informační systém veřejné správy, jehož správcem je Ministerstvo vnitra), hlavně tehdy, pokud výše nájemného překročí 50.000,00 Kč.

12. Změny Smlouvy

- 12.1. Jakákoliv změna Smlouvy vyžaduje uzavření řádného dodatku.
- 12.2. Pro platnost a účinnost každého dodatku platí všechna pravidla (normy), kterými se řídí platnost a účinnost Smlouvy (a která jsou vymezena v článku 13).
- 12.3. Do okamžiku účinnosti takového dodatku zůstává Smlouva zachována v přesně takové podobě, kterou měla před okamžikem účinnosti dodatku, a to bez ohledu na jakoukoliv komunikaci (jednání) mezi Objednatelem a Zhotovitelem učiněnou v době před okamžikem účinnosti uvedeného dodatku.

13. Platnost a účinnost Smlouvy

- 13.1. Smlouva může být vyhotovena buď ve fyzické (papírové) podobě písemné formy, nebo v elektronické (digitální) podobě písemné formy.
- 13.2. Pokud je Smlouva vyhotovena ve fyzické (papírové) podobě písemné formy, má čtyři stejnopisy, každý v platnosti originálu.
- 13.3. Pokud je Smlouva vyhotovena v elektronické (digitální) podobě písemné formy, má platnost originálu každá její kopie.
- 13.4. Smlouva je platná dnem podpisu všemi smluvními stranami.
- 13.5. Smlouva je platně podepsána pouze tehdy, pokud je podepsána osobami, které jsou oprávněny jednat za smluvní strany.



OSTRAVSKÁ
UNIVERZITA

- 13.6. Pokud je kterákoliv smluvní strana zastoupena osobou na základě plné moci, je povinna druhé smluvní straně předložit originál plné moci, nebo jeho kopii.
- 13.7. Smlouva je účinná dnem své platnosti, případně teprve dnem svého zveřejnění v Registru smluv, pokud takové povinnosti podléhá.

v Ostravě

dne 11. 12. 2013 v Ostravě

dne 9. 12. 2013

doc. Mgr. Daniel Jandačka, Ph.D.,
děkan

Ian Rafaj a Martin Tuček,
jednatelé skupiny B