

# Smlouva o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

N 008/2020

Smluvní strany:

**Dům kultury města Ostravy, a.s.**  
Se sídlem: **28. října 2556/124, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava**  
IČO: 47151595  
DIČ: CZ47151595  
Bankovní spojení: .....  
Zastoupená: Mgr. Petra Javůrková, místopředseda představenstva  
Ing. Eva Horáková, člen představenstva  
Zapsaná: v oddílu B, vložka č. 515 u Krajského soudu v Ostravě  
e-mail: ..... tel: .....

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Janáčkova filharmonie Ostrava, příspěvková organizace**  
Se sídlem **28. října 2556/124, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava**  
IČO: 00373222  
DIČ: CZ00373222  
Bankovní spojení: .....  
Zastoupená: Mgr. Jan Žemla, ředitel  
e-mail: ..... , tel: .....

(dále jen „**nájemce**“)

(společně dále také „**smluvní strany**“)

**v souladu s občanským zákoníkem uzavírají tuto smlouvu  
o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním.**

## I.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, a to budovy č.p. 2556 – objekt občanské vybavenosti, ležící na pozemku parc. č. 2614/1, zastavěná plocha v k.ú. Moravská Ostrava, jež jsou zapsány na LV č. 547, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ostravě pro obec Ostrava a katastrální území Moravská Ostrava. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory ve svém objektu ve 2. a 3. nadzemním podlaží specifikované v čl. II této smlouvy.
2. Přesné umístění pronajatých prostor v budově je vymezeno v plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1, 1. a 2. část.
3. Místnosti bude nájemce užívat v souladu se zřizovací listinou. Ke změně účelu nájmu je třeba písemného souhlasu pronajímatele a náklady spojené se změnou účelu

užívání nese nájemce.

## II.

### Výše nájemného, úhrada a splatnost

Podlaží	Místnost č.	Název místnosti	Výměra (m <sup>2</sup> )	Nájemné za m <sup>2</sup> /rok	Nájemné za místnost / rok
3.NP	B3.15	KANCELÁŘ	37,72	č	Kč
2.NP	B2.26	ŠATNA	25,17	č	Kč
2.NP	B2.27	ŠATNA	13,15	č	Kč
		Celkem výměra	76,04		
		Celkem nájemné za rok			126 226,40 Kč
		Celkem nájemné za měsíc			10 519,00 Kč

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem místností identifikovaných v čl. I. smlouvy, smluvní roční nájemné ve výši **126 226,40 Kč** bez DPH.
2. Nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné platit **v měsíčních splátkách** ve výši **10 519 Kč** bez DPH, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem **se splatností do 14 dnů** ode dne jejího vystavení. Nezaplacení nájmu ve stanové lhůtě je důvodem k okamžitému ukončení nájemní smlouvy.
3. Výše nájemného bude každoročně **valorizována** vždy s účinností od 1.1. následujícího roku od roku podpisu smlouvy, po oznámení výše roční míry inflace za předchozí kalendářní rok zjištěné Českým statistickým úřadem, a to formou písemného oznámení nájemci.
4. Uvedené ceny jsou bez DPH.

## III.

### Doba nájmu a ukončení smlouvy

1. Nájemní vztah je sjednán **na dobu neurčitou** od 1. 2. 2021.
2. Nájemní vztah je možno ukončit **dohodou** smluvních stran.
3. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět, a to formou písemné výpovědi bez udání důvodu doručené druhé smluvní straně při **výpovědní lhůtě tří měsíců**, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

## IV.

### Služby spojené s nájmem nebytových prostor

1. Nájemce se zavazuje platit po dobu užívání nebytových prostor **náklady za otop, elektrickou energii, vodné a stočné** v měsíčních splátkách ve výši, vyúčtované pronajímatelem podle skutečně vynaložených nákladů připadajících na nájemce, a to na základě faktury, vystavené pronajímatelem **se splatností do 14 dnů** od jejího vystavení.
2. Pronajímatel umožní nájemci na jeho písemnou žádost užívat **telefonní linky**. Úhrada za službu poskytnutou poskytovatelem bude hrazena uživatelem měsíčně na základě daňových dokladů vystavených poskytovatelem. Daňový doklad bude vystaven následující měsíc po dni uskutečnění zdanitelného plnění, **splatnost** daňového dokladu bude **14 dní** od jeho vystavení. Vyúčtování služby za tarifní impuls uskutečněných hovorů bude prováděno poskytovatelem v souladu s výpisem evidovaných telefonních spojení zpracovaných tarifikačním zařízením telefonní ústředny poskytovatele.
4. Pro případ prodlení nájemce s úhradou daňových dokladů dle čl. II. a IV. této smlouvy sjednávají smluvní strany úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

