

Smlouva

o nájmu části nemovitosti uzavřená ve smyslu ust. §§ 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jako „**ObčZ**“), mezi těmito smluvními stranami:

- 1) **Bulharský kulturně osvětový klub Ostrava**
IČ: 452 34 469
se sídlem 28. října 572/4, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. L 50114
zastoupen Mgr. Sirmou Zidaro Kounovou, předsedkyní
bankovní spojení: účet č. 1644240389/0800
(dále též jako „**Pronajímatel**“ nebo obecně „**Smluvní strana**“)

- 2) **Komorní scéna Aréna, příspěvková organizace**
IČ: 00845035
se sídlem 28. října 2, 701 85 Ostrava
zastoupena Bc.et Bc. Jakubem Tichým
(dále též jako „**Nájemce**“ nebo obecně „**Smluvní strana**“)

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 4940, pro okres Ostrava – město, obec Ostrava a k.ú. Moravská Ostrava, a to pozemku parc. č. 562/1, jehož součástí je budova č.p. 572. Budova se nachází na adrese 28. října 572/4, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava (dále jen jako „**Nemovitost**“).
2. Pronajímatel pronajímá Nájemci touto smlouvou část Nemovitosti – veškeré prostory nacházející se v jejím 1. NP, a to kuchyň, bar, salonek, sociální místnost a sál (dále jako „**Nebytové prostory**“). Celková výměra pronajímaných Nebytových prostor činí 201 m².
3. Nájemce Nebytové prostory do nájmu přijímá.

Článek II. Účel nájmu

1. Nájemce působí v oblasti divadelní. Účelem nájmu Nebytových prostor je užití jako divadelní zkušebna a divadelní scéna pro komorní projekty a divadelní klub.
2. Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory toliko ke sjednanému účelu a současně jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popř. k účelu určenému v rozhodnutí o schválení změny užívání Nebytových prostor; ust. § 2304 odst. 2 ObčZ se nepoužije.

Článek III. Doba nájmu

1. Nájem Nebytových prostor se sjednává na dobu **neurčitou od 01. 01. 2022.**
2. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může nájem Nebytových prostor písemně vypovědět s uvedením výpovědního důvodu ve výpovědní době 1 měsíce, která počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci, porušuje-li Nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti, přičemž porušením povinností zvlášť závažným způsobem se zejména rozumí:
 - a) je-li Nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného za užívání Nebytových prostor;
 - b) užívá-li Nájemce Nebytové prostory v rozporu se sjednaným účelem nájmu nebo v rozporu s touto smlouvou;
 - c) provede-li Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele jakékoliv stavební či jiné obdobné úpravy Nebytových prostor, jakož i jakékoliv zásahy do podstaty Nemovitosti;

- d) přenechal-li Nájemce Nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
- e) je-li Nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin nebo pro úmyslný přestupek spáchaný na Pronajímateli, jeho obchodnímu partnerovi nebo na osobě, která bydlí nebo užívá Nemovitost, nebo proti cizímu majetku, který se v Nemovitosti nachází;
- f) porušuje-li Nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k Nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), hrubě klid nebo pořádek v Nebytových prostorách a/nebo v Nemovitosti, a to i přes písemné upozornění Pronajímatele;
- g) užívá-li Nájemce nebo osoba uvedená v předchozím odstavci Nebytové prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo závažné poškození Nebytových prostor, a to i přes písemnou výzvu Pronajímatele, aby Nebytové prostory řádně užíval, ve které Nájemci poskytne přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy; hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž Nájemce vyzval k nápravě;
- h) poruší – li Nájemce jakkoliv kteroukoliv povinnost na úseku požární ochrany vyplývající pro něj z článku VI této smlouvy;
- i) porušuje-li Nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k Nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu Nebytových prostor.

V souvislosti s výše uvedenými důvody pro výpověď této smlouvy se smluvní strany výslovně dohodly, že vyloučí podmínku způsobení značné újmy Pronajímateli upravenou v ust. § 2232 ObčZ, pro výpověď této smlouvy Pronajímatelem. Smluvní strany dále činí nesporným, že shora uvedený výčet porušení povinností zvláště závažným způsobem je výčtem demonstrativním a lze tedy tuto smlouvu vypovědět rovněž z důvodů předvídaných zákonem.

