



SMLOUVA O NÁJMU
č. V20/2025

**kterou níže uvedeného dne měsíce a roku uzavírají ve smyslu ustanovení
§ 2201 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tyto smluvní strany**

- 1) **Slezská univerzita v Opavě**
Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné
Univerzitní náměstí 1934/3, 733 40 Karviná
zastoupena: doc. RNDr. Ing. Roman Šperkou, Ph.D., děkanem
IČ: 47813059, DIČ: CZ47813059
ID datové schránky: qw6j9hq
bankovní spojení: ČSOB Ostrava
číslo účtu: [REDACTED]
ve věcech technických: Ing. Dagmar Kloknerová, [REDACTED]
dále jen „pronajímatel“
- a
- 2) **Střední škola techniky a služeb, Karviná, příspěvková organizace**
Tř. Osvobození 60/1111, 735 06 Karviná – Nové Město
zastoupena: Mgr. Yvetou Kalužovou, ředitelkou školy
IČ: 13644254, DIČ: CZ13644254
ID datové schránky: uw9fd6a
bankovní spojení: č. účtu [REDACTED]
dále jen „nájemce“

Článek 1
Prohlášení pronajímatele a specifikace předmětu nájmu

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém vlastnictví mimo jiné následující nemovitost:
budovu Na Vyhlídce č. p. 1079/1, Karviná - Nové Město stojící na pozemku parc. č. 3435/386.
Vše zapsáno na LV 4701 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem
pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná pro obec: Karviná, část obce: Nové
Město, k. ú. Karviná-Město, jež se nachází na adrese Na Vyhlídce. Pronajímatel je vlastníkem
uvedeného objektu na základě Smlouvy o převodu práva hospodaření k nemovitému majetku
č. 0201/0059/09 ze dne 12. prosince 1997.
- 1.2 **Předmětem nájmu dle této smlouvy je část budovy A specifikované v článku 1 odstavec
1. 1. této smlouvy viz tabulka Pronajímané prostory**

číslo místnosti	číslo pokoje	BUDOVA A,4.N.P.	Plocha užitková m ²	Plocha užitková čistá m ²	Ostatní plocha (komunikace) m ²
A401		schodiště	9,28		9,28
A402		hala	22,42		22,42
A403		výtah	1,31		1,31
A404		výtah	3,17		3,17
A406		chodba	32,11		32,11
A407		schodiště	11,42		11,42
A409		úklid	0,85	0,85	



A415		předsíň	3,16	3,16	
A416		koupelna muži	12,92	12,92	
A417		WC muži	11,11	11,11	
plochy bez pokojů			107,75	28,04	79,71
A439	413	pokoj	19,28	19,28	
A440	414	pokoj	19,19	19,19	
A441	415	pokoj	19,92	19,92	
A442	416	pokoj	18,95	18,95	
A443	417	pokoj	20,23	20,23	
A433	407	kulturní místnost	21,48	21,48	
A436	410	studovna	19,04	19,04	
A438	412	botárna	20,82	20,82	
pokoje celkem			158,91	158,91	0,00
PLOCHY CELKEM BUDOVA A, 4 N.P.			266,66	186,95	79,71
PLOCHY CELKEM zaokrouhleno			267	187	80
číslo místnosti	číslo pokoje	BUDOVA A,5.N.P.	Plocha užitková m²	Plocha užitková čistá m²	Ostatní plocha (komunikace) m²
A501		schodiště	12,71		12,71
A502		hala	31,13		31,13
A503		výtah	1,80		1,80
A504		výtah	4,34		4,34
A505		chodba	41,03		41,03
A506		chodba	43,97		43,97
A507		schodiště	15,64		15,64
A508		lodžie	2,91		2,91
A509		úklidová místnost	1,17	1,17	
A510		předsíň	4,68	4,68	
A511		koupelna ženy	17,32	17,32	
A512		WC ženy	13,20	13,20	
A513		studovna	25,36	25,36	
A514		kuchyňka	10,27	10,27	
A515		předsíň	4,33	4,33	
A516		WC muži	15,22	15,22	
A517		koupelna muži	17,70	17,70	
A518		úklidová místnost	1,08	1,08	
plochy bez pokojů			263,86	110,33	153,53
A521	518	pokoj	20,61	20,61	
A522	519	pokoj	19,20	19,20	
A523	520	pokoj	20,63	20,63	
A524	521	pokoj	18,68	18,68	
A525	522	pokoj	20,64	20,64	
A526	523	pokoj	19,78	19,78	
A527	501	pokoj	19,08	19,08	
A528	502	pokoj	18,99	18,99	
A529	503	pokoj	18,75	18,75	
A530	504	pokoj	18,30	18,30	
A531	505	pokoj	20,46	20,46	



