

OS 488/2022

I I I I Janáčkova  
I I I I I filharmonie  
I I I Ostrava

## Dohoda o narovnání

(dle § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění)

Janáčkova filharmonie Ostrava, příspěvková organizace  
Se sídlem ul. 28. Října 2566/124, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava  
IČ: 00373222, DIČ: CZ00373222  
Zastoupena: Mgr. Janem Žemlou  
Organizace je vedena v živnostenském rejstříku statutárního města Ostrava – Živnostenský úřad pod č.j. K01055  
Korespondenční adresa: Varenská Office Center, Varenská 2723/51, 702 00 Ostrava

a

Dům kultury města Ostravy, a.s.  
28.října 2556/124, 702 00, Ostrava – Moravská Ostrava  
IČO: 47151595  
DIČ: CZ47151595  
Zastoupena: \_\_\_\_\_, místopředseda představenstva  
\_\_\_\_\_ člen představenstva  
Zapsaná: v oddílu B, vložka č.515 u Krajského soudu v Ostravě

(dále jednotlivě jako „smluvní strana“ a společně jako „smluvní strany“)

uzavírají následující dohodu o narovnání:

1. Smluvní strany podepsaly mezi sebou dokument - smlouvu uvedenou v příloze této dohody (dále jen „Smlouva“), přičemž výslovně prohlašují, že práva a povinnosti (závazky), jež měly Smlouvou mezi smluvními stranami vzniknout, tak jak by odpovídaly obsahu Smlouvy a příslušných obecně závazných právních předpisů, pokud by byla Smlouva účinná, zcela odpovídaly a odpovídají jejich skutečné, svobodné a vážné vůli.
2. Vzhledem ke způsobu, času anebo podobě uveřejnění Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, v rozhodném znění, mají smluvní strany za sporná a pochybná veškerá práva a povinnosti (závazky), jež mezi nimi vznikly v souvislosti s poskytnutím (učiněním) anebo neposkytnutím (neučiněním) plnění anebo úkonů Smlouvou předpokládaných.

Janáčkova filharmonie Ostrava	t. +420 597 489 499
příspěvková organizace	e. office@jfo.cz
28. října 124, 702 00	w. www.jfo.cz
IČ: 00373222	
DIČ: CZ00373222	

**OSTRAVA!!!**

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 č. j. K01055.

Janáčková  
filharmonie  
ostrava

3. Za shora uvedené situace smluvní strany přistoupily k úpravě veškerých práv a povinností (závazků), jež jim vznikly v souvislosti s poskytnutím (učiněním) anebo neposkytnutím (neučiněním) plnění anebo úkonů Smlouvou předpokládaných, a to tak, že veškerá takto vzniklá práva a povinnosti (závazky) se nahrazují takovými právy a povinnostmi, jež by stranám vznikly, a to ať již s ohledem na ustanovení Smlouvy či obecně závazného právního předpisu, pokud by Smlouva byla řádně a včas uveřejněna v Registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, v rozhodném znění, a to se zřetelem k poskytnutí (učinění) anebo neposkytnutí (neučinění) plnění anebo ostatních úkonů Smlouvou předpokládaných, jakož i ke všem ostatním skutečnostem, jež nastaly nebo nenastaly od okamžiku podpisu Smlouvy oběma smluvními stranami. Pro vyloučení veškerých pochybností se sjednává, že smluvním stranám budou v souvislosti se shora uvedeným rovněž v budoucnu příslušet veškerá taková práva a povinnosti, jako by byla Smlouva řádně a včas uveřejněna v Registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, v rozhodném znění, a to přinejmenším z titulu této dohody o narovnání.

4. V případě, že by byla tato dohoda shledána neexistentní, neplatnou anebo neúčinnou, a to ať již z části nebo celá, odpovídá vůli obou smluvních stran, že učiní vše tak, aby účinky touto dohodou zamýšlené nastaly, což smluvní strany stvrzují nejen touto dohodou, ale zavazují se k tomu rovněž shodnými jednostrannými projevy vůle o témže obsahu vzájemně doručenými, jež tento dokument rovněž představuje.

5. Tato dohoda je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

V Ostravě ..... dne 22. 12. 2022.

V Ostravě ..... dne 22. 12. 2022.

Mgr. Jan Žemla  
ředitel JFO

Ing. Eva Horáková  
člen představenstva

V Ostravě ..... dne 22. 12. 2022.

Mgr. Petra Javůrková  
místopředseda představenstva

Schválení příkaze operace:		Datum: 22. 12.
Schválení správce rozpočtu:		Datum: 22.
U finanční operace proběhla předběžná řídicí kontrola ve smyslu zákona Sb. č. 320/2001 a vyhlášky č. 416/05.		

Janáčková filharmonie Ostrava  
příspěvková organizace  
28. října 124, 702 00  
IČ: 00373222  
DIČ: CZ00373222

t. +420 597 489 499  
e. office@jfo.cz  
w. www.jfo.cz

**OSTRAVA!!!**

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 č. j. K01055.

N 410/2020

# Smlouva o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

Smluvní strany:

**Dům kultury města Ostravy, a.s.**  
Se sídlem: **28. října 2556/124, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava**  
IČO: 47151595  
DIČ: CZ47151595  
Bankovní spojení: KB Ostrava, č. účtu 71932761/0100  
Zastoupená: M. ... , místopředseda představenstva  
... , člen představenstva  
Zapsaná: v oddílu B, vložka č. 515 u Krajského soudu v Ostravě  
e-mail: ... tel: ...

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Janáčkova filharmonie Ostrava, příspěvková organizace**  
Se sídlem **28. října 2556/124, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava**  
IČO: 00373222  
DIČ: CZ00373222  
Bankovní spojení: KB Ostrava, č. účtu 3139761/0100  
Zastoupená: Mgr. Jan Žemla, ředitel  
e-mail: ...

(dále jen „nájemce“)

(společně dále také „smluvní strany“)

**v souladu s občanským zákoníkem uzavírají tuto smlouvu  
o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním.**

I.

## Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, a to budovy č.p. 2556 – objekt občanské vybavenosti, ležící na pozemku parc. č. 2614/1, zastavěná plocha v k.ú. Moravská Ostrava, jež jsou zapsány na LV č. 547, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ostravě pro obec Ostrava a katastrální území Moravská Ostrava. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory ve svém objektu v 1. a 3. nadzemním podlaží specifikované v čl. II této smlouvy.
2. Přesné umístění pronajatých prostor v budově je vymezeno v plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
3. Místnosti bude nájemce užívat v souladu se zřizovací listinou. Ke změně účelu nájmu je třeba písemného souhlasu pronajímatele a náklady spojené se změnou účelu

užívání nese nájemce.

## II.

### Výše nájemného, úhrada a splatnost

Podlaží	Místnost č.	Název místnosti	Výměra (m <sup>2</sup> )	Nájemné za m <sup>2</sup> /rok	Nájemné za místnost / rok
3.NP	B3.16	KANCELÁŘ	19,47		
3.NP	B3.17	KANCELÁŘ	20,87		
3.NP	B3.18	KANCELÁŘ	15,73		
1.NP	CM.17	UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ	2,50		
1.NP	CM.18	UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ	1,17		
1.NP	CM.19	UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ	3,28		
1.NP	CM.20	UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ	10,19		
1.NP	CM.21	UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ	1,40		
1.NP	CM.22	UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ	19,00		
1.NP	CM.23	UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ	7,99		
1.NP	CM.24	UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ	18,95		
		Celkem výměra	120,55		
		Celkem nájemné za rok			200 113,00 Kč
		Celkem nájemné za měsíc			16 676,00 Kč

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem místností identifikovaných v čl. I. smlouvy, smluvní roční nájemné ve výši **200 113 Kč** bez DPH.
2. Nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné platit **v měsíčních splátkách** ve výši **16 676 Kč** bez DPH, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem **se splatností do 14 dnů** ode dne jejího vystavení. Nezaplacení nájmu ve stanové lhůtě je důvodem k okamžitému ukončení nájemní smlouvy.
3. Výše nájemného bude každoročně **valorizována** vždy s účinností od 1.1. následujícího roku od roku podpisu smlouvy, po oznámení výše roční míry inflace za předchozí kalendářní rok zjištěné Českým statistickým úřadem, a to formou písemného oznámení nájemci.
4. Uvedené ceny jsou bez DPH.

## III.

### Doba nájmu a ukončení smlouvy

1. Nájemní vztah je sjednán **na dobu neurčitou** od 1. 10. 2020.
2. Nájemní vztah je možno ukončit **dohodou** smluvních stran.
3. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět, a to formou písemné výpovědi bez udání důvodu doručené druhé smluvní straně při **výpovědní lhůtě tří měsíců**, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

#### IV.

#### Služby spojené s nájmem nebytových prostor

1. Nájemce se zavazuje platit po dobu užívání nebytových prostor **náklady za otop, elektrickou energii, vodné a stočné** v měsíčních splátkách ve výši, vyúčtované pronajímatelem podle skutečně vynaložených nákladů připadajících na nájemce, a to na základě faktury, vystavené pronajímatelem **se splatností do 14 dnů** od jejího vystavení.
2. Pronajímatel umožní nájemci na jeho písemnou žádost užívat **telefonní linky**. Úhrada za službu poskytnutou poskytovatelem bude hrazena uživatelem měsíčně na základě daňových dokladů vystavených poskytovatelem. Daňový doklad bude vystaven následující měsíc po dni uskutečnění zdanitelného plnění, **splatnost** daňového dokladu bude **14 dní** od jeho vystavení. Vyúčtování služby za tarifní impuls uskutečněných hovorů bude prováděno poskytovatelem v souladu s výpisem evidovaných telefonních spojení zpracovaných tarifikačním zařízením telefonní ústředny poskytovatele.
4. Pro případ prodlení nájemce s úhradou daňových dokladů dle čl. II. a IV. této smlouvy sjednávají smluvní strany úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

#### V.

#### Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory pouze k účelu stanovenému touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen zabezpečit v pronajatých prostorách plnění povinností na úseku požární ochrany – Zákon ČNR č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů. Prováděcí vyhláška Ministerstva vnitra č. 246/2001 k zákonu o PO. Za plnění povinnosti na úseku požární ochrany ve společných prostorách odpovídá podle téhož zákona pronajímatel.
3. Vzhledem k tomu, že nájemní prostory jsou umístěny v objektu, ve kterém pronajímatel provozuje činnosti klasifikované podle zákona ČNR č. 133/1985 Sb. o požární ochraně jako činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, je nájemce povinen zúčastnit se periodického školení v oblasti požární ochrany vedoucích zaměstnanců organizovaném pronajímatelem a zajistit následné školení požární ochrany svých zaměstnanců.
4. Za oblasti požární ochrany u nájemce odpovídá:  
Za oblasti požární ochrany u pronajímatele odpovídá:
5. Nájemce je povinen umožnit zaměstnancům pronajímatele a servisním službám na požádání přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem provedení bezpečnostních a protipožárních kontrol a revizí, a zároveň jim poskytovat

potřebnou součinnost. V případě ohrožení zabezpečení budovy, ohrožení živelnou pohromou a v ostatních mimořádných případech je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez oznámení nájemci.

6. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět drobné opravy související s užíváním a nést náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu, a to v rozsahu stanoveném obdobně pro nájemce bytů dle nařízení vlády č. 305/2015 Sb.
7. Povinností nájemce je oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která vznikla porušením této povinnosti.
8. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady provádět pravidelnou údržbu vzduchotechniky a klimatizace (pokud se nacházejí se v pronajatých prostorách) v souladu s technickými požadavky výrobce.
9. Nájemce není oprávněn provádět bez souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební a jiné úpravy pronajatých nebytových prostor.
10. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele dát pronajaté nebytové prostory a movité věci do podnájmu.
11. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen pronajaté nebytové prostory vyklidit a předat je pronajímateli, a to nejpozději ke dni skončení nájmu a ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
12. Nájemce je povinen pečovat o svěřené klíče, nepředávat je jiným osobám, v případě jejich ztráty okamžitě informovat dispečink pronajímatele tel.
13. Při odchodu z nebytových prostor je nájemce povinen řádně uzavřít okna, vypnout vnitřní osvětlení, elektrické spotřebiče a zařízení a odpojit je ze sítě.
14. V případě vzniku jakékoliv mimořádné nebo podezřelé události (výhružný anonymní telefonát, ohrožování nebo výhružky klientem, pohyb podezřelých osob po objektu, krádeže, havárie, aj.) okamžitě informovat **dispečink** pronajímatele tel.
15. Nájemce je povinen si věci vnesené pojistit komerčním pojištěním. O tomto pojištění je povinen předložit doklad, který bude pravidelně ročně aktualizován.
16. Pokud vyhlásí pronajímatel v případě ohrožení evakuaci osob, nájemce je povinen uposlechnout příkazu k opuštění pronajatých nebytových prostor a řídit se jeho pokyny.

## VI.

### **Povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci poskytování služeb uvedených v čl. IV této smlouvy.

3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podepsání této smlouvy je nemovitost, v níž se nacházejí předmětné nebytové prostory, řádně pojištěna.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv doplnění nebo změny této smlouvy je možno provést pouze na základě dohody smluvních stran, a to formou písemného dodatku k této smlouvě, vyjma každoroční valorizace specifikované v čl. II, bod 3.
2. Vztahy touto smlouvou neupravené či nezmíněné se řídí občanským zákoníkem v platném znění.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu a nabývá platnosti dnem **1.10.2020**.
4. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Ostrava 21.9.2020

Mgr. Petra Javůrková  
místopředseda představenstva

Ing. Eva Horáková  
člen představenstva

.....  
Janáčkova filharmonie Ostrava, p.o.  
nájemce

.....  
Dům kultury města Ostravy, a.s.  
pronajímatel

**Dům kultury města Ostravy, a.s.**  
ul. 28. října 124/2556  
709 24 Ostrava-Moravská Ostrava  
IČO: 47151595 DIČ: CZ47151595

Schválení příkazce operace:		Datum: 21.9
Schválení správce rozpočtu:		Datum: 21.9
U finanční operace proběhla předběžná řídicí kontrola ve smyslu zákona Sb. č. 320/2001 a vyhlášky č. 416/05.		