4. Nájem Nebytových prostor může Pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu písemnou výpovědí s uvedením výpovědního důvodu, a to ve tří měsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla Nájemci výpověď doručena
 - a) má-li být Nemovitost odstraněna, nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Nebytových prostor, a Pronajímatel to při uzavření této smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
 - b) porušuje-li Nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k Nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu Nebytových prostor;
 - c) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
5. Nájemce může nájem Nebytových prostor vypovědět rovněž písemnou výpovědí s uvedením výpovědního důvodu ve 3 měsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla Pronajímateli výpověď doručena, a to jen z těchto výpovědních důvodů:
 - a) porušuje-li Pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu Nebytových prostor, jestliže takové porušování povinností zároveň působí Nájemci značnou újmu;
 - b) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu v Nebytových prostorách, kterou není povinen provést Nájemce a kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, přičemž se jedná o takovou opravu, během jejíhož provádění nemůže Nájemce Nebytové prostory po dobu delší než 1 týdně vůbec užívat, a Pronajímatel dočasně neposkytne Nájemci k užívání náhradní prostory;
 - c) zaniknou – li během nájmu Nebytové prostory; zaniknou – li Nebytové prostory z části, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby s tím, že pokud Nájemce nesdělí Pronajímateli volbu některého z výše uvedených dvou nároků do jednoho týdne od zániku části Nebytových prostor, má se zato, že zvolil slevu z nájemného a právo na výpověď nájmu v takovém případě zaniká; pokud zaniknou Nebytové prostory pouze z menší části, má Nájemce pouze právo na slevu z nájemného;
 - d) stanou – li se Nebytové prostory nepoužitelné k užívání k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou vůbec na straně Nájemce.

Článek IV.
**Výše nájemného a úhrady za služby spojené
s užíváním Nebytových prostor a způsob placení**

1. Nájemné za užívání Nebytových prostor přenechaných do nájmu a úhrada za služby poskytované Pronajímatelem Nájemci v souvislosti s užíváním Nebytových prostor, se sjednávají smluvně a to takto:
 - a) Nájemné za užívání Nebytových prostor činí **17.000,- Kč měsíčně**,
 - b) vytápění (plyn) – záloha na teplo ve výši **1.500,- Kč měsíčně**, přičemž vyúčtování bude provedeno 1x ročně dle poměrového měřidla plynoměru,
 - c) vodné a stočné – záloha ve výši **1.200,- Kč měsíčně**, přičemž vyúčtování bude provedeno 1x ročně dle skutečného stavu měřících zařízení.

tj. celkem ve výši 19.700,- Kč měsíčně.
2. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné a cenu služeb měsíčně, přičemž sjednané měsíční platby nájemného a úhrady za služby jsou splatné bez vyzvání vždy nejpozději **k patnáctému dni běžného kalendářního měsíce**. Pronajímatel není plátcem DPH.
3. Sjednané měsíční platby nájemného a úhrada za služby, jsou splatné v hotovosti k rukám Pronajímatele nebo na účet Pronajímatele, označený v záhlaví této smlouvy, případně na jiný účet Pronajímatelem písemně označený. Smluvní strany činí nesporným, že nájemné a úhrada za služby se považují za uhrazené složením k rukám Pronajímatele nebo připsáním na účet Pronajímatele.
4. V případě, že by se snad stalo, že Pronajímatel bude zajišťovat pro Nájemce dodávku služeb, je Nájemce povinen hradit cenu takových služeb nad rámec nájemného. Dodávku elektrické energie si zajišťuje Nájemce sám přímo s vybraným dodavatelem elektrické energie a rovněž nese veškeré náklady spojené s touto dodávkou a jejím zajištěním.
5. Zálohy na ceny služeb spojených s užíváním Nebytových prostor budou Pronajímatelem vyúčtovány na základě faktur vystavených vždy za kalendářní rok. Podkladem pro toto vyúčtování bude vyúčtování dodavatele daných služeb. Pronajímatel je povinen uvedené faktury vystavit a doručit Nájemci nejpozději do 1 měsíce ode dne jejich vyúčtování příslušnými dodavateli.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy nájemného v souladu s průměrnou roční mírou inflace (index růstu spotřebitelských cen). Nájemné bude zvýšeno o procento této míry inflace, přičemž podkladem pro tuto úpravu budou oficiální údaje zveřejněné Českým statistickým úřadem. Pronajímatel může takto zvýšit nájemné vždy s účinností od 1. března příslušného kalendářního roku.
7. V případě prodloužení Nájemce s placením nájemného nebo úhradu služeb, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,15 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodloužení. Pokud by se snad stalo, že prodloužení s úhradou uvedených plateb bude trvat déle než 20 kalendářních dnů, zvyšuje se smluvní pokuta, počínaje následujícím kalendářním dnem, na 0,5 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodloužení.
8. Smluvní strany se dohodly pro případ prodloužení Nájemce s úhradou nájemného, resp. jakékoliv jiné platby podle této smlouvy, že jakékoliv platby Nájemce bez ohledu na jejich označení, resp. účelové určení, je Pronajímatel oprávněn použít na úhradu nároků Pronajímatele v následujícím pořadí:
 - a) smluvních pokut, na které vznikne Pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
 - b) úroků z prodloužení, na které vznikne Pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
 - c) úhradu dlužného nájemného.