## **V.** **Povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen zabezpečit v pronajatých prostorách plnění povinností na úseku požární ochrany – Zákon ČNR č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů. Prováděcí vyhláška Ministerstva vnitra č. 246/2001 k zákonu o PO. Za plnění povinnosti na úseku požární ochrany ve společných prostorách odpovídá podle téhož zákona pronajímatel.
3. Vzhledem k tomu, že nájemní prostory jsou umístěny v objektu, ve kterém pronajímatel provozuje činnosti klasifikované podle zákona ČNR č. 133/1985 Sb. o požární ochraně jako činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, je nájemce povinen zúčastnit se periodického školení v oblasti požární ochrany vedoucích zaměstnanců organizovaném pronajímatelem a zajistit následné školení požární ochrany svých zaměstnanců.
4. Za oblasti požární ochrany u nájemce odpovídá:                   Mgr. Jan Žemla  
Za oblasti požární ochrany u pronajímatele odpovídá: Ing. Petr Komenda
5. Nájemce je povinen umožnit zaměstnancům pronajímatele a servisním službám na požádání přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem provedení bezpečnostních a protipožárních kontrol a revizí, a zároveň jim poskytovat potřebnou součinnost. V případě ohrožení zabezpečení budovy, ohrožení živelnou pohromou a v ostatních mimořádných případech je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez oznámení nájemci.
6. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět drobné opravy související s užíváním a nést náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor, které jsou

předmětem nájmu, a to v rozsahu stanoveném obdobně pro nájemce bytů dle nařízení vlády č. 305/2015 Sb.

7. Povinností nájemce je oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která vznikla porušením této povinnosti.
8. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady provádět pravidelnou údržbu vzduchotechniky a klimatizace (pokud se nacházejí se v pronajatých prostorách) v souladu s technickými požadavky výrobce.
9. Nájemce není oprávněn provádět bez souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební a jiné úpravy pronajatých nebytových prostor.
10. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele dát pronajaté nebytové prostory a movité věci do podnájmu.
11. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen pronajaté nebytové prostory vyklidit a předat je pronajímateli, a to nejpozději ke dni skončení nájmu a ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
12. Nájemce je povinen pečovat o svěšené klíče, nepředávat je jiným osobám, v případě jejich ztráty okamžitě informovat dispečink pronajímatele tel. 597 489 245.
13. Při odchodu z nebytových prostor je nájemce povinen řádně uzavřít okna, vypnout vnitřní osvětlení, elektrické spotřebiče a zařízení a odpojit je ze sítě.
14. V případě vzniku jakékoliv mimořádné nebo podezřelé události (výhrušný anonymní telefonát, ohrožování nebo výhrušky klientem, pohyb podezřelých osob po objektu, krádeže, havárie, aj.) okamžitě informovat **dispečink** pronajímatele tel. **597 489 245**.
15. Nájemce je povinen si věci vnesené pojistit komerčním pojištěním. O tomto pojištění je povinen předložit doklad, který bude pravidelně ročně aktualizován.
16. Pokud vyhlásí pronajímatel v případě ohrožení evakuaci osob, nájemce je povinen uposlechnout příkazu k opuštění pronajatých nebytových prostor a řídit se jeho pokyny.

## VI.

### Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci poskytování služeb uvedených v čl. IV této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podepsání této smlouvy je nemovitost, v níž se nacházejí předmětné nebytové prostory, řádně pojištěna.

**VII.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Jakékoliv doplnění nebo změny této smlouvy je možno provést pouze na základě dohody smluvních stran, a to formou písemného dodatku k této smlouvě, vyjma každoroční valorizace specifikované v čl. II, bod 3.
2. Vztahy touto smlouvou neupravené či nezmíněné se řídí občanským zákoníkem v platném znění.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu a nabývá platnosti dnem **1. 2. 2021**.
4. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Ostrava 14. 1. 2021

Mgr. Petra Javůrková  
místopředseda představenstva

Mgr. Jan Žemla  
ředitel

Ing. Eva Horáková  
člen představenstva

.....  
Janáčkova filharmonie Ostrava, p.o.  
nájemce

.....  
Dům kultury města Ostravy, příspěvková organizace  
709 24 Ostrava-Moravská Ostrava  
pronajímatele  
IČO: 47151595 DIČ: CZ47151595

Schválení příkazce operace:		Datum:
Schválení správce rozpočtu:		Datum:
U finanční operace proběhla předběžná řídicí kontrola ve smyslu zákona Sb. č. 320/2001 a vyhlášky č. 416/05.		