A532	506	pokoj	19,13	19,13	
A533	507	pokoj	20,61	20,61	
A534	508	pokoj	19,61	19,61	
A535	509	pokoj	18,87	18,87	
A536	510	pokoj	20,80	20,80	
A537	511	pokoj	18,61	18,61	
A538	512	pokoj	21,14	21,14	
A539	513	pokoj	19,41	19,41	
A540	514	pokoj	18,74	18,74	
A541	515	pokoj	20,48	20,48	
A542	516	pokoj	20,19	20,19	
A543	517	pokoj	18,91	18,91	
pokoje celkem			451,62	451,62	0,00
PLOCHY CELKEM BUDOVA A, 5 N.P.			715,48	561,95	153,53
PLOCHY CELKEM zaokrouhleno			716	562	154
součty plochy bez pokojů			371,61	138,37	233,24
součty pokoje			610,53	610,53	0
PLOCHY CELKEM			982,14	748,90	233,24
PLOCHY CELKEM zaokrouhleno			982	749	233

- 1.3 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu s nájemcem uzavřít a uzavření této smlouvy nebrání žádná práva třetích osob ani právní předpisy či úřední rozhodnutí.

Článek 2 Relevantní náležitosti smlouvy

- 2.1 Smluvní strany se dohodly na těchto relevantních náležitostech nájemní smlouvy:
- 2.1.1 Předmět nájmu: byl specifikován v článku 1 odstavce 1.1, 1.2 a 1.3.
- 2.1.2 Účel nájmu: Prostory se pronajímají nájemci za účelem ubytování včetně příslušenství **pro ubytované žáky Střední školy techniky a služeb, p. o.** . Pronajímatel prohlašuje, že prostory plně vyhovují tomuto záměru a nejsou mu známy žádné závady vážnoucí na pronajímané nemovitosti, jež by bránily nerušenému provozování této činnosti.
- 2.1.3 Doba trvání nájmu: tato smlouva se uzavírá na dobu uvedenou v článku 5 této smlouvy.
- 2.2 Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání předmět nájmu a závazek nájemce hradit za to pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem předmětu nájmu blíže specifikované v článku 3 odstavce 3.1, 3.3 a 3.4 této smlouvy.
- 2.3 Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho faktickým stavem a prohlašuje, že předmět nájmu přijímá do svého užívání.
- 2.4 Nájemce je oprávněn předmět nájmu nerušeně užívat ve kterékoli denní a noční hodině, 24 hodin denně.

Článek 3



Cena nájmu

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechá předmět nájmu o rozloze uvedené v článku 1 odstavce 1.2 nájemci za úplatu, kdy nájemné za celé období činí **361.640,- Kč bez DPH**, tj. **36.164,- Kč** měsíčně bez DPH.
- 3.2 Cenu nájmu se zavazuje nájemce uhradit na základě faktur vystavených pronajímatelem, a to podle splatnosti obvyklé v běžném obchodním styku. Nájem za nebytové prostory je osvobozen od daně z přidané hodnoty dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
- 3.3 Nad rámec nájmu se zavazuje pronajímatel přispět nájemci na úhradu energií (tj. elektrické energie, tepla a vody), kdy bude prostor užívat, a to s přihlédnutím k tomu, že nebytový prostor je vytápěn a osvětlen i bez ohledu na užívání pronajímatelem:
 - 3.3.1 za elektrickou energii **221.940,- Kč** za celé období včetně DPH, tj. **22.194,- Kč** měsíčně včetně DPH,
 - 3.3.2 za teplo **957.730,- Kč** za celé období včetně DPH, tj. **95.773,- Kč** měsíčně včetně DPH,
 - 3.3.3 za vodné a stočné **149.700,- Kč** za celé období včetně DPH, tj. **14.970,- Kč** měsíčně včetně DPH.
- 3.4 Dále se nájemce zavazuje platit pronajímateli za služby spojené s ubytováním (tj. DHIM, úklid a jiné) za celé období ve výši **732.490,- Kč** včetně DPH, tj. **73.249,- Kč** měsíčně včetně DPH.
- 3.5 V případě růstu cen jednotlivých druhů energií (tj. elektrické energie, tepla a vody) o 5 a více procent je pronajímatel oprávněn na základě dodatku ke smlouvě adekvátně navýšit příspěvek na úhradu energií.
- 3.6 Nájemné bude hrazeno měsíčně na základě faktur vystavených pronajímatelem, a to se splatností 14 dnů ode dne doručení.
- 3.7 Pronajímatel se zavazuje nájemci bez zbytečného odkladu oznámit nájemci změnu bankovního spojení, dojde-li k uvedené změně, v opačném případě se nemůže dostat nájemce do prodlení s úhradou plateb, zasílá-li je na původní bankovní účet.
- 3.8 Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou svých závazků vůči pronajímateli, má pronajímatel nárok na úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.