Článek V.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) předat Nájemci Nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání k ujednanému účelu; Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že Nebytové prostory přenechané do nájmu si důkladně prohlédl, že jejich stav je mu dobře znám, a že tyto prostory jsou způsobilé k

užívání ke sjednanému účelu. O předání a převzetí Nebytových prostor bude sepsán samostatný předávací protokol;

- b) v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, pokud z dalších ustanovení této smlouvy nevyplývá něco jiného.

2. Nájemce je povinen:

- a) užívat Nebytové prostory jako řádný hospodář výlučně k ujednanému účelu a hradit nájemné za toto užívání a cenu služeb, to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této smlouvy;
- b) provádět drobné opravy a údržbu pronajatých Nebytových prostor, zejména malby, opravy omítek, výměnu vadných zářivkových trubíc, žárovek apod. do výše 5.000,- Kč bez DPH za jednu opravu či údržbu;
- c) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav Nebytových prostor, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty Nemovitosti;
- d) uhradit Pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní a jiné činnosti; toto ustanovení platí i ve vztahu ke třetím osobám;
- e) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot a požární bezpečnosti;
- f) zdržet se užívání Nebytových prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních nebytových prostor v Nemovitosti nebo do užívání okolních nemovitostí;
- g) Nebytové prostory udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených;
- h) zajistit řádnou péči o pronajaté Nebytové prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením; v případě výskytu závad, poškození nebo potřeby provedení oprav, k nimž je povinen Pronajímatel a které je třeba bez prodlení odstranit, je Nájemce povinen takovou potřebu Pronajímateli ihned oznámit a učinit podle svých možností vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla; jinou závadu, poškození nebo potřebu provedení oprav je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu, ujednání o odpovědnosti za škodu v případě porušení této povinnosti se použije obdobně;
- i) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu Nebytových prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, je Nájemce povinen opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Nebytových prostor,
- j) zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v pronajatých Nebytových prostorech bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- k) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých Nebytových prostorech proti odcizení; Pronajímatel nenes odpovědnost za ztrátu, poškození či zničení movitých věcí, které Nájemce umístí do Nebytových prostor; Nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pokud má zájem o pojištění svých movitých věcí, které hodlá do Nebytových prostor po dobu trvání nájmu umístit, musí si takové pojištění Nájemce smluvně sjednat samostatně; Nájemce je rovněž povinen uzamykat vstupní dveře do Nemovitosti, a to i během konání bohuslužby;
- l) zajistit, aby další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s Nájemcem do Nemovitosti, respektovali, veškerá bezpečnostní, požárně preventivní a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných Pronajímatelem, včetně pokynů Pronajímatele vymezujících pohyb osob v budově; v souvislosti s provozem činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím je Nájemce povinen zajistit dodržování příslušných předpisů o požární ochraně, včetně souvisejících předpisů, tak jak je vymezeno v článku VI. této smlouvy;
- m) zajistit odvoz a likvidaci odpadu z pronajatých Nebytových prostor na vlastní náklady
- n) umožnit Pronajímateli na základě oznámení učiněného v přiměřené době předem kontrolu Nebytových prostor za účelem zjištění, zda Nájemce užívá Nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem, a zda plní své další povinnosti vyplývající z této smlouvy, jakož i z ObčZ, stejně jako za účelem provádění potřebných revizí, údržby a oprav; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li třeba zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
- o) v době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožnit dalšímu zájemci o nájem přístup k Nebytovým prostorům v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti Nájemce a Pronajímatele; Pronajímatel oznámí Nájemci návštěvu v přiměřené době předem;

- p) po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat Nebytové prostory Pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícím stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že Nájemce nejpozději do dvou pracovních dnů od skončení platnosti této smlouvy nepředá Pronajímateli Nebytové prostory, v souladu s ustanovením tohoto odstavce, je Pronajímatel oprávněn na náklady Nájemce Nebytové prostory otevřít, vyklidit, přičemž případné věci, nacházející se v těchto Nebytových prostorách uskladnit ve vhodných komerčních prostorách, rovněž na náklady Nájemce. Nájemce podpisem této Smlouvy s tímto postupem výslovně souhlasí;
- q) upřednostnit požadavky na akce Pronajímatele spojené s jeho činností;
- r) provozovat bar (resp. restauraci, kavárnu či bistro) nacházející se v Nebytových prostorách pod označením Sofia.
3. Oznamí – li Nájemce řádně a včas Pronajímateli vadu Nebytových prostor, kterou je povinen odstranit Pronajímatel, a neodstraní – li Pronajímatel takovou vadu do jednoho měsíce a v případech, kdy to není z technických důvodů možné, v době technicky možné, přičemž Nájemce může Nebytové prostory užívat jen se značnými obtížemi, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelné vynaložených výdajů.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Nebytové prostory, nebo jejich část, do podnájmu či jiného užívacího vztahu třetí osobě.
5. Pronajímatel tímto dává Nájemci souhlas se stavebními úpravami Nebytových prostor, které budou spočívat v pracích (činnostech) popsanych v soupisu plánovaných prací, který byl dodán 30.11.2021 na sekretariát BKOK a bude tvořit přílohu a nedílnou součást této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že veškeré výše uvedené stavební úpravy zajišťuje Nájemce na svůj náklad a nebezpečí. Nájemce se tedy zavazuje nad rámec výše ujednaného nepožadovat po Pronajímateli žádné další vyrovnání v důsledku zhodnocení Nemovitosti provedeném uvedenými stavebními úpravami.

Článek VI.

Dodržování povinností Nájemcem na úseku požární ochrany.

1. Nájemce plní samostatně na vlastní náklady povinnosti na úseku požární ochrany stanovené zákonem č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**Zákon o PO**„) a předpisy vydaných na jeho základě ve všech pronajatých Nebytových prostorech, které užívá k provozování své činnosti. Nájemce z toho důvodu nese odpovědnost za případné porušení Zákona o PO, předpisů vydaných na jeho základě (zejména se jedná o vyhlášku Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**Vyhláška o požární prevenci**“) nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany.
2. Nájemce a Pronajímatel si poskytují při zdolávání požárů vzájemnou pomoc. Náhrada výdajů se řídí Zákonem o požární ochraně a dalšími platnými předpisy.

Článek VII.

Doložka o obligačním statutu

Právní vztah založený touto smlouvou se řídí právem České republiky a v rámci tohoto práva ObčZ.

Článek VIII.

Doložka o příslušnosti soudu

1. Případné spory mezi smluvními stranami vyplývající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou řešeny v první řadě dohodou.
2. Pokud nedojde k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody smluvních stran příslušný obecný soud té které smluvní strany.

Článek IX. Doručování

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této smlouvy, lze doručit osobně nebo doporučeným dopisem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně.
2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručení
 - a) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít
 - b) pokud je doručováno doporučenou poštou, pět pracovních dnů poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání

Článek X. Úplnost smlouvy

Tato smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu plnění, jakož i k transakcím předvídaným touto smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu plnění, jakož i k předvídaným transakcím.

Článek XI. Platnost smlouvy

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Článek XII. Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ObčZ, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Ostravě dne 20.12.2021

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce