

**S M L O U V A č. 53/2022/DR**  
**o podnájmu části prostor**  
**a poskytování služeb**  
**uzavřena mezi**

**nájemcem:** **Černá louka s.r.o.**  
Černá louka 3235, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
zastoupená: ..... jednatelem  
oprávněni jednat ve věcech organizačních a technických:  
a  
IČO: 26879280  
DIČ: CZ26879280

zapsaná v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě oddíl C, vložka 41134,

a  
**podnájemníkem:** **Janáčkova filharmonie Ostrava, příspěvková organizace**  
28. října 2556/124, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
zastoupená: ..... ředitelem  
IČO: 00373222  
DIČ: CZ00373222

Organizace založena 1.1.1954 plenárním zasedáním Krajského národního výboru v Ostravě jako Ostravský symfonický orchestr.

Organizace je vedena v živnostenském rejstříku Statutárního města Ostrava – Živnostenský úřad pod čj. K01055

dle příslušných ustanovení zákona č. 89/20012 Sb. občanský zákoník.

**čl. I Předmět smlouvy**

- 1.1. Nájemce je oprávněným uživatelem nemovitostí pozemků a na nich stojících staveb situované v areálu Výstaviště Černá louka v Ostravě a zapsané na LV č. 2577 pro k.ú. Moravská – Ostrava, obec Ostrava.
- 1.2. Vlastník uvedených nemovitostí, kterým je statutární město Ostrava, udělil nájemci souhlas k jejich podnájímání.
- 1.3. Předmětem této smlouvy je podnájem části prostor stavby pavilonu „C“, které se nachází na pozemku parc. č. 125, k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, č.p. 3188 o celkové plošné výměře 800 m<sup>2</sup> a to v následujícím rozsahu:
  - II. NP, pav. C1, sál (č. 4) o plošné výměře 400 m<sup>2</sup>
  - III. NP, pav. C2, sál (č. 5) o plošné výměře 400 m<sup>2</sup>

(dále předmět podnájmu).

Dále je předmětem smlouvy dodávka dohodnutých služeb:

- dodávka elektrické energie
- dodávka vody a odvádění odpadních vod
- dodávka tepla
- odvoz a likvidace odpadu
- možnost přístupu k sociálnímu zařízení v navazujícím prostoru pav. „C“

## čl. II Doba a účel podnájmu

- 2.1. Nájemce přenechává předmětné části prostoru, jak jsou specifikované v čl. I této smlouvy podnajímníkovi do podnájmu od **11. 7. 2022** na dobu určitou, a to po dobu, po kterou bude trvat nájemní vztah mezi nájemcem a statutárním městem Ostrava.
- 2.2. Podnájem lze skončit:
- a) písemnou dohodou smluvních stran
  - b) písemnou výpovědí ze strany nájemce nebo podnajímnice s 6 měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně
  - c) písemnou výpovědí ze strany nájemce s 30-tidenní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi podnajímnici v případě, že
    - podnajímnice užívá předmět podnájmu v rozporu se sjednaným účelem podnájmu
    - podnajímnice je v prodlení s placením ceny podnájmu déle jak 30 dnů
    - podnajímnice přenechá předmět podnájmu do užívání třetí osobě.
- 2.3. Nájemce podnajímní uvedené prostory, jak jsou specifikované v čl. I této smlouvy do podnájmu za účelem zajištění skladovacího prostoru a činnosti podle výpisu z živnostenského rejstříku, kterou je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

## čl. III Cenové a platební podmínky

- 3.1. Cena podnájmu byla dohodnuta ve výši **30.000,- Kč + DPH měsíčně** za prostor uvedený v čl. I. této smlouvy daného do podnájmu.
- 3.2. Pro poskytované služby v prostorech pav. „C“ o celkové plošné výměře **800 m<sup>2</sup>** byly dohodnuty tyto ceny v celkové výši:
- |   |   |
|---|---|
| - dodávka el. energie                   | 7,42 Kč + DPH/kWh/<br>bude se řídit aktuální cenou na trhu              |
| - dodávka vody a odvádění odpadních vod | 80,42 Kč + DPH/m <sup>3</sup> /<br>bude se řídit aktuální cenou na trhu |
| - dodávka tepla/záloha                  | 14.000 Kč + DPH/měsíc/záloha  |
| - dodávka tepla                         | 1,41 Kč + DPH/kWh/<br>bude se řídit aktuální cenou na trhu              |
| - odvoz a likvidace odpadu              | 200,- Kč + DPH/měsíc  |
- 3.3. Podkladem pro úhradu podnajímného, dodávku tepla – záloha, odvoz a likvidaci odpadu jsou údaje ve splátkovém kalendáři č. 53/2022, který je nedílnou součástí této smlouvy a platnost do konce kalendářního roku. Na následující rok obdrží podnajímník splátkový kalendář v průběhu 12. měsíce daného roku.