Článek 4

Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění technického stavu budovy (pokud bude přesahovat rámec běžné údržby), vody, topení, odvodu použité vody, přičemž případné závady budou na náklady pronajímatele odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení užívání předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění tohoto závazku bylo způsobeno zanedbáním povinností nájemcem. Pronajímatel je povinen předat prostory dle projektové dokumentace schválené stavebním úřadem.
- 4.2 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem) v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.



- 4.3 Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář, obvyklým způsobem, za účelem uvedeným v této smlouvě, dodržovat obecně platné právní předpisy, zejména protipožární, hygienické a ekologické a pečovat o pronajaté prostory tak, aby na nich nevznikla škoda, za což vše nese plnou odpovědnost.
- 4.4 Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory vlastním nákladem v dobrém stavu a provádět drobné opravy a údržbu, bez jakýchkoliv nároků vůči pronajímateli. Součástí tohoto závazku nájemce je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám. Nájemce je povinen, bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují rámec běžné údržby a umožnit pronajímateli jejich provedení. Jinak odpovídá nájemce za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
- 4.5 Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a drobné opravy budou považovány tyto činnosti a povinnosti nájemce:
- 4.5.1 Drobné opravy do částky 1000,- Kč: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří, výměny zámků, kování a klik, výměny osvětlovacích těles, opravy vodovodních výtoků, umyvadel, elektrických vypínačů a zásuvek, opravy nábytku.
- 4.6 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec obvyklé údržby a drobných oprav užívaných prostor, a to bez zbytečného odkladu poté, co zjistí závadu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 4.7 Nájemce odpovídá za škodu, která vznikla na pronajatých nemovitostech, i za škodu, která vznikla působením věcí, či osob v těchto prostorách se nacházejících, kromě škody způsobené běžným opotřebením, nebo jednáním, zanedbáním nebo opomenutím ze strany pronajímatele.
- 4.8 Veškeré opravy či úpravy, prováděné nájemcem v užívaných prostorech, pokud nebudou prováděny pronajímatelem na základě oznámení nájemce, vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Součástí oznámení je výslovná specifikace těchto oprav či úprav, jejich popis a finanční rozpočet.
- 4.9 Za škody způsobené provozem nájemcem na předmětu užívání nad rámec běžného opotřebením, odpovídá nájemce až do jejich úplného odstranění. Za ztrátu zařízení a vybavení předaného na základě předávacího protokolu, nebo jiné škody na majetku v poskytnutých prostorách odpovídá nájemce.
- 4.10 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu, či jeho část do podnájmu jiné fyzické, či právnické osobě.
- 4.11 Nájemce je povinen při skončení nájmu odevzdat pronajaté prostory ve stavu odpovídajícímu jejich běžnému opotřebením. Přitom nese odpovědnost za jejich poškození, které způsobil vlastní činností či kterou způsobí zaměstnanci či jiné osoby přizvané do pronajatého prostoru nájemcem.
- 4.12 Nájemce není oprávněn k provádění jakýchkoliv stavebních úprav (např. technického zhodnocení) pronajatých prostor, které jsou předmětem nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.13 Pronajímatel prohlašuje, že nemovitosti jsou pronajímatelem pojištěny pro případ živelných událostí. Pronajímatel však neodpovídá za případná poškození, zničení či zcizení nájemcem vnesených věcí do pronajatých prostor.
- 4.14 Nájemce se zavazuje, že užíváním předmětných pronajatých prostor nebude narušovat klid a pořádek v pronajatých prostorách a nebude omezovat případně další uživatele při výkonu jejich práv. Nájemce se zavazuje neskladovat a nevnášet do pronajatých prostor takové předměty, které by mohly poškodit pronajaté prostory či budovu, ve které se pronajaté prostory nacházejí (např. výbušniny, nebezpečné chemikálie a jedy aj.).
- 4.15 Nájemce je povinen udržovat pořádek rovněž v okolí předmětu nájmu a pravidelně odklízet znečištění, odpad či jiné předměty, které se nacházejí v okolí předmětu nájmu a souvisí s provozní činností nájemce.
- 4.16 Nájemce bere na vědomí, že jsou budovy Slezské univerzity v Opavě napojeny na pult centrální ochrany HZS. V případě prokazatelně neopodstatněného spuštění požárního poplachu a následného výjezdu HZS zaviněním ubytovaných žáků Střední školy techniky a služeb budou náklady na tento pláný poplach - výjezd, které bude HZS požadovat, nájemci přefakturovány.



Článek 5

Trvání smlouvy, ukončení smlouvy

- 5.1 Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou **od 1. 9. 2025 do 30. 6. 2026.**
- 5.2 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv.
- 5.3 Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti. Dojde-li k vypovězení této smlouvy, vzdávají se smluvní strany případného nároku na odstupné dle § 2223 občanského zákoníku.
- 5.4 Dojde-li k ukončení nájmu, je nájemce povinen nejpozději k poslednímu dni trvání nájemního vztahu vyklidit a předat předmět nájmu pronajímateli. V opačném případě je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli.

Článek 6

Registrace

- 6.1 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí Slezská univerzita v Opavě neprodleně po podpisu smlouvy. Slezská univerzita se současně zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace tak, že zašle druhé smluvní straně kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sama potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky druhé smluvní strany (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě strany zároveň).

Článek 7

Závěrečná ustanovení

- 7.1 Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ústní ujednání a písemné smlouvy ve vztahu k předmětu a obsahu této smlouvy a je úplným projevem vůle smluvních stran k předmětu této smlouvy ode dne její účinnosti.
- 7.2 Změny a doplňky této smlouvy vyžadují formu písemného dodatku, podepsaného oběma smluvními stranami.
- 7.3 Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují v plném rozsahu i na případné právní nástupce obou smluvních stran.
- 7.4 Tato smlouva se řídí českým právním řádem.
- 7.5 Doručování písemností dle této smlouvy je možné písemně prostřednictvím doručovatele pošty do sídla účastníků této smlouvy uvedených v záhlaví této smlouvy. Nedojde-li k doručení písemnosti druhé smluvní straně či bude-li sporným datum doručení písemnosti, považuje se za termín doručení třetí den po prokazatelném odeslání písemnosti. Doručování je možné rovněž prostřednictvím emailu. Elektronické adresy účastníků této smlouvy, na které je možné činit právní úkony i bez certifikovaného podpisu, jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy. Emailová zpráva je prokazatelně doručena v případě, kdy bude doručení prokázáno: a) odesláním emailové zprávy a současně b) doručením doručenky odesílateli o přijetí zprávy do emailové



- schránky adresáta, c) při současném splnění podmínky, že adresátem nebo odesílatelem budou emailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
- 7.6 V případě, že se některé z ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo neúčinným, nebude tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení. Neplatné či neúčinné ustanovení bude nahrazeno takovým platným či účinným ustanovením, které se právně přípustným způsobem co nejvíce přibližuje hospodářskému účelu zamýšlenému oběma smluvními stranami při uzavření této smlouvy. Totéž platí pro případné mezery ve smlouvě.
- 7.7 Smlouva je vyhotovena celkem ve třech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce. Každý ze stejnopisů je považován za originál smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich pravé vůli, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Karviné dne 29. 08. 2025

V Karviné dne 29. 8. 2025

