**Smlouva o nájmu nebytových prostor**

 **a úhradě služeb spojených s jejich užíváním**

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: KB Ostrava, č. účtu 71932761/0100

Zastoupená: Mgr. Jan Žemla, předseda představenstva

Mgr. Petra Javůrková, místopředseda představenstva

Zapsaná: v oddílu B, vložka č. 515 u Krajského soudu v Ostravě

 e-mail: info@dkv.cz, tel: 597 489 111

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Věroslav Lanča**

Se sídlem **Staňkova 238/4, 700 30 Ostrava**

Datum narození xx. Xx. xxxx

 není plátce DPH

Bankovní spojení: xxxxxxxxx/xxxx

e-mail: xxxxxxxxxx.xxxxxxxxxx@xxxxxxxxxx.xx, tel: xxxx xxx xxx xxx

(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**

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, a to budovy č.p. 2556 – objekt občanské vybavenosti, ležící na pozemku parc. č. xxxx/x, zastavěná plocha v k.ú. Moravská Ostrava, jež jsou zapsány na LV č. xxx, 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 a to místností č.:

* **xx.xx** v 1.NP o celkové podlahové ploše xxx,xxx **m2**
* **xx.xx** v 1.NP o celkové podlahové ploše xxx**,xxx m2**
* **xx.xx** v 1.NP o celkové podlahové ploše xxx**,xxx m2**
* **xx.xx** v 1.NP o celkové podlahové ploše xxx,xxx **m2**
* **xx.xx** v 1.NP o celkové podlahové ploše xxx**,xxx m2**

Místnosti bude nájemce užívat jako zkušebnu. Ke změně účelu nájmu je třeba písemného souhlasu pronajímatele a náklady spojené se změnou účelu užívání nese nájemce.

**II.**

**Výše nájemného, úhrada a splatnost**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem místností xx.xx, xx.xx identifikovaných v čl. I. smlouvy, smluvní nájemné ve výši xxxx **Kč/m2/rok** bez DPH její podlahové plochy (celkem xxx,xx m2) a za nájem místností xx.xx, xx.xx, xx.xx smluvní nájemné ve výši xxxx **Kč/m2/rok** bez DPHjejí podlahové plochy (celkem xxx,xx m2). Roční nájemné uvedených prostor činí xxx **xxx,xx Kč** bez DPH.
2. Nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné platit **v měsíčních splátkách** ve výši xxx**.xxx,xx 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. 10. 2021.
2. 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 dvou 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, plyn, 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.
3. Pro případ prodlení nájemce s úhradou daňových dokladů dle čl. II. a IV. této smlouvy sjednávají smluvní strany úroky z prodlení ve výši x,xx % 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: Petr Komenda
Za oblasti požární ochrany u pronajímatele odpovídá: Věroslav Lanča
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 z 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 svěřené klíče, nepředávat je jiným osobám, v případě jejich ztráty okamžitě informovat dispečink pronajímatele tel. 597489245.
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 (výhružný anonymní telefonát, ohrožování nebo výhružky klientem, pohyb podezřelých osob po objektu, krádeže, havárie, aj.) okamžitě informovat **dispečink** pronajímatele tel. **597 489 245**.
15. 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.**

**Ostatní ujednání**

1. Umístění jakékoliv reklamy nebo firemního štítu si nájemce zajistí na vlastní náklady po souhlasu pronajímatele, přičemž je povinen respektovat ust. § 71 odst. 2 stavebního zákona.

**VIII.**

**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.
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 **1.10.2021**.
4. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Ostrava 30.9.2021

Mgr. Jan Žemla

předseda představenstva

 Mgr. Petra Javůrková

 místopředseda představenstva

………………………………………….. …………………………………………..

nájemce pronajímatel