

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen „VŠB-TUO“)

Účelové zařízení Ubytovací služby a stravovací služby
se sídlem Ostrava-Poruba, 17. listopadu 15/2172, PSČ 708 00
veřejná vysoká škola; do obchodního rejstříku se nezapisuje
IČO: 61989100

DIČ: CZ61989100

zastoupena: Tomáš Otipka, ředitel Ubytovacích služeb a stravovacích služeb

osoba oprávněna jednat ve věcech technických: [REDACTED]

(pronajímatel)

a

SCAN4BIM s.r.o.

se sídlem Máchova 439/27, 120 00 Praha 2

IČO: 19918003

DIČ: CZ19918003

zastoupena: Ing. arch. Petr Vaněk, jednatel

(nájemce)

uzavírají po dohodě

Smlouvu o nájmu prostor sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“)

dle příslušných ustanovení občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský
zákoník)

vedená u pronajímatele pod variabilním symbolem 303

Článek I.

Předmět nájmu a účel užívání

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání nebytové prostory – místnost C520 umístěnou v budově C, koleje VŠB-TUO v Ostravě–Porubě, ul. Studentská 1770, jejichž je vlastníkem.
2. Jedná se o nebytové prostory o výměře celkem 45,52 m² (dále jen „Předmět nájmu“). Předmět nájmu je podle kolaudačního rozhodnutí stavebně určen pro účel užívání shodný s účelem, pro který jej bude užívat nájemce této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výlučně za účelem výkonu podnikatelské činnosti související s předmětem podnikání, živnost volná Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor živnosti Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály, pronájem a půjčování věcí movitých, příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce, konkrétně pak za účelem administrativní a kancelářské činnosti konané v rámci této podnikatelské činnosti dále jen („Povolená činnost“).
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele:
 - a) rozšířit užívání předmětu nájmu nad rámec Povolené činnosti,
 - b) zřídit v předmětu nájmu prodejnu, výdejní místo, odběrné místo, servisní místo, reklamační místo, showroom, školící centrum, klientské centrum, sklad pro distribuci zboží, místo expedice nebo jiné obdobné místo určené pro kontakt s třetími osobami nebo pro rozšířený provoz,

- c) užívat předmět nájmu způsobem vedoucím ke zvýšenému pohybu osob, zásobování, hluku, vibracím, emisím, odpadu, bezpečnostním rizikům nebo zvýšeným nárokům na technickou infrastrukturu budovy ve které se Předmět nájmu nachází,
5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že Předmět nájmu je způsobilý k řádnému užívání, a že nic nebrání k plnění této smlouvy. O předání Předmětu nájmu nájemci k užívání bude podepsán předávací protokol, který bude tvořit přílohu č. 1 a oboustranně podepsaný protokol se stává nedílnou součástí této smlouvy.
6. Nájemce výslovně potvrzuje, že si Předmět nájmu před uzavřením této smlouvy prohlédl, že jeho stav odpovídá údajům v této smlouvě, a že takto jej od pronajímatele bez připomínek do nájmu přejímá, aniž požaduje jakékoliv opravy či úpravy.
7. Veškeré změny na Předmětu nájmu je nájemce povinen bez prodlení oznámit pronajímateli na e-mailovou adresu osoby oprávněné jednat ve věcech technických uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Článek II.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu

1. Nájemné se sjednává ve výši 1.300 Kč/m² ročně vč. DPH. Nájemné bude hrazeno měsíčně ve výši 5 966,91 Kč vč. DPH dle výpočtového listu, který tvoří přílohou č. 2 a je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemné nezahrnuje úhradu služeb spojených s nájmem.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci tyto služby spojené s nájmem: dodávky tepla, el. energie, vodné a stočné, odvoz odpadků a internetové připojení. Součástí pronajímatelem poskytovaných služeb není úklid pronajatých nebytových prostor a mytí oken.
3. Úhrada služeb spojených s nájmem se sjednává ve výši 50.438,64 Kč ročně včetně DPH. Úhrady za tyto služby jsou stanoveny paušální částkou a budou hrazeny měsíčně ve výši 4 203,22 Kč vč. DPH dle výpočtového listu, který tvoří přílohou č. 2 a je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Nájemné a platby za služby bude nájemce hradit na základě vystavené faktury – daňového dokladu bankovním převodem na bankovní účet uvedený ve faktuře. Splatnost jednotlivých faktur je 14 dnů od jejich vystavení. Fakturu zašle pronajímatel nájemci na adresu [REDACTED]. V případě pochybností se má za to, že faktura byla doručena třetí den po jejím odeslání.
5. Pronajímatel je oprávněn v případě změny zákona o DPH provést jednostranně změnu výše procentní DPH ve fakturách.
6. Pronajímatel je oprávněn změnit ceny za služby spojené s nájmem na základě jednostranného oznámení nájemci. Ceny za služby spojené s nájmem je pronajímatel oprávněn změnit nejdříve šest měsíců od účinnosti této smlouvy. Spolu s tímto oznámením zašle nájemci nový výpočtový list, který nahradí výpočtový list stávající.

