**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník (dále jen „OZ“)**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

**OC Varenská Ostrava s.r.o.**

se sídlem Varenská 2723/51, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spis. zn. C 64646

zastoupená xxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČ: 046 57 730, DIČ: CZ04657730

bankovní spojení: 276143547/0300

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Janáčkova filharmonie Ostrava, příspěvková organizace**

se sídlem 28. října 2556/124, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

vedena v živnostenském rejstříku statutárního města Ostrava – Živnostenský úřad pod č. j. K01055

zastoupená xxxxxxxxxxxxxxxxx

IČ: 003 73 222, DIČ: CZ00373222

bankovní spojení: 3139761/0100

(dále jen „**Nájemce**“)

(jednotlivě také jako **„Smluvní strana"** a společně jako **„Smluvní strany")**

**tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání** (dále též jen jako „**Smlouva**“)**:**

**Úvodní ustanovení**

Pronajímatel je vlastníkem pozemku, pozemkové parcely, parcelní číslo 2567/1, pozemku, pozemkové parcely, parcelní číslo 2567/9 a pozemku, stavební parcely, parcelní číslo 4141 zapsaných v katastru nemovitostí pro katastrální území Moravská Ostrava a obec Ostrava (dále též jen „**Přilehlé plochy**“). Součástí shora specifikovaného pozemku parcelní číslo 4141 je administrativní budova č.p. 2723 známá jako „Varenská Office Center“, která se nachází na adrese Varenská 2723/51, Ostrava - Moravská Ostrava, PSČ 702 00, a která sestává z kancelářských a dalších nebytových prostor (dále též jen jako “**Budova**”).

**I.**

**Předmět nájmu**

* 1. **Předmět nájmu**
     1. Na základě podmínek a ustanovení uvedených v této Smlouvě Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci kancelářské prostory sestávající z místností č. P.605 až P.617 a P.619 až P.626 o celkové výměře 415,07 m2, situované v 6. nadzemním podlaží Budovy (dále jen „Předmět nájmu"). Přesná poloha Předmětu nájmu je znázorněna na situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
     2. Nájemce si Předmět nájmu a jeho vybavení pečlivě a zevrubně prohlédl a prohlašuje, že Předmět nájmu je bez vad a že jej může bez dalšího začít řádně užívat k níže ujednanému účelu nájmu. Nájemce Předmět nájmu přijímá do svého užívání a zavazuje se platit za to Pronajímateli nájemné a další plnění sjednaná v této Smlouvě.

**1.2 Účel nájmu**

1.2.1 Předmět nájmu bude Nájemcem užíván výhradně a pouze za účelem provádění běžných kancelářských a administrativních činností souvisejících s níže specifikovaným předmětem podnikání Nájemce. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá ze sjednaného účelu nájmu; ustanovení § 2304 občanského zákoníku se nepoužije.

**1.3 Předmět podnikání**

1.3.1 Předmětem podnikání Nájemce v Předmětu nájmu je administrativní činnost spojená s výrobou, obchodem a službami neuvedenými v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v následujících oborech činností: (•) Výroba, rozmnožování, distribuce, prodej, pronájem zvukových a zvukově-obrazových záznamů a výroba nenahraných nosičů údajů a záznamů; (•) Zprostředkování obchodu a služeb; (•) Ubytovací služby; (•) Pronájem a půjčování věcí movitých; (•) Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení.

**1.4 Poměrný podíl Předmětu nájmu na celkové pronajímatelné ploše Budovy a celkové pronajímatelné ploše příslušného podlaží**

1.4.1 Výměra Prostor uvedená v článku 1.1.1 určuje podíl Nájemce k celkové pronajímatelné ploše Budovy, jež činí celkem 7.295,39 m2. Poměrný podíl Nájemce vyplývající z této Smlouvy na Budově činí 5,69 %, tj. výměra Prostor k celkové ploše pronajímatelných prostor v Budově (dále jen „**Poměrný podíl Nájemce na Budově**").

1.4.2 Nájemce je povinen se také poměrným podílem podílet na nákladech společných prostor v 6. nadzemním podlaží Budovy. Poměrný podíl Nájemce vyplývající z této Smlouvy v 6. nadzemním podlaží Budovy činí 100 %, tj. výměra Prostor k celkové ploše pronajímatelných prostor v 6. nadzemním podlaží Budovy (dále jen „**Poměrný podíl Nájemce v Pronajímaném podlaží**").

**1.5 Užívání Předmětu nájmu**

1.5.1 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu po celou dobu nájmu pouze ke sjednanému účelu a tak, aby nedocházelo k poškozování nebo neobvyklému opotřebovávání Předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po celou dobu nájmu. Po dobu nájmu má Nájemce právo na přístup k Předmětu nájmu 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, přičemž za tímto účelem budou Nájemci předány příslušné klíče nebo karty. Pronajímatel je oprávněn předat ostraze Budovy jeden klíč za účelem přístupu do Předmětu nájmu dle čl. VIII. této Smlouvy. Klíč bude uložen u ostrahy Budovy v zapečetěné obálce. V případě, že by v průběhu nájmu takový přístup byl nutný, potom je Pronajímatel povinen na takovou skutečnost Nájemce předem upozornit předem, s výjimkou případů, kdy by hrozila vážná újma na majetku či zdraví osob.

1.5.2 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu a používat společné části Budovy a Přilehlé plochy způsobem, kterého by byl schopen řádný a ohleduplný hospodář, jehož zájmem by bylo v maximální možné míře šetřit práva a oprávněné zájmy Pronajímatele a ostatních uživatelů Budovy. Poruší-li Nájemce svoji povinnost dle předchozí věty ve větším než nepatrném rozsahu, potom může Pronajímatel nájem podle této Smlouvy vypovědět bez výpovědní doby.

1.5.3 Nájemce není zejména oprávněn využívat společné části Budovy a Přilehlé plochy (pasáže, únikové cesty atd.) k jiným než obvyklým účelům, zejména pak ne k umísťování věcí a reklamním účelům, ledaže tato Smlouva výslovně stanoví jinak. Při užívání společných částí Budovy a Přilehlých ploch Nájemce zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům omezovat práva ostatních nájemců v Budově.

1.5.4 Nájemce bude při užívání Předmětu nájmu, společných částí Budovy a Přilehlých ploch zejména jednat v souladu s touto Smlouvou a všemi obecně závaznými právními předpisy. Nájemce také nebude užívat, nedovolí ani nestrpí, aby Předmět nájmu byl užíván k nezákonným účelům či v rozporu s touto Smlouvou a nebude rušit užívání a nerušenou držbu Budovy či její části jakéhokoli jiného nájemce nebo Pronajímatele.

1.5.5 Movité věci (např. těžké stroje, trezory apod.) s plošnou zátěží přesahující 250 kg/m2 mohou být v Předmětu nájmu umístěny pouze s výslovným písemným souhlasem Pronajímatele. Cizí vozidla a/nebo osoby, které zásobují Nájemce, se v Budově nebo na Přilehlých plochách mohou zdržovat pouze po dobu nutnou k vyložení a naložení nákladu a Nájemce je povinen zajistit, aby přitom neomezovaly využití podzemních garáží ostatními uživateli. Pokud dojde v důsledku činnosti Nájemce či jeho dodavatelů, zaměstnanců nebo smluvních partnerů ke znečištění nebo poškození příjezdových cest, průjezdů, chodníků, parkoviště, výtahu chodeb apod., je Nájemce povinen bez vyzvání neprodleně provést příslušný úklid nebo opravu na svůj náklad.

1.5.6. Opatření Budovy, společných částí Budovy a Přilehlých ploch štíty, návěstími a podobnými znameními, zejména za účelem reklamy Nájemce, vyžaduje bez dalšího předchozí výslovný písemný souhlas Pronajímatele; ustanovení čl. IX. této Smlouvy však nejsou dotčena. Pronajímatel je oprávněn kdykoli odstranit neoprávněně umístěné reklamní zařízení a předměty na náklady Nájemce.

1.5.7 Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat Pronajímatele o vzniku a výskytu jakýchkoliv závad a škod na Předmětu nájmu stejně jako o výskytu jakýchkoli závad a škod na Budově nebo Přilehlých plochách, které způsobil Nájemce nebo s ním spolupracující osoby a dále o veškerých jiných závažných skutečnostech, které by mohly mít nepříznivý vliv na Předmět nájmu, Budovu a/nebo Přilehlé plochy.

**II.**

**Doba nájmu a doprovodná ustanovení**

* 1. **Předání Předmětu nájmu**

2.1.1 Pronajímatel se zavazuje předat Prostory dle této Smlouvy Nájemci nejpozději dne 31.7.2022 formou předávacího protokolu. Vzor předávacího protokolu je Přílohou č. 2 této Smlouvy.

* 1. **Začátek nájmu**

2.2.1 Nájem Předmětu nájmu na základě této Smlouvy počne běžet dnem **1.8.2022**.

* 1. **Doba nájmu**

2.3.1 Nájem Předmětu nájmu podle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou v délce trvání tří let, tj. **do 31.7.2025**. Po uplynutí této lhůty se doba nájmu změní na dobu neurčitou. Jakmile doba nájmu přejde do režimu na dobu neurčitou, lze nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí bez udání důvodu s 6-ti měsíční výpovědní dobou, přičemž výpovědní doba počíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně, pokud není ve Smlouvě uvedeno jinak. Uplynutím výpovědní doby nájem Předmětu nájmu podle této nájemní Smlouvy skončí.

* 1. **Výpověď ze strany Pronajímatele**

2.4.1 Pronajímatel může nájem podle této nájemní Smlouvy vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet dnem doručení výpovědi Nájemci, také v těchto případech:

1. Nájemce neprovede údržbu nebo opravu Předmětu nájmu, ke které je podle této Smlouvy povinen nebo
2. Nájemce užije Předmět nájmu k jinému účelu, než který je v této Smlouvě sjednán nebo
3. Nájemce neumožní Pronajímateli nebo Pronajímatelem pověřené osobě přístup do Předmětu nájmu, jak je sjednáno v této Smlouvě nebo stanoveno v zákoně nebo
4. Nájemce užívá Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí poškození či zničení Předmětu nájmu nebo
5. Nájemce porušuje závažným způsobem své povinnosti stanovené touto Smlouvou nebo zákonem nebo
6. Nájemce v rozporu s touto Smlouvou opatří Předmět nájmu, Budovu nebo Přilehlé plochy šíty, návěstími nebo podobnými znameními nebo
7. Má-li být Budova odstraněna nebo mají-li být Budova nebo Přilehlé plochy měněny (např. rekonstrukce, oprava, přístavba apod.) tak, že to podstatně ztíží užívání Předmětu nájmu k dohodnutému účelu a Pronajímatel o těchto skutečnostech v době uzavření této Smlouvy nevěděl nebo
8. Nájemce závažným způsobem porušil povinnost uloženou mu Domovním řádem dle čl. 11.7 této Smlouvy.

2.4.2 Pronajímatel může nájem podle této nájemní Smlouvy vypovědět bez výpovědní doby také v těchto případech:

1. vůči Nájemci bude zahájeno insolvenční řízení nebo
2. Nájemce vstoupí do likvidace nebo
3. vůči Nájemci bude zahájeno exekuční řízení.

2.4.3 Smluvní strany si výslovně ujednávají, že změní-li se vlastník Budovy a/nebo Přilehlých ploch, tak tato změna nezakládá právo kterékoliv Smluvní strany z tohoto důvodu vypovědět tuto Smlouvu. Pronajímatel se zavazuje, že o obsahu této Smlouvy a z ní vyplývajících povinností informuje případného budoucího vlastníka Budovy a/nebo Přilehlých ploch.

* 1. **Výpověď ze strany Nájemce**

2.5.1 Nájemce má právo nájem podle této nájemní Smlouvy písemně vypovědět z důvodů stanovených touto Smlouvou v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet dnem doručení výpovědi Pronajímateli, pouze v následujících případech:

1. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti zakotvené v této nájemní Smlouvě;
2. Nájemce beze své viny ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen;
3. Předmět nájmu se stane z objektivních důvodů, ke kterým Nájemce nijak nezavdal příčinu, zcela nezpůsobilý k účelu nájemního užívání sjednaného v této Smlouvě a Pronajímatel tento stav nenapraví ani v přiměřené době od písemné výzvy Nájemce k nápravě, ve které Nájemce nezaměnitelným způsobem specifikuje konkrétní skutečnosti, které zakládají plnou nezpůsobilost Předmětu nájmu ke sjednanému účelu nájmu.

2.5.2 Nájemce má právo nájem podle této nájemní Smlouvy písemně vypovědět bez výpovědní doby pouze v následujících případech:

1. Pronajímatel vstoupí do likvidace;
2. Soud pravomocně zjistí úpadek Pronajímatele;
3. Proti Pronajímateli bude na základě vykonatelného exekučního titulu důvodně zahájeno prostřednictvím soudního exekutora exekuční řízení.
   1. **Další parametry výpovědi**

2.6.1 Námitky proti výpovědi může vypovídaná strana vznést nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne, kdy jí byla výpověď doručena. Nevznese-li vypovídaná strana námitky proti výpovědi včas, tedy ve lhůtě podle předchozí věty, potom právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Námitky vyžadují bez dalšího písemnou formu.

**III.**

**Nájemné a úhrada služeb**

* 1. Nájemné
     1. Nájemné za Předmět nájmu je sjednáno ve výši 2.300 Kč/m2 x 415,07 m2 = 954.661,- Kč bez DPH ročně. Smluvní strany se dohodly, že za užívání Předmětu nájmu bude Nájemce platit Pronajímateli pravidelné měsíční nájemné ve výši 79.555,- Kč bez DPH (dále jen „Nájemné"). V případě, že nájem podle této Smlouvy skončí nebo začne v průběhu kalendářního měsíce, potom je Nájemce povinen zaplatit poměrnou část nájemného za tento kalendářní měsíc.
     2. Nájemce tímto prohlašuje, že je registrovaným plátcem DPH. Nájemce se zavazuje, že neprodleně poté, co přestane nebo začne být registrován jako plátce DPH, sdělí vždy tuto skutečnost bez zbytečného odkladu Pronajímateli.
     3. Po dobu platnosti této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn zvýšit Nájemné vždy ke dni 1. ledna („Den Indexace"), a to o změnu indexu spotřebitelských cen v České republice během předchozího kalendářního roku, oznámenou Českým statistickým úřadem. Při první indexaci v roce 2023 bude jako výchozí použito Nájemné podle čl. III. odst. 3.1.1 této Smlouvy. Pro každý následující rok se jako výchozí použije nájemné z předcházejícího roku. Pronajímatel je tedy oprávněn k první indexaci po oznámení změny indexu spotřebitelských cen Českým statistickým úřadem za rok 2022.
  2. Služby
     1. V souvislosti s nájmem Předmětu nájmu se Pronajímatel zavazuje poskytovat Nájemci tyto služby související s provozem Předmětu nájmu, společných částí Budovy a Přilehlých ploch (dále též jen „Služby“):
     2. vodné (studená voda a teplá užitková voda) / stočné dodávané do společných částí Budovy;
     3. vodné (studená voda + zajištění jejího ohřevu na patře) / stočné dodávané do Předmětu nájmu a ostatních pronajímaných částí Budovy;
     4. elektrická energie dodávaná do společných částí Budovy (např. osvětlení, vzduchotechnika, výtahy, chlazení apod.);
     5. elektrická energie dodávaná do Předmětu nájmu;
     6. vytápění a klimatizace společných částí Budovy;
     7. vytápění a klimatizace Předmětu nájmu a ostatních pronajímatelných částí Budovy;
     8. odvoz odpadu vyprodukovaného ve společných částech Budovy, Předmětu nájmu a ostatních pronajímaných částech Budovy;
     9. správa Budovy a Přilehlých ploch;
     10. telefony, telefonní linky a telefonní ústředny provozované v Budově, související technické vybavení a jeho provoz;
     11. úklid společných částí Budovy;
     12. recepční služby v Budově;
     13. odvod dešťové vody v rámci Budovy;
     14. údržba podzemních systémů a potrubních vedení Budovy;
     15. údržba zastavěných ploch a zahrádek, trávníků, vodních ploch aj. přináležejících k Budově a Přilehlým plochám;
     16. úklidové služby Přilehlých ploch, venkovních prostranství, chodníků, příjezdových cest a komunikací, garáží, parkovišť apod. přináležejících k Budově;
     17. údržba průčelí Budovy, oken, rolet apod.;
     18. úklid sněhu na Budově a Přilehlých plochách;
     19. zabezpečení a ostraha Budovy;
     20. údržba Budovy, včetně všech konstrukcí a jejich souvisejících součástí a vybavení, všech technických a technologických zařízení (výtahy, kotelny, ventilační a klimatizační jednotky, elektrické rozvody, ventilační rozvody, instalace, protipožární hlásiče, telefonní ústředny, systémy pro správu budovy atp.), včetně jejich kontroly, revize, repase a prohlídky;
     21. pojištění proti všem rizikům souvisejícím s vlastnictvím Budovy;
     22. pojištění proti přerušení dodávky energií, médií a služeb do Budovy;
     23. pojištění odpovědnosti vlastníka Budovy proti škodám způsobeným třetím stranám;
     24. veřejné poplatky související s Budovou včetně daně z nemovitostí aj.
     25. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude platit Pronajímateli pravidelné měsíční zálohy na poskytované Služby, a to ve výši 41.507, - Kč bez DPH. I v případě, že nájem podle této Smlouvy skončí nebo začne v průběhu kalendářního měsíce, tak je Nájemce povinen zaplatit plnou výši pravidelné měsíční zálohy za tento kalendářní měsíc.
     26. Zúčtovacím obdobím se pro účely této Smlouvy rozumí každý kalendářní rok, v němž nebo po jehož část trval nájem podle této nájemní Smlouvy (dále též jen „Zúčtovací období“). Výdaji Pronajímatele se pro účely této Smlouvy rozumí veškerá peněžitá plnění, která Pronajímatel vynaložil na zabezpečení Služeb (dále též jen „Výdaje“). Ve vztahu ke Službám uvedeným v čl. 3.2.1 písm. a) až c) a písm. e) až w) této Smlouvy se Nájemce podílí na Výdajích, které za ně Pronajímatel vynaložil v příslušném Zúčtovacím období, Poměrným podílem Nájemce na Budově. V případě, že nájem podle této Smlouvy skončí nebo začne v průběhu Zúčtovacího období, potom se podíl Nájemce na Výdajích zjištěný podle předchozí věty poměrně sníží podle počtu dnů trvání nájmu v tomto Zúčtovacím období. Ve vztahu ke Službě uvedené v čl. 3.2.1 písm. d) této Smlouvy se Nájemce podílí na Výdaji, který za ni Pronajímatel vynaložil v příslušném Zúčtovacím období, Poměrným podílem Nájemce na Podlaží podle skutečné spotřeby naměřené podružným elektroměrem zaznamenávajícím dodávku elektrické energie do pronajímatelných prostor na tomto podlaží. V případě, že Poměrný podíl Nájemce na Podlaží je nižší než 100 % a současně nájem podle této Smlouvy skončí nebo začne v průběhu Zúčtovacího období, potom se zjištěný podíl Nájemce na Výdaji podle předchozí věty poměrně sníží podle počtu dnů trvání nájmu v tomto Zúčtovacím období.
     27. Nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku následujícího po Zúčtovacím období provede Pronajímatel za toto Zúčtovací období vyúčtování podílů Nájemce na Výdajích za Služby ve vztahu k Nájemcem zaplaceným zálohám. Vznikne-li Nájemci z vyúčtování přeplatek, potom je Pronajímatel povinen jej vydat Nájemci nejpozději do konce měsíce srpna kalendářního roku následujícího po Zúčtovacím období. Vznikne-li Nájemci z vyúčtování nedoplatek, potom je Nájemce povinen tento nedoplatek zaplatit Pronajímateli nejpozději do konce měsíce srpna kalendářního roku následujícího po Zúčtovacím období, a to způsobem níže sjednaným pro placení nájemného a záloh na Služby. Vyúčtování bude obsahovat, anebo k němu bude přiložen, výkaz skutečných Výdajů. V každém měsíci červnu má Nájemce poté, co o svém zájmu s dostatečným předstihem písemně informuje Pronajímatele, právo provést kontrolu záznamů Pronajímatele, týkajících se položek ovlivňujících výši Výdajů za předchozí Zúčtovací období.
     28. V rámci každého vyúčtování je Pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit Nájemci měsíční zálohy na Služby (čl. 3.2.2 této Smlouvy) a Nájemce se zavazuje zvýšené zálohy platit od kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo vyúčtování doručeno Nájemci. Pronajímatel je povinen toto zvýšení Nájemci oznámit.
     29. Úprava této Smlouvy ve vztahu k poskytování Služeb je samostatná, ustanovení § 2303 občanského zákoníku se nepoužije
  3. Telekomunikační služby
     1. Dodávku datových a telekomunikačních služeb do Předmětu nájmu si zajišťuje Nájemce ve vlastní režii a na vlastní náklad sám smlouvami s jejich poskytovateli. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci uzavření smluv s takovými poskytovateli. V návaznosti na čl. 1.1.4 této Smlouvy Nájemce potvrzuje, že do Předmětu nájmu jsou přivedeny potřebné datové přípojky a je tak zabezpečena infrastruktura umožňující provoz datových a telekomunikačních služeb.
  4. Platební podmínky
     1. Nájemné (čl. 3.1.1 této Smlouvy) a zálohy za Služby (čl. 3.2.2 této Smlouvy) se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do dvacátého dne kalendářního měsíce, za který jsou placeny. Veškerá peněžitá plnění, ke kterým je Nájemce vůči Pronajímateli povinen, bude Nájemce platit bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Pronajímatel uvede na každém daňovém dokladu vystaveném dle této Smlouvy pouze bankovní účet, který správce daně v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. (zákon o dani z přidané hodnoty) ve znění pozdějších předpisů, zveřejnil způsobem umožňujícím dálkový přístup.
     2. Na peněžitá plnění, která je Nájemce povinen podle této Smlouvy platit, vystaví Pronajímatel daňový doklad (fakturu), obsahující veškeré náležitosti daňového dokladu. Pronajímatel je povinen doručit Nájemci fakturu e-mailem na adresu [xxxxxxxxxx](mailto:office@jfo.cz) nejpozději 15 dní před jejím datem splatnosti. Před uplynutím lhůty splatnosti je Nájemce oprávněn fakturu Pronajímateli vrátit, pokud nebude obsahovat všechny zákonem a touto Smlouvou požadované náležitosti. Pro opravenou nebo nově vystavenou fakturu běží nová lhůta splatnosti v délce 15 dní ode dne jejího doručení Nájemci.
     3. Ocitne-li se Nájemce v prodlení se zaplacením jakéhokoli peněžitého plnění, ke kterému je podle této Smlouvy povinen, potom se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,15 % z dlužné částky za každý, byť i započatý, den prodlení. Nárok Pronajímatele na smluvní pokutu vznikne v okamžiku, kdy se Nájemce ocitne v prodlení dle předchozí věty, a Nájemce se zavazuje smluvní pokutu Pronajímateli zaplatit nejpozději do sedmi dnů ode dne, kdy na smluvní pokutu vznikl Pronajímateli nárok. Nárok Pronajímatele na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu, není ujednáními o smluvní pokutě dotčen.

