

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201
a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

mezi:

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

veřejná vysoká škola zřízená zákonem č. 404/2000 Sb., o zřízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně

se sídlem: nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín

zastoupena: [redacted] děkanem FAI

IČO: 70883521

DIČ: CZ70883521

KB č. ú.: 27-1925270277/0100

za věcné plnění odpovídá: [redacted] tajemník Fakulty aplikované informatiky

dále jako „pronajímatel“

a

Business Logic s.r.o.

se sídlem: Nad Stráněmi 5656, 760 05 Zlín

zastoupena: [redacted]

IČ: 28308751

DIČ: CZ28308751

spol. zapsána pod značkou C 60268/KSBR Krajským soudem v Brně

č. ú.: 2900189063/2010

dále jako „nájemce“

s následujícím obsahem:

I.

Úvodní ujednání

- 1) Pronajímatel je jakožto vlastník oprávněn výlučně nakládat s následující nemovitostí: stavba č. p. 4511 v části obce Zlín, stojící na pozemku p. č. st. 6049, p. č. st. 8594/1, p. č. st. 8594/2, p. č. st. 8594/3, vše v k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsaná na LV č. 1584, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín (dále jen „budova“).
- 2) Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory označené jako kancelář č. **51/419** nacházející se ve 4. NP výše uvedené budovy, společné prostory ve 4. NP a kancelářský nábytek umístěný v nebytových prostorách (dále jen „prostory sloužící podnikání“). **Celková podlahová plocha prostor kanceláře č. 51/419 je 30,27 m² a celková plocha společných prostor je 1,20 m².** Přesná poloha prostor sloužících podnikání umístěných v předmětné budově, je zřejmá ze situační kresby, která tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě a je její nedílnou součástí. Kancelářský nábytek je přílohou č. 2 k této smlouvě a je její nedílnou součástí.
- 3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává k užívání nájemci shora uvedené prostory sloužící podnikání včetně jejich vybavení, a to za podmínek dohodnutých v dalších ustanoveních této smlouvy. Nájemce prostory sloužící podnikání k užívání přijímá a zavazuje se hradit nájemné a úhradu za plnění poskytovanou v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání, jakož i plnit další povinnosti z této smlouvy vyplývající.
- 4) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem prostor sloužících podnikání a že je ke dni uzavření této smlouvy shledal způsobilými k níže sjednanému účelu nájmu.

II. Účel nájmu

Nájemce je oprávněn nebytové prostory užívat pouze ke sjednanému účelu, a to k provozování podnikatelské činnosti, jako kancelář.

III. Doba nájmu

- 1) Nájemní poměr se uzavírá na dobu **neurčitou** a to od **1. 1. 2026**.
- 2) Pronajímatel i nájemce mohou tuto nájemní smlouvu ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran, a to bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 2 měsíce a začne běžet počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Výpověď je nutné učinit písemně, formou doporučeného dopisu, odeslaného druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Předání může být učiněno také osobně. V případě, že druhá smluvní strana odmítne převzít výpověď z jakéhokoli důvodu anebo se nepovede doručit výpověď z jiného důvodu, má se za doručenu desátým dnem od jejího odeslání, v případě osobního doručení dnem doručení, pokud druhá smluvní strana odmítne výpověď převzít.
- 4) Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit, vstoupí-li nájemce do likvidace, je-li na nájemce prohlášen konkurz či je-li prohlášení konkurzu zamítnuto pro nedostatek majetku. Pronajímatel je rovněž oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit, byl-li vůči nájemci podán exekuční návrh, je-li nájemce v prodlení s úhradou Nájemného po dobu delší než 20 dnů nebo pokud nájemce svým jednáním hrubě porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou, kdy hrubým porušením je zejména porušení ustanovení čl. II., VII., VIII. odst. 1 písm. a), e) této smlouvy. Odstoupení nabývá účinnosti doručením písemného oznámení o odstoupení nájemci. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud mu pronajímatel svým jednáním znemožňuje užívání pronajímaných prostor.

IV. Předání a převzetí nebytových prostor

- 1) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel předá nájemci prostory sloužící podnikání bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy, nejpozději však do 7 dnů, současně však nejpozději k datu započetí nájmu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy, a to za účasti zástupců obou smluvních stran, kterými jsou na straně pronajímatele  a na straně nájemce .
- 2) O předání a převzetí prostor sloužících podnikání bude sepsán ve dvou vyhotoveních předávací protokol dle přílohy č. 3 této smlouvy, který podepíší zástupci obou smluvních stran. Každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení protokolu. V předávacím protokolu bude mimo jiné uveden počet klíčů předaný nájemci od prostorů sloužících podnikání .

V. Nájemné

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem prostor sloužících podnikání včetně vybavení nájemné sjednané dohodou smluvních stran ve výši **5.507,25 Kč měsíčně bez DPH** (dále též jen „nájemné“).
- 2) K nájemnému bude pronajímatelem připočteno DPH ve výši dle příslušného právního předpisu.
- 3) Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné měsíčně, a to vždy na základě faktury splňující náležitosti daňového dokladu, která bude pronajímatelem vystavena do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno. Splatnost faktury je 30 dnů ode dne vystavení.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že faktura bude zaslána v elektronické podobě ve formě samostatného elektronického souboru ve formátu .pdf přiloženého k e-mailové zprávě odeslané na uvedenou e-mailovou adresu: .

- 5) Smluvní strany se dohodly a souhlasí s tím, že veškeré elektronické faktury budou považovány za doručené následující den po dni prokazatelného odeslání elektronické faktury na e-mailovou adresu uvedenou ve smlouvě.
- 6) V případě změny e-mailové adresy pro zasílání faktur se nájemce zavazuje změnu neprodleně oznámit druhé smluvní straně, a to na e-mailovou adresu:  Neoznámení změny e-mailové adresy jde k tíži nájemce.
- 7) Nájemné bude nájemcem hrazeno na běžný účet pronajímatele uvedený v hlavičce smlouvy pod variabilním symbolem, kterým bude číslo příslušné faktury.

VI.

Poskytovaná plnění

- 1) Vedle Nájemného dle čl. V. této smlouvy se nájemce zavazuje hradit pronajímateli poplatky za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání, a to za:
 - a) elektrickou energii,
 - b) otop,
 - c) vodné a stočné,
 - d) ostatní služby (odvoz komunálního odpadu, ostraha, úklid,).
- v celkové výši: **3.933,75 Kč měsíčně bez DPH.**
- 1) K poskytovaným plněním bude pronajímatelem připočtena sazba DPH ve výši dle příslušného právního předpisu.
 - 2) Nájemce je povinen hradit pronajímateli poplatky za poskytovaná plnění měsíčně, a to vždy na základě faktury splňující náležitosti daňového dokladu, která bude pronajímatelem vystavena do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den kalendářního měsíce, za který jsou poplatky za Poskytovaná plnění placeny. Splatnost faktury je 30 dnů ode dne vystavení. Pro úhradu faktury za poskytovaná plnění platí čl. V. odst. 4 až 7 této smlouvy.
 - 3) Smluvní strany se tímto dohodly na valorizaci nájemného a poplatků za poskytovaná plnění zohledňující meziroční míru inflace nejdříve k 1. 2. 2027 následovně: pronajímatel je oprávněn po zveřejnění míry inflace za předcházející kalendářní rok (podle oficiálního sdělení Českého statistického úřadu) s účinností vždy k 1. lednu příslušného roku jednostranně upravit výši nájemného uvedenou v čl. V. odst. 1) a poskytovaného plnění uvedeného v čl. VI. odst. 1) této smlouvy, a to o hodnotu takto zveřejněné výše inflace za předcházející kalendářní rok. Pronajímatel je povinen o upravené výši nájemného a poplatků za poskytovaná plnění bez zbytečného odkladu písemně nájemce vyrozumět (vyrozumění o valorizaci). Pronajímatel je oprávněn nájemci vyúčtovat rozdíl mezi nájemným a poplatky za poskytovaná plnění po zohlednění inflace a nájemným a poplatky za poskytovaná plnění skutečně v daném kalendářním roce zaplacenými, vyúčtování včetně náležitě faktury zašle pronajímatel nájemci současně s vyrozuměním o valorizaci.

VII.

Podnájem

Nájemce není oprávněn dát prostory sloužící podnikání do podnájmu jakékoliv třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VIII.

Práva a povinnosti stran

- 1) **Nájemce je povinen:**
 - a) dodržovat provozní řád budovy, se kterým je nájemce povinen se seznámit a který je k dispozici na recepci budovy;

- b) užívat prostory sloužící podnikání v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s příslušnými právními předpisy; a hradit nájemné a poplatky za poskytovaná plnění ve výši a způsobem v této smlouvě sjednaným;
- c) udržovat prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém k řádnému užívání po celou dobu platnosti této smlouvy; dbát na čistotu a pořádek v pronajatých prostorách a provádět běžnou údržbu předmětu nájmu;
- d) v nezbytně nutném rozsahu umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce vstup do nebytových prostor za účelem kontroly jejich stavu a ověření, zdali jsou nebytové prostory užívány v souladu s touto smlouvou;
- e) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
- f) bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli všechny závady, které brání řádnému užívání nebytových prostor, přičemž je povinen umožnit jejich odstranění; v opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která vznikne včasným neoznámením závad či v případě, kdy nájemce neumožní pronajímateli jejich odstranění;
- g) v den skončení sjednaného užívání je nájemce povinen předat pronajímateli prostory sloužící podnikání vyklizené a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, o stavu předání a převzetí nebytových prostor bude smluvními stranami sepsán předávací protokol dle přílohy č. 4 této smlouvy;
- h) sdělit pronajímateli jména osob, které budou využívat pronajaté prostory sloužící podnikání a jejich kontaktní údaje, alespoň na jednoho zaměstnance;
- i) neprodleně ohlásit pronajímateli změnu z neplátce DPH na plátce DPH, změnu sídla či e-mailové adresy pro fakturaci.

2) Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat nájemci prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání;
- b) odstranit na základě oznámení nájemce neprodleně závady, které brání v řádném užívání prostor sloužících podnikání;
- c) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat prostory sloužící podnikání v souladu s touto smlouvou;
- d) řádně zabezpečovat plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání;
- e) informovat nájemce alespoň 15 dnů předem o jakýchkoliv změnách provozního řádu budovy.

3) Pronajímatel má právo:

s vědomím nájemce provést kontrolu pronajatých prostor za účelem zjištění stavu majetku, rovněž tak má právo vstupu do prostor při prováděných opravách, a to za předchozího projednání s nájemcem. V případě havárie má pronajímatel právo okamžitého vstupu do předmětu nájmu, a to za účelem odstranění havárie. Pro tento účel bude klíč od místnosti uložen na recepci budovy. O použití bude vykonán zápis do knihy a nájemce neprodleně informován. Pro tyto účely bude udržovat nájemce platné kontaktní údaje –  (Office Manager)., tel: 

IX.

Sankce

- 1) V případě prodlení nájemce s úhradou faktury je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013.
- 2) V případě prodlení nájemce s vyklizením nebytových prostor po skončení nájmu ve sjednaném termínu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení.
- 3) Ujednání o smluvních pokutách nemají vliv na náhradu škody, její uplatnění ani vymáhání.

X.
Doručování

Veškeré písemnosti dle této smlouvy si budou smluvní strany doručovat na jejich adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

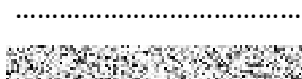
XI.
Závěrečná ustanovení

- 1) Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 2) Veškeré změny této smlouvy nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemně, jako takové označeny, očíslovány a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 3) Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
- 4) Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 5) Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží jeden.
- 6) Je-li nebo stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy v jakémkoli směru nezákonným, neplatným či nevykonatelným, zákonnost a vykonatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy tím nebude dotčena ani oslabena. Smluvní strany se zavazují, že jakékoli takové nezákonné, neplatné nebo nevykonatelné ustanovení nahradí novým, které bude nezákonnému, neplatnému či nevykonatelnému ustanovení svým významem co nejblíže.
- 7) Smluvní strany tímto prohlašují, že obsah této smlouvy přečetly, plně mu rozumějí, a smlouvu uzavírají v dobré víře jako akt své svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 8) Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1: Zakreslení nebytových prostor
 - Příloha č. 2: Soupis vybavení – kancelářský nábytek
 - Příloha č. 3: Předávací protokol při nastěhování
 - Příloha č. 4: Předávací protokol při vystěhování

Ve Zlíně dne

za pronajímatele

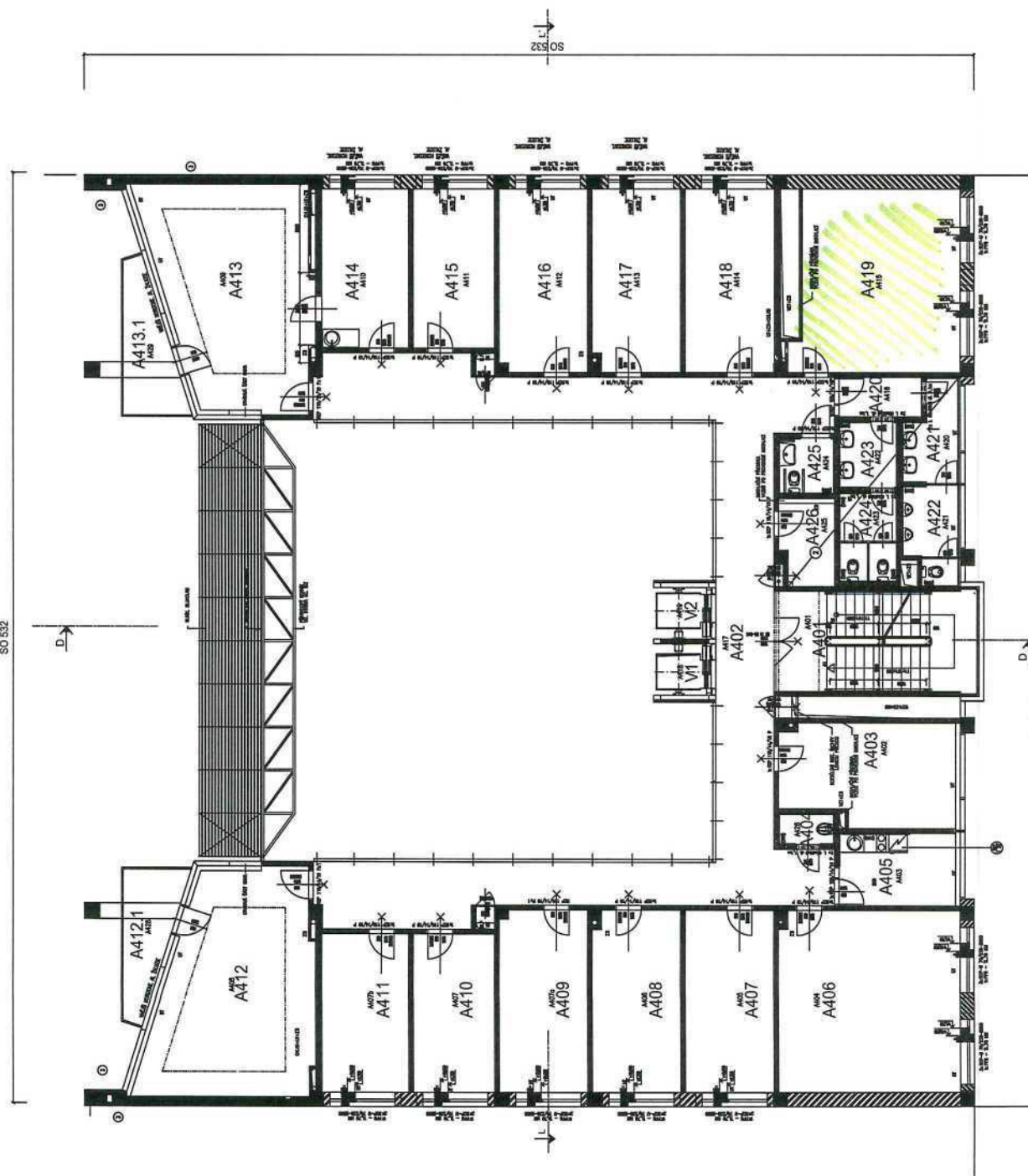
za nájemce



děkan Fakulty aplikované informatiky



COO / prokurista



EGENDA MÍSTNOSTÍ 4.NP

[illegible]

Areál: UTB Budova: 51 Místnost : 419 Pracovna ÚVI U51 Nákladové středisko : 30001
Společné náklady FAI

Inv. maj: Inv. číslo: Název: Odpovědná osoba: Pořizovací cena:

10000029639 0 *	0000018806	Židle kancelářská	Navrátilová Eva Mgr.	2.562,00
10000029642 0 *	0000018809	Židle kancelářská	Navrátilová Eva Mgr.	2.562,00
10000029643 0 *	0000018810	Židle kancelářská	Navrátilová Eva Mgr.	2.562,00
10000031108 0 *	0000021407	Skříň šatní	Navrátilová Eva Mgr.	6.210,00
10000031109 0 *	0000021408	Skříň šatní	Navrátilová Eva Mgr.	6.210,00
10000031173 0	0000021472	Skříň policová	Navrátilová Eva Mgr.	6.027,00
10000031174 0	0000021473	Skříň policová	Navrátilová Eva Mgr.	6.027,00
10000031324 0	0000021623	Odkládací stěna	Navrátilová Eva Mgr.	4.367,00
10000031373 0	0000021672	Kontejner	Navrátilová Eva Mgr.	6.051,00
10000031386 0	0000021685	Kontejner	Navrátilová Eva Mgr.	6.051,00
10000031389 0	0000021688	Kontejner	Navrátilová Eva Mgr.	6.051,00
10000031390 0	0000021689	Kontejner	Navrátilová Eva Mgr.	6.051,00
10000031391 0	0000021690	Kontejner	Navrátilová Eva Mgr.	6.051,00
10000031539 0	0000021838	Police	Navrátilová Eva Mgr.	2.221,00
10000031540 0	0000021839	Police	Navrátilová Eva Mgr.	2.221,00
10000031541 0	0000021840	Police	Navrátilová Eva Mgr.	2.221,00
10000031542 0	0000021841	Police	Navrátilová Eva Mgr.	2.221,00
10000031982 0	0000023327	Stůl pracovní	Navrátilová Eva Mgr.	7.027,00
10000031983 0	0000023328	Stůl pracovní	Navrátilová Eva Mgr.	7.027,00
10000031986 0	0000023331	Stůl pracovní	Navrátilová Eva Mgr.	7.027,00
10000032026 0	0000023371	Stůl pracovní	Navrátilová Eva Mgr.	7.027,00
10000032463 0	0000020703	Žaluzie vertikální textilní	Navrátilová Eva Mgr.	8.996,00
10000033103 0	-	Skříň policová	Navrátilová Eva Mgr.	5.879,00
10000076774 0 *	-	Křeslo kancelářské černé	Navrátilová Eva Mgr.	1.622,00
10000095193 0	-	Kontejner pojízdný	Navrátilová Eva Mgr.	4.505,84
10000095196 0	-	Stůl pracovní	Navrátilová Eva Mgr.	7.265,89
***			Celkový součet (Kč):	132.042,73

Počet položek sestavy v místnosti : 26

Datum vytvoření sestavy: 17.12.2025

Položky označené "*" nebudou zahrnuty do vybavení kanceláře.

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL PŘI NASTĚHOVÁNÍ

Pronajímatel:

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

se sídlem: nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín

za pronajímatele ve věci předávacího protokolu:

IČ: 70883521

DIČ: CZ70883521

Nájemce:

Business Logic s.r.o.

se sídlem: Nad Stráněmi 5656, 760 05 Zlín

za věcné plnění ve věci předávacího protokolu odpovídá:

IČ: 28308751

Nájemce prohlašuje, že převzal k užívání prostory sloužící k podnikání uvedené ve Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne včetně vybavení, jehož soupis je Přílohou č. 2 uvedené Smlouvy, a to ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

Počet klíčů předaný nájemci:

- kancelář č. 419 - ks
- kuchyňka č. 405 - ks

Ve Zlíně dne

.....
za pronajímatele

.....
za nájemce

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL PŘI VYSTĚHOVÁNÍ

Pronajímatel:

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

se sídlem: nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín

za věcné plnění ve věci předávacího protokolu odpovídá: 

IČO: 70883521

DIČ: CZ70883521

Nájemce:

Business Logic s.r.o.

se sídlem: Nad Stráněmi 5656, 760 05 Zlín

za věcné plnění ve věci předávacího protokolu odpovídá: 

IČ: 28308751

Pronajímatel prohlašuje, že prostory sloužící k podnikání uvedené ve Smlouvě o nájmu prostor sloužících pro podnikání ze dne ve znění všech dodatků (kancelář č. 419) včetně vybavení, jehož soupis je Přílohou č. 2 uvedené Smlouvy, převzal od nájemce ve stavu (nehodící se přeškrtněte):

- bez závad
- se závadami – jakými:
- způsob odstranění závad:
- termín odstranění závad:

Počet klíčů předaný pronajímateli:

- kancelář č. 419 - ks
- kuchyňka č. 405 - ks

Ve Zlíně dne

.....
za pronajímatele.....
za nájemce