



OSTRAVSKÁ
UNIVERZITA

Smlouva o nájmu Komorního sálu

1. Strany smlouvy

1.1. Stranami této smlouvy jsou:

Ostravská univerzita

Fakulta umění

se sídlem: Dvořákova 7, 701 03 Ostrava

zastoupena: Mgr. Michalem Kalhousem, Ph.D., děkanem

IČ: 61988987

DIČ: CZ61988987

zřízena zákonem č. 314/1991 Sb., nezapisuje se do obchodního rejstříku

bankovní spojení: ČNB Ostrava, č. ú. 931761/0710

kontaktní osoby pro plnění této smlouvy: Mgr. Dana Starostková, telefon:

+420 731 628 502, e-mail: dana.starostkova@osu.cz

(dále jen „*Pronajímatel*“)

Janáčkův máj, o.p.s.

sídlem: 28. října 2556/124, 702 00 Ostrava

IČO: 26807882

DIČ: CZ26807882

zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. O 150

zastoupená Mgr. Jaromírem Javůrkem, Ph.D., ředitelem

Korespondenční adresa: Denisova 639/2, 702 00 Ostrava

kontaktní osoba pro plnění této smlouvy: Šárka Kaciřová, 604284135, e-mail

pro zasílání faktur: manager@mhflj.cz.

(dále jen „*Nájemce*“)

2. Povaha smlouvy

2.1. Tato smlouva (dále jenom „*Smlouva*“) a všechna práva a všechny povinnosti založené touto smlouvou, nebo vzniklé z této Smlouvy, nebo jakkoliv související s touto Smlouvou (dále jenom „*Smluvní vztahy*“) se řídí výlučně právním řádem České republiky.



- 2.2. Výlučnou příslušnost projednávat, či rozhodovat všechny věci, zejména případy a spory, jakkoliv související se Smluvními vztahy mají soudy České republiky.
- 2.3. Smluvní vztahy se obecně řídí zákonem č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jenom „OZ“) a zejména jeho ustanovením § 2201 a ustanoveními dále následujícími.
- 2.4. Pronajímatel a Nájemce se vzájemně zavazují, že ze Smluvních vztahů vylučují možnost použití kteréhokoliv nájemcova práva založeného ustanovením § 2208 odst. 2, dále § 2210 odst. 3, dále § 2212 odst. 2 a odst. 3, dále § 2219 odst. 2, dále § 2223 a konečně § 2230 odst. 1, to vše OZ.

3. Předmět Smlouvy

- 3.1. Pronajímatel se vůči Nájemci zavazuje přenechat k dočasnému užívání právě tyto níže vymezené věci/prostory Klastru umění a designu nacházející se na adrese Černá louka 3398, Ostrava:
 - 3.1.1. Komorní sál mající tyto níže vymezené vlastnosti (parametry):
 - 3.1.1.1. Rozsah Komorního sálu: 692,17 m² (včetně zázemí a přilehlých prostor).
 - 3.1.1.2. Vybavení Komorního sálu (AV technika, IC technika, hudební nástroje...): standardní bez vybavení.
 - 3.1.1.3. Součásti a příslušenství Komorního sálu (sociální zázemí, šatna, recepce...): standardní. Pro zjednodušení textu je dále užíváno jako „Komorní sál“.
 - 3.1.2. Společenský prostor 2.46 (211,76m²+přilehlé a 2.04) v rozsahu a specifikace dle cenové nabídky. Součástí je standardní vybavení.
- 3.2. Pronajímatel se vůči Nájemci zavazuje přenechat k dočasnému užívání prostory pro konání kulturních akcí, Pocta Antonínu Dvořákovi I,II,III.
- 3.3. Nájemce se vůči Pronajímateli zavazuje zaplatit nájemné.
- 3.4. Jestliže není výslovně ujednáno (dohodnuto) jinak, předmětem Smlouvy nejsou plnění (závazky) Pronajímatele nad rozsah obvyklého nájmu Komorního sálu. Těmito plněními (závazky), které nejsou předmětem Smlouvy, jsou například:
 - 3.4.1. Zvláštní (specifická) úprava Komorního sálu.
 - 3.4.2. Poskytování oprav, úprav, servisu, či kontroly použitého vybavení.
 - 3.4.3. Poskytování rozhodčích, trenérských, nebo poradenských služeb.
 - 3.4.4. Poskytování služby úschovy, uskladnění, ostrahy, nebo hlídání.
 - 3.4.5. Poskytování služeb šatny, nahrávání, projekce, zvukařské služby.