**IV.**

**Kauce**

* + 1. V souvislosti s uzavřením této Smlouvy se Nájemce zavazuje poskytnout Pronajímateli jako jistotu na zajištění všech svých stávajících i budoucích platebních povinností z této Smlouvy částku odpovídající výši dvou měsíčních nájmů a dvou měsíčních záloh za Služby, tj. částku 242.124,- Kč (dále „Kauce“). Nájemce se zavazuje Kauci uhradit bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy po podpisu Smlouvy nejpozději do 31.7.2022. Kauce bude Nájemci vrácena do 30 dnů po ukončení této Smlouvy a současně po vypořádání všech závazků Nájemce z této Smlouvy.
    2. V případě prodlení Nájemce s jakoukoliv Platbou nebo její částí nebo jakoukoliv jinou platební povinností Nájemce dle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní (včetně např. úroků z prodlení, náhrady škody apod.) je Pronajímatel oprávněn své nároky vůči Nájemci uspokojovat z Kauce.
    3. Pokud by během trvání nájemního vztahu došlo k oprávněnému čerpání z Kauce, zavazuje se Nájemce neprodleně, a to po výzvě ze strany Pronajímatele, doplnit/doplatit částku rozdílu na její plnou výši. Právo Pronajímatele na ukončení Smlouvy v důsledku neplacení nájemného a/nebo plateb na úhradu Provozních nákladů tímto není dotčeno.

**V.**

# Údržba Předmětu nájmu a jeho vrácení

**5.1**  **Údržba a vrácení Předmětu nájmu**

5.1.1 Nájemce je zejména povinen udržovat v Předmětu nájmu, ve společných částech Budovy a na Přilehlých plochách pořádek a je povinen zajistit, aby tak činili i zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a smluvní partneři Nájemce, stejně jako jeho případní podnájemci či jejich zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a smluvní partneři a dále je povinen zdržet se všeho, co by mohlo obtěžovat ostatní nájemce nebo uživatele Budovy, a to zejména hlukem, zápachem, vibracemi a neumožnit jiným, aby bylo v Předmětu nájmu, společných částech Budovy nebo na Přilehlých plochách provedeno cokoli, co by mohlo způsobit takové obtěžování. Nájemce je dále zejména povinen Předmět nájmu užívat šetrně, pečovat o něj, a až do doby sjednaného vrácení zpět Pronajímateli provádět na vlastní náklady veškerou jeho údržbu a opravy, ledaže je k některému způsobu nebo druhu údržby a opravnám zavázán podle této Smlouvy Pronajímatel.

5.1.2 Při skončení nájmu předá Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu a jeho vybavení v takovém stavu, v jakém Předmět nájmu a jeho vybavení byli v době, kdy je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání dle této Smlouvy (zejména čl. 1.5.2 této Smlouvy).

5.1.3 Bez ohledu na jiná ustanovení této Smlouvy musí být Předmět nájmu při jeho předání Pronajímateli nově vymalován, uklizen a koberec vyčištěn, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě, že Nájemce neuvede Předmět nájmu do stavu, jak je popsán v předchozí větě tohoto odstavce, Pronajímatel je oprávněn tak učinit na náklady Nájemce.

5.1.4 Provedl-li Nájemce změnu Předmětu nájmu (např. stavební úpravy apod.) bez souhlasu Pronajímatele, potom Nájemce na svůj náklad a nebezpečí uvede Předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu podle této Smlouvy, ledaže Pronajímatel písemně určí jinak.

**5.2 Odstranění škod**

5.2.1 Nájemce je povinen neprodleně odstranit škody, které způsobil na Předmětu nájmu, jeho vybavení, Budově nebo Přilehlých plochách. Nesplní-li Nájemce tuto povinnost, potom může Pronajímatel učinit potřebná opatření k odstranění škody na náklady Nájemce. V takovém případě nemá Nájemce nárok zejména na slevu z nájemného či jeho snížení, náhradu škody, a to ani v případě podstatného omezení možnosti užívání Předmětu nájmu.

**5.3 Odpovědnost za škodu**

5.3.1 Ochrana veškerého majetku Nájemce umístěného v Předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí Nájemce a jeho nákladů.

5.3.2 Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku Nájemce umístěného v Předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by Nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných Pronajímatelem.

5.3.3 Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody vzniklé na Předmětu nájmu za předpokladu, že škoda nebyla způsobena Pronajímatelem. Nájemce dále odpovídá za škodu na společných částech Budovy a Přilehlých plochách během trvání nájmu podle této Smlouvy a/nebo v souvislosti s ní za předpokladu, že taková škoda byla způsobena Nájemcem či jeho pracovníky.

**5.4 Odpovědnost smluvních stran při zajištění pravidel bezpečnosti práce, požární ochrany a životního prostředí**

5.4.1 Smluvní strany se dohodly, že povinnosti vyplývající z platné právní úpravy, včetně ČSN, k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygieny a životního prostředí se zavazuje ve vztahu k Předmětu nájmu dodržovat v plném rozsahu Nájemce s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy, včetně úhrady uložených sankcí vůči orgánům veřejné moci.

5.4.2 Pronajímatel je povinen zajistit revize, kontroly, zkoušky a běžnou údržbu vyhrazených technických zařízení (elektrických, zdvihacích, plynových, tlakových) a ostatních souvisejících zařízení (např. komínových odtahů), která jsou v pronajatých Prostorách trvale umístěna a tvoří jejich nedílnou nepřenosnou součást.

5.4.3 Pronajímatel je povinen prokazatelně seznámit Nájemce a jím určené osoby se způsobem nakládání s odpady a všemi dalšími provozními řády a pravidly vázanými na pronajaté Prostory a k tomuto účelu vydanými, které ovlivňují nebo mohou ovlivnit činnost Nájemce. K tomuto účelu předá Nájemci zejména informace o umístění, počtu a typech nádob ke shromažďování odpadů (pro směsný komunální odpad a jeho vytříděné složky, papír, plast a sklo). Podle § 5 zákona č. 541/2020 Sb., je původcem odpadu, se kterým je nakládáno v souladu s tímto odstavcem Pronajímatel.

**VI.**

**Stavební úpravy**

6.1 Pronajímatel je oprávněn provádět údržbu i stavební úpravy v souvislosti s údržbou a/nebo zlepšením Budovy nebo Předmětu nájmu, a také pro odvrácení hrozícího nebezpečí či škody nebo pro odstranění škod, a to i bez souhlasu Nájemce. Nájemce však o takových úpravách musí být přiměřeně informován, je-li to s ohledem na urgentnost věci možné.

6.2 Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět na Budově stavební úpravy tj. např. zřizovat přístavby, přestavby a dodatečné vestavby všeho druhu, jakož i překládat a odstraňovat stávající zařízení či rozvodné sítě nebo jim určit jiné využití, čímž však není dotčena zejména povinnost Pronajímatele přihlédnout na oprávněné zájmy Nájemce.

6.3 Pronajímatel je povinen oznámit s dostatečným předstihem Nájemci záměr provádět stavební úpravy a úpravy realizovat tak, aby co nejméně narušovaly činnost Nájemce v Předmětu nájmu.

6.4 Nájemce smí provádět změny a úpravy (např. stavební úpravy apod.) v Předmětu nájmu pouze s předchozím výslovným písemným souhlasem Pronajímatele, v němž budou také stanoveny podmínky a parametry provádění takových změn a úprav. Poruší-li Nájemce svoji povinnost podle předchozí věty, potom může Pronajímatel vypovědět nájem podle této Smlouvy bez výpovědní doby.

**VII.**

**Podnájem**

7.1 Nájemce smí Předmět nájmu nebo jeho část podnajmout třetí osobě pouze s předchozím výslovným písemným souhlasem Pronajímatele, přičemž za třetí osobu se nepovažuje společnost **Dům kultury města Ostravy, a.s., IČ: 471 51 595**. Poruší-li Nájemce svoji povinnost podle předchozí věty, potom může Pronajímatel nájem podle této Smlouvy vypovědět bez výpovědní doby. V případě souhlasu Pronajímatele s podnájmem Nájemce zůstává po celou dobu trvání nájmu podle této Smlouvy vůči Pronajímateli v plném rozsahu smluvním a platebním partnerem. Nájemce zároveň plně odpovídá Pronajímateli za dodržování příslušných ustanovení této Smlouvy případnými podnájemci. Podnájemní vztahy skončí nejpozději společně s nájemním vztahem dle této Smlouvy.

**VIII.**

**Vstup do Předmětu nájmu**

8.1 Oznámí-li to Pronajímatel Nájemci alespoň jeden pracovní den předem, umožní Nájemce Pronajímateli nebo osobám, které tím Pronajímatel pověřil, přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly plnění povinností Nájemce z této Smlouvy, jakož i za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby Předmětu nájmu nebo Budovy, a to v pracovní dny během běžné pracovní doby nebo podle dohody mezi Nájemcem a Pronajímatelem. Pronajímatel je však bez ohledu na ujednání předchozí věty oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu vždy, je-li potřebné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, je však povinen v takovém případě bezodkladně informovat Nájemce, bude-li Nájemce běžnými prostředky dosažitelný. Nebude-li Nájemce moci v důsledku činností Pronajímatele podle předchozích dvou vět Předmět nájmu užívat, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

8.2 Nájemce se zavazuje, že nejpozději do tří pracovních dnů od skončení nájmu podle této Smlouvy, ať už ke skončení nájmu došlo z jakýchkoli důvodů, celý Předmět nájmu vyklidí a v téže lhůtě jej společně s jeho vybavením předá zpět Pronajímateli ve stavu, v jakém je Nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání dle této Smlouvy (zejména čl. 1.5.2 této Smlouvy). Ocitne-li se Nájemce v prodlení se splněním některého ze svých závazků podle předchozí věty, potom se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s jejich plněním. Nárok Pronajímatele na smluvní pokutu vznikne v okamžiku, kdy se Nájemce ocitne v prodlení dle předchozí věty a Nájemce se zavazuje smluvní pokutu Pronajímateli zaplatit nejpozději do sedmi dnů ode dne, kdy na smluvní pokutu vznikl Pronajímateli nárok. Nárok Pronajímatele na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu, není ujednáními o smluvní pokutě dotčen. Ocitne-li se Nájemce v prodlení s vyklizením Předmětu nájmu podle první věty tohoto čl. 8.2 této Smlouvy, potom Nájemce výslovně souhlasí dále s tím, aby si Pronajímatel zjednal do Předmětu nájmu přístup (např. překonáním uzamčení vstupních dveří do Předmětu nájmu apod.), do Předmětu nájmu bez souhlasu Nájemce, příp. i přes odpor Nájemce, vstoupil a Předmět nájmu sám vyklidil. Vyklizením podle předchozí věty se rozumí zejména vykázání Nájemce a osob, které na základě Nájemcova práva Předmět nájmu užívají, stejně jako odstranění movitých věcí, které jim patří a uložení těchto movitých věcí u Pronajímatele nebo u třetí osoby na náklady Nájemce. Právo Pronajímatele realizovat v zákonném rozsahu zadržovací právo na movitých věcech, které má Nájemce na Předmětu nájmu nebo v něm, není dotčeno. Pro vyloučení všech pochybností smluvní strany sjednávají jednoznačně, že povinnost Nájemce podle první věty tohoto čl. 8.2 této Smlouvy je dána i v případě, že Nájemce vznese proti důvodné výpovědi Pronajímatele námitky, stejně jako v případě, že Nájemce požádá soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi Pronajímatele. Po skončení nájmu podle této Smlouvy má Pronajímatel právo jednostranně zastavit dodávku všech nebo jen některých Služeb do Předmětu nájmu nebo jeho části a Nájemce není oprávněn v takovém případě požadovat po Pronajímateli jakékoli plnění nebo kompenzaci – s tímto Nájemce výslovně souhlasí.

**IX.**

**Reklama**

9.1 Nájemce má právo na umístění informačních štítků do jednotného informačního systému Budovy a dále na umístění malého informačního panelu na příslušném nadzemním podlaží u vchodu do Předmětu nájmu. Jednotný informační systém Budovy je spravován Pronajímatelem a výrobu a umístění štítků do tohoto systému zajistí Pronajímatel na svoje vlastní náklady. Informační panel u vchodu do Předmětu nájmu si zajišťuje Nájemce na vlastní náklad a nebezpečí. Nájemce prohlašuje, že byl s jednotným informačním systémem Budovy seznámen a souhlasí s přizpůsobením informací o jeho osobě tomuto informačnímu systému (např. místa umístění jednotlivých informačních štítků, jejich velikost, design informačního systému apod.).

9.2 Pronajímatel může při provádění opatření souvisejících s údržbou nebo opravami Předmětu nájmu a Budovy a při provádění stavebních úprav Předmětu nájmu a Budovy od Nájemce požadovat přechodné odstranění informačního panelu; jeho odstranění je Nájemce povinen provést bez zbytečného odkladu.

9.3 Při ukončení nájemního vztahu odstraní Nájemce informační panel na svůj náklad; současně odstraní případné škody vzniklé jeho umístěním a/nebo odstraněním. Nesplní-li Nájemce tuto povinnost, je Pronajímatel oprávněn předmětný panel odstranit sám na náklad Nájemce.

**X.**

**Pojištění**

10.1 Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou smlouvu o pojištění Budovy pro případ živelních pohrom a pojištění odpovědnosti za škodu z držby nemovitosti ve výši dostatečné na uvedení prostor do stavu před vznikem živelné pohromy či škody. Pronajímatel na písemné požádání předloží Nájemci doklady o placení pojistného a kopie pojistných smluv.

10.2 Nájemce by si měl ve svém vlastním zájmu zajistit na vlastní náklady následující pojištění:

- pojištění odpovědnosti Nájemce za škodu způsobenou jeho provozní činností

- přiměřené pojištění majetku vztahující se na věci vnesené do Předmětu nájmu Nájemcem.

**XI.**

**Závěrečná ustanovení**

* 1. **Písemná forma**

11.1.1 Tato Smlouva může být měněna, rušena, vypovězena nebo od ní může být odstoupeno pouze písemně. Pro uvedená právní jednání Smluvní strany vylučují jinou než písemnou formu.

* 1. **Vyšší moc**

11.2.1 Nájemce nemá vůči Pronajímateli právo na jakákoli plnění v důsledku omezení nebo zastavení dodávky Služeb, jestliže by příčinou tohoto stavu byly okolnosti, kterým Pronajímatel nemohl ani při vynaložení obvyklé péče zabránit (např. porucha či havárie na straně koncového dodavatele některé ze Služeb, pravidelná odstávka dodávky některé ze Služeb na straně koncového dodavatele takové Služby, nepředvídatelná a obvyklými prostředky neodvratitelná událost zabraňující nebo omezující dodávku některé ze Služeb, zejména nečekaná havárie Budovy nebo její infrastruktury apod.).

* 1. **Platnost, účinnost a výklad smlouvy, řešení sporů**

11.3.1 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatná, nebo pokud by zákonem předepsané náležitosti chyběly, není tím dotčena platnost zbývajících ustanovení této Smlouvy. Místo neplatného ustanovení dohodnou Smluvní strany takové platné ustanovení, které nejvíce odpovídá smyslu a účely této Smlouvy. Pokud tato Smlouva podléhá zákonu o registru smluv č. 340/2015 Sb., stává se účinnou dnem zveřejnění v Registru smluv.

11.3.2 Tato Smlouva je sjednána v českém jazyce, který je pro její posuzování rozhodný. Veškeré právní poměry vyplývající z této Smlouvy nebo jakkoli s ní související se řídí právním řádem České republiky s vyloučením jeho kolizních ustanovení a jsou podrobeny pravomoci českých soudů. Smluvní strany sjednávají prorogační doložku, kdy veškeré spory mezi smluvními stranami budou v prvním stupni rozhodovány u Okresního soudu v Ostravě nebo Krajského soudu v Ostravě, a to u toho z nich, který bude podle právních předpisů v prvním stupni věcně příslušný.

11.3.3 Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany vylučují pro právní vztah založený touto Smlouvou použití ustanovení občanského zákoníku o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem, tedy ustanovení § 1798 až § 1800 občanského zákoníku.

* 1. **Zpracování údajů**

11.4.1 Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že Pronajímatel a popř. třetí osoby, které zmocní ke správě Budovy, budou v rámci správy Budovy a nájmů elektronicky shromažďovat, zpracovávat a ukládat údaje týkající se Nájemce a této Smlouvy.

**11.5 Vyloučení postoupení práv a povinností**

11.5.1 Nájemce není oprávněn bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele postoupit tuto Smlouvu, převést nájem podle této Smlouvy nebo převést či postoupit jiná svá jednotlivá práva, pohledávky nebo povinnosti z této Smlouvy; pro vyloučení všech pochybností se postoupením/převodem rozumí rovněž postoupení, převod či přechod práv a povinností v důsledku prodeje či nájmu závodu Nájemce či jeho části, do nějž spadá i nájem podle této Smlouvy.

**11.6 Doručování**

11.6.1 Pro účely doručování jakýchkoli písemností mezi smluvními stranami v souvislosti s právním vztahem založeným touto Smlouvou Smluvní strany sjednávají následující. Doručovací adresou Smluvní strany bude adresa, kterou tato Smluvní strana po uzavření této Smlouvy prokazatelně písemně sdělí druhé Smluvní straně jako adresu, na kterou jí mají být doručovány písemnosti, a nebude-li žádná taková adresa prokazatelně sdělena, potom adresa, která v době doručování bude aktuální adresou sídla nebo místa podnikání Smluvní strany, které je doručováno (dále též jen „**Doručovací adresa**“). Bude-li písemnost odeslána Smluvní straně na Doručovací adresu s využitím provozovatele poštovních služeb (prostřednictvím držitele poštovní licence), potom bez dalšího a nevyvratitelně platí, že písemnost byla Smluvní straně doručena nejpozději desátý den od odeslání s tím, že připadne-li konec této lhůty na sobotu, neděli nebo státní svátek, potom je koncem této lhůty až nejblíže následující pracovní den. Právo Smluvní strany doručit písemnost druhé Smluvní straně na jinou než Doručovací adresu nebo jiným způsobem (osobní doručení, kurýrní služba bez poštovní licence apod.) není dotčeno.

**11.7 Domovní řád**

11.7.1 Pronajímatel vydal písemný Domovní řád, který blíže rozvádí práva a povinnosti Smluvních stran zakotvená v této Smlouvě, a který je Přílohou č. 3 této Smlouvy (dále též jen „Řád“). Pronajímatel má právo obsah Řádu kdykoli jednostranně písemně měnit (dále též jen „Novelizace“). Řád ve znění obsaženém v Příloze č. 3 je pro Smluvní strany závazný dnem uzavření této nájemní Smlouvy. Řád ve znění Novelizace je pro Smluvní strany závazný dnem následujícím po dni, kdy příslušná Novelizace byla Pronajímatelem Nájemci doručena. Smluvní strany se tedy zavazují dodržovat povinnosti sjednané v této Smlouvě a řídit se dále Řádem ve znění jeho Novelizací. Nájemce není povinen se řídit těmi částmi pro něj závazného Řádu (ve znění případných Novelizací), v nichž by mu byly ukládány povinnosti zcela zjevně objektivně nesplnitelné nebo šikanózní povahy. Kde tato Smlouva stanoví něco jiného než Řád, tam se použije tato Smlouva jako předpis speciální.

**11.8 Zápis nájmu do veřejného seznamu**

11.8.1 Zápis nájmu podle této Smlouvy do veřejného seznamu vyžaduje předchozí výslovný písemný souhlas Pronajímatele.

**11.9 Převzetí zákaznické základny**

11.9.1 Nájemce nemá po skončení nájmu, byť by skončil výpovědí ze strany Pronajímatele, právo na náhradu za výhodu Pronajímatele nebo nového nájemce Předmětu nájmu, kterou by případně získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem; ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.

**11.10 Deklarace Smluvních stran**

11.10.1 Smluvní strany si tuto Smlouvu přečetly, zcela porozuměly jejímu předmětu a obsahu a prohlašují, že právní jednání, která tato Smlouva obsahuje, jsou projevem jejich pravé, vážné a svobodné vůle, když tuto Smlouvu uzavřeli na základě vzájemné dohody, nikoli pod nátlakem nebo za zjevně nevýhodných podmínek. Na důkaz výše uvedeného Smluvní strany tuto Smlouvu podepsaly.

V Ostravě dne xx. 6. 2022

PronajímatelNájemce

**OC Varenská Ostrava s.r.o. Janáčkova filharmonie Ostrava,**

**příspěvková organizace a.s.**

……………………… …………………………

xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx

jednatel ředitel

**Přílohami této smlouvy jsou:**

Příloha č. 1 – Situační plánek Prostor

Příloha č. 2 – Předávací protokol

Příloha č. 3 – Domovní řád