- 3.4. Úhrada za dodávku el. energie a dodávku vody a odvádění odpadních vod bude podnájemníkem prováděna na základě faktury vystavené nájemcem za daný měsíc do 20. dne následujícího měsíce.
- 3.5. Úhrada za dodávku tepla bude podnájemníkem prováděna na základě faktury vystavené nájemcem 2x ročně v měsíci lednu a červenci.
- 3.6. Smluvní strany se dohodly, že podnájemné se každoročně zvyšuje od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. O této skutečnosti bude podnájemce nájemcem uvědoměn písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené podnájemné je podnájemce povinen zaplatit i zpětně počínaje prvním měsícem toho kterého roku podnájemce. Zvýšené podnájemné za období před oznámením zvýšení podnájemného doplatí podnájemce spolu s běžným podnájemným v poměrné výši odpovídající počtu měsíců podnájemce, které uplynulo od prvního měsíce toho kterého roku podnájemce do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno. Pro další období je podnájemce povinen platit podnájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše podnájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.
- 3.7. Výše plateb za služby bude upravena v souvislosti s případnou změnou základních jednotkových sazeb u jednotlivých medií.

#### **čl. IV Sankce**

- 4.1. V případě nedodržení termínu splatnosti stanoveného splátkovým kalendářem a faktur za energie je podnájemník povinen zaplatit nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené příslušnými právními předpisy.
- 4.2. V případě nezaplacení částky za poskytnuté služby, dle faktur do 30-ti dnů po datu splatnosti je Černá louka s.r.o. oprávněna dodávky jednotlivé služby, u které je podnájemce v prodlení se zaplacením, přerušit. Při novém zapojení dodávky jednotlivých služeb zaplatí podnájemník instalační poplatek ve výši 5.000,- Kč. Tím není dotčeno právo nájemce účtovat dále úroky z prodlení.

#### **čl. V Ostatní ujednání**

- 5.1. Podnájemník je povinen užívat podnajaté prostory, jak jsou specifikovány v čl. I. této smlouvy jen k účelu uvedeném v čl. II. odst. 2.3. této smlouvy
- 5.2. Podnájemník bude dbát na to, aby užíváním prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí zejména nadměrným hlukem, emisemi či jiným způsobem.

- 5.3. Podnájemník je povinen nést náklady spojené s běžnou údržbou podnajatých prostor. Podnájemník je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnou opravou na předmětu podnájmu, jestliže náklad na jednotlivou běžnou údržbu nebo drobnou opravu a každou další nepřesáhne jednotlivě výši 3 000,-- Kč. Pokud jde o obsah pojmu „drobná oprava“ použije se přiměřeně § 5 odst. 1 až 4 nařízení vlády č. 258/1995 Sb.
- 5.4. Nájemce je oprávněn požadovat přístup do předmětných prostor, jak jsou blíže specifikovány v čl. I. této smlouvy, a podnájemník je povinen tento přístup kdykoliv umožnit za účelem kontroly, zda podnájemník užívá pronajaté prostory řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.
- 5.5. Podnájemník nesmí v předmětných prostorách, jak jsou blíže specifikovány v čl. I této smlouvy provádět jakékoliv změny stavebního charakteru bez písemného souhlasu nájemce.
- 5.6. Podnájemník není oprávněn předmětné prostory, jak jsou blíže specifikovány v čl. I této smlouvy dále pronajímat či jinak přenechat do užívání třetí osobně.
- 5.7. Rezervní klíče od podnajatých prostor uložené v zapečetěné obálce předá podnájemník na vrátnici Černé louky s.r.o. pro případ požáru v objektu.
- 5.8. Ve smyslu příslušného ustanovení obecně závazných právních norem a předpisů se smluvní strany dohodly následovně:
- podnájemník zodpovídá v plném rozsahu za zabezpečení požární ochrany v podnajatých prostorách dle zákona č. 133/1985 Sb. o PO, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb. (o požární prevenci) – provádění školení o PO, dokumentace PO, požární preventivní prohlídky, popř. požární preventivní hlídky, kontroly PHP a další,
  - funkci ohlašovny požáru plní vrátnice areálu Černé louky, v pav, A, tel. č. 596167111,
  - kontrolu dodržování předpisů BOZP a PO zabezpečí po celou dobu trvání smluvního vztahu podnájemník,
  - podnájemník je povinen provádět školení svých zaměstnanců o PO a vést o nich příslušnou dokumentaci,
  - podnájemník je povinen zpřístupnit podnajaté prostory pro provedení preventivních požárních prohlídek.
- 5.9. Umístění reklamy v rámci areálu Černá louka není povoleno. Podnájemník je oprávněn umisťovat reklamu uvnitř podnajatého prostoru ve vlastní režii.
- 5.10. Podnájemník je povinen se řídit zákonem o odpadech.
- 5.11. Podnájemník je povinen se řídit zákonem č. 258/2000 Sb. v platném znění a nařízením vlády č. 148/2006 Sb., z oblasti hygienických předpisů.
- 5.12. Podnájemník zajistí zabezpečení podnajatých prostor.

## čl.VI Závěrečná ujednání

- 6.1. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemným dodatkem, odsouhlaseným oběma smluvními stranami.
- 6.2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti či skutečnosti, které by znemožnily řádné a včasné plnění práv a povinností plynoucích z této smlouvy.
- 6.3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodně vůle, určitě, vážně a srozumitelně.
- 6.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, obsahuje 5 stran a 1 přílohu.
- 6.5. Pro případ, že ustanovení této smlouvy oddělitelné od ostatního obsahu se stane či bude shledáno neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým. Případná neplatnost některého z takovýchto ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení.
- 6.6. Pro účely této smlouvy se vylučuje uzavření této smlouvy/uzavření dodatku k této smlouvě v důsledku přijetí nabídky jedné strany druhou stranou s jakýmkoliv (i nepodstatnými) odchylkami či dodatky.
- 6.7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí nájemce.
- 6.8. Nakládání s použitými osobními údaji se řídí „Zásadami o ochraně osobních údajů“ zveřejněnými na webových stránkách společnosti.

**Příloha:** splátkový kalendář č. 53/2022

V Ostravě dne .....

Digitálně podepsal

Datum: 2022.07.11

15:30:58 +02'00'

.....  
za nájemce

jednatel

Černá louka s.r.o.

Digitálně podepsal

Datum: 2022.07.11

10:10:07 +02'00'

.....  
za podnájemníka

ředitel

Janáčkova filharmonie Ostrava, p.o.

**Splátkový kalendář - daňový doklad č. 53/2022** ČÍSLO DAŇOVÉHO DOKLADU POUŽITO PRO KONTROLNÍ HLÁŠENÍ

**A) Černá louka s.r.o.**

Černá louka 3235, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČO: 268 79 280

DIČ: CZ26879280

zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě oddíl C, vložka 41134  
jako *nájemce*

**B) Janáčkova filharmonie Ostrava, příspěvková organizace**

28. října 2556/124, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČO: 00373222

DIČ: CZ00373222

jako *podnájemník*

Na základě smlouvy č. 53/2022/DR o podnájmu části prostor v pav. „C“ podnájemník uhradí:

Variabilní symbol	nájem		odvoz odpadu		teplo/záloha		CELKEM	splatnost zdanitel.plnění
	bez DPH Kč	DPH 21% Kč	bez DPH Kč	DPH 21% Kč	bez DPH Kč	DPH 10% Kč		
532022	20 323,00	4 267,83	135,00	28,35	9 500,00	950,00	35 204,18	18.07.2022
532022	30 000,00	6 300,00	200,00	42,00	14 000,00	1 400,00	51 942,00	05.08.2022
532022	30 000,00	6 300,00	200,00	42,00	14 000,00	1 400,00	51 942,00	05.09.2022
532022	30 000,00	6 300,00	200,00	42,00	14 000,00	1 400,00	51 942,00	05.10.2022
532022	30 000,00	6 300,00	200,00	42,00	14 000,00	1 400,00	51 942,00	05.11.2022
532022	30 000,00	6 300,00	200,00	42,00	14 000,00	1 400,00	51 942,00	05.12.2022

V Ostravě dne 11.7.2022

za nájemce  
Černá louka s.r.o.

za podnájemníka  
Janáčkova filharmonie Ostrava, příspěvková organizace