Článek III.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce
- a) je povinen užívat Předmět nájmu k účelu stanovenému smlouvou, s péčí řádného hospodáře, včas a řádně platit nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem; porušení tohoto ustanovení se považuje za hrubé porušení jeho povinností;
- b) je oprávněn provádět propagační činnost pouze po písemné dohodě s pronajímatelem,
- c) je povinen zabezpečovat a provádět požární ochranu podle platných právních předpisů k požární ochraně, bezpečnosti práce případně podle dalších předpisů, souvisejících s předmětem činnosti;
- d) 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.

Podpisem této smlouvy nájemce stvrzuje, že mu byly takové předpisy pronajímatele poskytnuty před podpisem smlouvy k seznámení;

- e) je povinen svou činnost zabezpečit tak, aby ostatní uživatelé objektu, ve kterém se Předmět nájmu nachází, neobtěžoval nadměrným hlukem, zápachem, nečistotami apod.;
- f) je povinen bez zbytečného odkladu oznámit osobě oprávněné jednat ve věcech technických potřebu oprav na Předmětu nájmu, umožnit zaměstnanci pronajímatele provedení nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne pronajímateli nebo jiné osobě;
- g) je oprávněn umístit v Předmětu nájmu pouze elektrospotřebiče, které jsou běžně užívány v rámci Povolené činnosti, tzn. stolní počítač, notebook, tiskárna, varná konvice apod.; umístění jiných elektrospotřebičů podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Umístí-li nájemce v Předmětu nájmu jiné než běžně užívané elektrospotřebiče bez souhlasu Pronajímatele, považuje se toto za hrubé porušení jeho povinnosti;
- h) je oprávněn provádět změny na Předmětu nájmu, včetně stavebních úprav, 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 Předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, považuje se toto za hrubé porušení jeho povinností a je povinen uvést Předmět nájmu na své náklady do původního stavu. V opačném případě odpovídá za škodu, kterou svým jednáním pronajímateli způsobil;
- i) není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat Předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě; porušení tohoto ustanovení se považuje za hrubé porušení povinností nájemce;
- j) je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil na Předmětu nájmu. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů na odstranění závad a poškození;
- k) je povinen provádět drobné opravy na Předmětu nájmu, stejně jako běžnou údržbu Předmětu nájmu na své náklady. Použití § 2208 odst. 2 občanského zákoníku se vylučuje;
- l) je povinen umožnit pronajímateli, po jeho předchozím oznámení, umožnit za účelem ověření řádné údržby a užívání Předmětu nájmu nájemcem prohlídku Předmětu nájmu; prohlídka musí být provedena v běžné pracovní dny v době od 8:00 hod do 18:00 hod. za účasti nájemce nebo jím pověřené osoby;
- m) odpovídá za způsobenou škodu na majetku pronajímatele v Předmětu nájmu.

2. Pronajímatel

- a) je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu;
- b) je oprávněn v průběhu trvání smlouvy provádět kontrolu skutečného stavu umístěných elektrospotřebičů a nájemce je povinen mu tuto kontrolu umožnit;
- c) je oprávněn provádět přiměřeně kontrolu vnášených (přivážených) a vynášených (vyvážených) předmětů z objektu, ve kterém se nachází Předmět nájmu tak, aby byla zabezpečena ochrana majetku pronajímatele;
- d) neodpovídá za škody způsobené výpadkem sítě nebo přenosem dat nájemce;
- e) je oprávněn uložit si po předání Předmětu nájmu jeden klíč od Předmětu nájmu v zapečetěném obalu u správce objektu, ve kterém se Předmět nájmu nachází, případně na místo, které určí. Pronajímatel je oprávněn k použití klíče 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 bez prodlení nájemce.

Článek IV Sankce

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné či úhrady za služby ve stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužné částky, a to v souladu s platnými českými právními předpisy a současně smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

V případě prodlení nájemce v platbách nájemného se následujícími platbami nájemného hradí vždy nejstarší splatný nájem (dlužné nájem) a platby za dodávané služby.

2. Poruší-li nájemce povinnosti stanovené v čl. I odst. 4 uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč, a to za každé jednotlivé porušení povinnosti.
3. V případě porušení povinnosti dle čl. V odst. 10 (odstranit na své náklady škodu na Předmětu nájmu po skončení nájmu) je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč a účelně vynaložené náklady na uvedení do původního stavu.
4. V případě porušení povinnosti uvedené v čl. V odst. 8 uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200 Kč za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu pronajímateli.
5. Smluvní pokuty dle tohoto článku uhradí nájemce na základě písemné výzvy pronajímatele do deseti pracovních dnů od jejího doručení nájemci.
6. Právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, tím není dotčeno.

Článek V. Skončení nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou.
2. Nájem skončí písemnou dohodou o skončení nájmu, nebo výpovědí. Výpovědní doba se sjednává na dobu 2 měsíců.
3. Nájem je možno vypovědět v souladu s ust. § 2308 občanského zákoníku.
4. Nájemce má dále právo smlouvu vypovědět v případě, kdy nesouhlasí s jednostranně stanovenou výší úhrad za služby spojené s nájmem sdělenou mu pronajímatelem dle čl. II odst. 6 smlouvy.
5. Pronajímatel má dále právo smlouvu vypovědět v případě, že nájemce porušuje své povinnosti dle čl. I odst. 4 smlouvy.
6. Pro případ výpovědi dle odst. 3 až 5, se sjednává měsíční výpovědní doba.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájem je možno vypovědět také bez uvedení výpovědního důvodu, přičemž pro tento případ si sjednávají tříměsíční výpovědní dobu. Výpovědní doba začíná běžet dnem doručení výpovědi příslušné smluvní straně.
8. V případě skončení nájmu je nájemce povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, tzn. uklidit a vyklidit, odstranit závady, a předat jej pronajímateli s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, a zároveň je povinen předat pronajímateli spolu s Předmětem nájmu vše, co v souvislosti s nájmem převzal, tj. zejména klíče od všech uzamykatelných prostor Předmětu nájmu. O předání Předmětu nájmu zpět pronajímateli bude sepsán předávací protokol. V případě, že nájemce pronajímateli Předmět nájmu řádně nepředá, a to ani po písemné výzvě ve stanoveném termínu, dává nájemce tímto pronajímateli výslovný souhlas a plnou moc k tomu, aby Předmět nájmu otevřel, nechal vyklidit, případně věci v ní nalezené uskladnil, a to nejdéle na 1 měsíc a poté zlikvidoval, to vše na náklady nájemce. Pronajímatel v takovém případě pořídí po otevření Předmětu nájmu soupis zde nalezených věcí, pořídí fotodokumentaci, určí místo uskladnění věcí nájemce a vyzve nájemce k převzetí jeho věcí ve lhůtě deseti pracovních dnů. Neuposlechne-li nájemce výzvy, je pronajímatel oprávněn věci zlikvidovat ve lhůtě stanovené v tomto odstavci.
9. Nájemce je povinen v součinnosti s pronajímatelem k datu skončení nájmu ukončit smluvní odběr všech dalších užívaných služeb s příslušným dodavatelem, pokud se strany nedohodnou jinak, jinak je oprávněn tak učinit pronajímatel, k čemuž ho nájemce touto smlouvou výslovně zmocňuje.

10. Škody na Předmětu nájmu zjištěné po skončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli uhradit nebo je odstranit na své náklady. Pronajímatel je povinen nájemce vyzvat ke splnění povinnosti dle tohoto odstavce písemnou výzvou a stanovit v ní přiměřenou lhůtu k nápravě.
11. Ustanovení § 2311 a § 2315 občanského zákoníku se vylučuje, nebude v tomto smluvním vztahu použito.

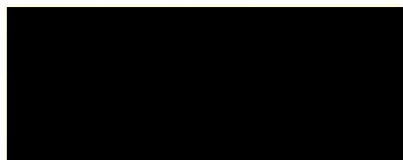
Článek VI. Doručování

1. Nájemce je povinen doručovat pronajímateli písemnosti na adresu sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy, není-li v této smlouvě stanoveno jinak. V případě pochybností se má za to, že písemnost byla doručena třetí den po jejím odeslání.
2. Pronajímatel je povinen doručovat nájemci písemnosti na adresu objektu, ve které se Předmět nájmu nachází, nebo na adresu sídla nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo do datové schránky nájemce, není-li v této smlouvě stanoveno jinak. V případě pochybností se má za to, že písemnost byla doručena třetí den po jejím odeslání.

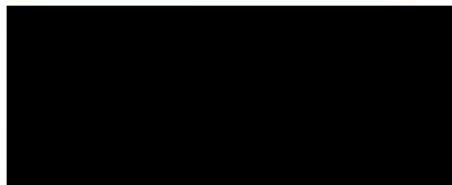
Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dne 1. 5. 2026.
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 vyhotoveních, po jednom vyhotovení pro každou ze smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly, že obsah této smlouvy, s výjimkou uvedenou v čl. II odst. 6 (výše úhrady za služby spojené s nájmem), lze měnit nebo doplňovat pouze na základě písemných vzájemně odsouhlasených vzestupně číslovaných dodatků v listinné podobě.
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 23-04-2026



za pronajímatele



za nájemce



Předávací protokol

Předávající:

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen „VŠB-TUO“)

Účelové zařízení Ubytovací služby a stravovací služby

zastoupena: Tomáš Otipka, ředitel Ubytovacích služeb a stravovacích služeb

a

Přejímající:

SCAN4BIM s.r.o.

zastoupena: Ing. arch. Petr Vaněk, jednatel

Datum předání:

Nájemce výslovně potvrzuje, že si Předmět nájmu prohlédl, konstatuje, že prostory jsou ve stavu odpovídajícímu účelu užívání, a že jej v tomto stavu od pronajímatele do nájmu bez připomínek přejímá.

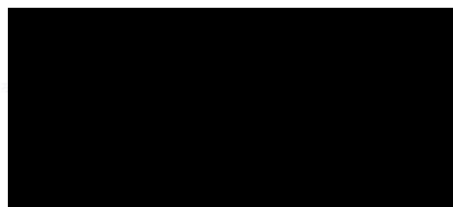
Podpisy:

V Ostravě dne

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 1.5.2026 do 31.1.2027

Variabilní symbol: 303

Pronajímatel:

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

Nájemce:

SCAN4BIM s.r.o.
Máchova 439/27
120 00 Praha 2
IČ: 19918003
DIČ: CZ19918003

Předmět	Cena bez DPH/měsíc	Sazba DPH (%)
Rozpis služeb spojených s nájmem:		
Teplo 45,52m2*0,92Kč/m2/den*365/12	1 273,80	12
Vod.,stoč. 0,036m3/osoboden*2os.*22dní*100,89Kč/m3	159,81	12
Mezisoučet s 12% sazbou	1 433,61	12
El.energie 4,98Kč/kWh*14kWh/den*22 dní	1 533,84	21
Odpad 2710 Kč/kontejner/měs./24	112,92	21
Nájem parkoviště	0,00	21
Internet	500,00	21
Nájemné 45,52m2*1300Kč/m2/12	4 931,33	21
Mezisoučet s 21% sazbou	7 078,09	21

Daňová rekapitulace:	sazba DPH			Cena bez DPH/měsí	DPH	Celkem s DPH	
				c		Kč/měsíc	
Služby spojené s nájmem	12%			1 433,61	172,03		1 605,64
			21%	7 078,09	1 486,40		8 564,49
Celkem				8 511,70	1 658,43		10 170,13
Celkem k úhradě za měsíc							10 170,13

V Ostravě dne 22.04.2026

Zpracovala:

