

**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

**smart urbido s.r.o.**

se sídlem Technologická 375/3, 708 00 Ostrava-Pustkovec

IČ: 07316607

DIČ: CZ07316607

zastoupena: Michal Faltejsek

**(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 302

### **Článek I.**

#### **Předmět nájmu a účel užívání**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání nebytové prostory – místnost B818 budovy B, koleje VŠB-TUO v Ostravě–Porubě, ul. Studentská 1770, jejichž je vlastníkem.
2. Jedná se o nebytové prostory o výměře celkem 65,57 m<sup>2</sup>.
3. Nájemce bude uvedené nebytové prostory užívat jako provozovnu k předmětu podnikání – **Kancelář**.
4. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a bez zbytečného odkladu oznámit vedoucímu údržby USSS potřebu oprav a umožnit provedení nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikne.
5. Předmětné nebytové prostory jsou podle kolaudačního rozhodnutí stavebně určeny pro účel užívání shodný s účelem této nájemní smlouvy.
6. Pronajímatel souhlasí s tím, že v případě nájmu na dobu určitou a řádného plnění povinností nájemce se na žádost nájemce doba nájmu prodlouží automaticky, vždy o 1 rok a to i opakovaně
7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že nemovitost je způsobilá k řádnému užívání, a že nic nebrání k plnění této smlouvy. O předání prostor nájemci k užívání bude podepsán předávací protokol, který bude přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.
8. 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 jej od pronajímatele bez připomínek do nájmu přijímá, aniž požaduje jakékoliv opravy či úpravy.

**Článek II.**  
**Nájemné a plnění spojená s užíváním nemovitosti**

1. Úhrada za užívání nebytových prostor a další plnění se stanoví takto:
  - a) Nájemné se sjednává dle platného Ceníku za dlouhodobý nájem 1300 Kč/m<sup>2</sup> a rok. Výše nájmu je stanovena měsíčně ve výši 8 595,13 Kč vč. DPH počínaje 1.4.2026 dle výpočtového listu, který je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy, což nájemce plně akceptuje. Nájemné nezahrnuje úhradu služeb spojených s nájmem.
  - b) Úhradu služeb spojených s nájmem si smluvní strany sjednávají ve výši 2 667,52 Kč za měsíc vč. DPH 1.4.2026 dle výpočtového listu, který je přílohou č. 2 nedílnou součástí této smlouvy. Ceny za služby spojené s nájmem jsou počítány paušálně dle platných cen od dodavatelů energií. Pronajímatel nájemci poskytuje tyto služby: teplo, vodné stočné, el.energie, odvoz odpadu.
2. Ceny za služby spojené s nájmem jsou počítány paušálně dle platných cen od dodavatelů energií a kvalifikovaného propočtu odběru energií na danou provozovnu.
3. Spotřeba vody a tepla a el.energie je stanovena paušální částkou.
4. Pronajímatel je oprávněn v průběhu trvání smlouvy provést kontrolu skutečného stavu umístěných elektrospotřebičů a nájemce je povinen mu tuto kontrolu umožnit. Podobný postup se vztahuje na změny ovlivňující výši úhrady za ostatní služby spojené s nájmem.
5. Nájemné a platby za služby se platí na základě **vystavené faktury** bankovním převodem na bankovní účet **134880998/0300**.
6. Splatnost jednotlivých faktur je 14 dnů od doručení nájemci.
7. Pronajímatel je oprávněn v případě změny zákona o DPH provést jednostranně změnu výše procentní DPH ve fakturách.
8. 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 a platebního kalendáře.
9. Pronajímatel má právo jednou ročně jednostranně zvýšit nájemné. Při zvýšení nájemného vezme pronajímatel v úvahu zvýšení nájmu v místně 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.
10. Nezaplatí-li nájemce nájemné či platby za 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 a neodporující § 2239 občanského zákoníku.
11. 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 čl. I. bod 3, s péčí řádného hospodáře a platit nájemné.
2. Nájemce je oprávněn využívat společné prostory budovy, a to po dohodě s ostatními nájemci v budově.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nemovitosti.
4. Nájemce odpovídá za způsobené škody na majetku pronajímatele v pronajatém prostoru a na zapůjčeném inventáři, který převzal.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo ve vhodnou denní dobu, po předběžném oznámení, nemovitost prohlédnout 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 ostrahu majetku VŠB-TUO.
7. Nájemce je povinen zabezpečovat a provádět požární ochranu podle platných předpisů k požární ochraně, bezpečnosti práce případně podle dalších předpisů, souvisejících s předmětem činnosti. Pronajaté prostory je nutno užívat v souladu s nájemní smlouvou, veškeré změny je nájemce povinen oznámit pronajímateli.
8. Nájemce je povinen dodržovat vnitřní předpisy související s požární ochranou, bezpečnostní předpisy, hygienické předpisy a vztahují se na něj přeměřené zásady pro ostrahu majetku VŠB-TUO.
9. Nájemce je povinen svou činnost zabezpečit tak, aby ostatní uživatelé objektu neobtěžovat nadměrným hlukem, zápachem, nečistotami apod.
10. Správce objektu je oprávněn provádět přiměřeně kontrolu vnášených (přivážených) a vynášených (vyvážených) předmětů z objektu tak, aby byla zabezpečena ochrana majetku pronajímatele.
11. 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 nájemce ihned, jakmile je to možné.
12. Součástí pronajímatelem poskytovaných služeb není úklid pronajatých nebytových prostor, mytí oken.
13. Propagační činnost je nájemce oprávněn provádět pouze na plochách k tomu určených nebo po dohodě s vedením USSS. Návrh takové úpravy je nájemce povinen předložit ke schválení pronajímateli, k rukám vedení USSS.
14. Drobné opravy nemovitosti související s jejím užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Použití § 2208 odst. 2 občanského zákoníku se vylučuje.
15. 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 zavázal. 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.
16. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nemovitost ani její část do podnájmu třetí osobě.

17. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil na nemovitosti a společných prostorách sám nebo jeho návštěvy. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
18. Porušuje-li nájemce své povinnosti vyplývající z nájmu nemovitosti, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět.
19. 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.
20. Nájemce se zavazuje informovat (např. na domovních vývěskách) o plánovaných údržbářských pracích (výměna vodoměrů, plynoměrů apod.), přičemž je povinen poskytnout součinnost pro tyto úkony. Nájemce je povinen o případné součinnosti (zpřístupnění nemovitosti) komunikovat přímo s osobou odpovědnou v dané nemovitosti.

#### **Článek IV. Skončení nájmu**

1. Nájem nemovitosti na základě této smlouvy je sjednán na dobu od 1.4.2026 a uzavírá se na dobu určitou do 31.3.2027. Nájem skončí uplynutím této doby, nebo písemnou dohodou o skončení nájmu mezi nájemcem a pronajímatelem, popřípadě zánikem právnické osoby nájemce bez právního nástupce, nebo vypovědí.
2. Nájem zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
3. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni nájem vypovědět.
4. 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.
5. Nájemce 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.
6. Pro případ vypovědi, ať již ze strany pronajímatele či nájemce, se sjednává tříměsíční výpovědní doba. Ve výpovědi musí být uveden důvod výpovědi.
7. V případě skončení nájmu je nájemce povinen nemovitost uklidit a vyklidit, vybělit, odstranit závady a předat ji pronajímateli uklizený a ve stavu, v jakém nebytový prostor převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě a zároveň je povinen předat příslušenství, tj. zejména vybavení a zařízení a klíče od všech uzamykatelných prostor. Škody na nebytovém prostoru je nájemce povinen pronajímateli uhradit nebo je odstranit na své náklady. 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 zlikvidoval, to vše na náklady nájemce. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu dle § 2254 občanského zákoníku až ve výši 1.000,- Kč a účelně vynaložené náklady na uvedení do původního stavu.
8. 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 budovy, nebo na adresu bydliště uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo do datové schránky nájemce.

**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: Předávací protokol  
  
Příloha č. 2: Výpočtový list
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.

V Ostravě dne

.....  
za pronajímatele

.....  
za nájemce

## Předávací protokol

Datum předání:

Předávající: VŠB TU Ostrava, Ubytovací služby, Tomáš Otipka

Přejímající: Michal Faltejsek

Předmět podnikání: Kancelář

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:

Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 17. listopadu 2172/15, 708 00 Ostrava - Poruba  
Ubytovací služby a Stravovací služby, Studentská 1770/1, 708 00 Ostrava - Poruba

příloha č.2

**Výpočtový list na období od 1.4.2026 do 31.3.2027**

**Evidenční číslo: 302**

**Pronajímatel:**

Vysoká škola báňská-Technická univerzita Ostrava  
17. listopadu 2172/15  
708 00 Ostrava - Poruba  
IČ: 61989100  
DIČ: CZ61989100

**Nájemce:**

**smart urbido s.r.o.**  
Technologická 375/3  
708 00 Ostrava-Pustkovec  
IČ: 07316607  
DIČ: CZ07316607

Předmět	Cena bez DPH/měsíc	Sazba DPH (%)
<b>Rozpis služeb spojených s nájmem:</b>		
Teplo 65,57m <sup>2</sup> *0,92*365/12	1 834,87	12
Vodné a stočné 2m <sup>3</sup> *100,89Kč/m <sup>3</sup>	201,78	12
<b>Mezisoučet s 12% sazbou</b>	<b>2 036,65</b>	<b>12</b>
El.energie 4,98Kč/kWh*2,4kWh/den*22dní	262,94	21
Odpady 2710Kč/kontejner/měs./48	56,46	21
Parkování	0,00	21
<b>Nájemné 65,57m<sup>2</sup>*1300Kč/m<sup>2</sup>/12</b>	<b>7 103,42</b>	<b>21</b>
<b>Mezisoučet s 21% sazbou</b>	<b>7 422,82</b>	<b>21</b>

Daňová rekapitulace:	sazba DPH	Cena bez DPH/měsíc	DPH	Celkem s DPH Kč/měsíc
<b>Služby spojené s nájmem</b>	12%	2 036,65	244,40	2 281,04
	21%	7 422,82	1 558,79	8 981,61
<b>Celkem</b>		<b>9 459,47</b>	<b>1 803,19</b>	<b>11 262,65</b>
<b>Celkem k úhradě za měsíc</b>				<b>11 262,65</b>

Rozpis plateb:

Období	Nájemné	Služby	Platba celkem Kč/měsíc	Splatnost
04/2026	8 595,13	2 667,52	<b>11 262,65</b>	<b>15.04.2026</b>
05/2026	8 595,13	2 667,52	<b>11 262,65</b>	<b>15.05.2026</b>
06/2026	8 595,13	2 667,52	<b>11 262,65</b>	<b>15.06.2026</b>
07/2026	8 595,13	2 667,52	<b>11 262,65</b>	<b>15.07.2026</b>
08/2026	8 595,13	2 667,52	<b>11 262,65</b>	<b>15.08.2026</b>
09/2026	8 595,13	2 667,52	<b>11 262,65</b>	<b>15.09.2026</b>
10/2026	8 595,13	2 667,52	<b>11 262,65</b>	<b>15.10.2026</b>
11/2026	8 595,13	2 667,52	<b>11 262,65</b>	<b>15.11.2026</b>
12/2026	8 595,13	2 667,52	<b>11 262,65</b>	<b>15.12.2026</b>
01/2027	8 595,13	2 667,52	<b>11 262,65</b>	<b>15.01.2027</b>
02/2027	8 595,13	2 667,52	<b>11 262,65</b>	<b>15.02.2027</b>
03/2027	8 595,13	2 667,52	<b>11 262,65</b>	<b>15.03.2027</b>

V Ostravě 26.02.2026

Zpracovala:

