r

Nájemní smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená podle ust. zák.

**č. 116/90 Sb. ve znění dalších zákonů jej doplňujících a měnících**

**Smluvní strany**

***Dům kultury města Ostravy, a.s.*** se sídlem Ostrava-Moravská Ostrava, ul.28. října 124/2556 IČO: 47151595, DIČ: 388-47151595

zastoupena : Ing. Janem Voglem, předsedou představenstva a Ing. Romanem Grzegorzem, místopředsedou představenstva

jako pronajímatel na straně jedné ( dále jen pronajímatel )

***Janáčkova filharmonie Ostrava,*** příspěvková organizace, se sídlem Ostrava, 28. října 124, IČO : 00373222

DIČ : CZ00373222

Zastoupena: Prof. Janem Hališkou, zastupujícím ředitelem jako nájemce na straně druhé

( dále jen nájemce)

1. **Úvodní ustanovení**

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti a to budovy čp.2556 - objekt občanské vybavenosti, ležící na pozemku parc. č. 2614/1, zastavěná plocha v K.Ú. Moravská Ostrava, jež jsou zapsány na LV 54 7, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ostravě, pro obec Ostrava a katastrální území Moravská Ostrava.

**II.Předmět náimu**

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v budově čp. 2556 Domě kultury města Ostravy,

a.s. graficky vyznačené na přílohách, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Příloha č. l vyznačuje v l .p.p. zvýšeném ostatní plochy ( chodba, vrátnice, zádveří) užívané výhradně nájemcem.

Příloha č.2 vyznačuje kanceláře, ostatní plochy a malý sál v 1. nadzemním podlaží užívané výhradně nájemcem.

Příloha č.3 vyznačuje kanceláře, ostatní plochy a sály v 2. nadzemním podlaží užívané výhradně nájemcem.

Příloha č.4 vyznačuje kanceláře, ostatní plochy v 3. nadzemním podlaží užívané výhradně nájemcem.

Příloha č.5 vyznacuJe garaze užívané výhradně nájemcem (označené žlutou barvou) a společné prostory vjezdu před nákladní výtah (označené zelenou barvou).

Příloha č.6 vyznačuje společné prostory vstupní haly, vestibulu, divadla a haly (označené zelenou barvou).

Příloha č.7 vyznačuje dvě místnosti pro dirigenta využívané výhradně nájemcem (žlutá barva) a společné prostory společenský sál, přísálí, foyer, klubovny+ chodby+ WC (zelená barva).

Příloha č.8 vyznačuje garáže a parkovací místa pro JFO (dvě místa před vjezdem do garáží, 8 míst před hlavním vchodem do JFO)

Příloha č. 13 vyznačuje v 1. PP plochu skladu 54,3 m2 využívané výhradně bezúplatně nájemcem.

Příloha č. 14 vyznačuje kotec pro piano na jevišti společenského sálu o ploše 18,4 7 m2 využívané výhradně bezúplatně nájemcem.

Příloha č. 15 vyznačuje plochu varhan a hracího stolu ve společenském sálu o ploše 44,905 m2 využívané výhradně bezúplatně nájemcem.

Prostory vyznačené v přílohách č.5,6,7 (zelenou barvou) - společné prostory jsou užívané nájemcem ve dnech vymezených samostatným harmonogramem pro každou sezónu, tj. období od 15.8. do 30.6. následujícího roku.

Tyto prostory budou k dispozici nájemci v rozsahu podle níže uvedených podmínek stanovených v předem sjednaném časovém harmonogramu pro počet 75 provozních dnů v roce, v rozdělení:

a). Pro sezonu platí rozdělení na 70 celých dnů a 10 půldnů.

1. Za nevyužitý den a nevyužitý půl den se považuje takový den, kdy nájemce tento den nevyužije nebo oznámí jeho uvolnění později než 10 týdnů přede dnem původního předpokládaného využití a pronajimatel nevyužije uvedený den pro jiné své aktivity.

Další provozní dny vyčerpané za sezonu (tj.nad 75 dnů) bude hradit nájemce pronajimateli podle touto smlouvou sjednaných podmínek.

1. Nájemce je povinen vždy bez ohledu na využití uhradit minimálně 75 provozních dnů.

75 provozních dnů v sezóně, ve výše uvedeném rozdělení, je kryto paušálem nájemného a úhrad za služby dle čl.IV.

Pro účely čerpání provozních dnů smluvní strany sjednávají terminologii a systematiku čerpání na:

**Půl den** se rozumí využití prostor nájemcem vyznačených v přílohách č.5, č.6 a č.7 jako společné prostory (zelená barva) v době od 6,00 - 14,00 nebo 14,00 - 22,00 hodin. Dále se také rozumí využití prostor nájemcem příloha č. 6 ( zelená barva ) - divadelní trakt, foyer, vestibul, vstupní hala v době od 6,00 - 14,00 nebo 14,00 - 22,00 hodin. Tyto prostory budou nájemci k dispozici dle předem stanoveného harmonogramu.

**Celý den** se rozumí využití prostor, které jsou vyznačeny v přílohách č.5, č.6 a č.7 jako společné prostory (zelená barva) v době od 6,00 - 22,00 hodin.

Tyto prostory budou nájemci k dispozici dle předem stanoveného časového harmonogramu.

2

1. **Účel nájmu**

Nájemce bude v pronajatých (nebytových) prostorách vyvíjet činnost v souladu se zřizovací listinou, to je zejména koncertní činnost, vzdělávací akce v oblasti umění, provádění reklamní činnosti a propagace v oblasti umění, pořizování zvukových záznamů a další činnosti, včetně souvisejících činností administrativních a technických.

Nájemce může vyvíjet v těchto prostorách i jinou činnost vyplývající s jeho zřizovací listiny v souladu s časovým harmonogramem a dobrými mravy hospodářské soutěže po předchozím písemném oznámení pronajímateli.

Pronajaté prostory budou současně sloužit jako stálé sídlo nájemce, tedy i pro činnost z této skutečnosti vyplývající.

1. **Výše náiemného a úhrad za služby**

Výše nájemného a úhrad za služby je stanovena takto:

1. Nájemné za trvale užívané prostory se sjednává ve výši ~2702610,50 Kč bez DPH ročně, s což v členění na čtvrtletí činí ~675652,63Kč bez DPH čtvrtletně, počínaje dnem 1. 7. 2012 viz příloha č.12

Nájemné za společně resp. dočasně pronajaté prostory se sjednává ve výši ~3334119,67 Kč bez DPH ročně, což v členění na čtvrtletí činí -833529,92- Kč bez DPH, počínaje dnem 1.7.2012 viz příloha č. 12 s tím, že nájemce bude hradit čtvrtletní platbu nájemného ve smyslu časového harmonogramu, když pro případ přečerpání objemu provozních dnů v sezóně dle této smlouvy bude konečné vyúčtování provedeno pronajímatelem dle skutečného čerpání nejpozději do dvou měsíců po ukončení sezóny. V případě přečerpání bude účtován tento provozní den sazbou pro společné prostory dle přílohy č.12 to je ~44 455,- Kč/den bez DPH.

1. Paušální poplatek za ostatní služby pro trvale užívané prostory (to je ostraha objektu, úklid, požární zabezpečení apod.) ve smyslu bodu IV. 3.a je sjednán ve výši ~383075,81 Kč bez DPH ročně tj. ~95768,95 Kč bez DPH čtvrtletně počínaje 1.7.2012 viz příloha č. 12.

Paušální poplatek za ostatní služby pro společné prostory ve smyslu bodu IV. 3. b je sjednán ve výši ~397577,13 Kč bez DPH ročně tj. ~99394,28 Kč bez DPH čtvrtletně počínaje 1.7.2012 viz příloha č. 12. V případě přečerpání bude účtován paušální poplatek za ostatní služby pro společné prostory ve smyslu bodu IV. 3. b ve výši ~5301,03 Kč/den bez DPH.

1. V takto sjednaných platbách podle předchozích bodů 1,2 je zahrnuto
2. pro prostory trvale užívané, viz. přílohy čl,2,3,4,5,7 (vyznačené žlutou barvou) vlastní nájemné

náklady na služby: (ostraha objektu, uklízečky, požární zabezpečení atd.)

1. pro prostory užívané podle samostatného harmonogramu, viz příloha č.5,6,7 (vyznačené zelenou barvou)

vlastní nájemné

služby spojené s přípravou a uvedením sálu do předchozího stavu po ukončení akce

šatna včetně potřebné obsluhy 4 osoby, pořadatelé 4 osoby požární služba v průběhu akce 1 osoba

osvětlovač 1 osoba

zvukař 1 osoba

3

1. Nájemce se zavazuje platit po dobu užívání pronajatých prostor náklady za teplo, elektrickou energii, vodné a stočné dle algoritmu výpočtu v příloze č. 9 měsíčně ve výši vyúčtované pronajímatelem podle skutečně vynaložených nákladů připadajících na nájemce v členění prostory trvale užívané dle příloh č.1,2,3,4,5,7, (žlutá barva), měřených elektroměrem, společné prostory vyznačené v přílohách č.5,6,7 (zelená barva) dle výpočtu v příloze č.9 a to na základě faktury vystavené pronajímatelem a splatné 15. dne následujícího kalendářního měsíce.

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíčně pozadu poplatky za telefonní hovory na základě vyúčtování provedeného pronajímatelem dle nájemcem skutečně provolaných telefonních impulsů v příslušném měsíci.

1. Pro případ požadavku na služby mimo rozsah v čl. IV. bodě 3. nebo v době mimo časový rozsah celého dne popřípadě půldne v návaznosti na bod IV. 6. se dohodly smluvní strany zpracovat přílohu č. 10, která jednoznačně interpretuje jednotlivé položky, nájemné, služby (včetně konkrétního označení služby ve vazbě na konkrétní finanční částku). Tato příloha bude podkladem pro účtování čerpaných služeb a nájmu společných prostor nad rámec sjednaných.
2. Nájemné dle čl. IV. bod 1. a 2. bude každoročně upravován v návaznosti na výši inflace vyhlášenou ČSÚ (příp. ČNB) za období předcházejícího kalendářního roku, a to vždy k 1.1. příslušného roku. Zvýšení nájemného v rozsahu odpovídajícímu inflačnímu koeficientu (procentu) bude provedeno formou písemného oznámení nájemci podle klíče:

inflace do 7% včetně - zvýšení bude respektovat výši inflace inflace nad 7% do 10% včetně - zvýšení o 7%

inflace nad 10% do 15% včetně - zvýšení o 9% inflace nad 15% do 18% včetně - zvýšení o 12%

inflace nad 18% zvýšení bude respektovat inflační koeficient snížený o 3%

Dále se smluvní strany dohodly, že nájemce doloží ke smlouvě osvědčení o registraci plátce daně z přidané hodnoty. Na základě tohoto osvědčení bude pronajímatel účtovat DPH dle platných sazeb.

1. V případě využití divadelního sálu pro účely pořádání kulturních akcí JFO, se dohodly smluvní strany na nájemném ve finančním vyjádření jednoho půldne.
2. **Splatnost náiemného, služeb a způsob platby**

Nájemné a služby budou placeny v rovnoměrných čtvrtletních splátkách splatných vždy k 15.dni prvního měsíce čtvrtletí na základě faktury vystavené pronajímatelem. Veškeré platby bude činit nájemce převodem ze svého účtu na účet pronajímatele.

1. **Doba pronáimu**
2. Nájem se sjednává na dobu 15 let a počíná dnem 1. 7. 2012
3. Pronajímatel se zavazuje připravit pronajímané tzn. společně využívané prostory v termínu a podle požadavků nájemce. V případě, že tyto prostory pronajímatel řádně nepřipraví a nájemci vznikne škoda, uhradí pronajímatel vzniklou škodu podle skutečně prokázaných nákladů.

4

1. Sjednaná nájemní doba podle části VI. 1. této smlouvy je ze strany pronajímatele vypověditelná jedině z důvodu uvedených v § 9/2 zák.č. 116/90Sb. Nájemce může vypovědět tuto nájemní smlouvu jen z důvodů uvedených v § 9/3 zák.č. 116/90Sb. Výpovědní lhůta se sjednává v trvání dvou let pro pronajímatele a jeden rok pro nájemce.
2. **Povinnosti pronajímatele**
3. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu po provedených stavebních úpravách, vyžádaných nájemcem a ve stavu· způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu je udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb v rozsahu podle části IV.4. této smlouvy.
4. Stavební a technologické úpravy potřebné k tomu, aby pronajímané prostory mohly sloužit nájemci k plnění jeho úkolů, je pronajímatel povinen konzultovat s nájemcem.
5. Pronajímatel se zavazuje neprovádět po dobu trvání nájmu stavební nebo technologické změny, které by měly za následek zhoršení akustických podmínek sálu, kterých bylo dosaženo úpravami před započetím nájmu.
6. Strany se zavazují v příloze č. 11 konkretizovat, upřesnit a specifikovat rozsah drobných oprav, které jsou povinností pronajímatele a jež jsou hrazeny v nájemném, rozsah drobných oprav spadající do povinností nájemce a rozsah a specifikaci drobných oprav, které jsou hrazeny mimo rámec nájemného.
7. V případě využívání pro veřejnost prostor uvedených v článku IV bodu 3 písmeno b) je povinen nájemce nahlásit pronajimateli tuto skutečnost více než 1Otýdnů předem. Úhrada za využívání výše uvedených prostor, včetně ostatních služeb pro společné prostory bude 100,- Kč + DPH za 1 hodinu. Další požadované služby je nájemce povinen ve stejném termínu nahlásit pronajimateli a zaplatit za ně úhradu v souladu s přílohou č. 9 smlouvy. Toto ustanovení bodu 5. neplatí v případě, že tyto prostory jsou již současně využívány v rámci provozních dnů.
8. **Práva a povinnosti nájemce**
9. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a způsobem dohodnutým v této smlouvě.
10. Nájemce ve smyslu této smlouvy předá písemně pronajímateli závazny casový harmonogram koncertní sezony 3 měsíce předem, nejpozději do 15. 5. běžného roku s tím, že ve svých požadavcích bude respektovat požadavky pronajímatele na opravy uvažované v plánu oprav. Pronajímatel je povinen seznámit nájemce s termínem oprav 3 měsíce předem mimo havarijní situace.
11. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá ze škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
12. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejích část na dobu určitou do podnájmu jinému uživateli po předchozím písemném uvědomění pronajímatele.
13. Nájemce má nárok na poměrnou slevu nájemného, pokud nemůže vinou pronajímatele užívat pronajaté prostory v plném rozsahu nebo po omezenou dobu. Sleva vychází ze sazeb nájemného uzavřených a odsouhlasených touto smlouvou až do výše 100 %.

5

1. Nájemce je oprávněn provést vlastním nákladem rozvody počítačové sítě a telefonní rozvody pokud nedojde k zásahům do stavební konstrukce objektu.
2. Nájemce, v případě že mu vtom nebrání vážné provozní důvody, umozm uz1vam, hudebního sálu a zkušebny JFO pro akce pronajímatele. Úhrada za užívání hudebního sálu bude 650,- Kč + DPH za 1 den nebo 325,- Kč + DPH za půlden. Cena je konečná a zahrnuje zejména pronájem místnosti, pronájem společných prostor ( chodeb a WC ), spotřeba elektrické energie, tepla, vodné, stočné, ostraha objektu a jiné. Stejné podmínky platí pro pronájem zkušebny JFO.
3. Nájemce odpovídá za škodu, která vznikne ztrátou, zničením nebo poškozením věcí které do pronajatých prostor nájemce vnesl nebo je instaloval (varhany, hrací stůl, klavíry, ostatní hudební nástroje, apod.), nebo je vnesly osoby s vědomím nájemce. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu, která bude pojišťovat případné škody na těchto movitých věcech. Současně je povinen udržovat pojistnou smlouvu v platnosti.

Pronajímatel v takových případech se zavazuje poskytnout nájemci nebo pojišťovně, případně vyšetřujícím orgánům nezbytnou pomoc a součinnost, aby případná škoda nájemce byla co nejmenší.

1. **Skončení náimu**
2. Nájem sjednaný touto smlouvou skončí
   1. uplynutím doby sjednané v části VI.1. této smlouvy.
   2. z důvodů specifikovaných v části VI.3. této smlouvy.
3. Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. **Ostatní práva a povinnosti**

V ostatním platí příslušná ustanovení zák.č. 116/90Sb. ve znění jeho novel a další obecně závazné předpisy.

1. **Zvláštní ujednání**

Obě smluvní strany se dohodly:

1. Na využívání vstupního vestibulu k výstavám. Objednávka resp.oznámení každé smluvní strany musí byt oznámeno druhé straně 2 měsíce předem (úhrada el.energie 140,- Kč/den+ DPH, bez ručení za vystavené expozice.
2. JFO bude hradit nájem při využití dočasně užívaných, tedy společných prostor po 22.00 hod., podle platných ceníku DKMO, a.s. v daném příslušném období.
3. Provize ze vstupného u akcí, které bude pořádat jiná organizace prostřednictvím JFO s využitím předprodeje vstupenek DKMO, a.s. je stanovena ve výši 10 % z každé prodané vstupenky.

**6**

1. Nájemce je povinen nepřekračovat kapacity míst ve všech využívaných prostorech, dodržovat stanovené požární únikové cesty a bezpečnostní proudy
2. Nájemce zodpovídá za dodržování požárních a bezpečnostních předpisů v pronajatých prostorách. V případě porušení obecně závazných předpisů je povinen uhradit vzniklou škodu. Nájemce je povinen zabezpečit v pronajatých prostorách plnění povinností na úseku požární ochrany v souladu s ustanovením § odst. 2 zákona č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Za plnění povinnosti na úseku požární ochrany ve společných prostorách odpovídá podle téhož zákona pronajímatel.

Vzhledem k tomu, že nájemní prostory jsou umístěny v objektu, ve kterém pronajímatel provozuje\_ činnosti klasifikované podle zákona č. 133/85 S. o požární ochraně jako činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, je nájemce povinen zúčastnit se periodického školení v oblasti požární ochrany zaměstnanců organizovaném pronajímatelem a zajistit následné školení požární ochrany svých zaměstnanců.

Za oblasti požární ochrany u nájemce odpovídá pověřený zaměstnanec nájemcem. Za oblasti požární ochrany u pronajímatele odpovídá: Miloslav Rásocha

1. **Závěrečná ustanovení**
2. Tato smlouva se uzavírá v počtu 4 vyhotovení, z nichž každá strana obdrží 2 vyhotovení.
3. Smlouva nabývá účinnosti dnem 1.7.2012
4. V případě změny vlastníka pronajímaných prostor bude nový vlastník dosavadním vlastníkem zavázán převzít závazky z této smlouvy vyplývající.
5. Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, odsouhlasenými oběma stranami.
6. Tato smlouva ruší smlouvu ze dne 1. 1. 2007 včetně všech dodatků.

V Ostravě dne 16.3.2012

pronajímatelnájemce

**7**

**Příloha č. 9**

**Algoritmus výpočtu nákladů za teplo, elektrickou energii, vodné a stočné pro trvale užívané prostory dle příloh č. 1,2,3,4,5,7 /žlutá barva/**

**Elektrická energie:**

Bude odečtena z podružných elektroměrů.

**Tepelná energie:**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Voda:**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Specifikace technických jednotek denního odběru pro společné prostorv dle Příloh č. 5,6,7**

**/zelená barva/**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Společenský sál Přilehlé prostory | **Elektrická energie** | **Otop** | **Vodné, stočné** |
| xxxxxxxxxxxxx | xxxxxxxxxxxxx | xxxxxxxxxxxxx |
| Divadelní sál Přilehlé prostory |  | |  |
| xxxxxxxxxxxxx | xxxxxxxxxxxxx | xxxxxxxxxxxxx |

Ceny za technické jednotky denního odběru budou spočítané na základě dodavatelských faktur pro dané období.

**Příloha č.10**

**Cenová kalkulace pro společné prostory dle přílohy č.5,6,7 (zelená barva)**

Dle technických požadavků je možno objednat služby:

* které jsou placené navíc
* nebo v době mimo časový rozsah celého dne popřípadě půldne za ceny služeb bez DPH, dle platného ceníku DKMO,a.s.

Aktuální ceník pro následující rok předloží pronajimatel písemně nájemci do 31.12. běžného roku a ceník je součástí této smlouvy.

Nakonec budou přičteny náklady za teplo, elektrickou energii, vodné a stočné dle přílohy č.9

**Příloha č.11**

**Rozsah drobných oprav, které jsou hrazeny v nájemném:**

* opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění
* opravy vzduchotechniky, klimatizace a jejich rozvodů
* opravy výtahu
* opravy hlavních rozvodů el. energie
* revize a opravy zařízení pro dodávku tepla
* revize elektrických rozvodů
* revize a opravy EPS
* revize a opravy EZS
* revize a opravy výtahu
* opravy telefonní ústředny
* revize a opravy hasicích přístrojů a hydrantů

**Rozsah drobných oprav, které jsou hrazeny nájemcem:**

* opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměna prahů a lišt
* opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik rolet a žaluzií
* výměna vypínačů,zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domacích telefonů,včetně elektrických zámků

\*opravy vodovodních výtoku,zápachových uzávěrek,mísicích baterií,odsavačů par,digestoří,sprch,umyvadel,výlevek,dřezů,splachovačů,kuchyňských sporáku,vařičů,kuchyňských linek,vestavěných a přistavěných skříní

\*malování včetně opravy omítek,tapetování,čištění zanesených odpadů až ke stoupačce,vnitřní nátěry

\*opravy poškozených hasících přístrojů , náhrady za případně ztracené přístroje a výbavu hydrantů

* měření el. spotřebičů dle ČSN 331610

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětu výše uvedených. Za drobnou opravu hrazenou nájemcem, která n ní výše uvedená se také považuje drobná oprava jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300,- Kč.