4. Doba užívání Komorního sálu

- 4.1. Nájemce je oprávněn užívat Komorní sál v takto stanovenou dobu:
- 4.1.1. Začátek a konce užívání:
 - 4.1.1.1. Komorní sál komplet, 3. 6. 2024: 14:00 – 21:00 hod.
 - 4.1.1.2. Komorní sál komplet, 11.6.2024: 14:00 – 21:00 hod.
 - 4.1.1.3. Komorní sál komplet, 24.6.2024: 14:00 – 21:00 hod.
 - 4.2. Nájemce se vůči Pronajímateli zavazuje, že do konce doby užívání Komorního sálu tento Komorní sál užívat přestane, což obnáší všechny činnosti (jednání), která pak umožní kterémukoliv dalšímu (následujícímu) nájemci, nebo i Pronajímateli dané prostory bezpečně a nerušeně užívat ke všem obvyklým účelům jako bylo před začátkem užívání Nájemcem.
 - 4.3. Nájemce se vůči Pronajímateli zavazuje, že vykoná (podnikne) činnosti (jednání) vymezené v odst. 4.2 Smlouvy přinejmenším v tomto rozsahu:
 - 4.3.1. Opuštění Komorního sálu všemi jeho uživateli (hosté, organizátoři).
 - 4.3.2. Vyklizení všech věcí Nájemce z Komorního sálu (zavazadla, nosiče i jiné ochranné obaly, nástroje, pomůcky, oblečení, vybavení).
 - 4.3.3. Uklizení všeho vybavení Komorního sálu do jeho původního a obvyklého stavu.
 - 4.3.4. Oznámení všech překážek, závad a škod vyskytujících v Komorním sále vůči Pronajímateli (hlavně vůči kontaktní osobě pro plnění Smlouvy).
 - 4.4. Pronajímatel je vůči Nájemci oprávněn svým pokynem zprostit Nájemce kterékoli povinnosti vymezené v odst. 4.3 nebo tuto povinnost omezit (zúžit). Nájemce je vůči Pronajímateli povinen se takovým pokynem v plném rozsahu řídit.
 - 4.5. Pronajímatel a Nájemce se vzájemně zavazují, že doba trvání nájmu Komorního sálu se neprodlužuje nad konec užívání Komorního sálu v odst. 4.1.2 Smlouvy, v případě, že Nájemce započne užívat Komorní sál později, než činí začátek užívání Komorního sálu (od) vymezený v odst.4.1.1 Smlouvy.
 - 4.6. Pronajímatel je vůči Nájemci oprávněn svým pokynem prodloužit dobu trvání nad konec užívání Komorního sálu vymezený v odst. 4.1.2 Smlouvy.
 - 4.7. Pronajímatel a Nájemce se vzájemně zavazují, že pokračování v užívání Komorního sálu Nájemcem jak nad konec užívání Komorního sálu vymezený v odst. 4.1.2 Smlouvy, tak nad dobu stanovenou pokynem Pronajímatele vymezeným v odst. 4.5 Smlouvy nepředstavuje prodloužení, či pokračování, či obnovení stávajícího nájmu, ani založení nového nájmu, nýbrž pouhé porušení povinnosti Nájemcem.



5. Způsob užívání Komorního sálu

- 5.1. Nájemce je vůči Pronajímateli povinen užívat Komorní sál i všechny jeho součásti a příslušenství právě tímto níže vymezeným způsobem:
 - 5.1.1. Dodržování všech norem (pravidel, nebo ustanovení) všech obecně závazných právních předpisů (hlavně nařízení EU, zákony, nařízení vlády ČR, vyhlášky, směrnice).
 - 5.1.2. Dodržování všech norem (pravidel, nebo ustanovení) předpisů, které jsou platné buďto přímo v Komorním sále, nebo také v nemovitosti, kde je Komorní sál (hlavně provozní řád; požární řád, či požární poplachové směrnice; a dále všechny pokyny na značkách, cedulích, tabulích, nástěnkách, nebo jiných nosičích informací).
 - 5.1.3. Dodržování všech norem (pravidel) s významem pro ochranu zdraví osob a pro předcházení újmám na zdraví, zejména úrazům.
 - 5.1.4. Dodržování všech norem (pravidel, nebo ujednání) Smlouvy.
- 5.2. Nájemce je vůči Pronajímateli povinen užívat Komorní sál pro takovou činnost (aktivitu), která odpovídá skutkové, či právní povaze a určení Komorního sálu.
- 5.3. Nájemce je vůči Pronajímateli povinen užívat Komorní sál také pro jinou, rozšířenou činnost (aktivitu), než je ten vymezený v odst. 5.2 Smlouvy, pokud jej k tomu výslovně oprávní Pronajímatel, zejména pro předchozí dohodě obou.

6. Povaha Komorního sálu

- 6.1. Pronajímatel je vůči Nájemci povinen udržovat Komorní sál v takovém stavu, jenž Nájemci umožní vykonat (provést) činnost (aktivitu) podle podmínek Smlouvy, zejména podle podmínek vymezených v odst. 3.1.1 a v odst. 5.2 Smlouvy.
- 6.2. Pronajímatel je vůči Nájemci povinen udržovat Komorní sál ve stavu vymezeném v odst. 6.1 Smlouvy jen v takovém rozsahu, jenž je nezbytný pro legální a obvyklý výkon sjednané činnosti (aktivity), což obnáší výkon, který zejména odpovídá povinností Nájemce vymezeným v odst. 5.1 Smlouvy.
- 6.3. Pronajímatel je vůči Nájemci oprávněn poskytnout kterékoli plnění dle Smlouvy, zejména samotný pronájem Komorního sálu, a to bez ohledu na zvláštní (jedinečné) zájmy, záměry, očekávání, předpoklady, či potřeby Nájemce. Pronajímatel není vůči Nájemci povinen přizpůsobit žádné plnění poskytnuté dle Smlouvy zájmům, záměrům, očekáváním, předpokladům, či potřebám Nájemce, není-li to výslovně vzájemně (oboustranně) ujednáno (dohodnuto).
- 6.4. Nájemce se vůči Pronajímateli zavazuje, že veškerá Smlouvou dohodnutá plnění (především pronájem Komorního sálu), jakož také skutkový a právní stav



Komorního sálu odpovídají potřebám Nájemce a dovolují mu provést (realizovat) jím zamýšlenou činnost (aktivitu).

7. Omezení odpovědnosti

- 7.1. Pronajímatel vůči Nájemci neodpovídá za jakoukoliv hmotnou (materiální) škodu, ani za jakoukoliv nehmotnou (nemateriální) újmu, která Nájemci vznikne, či která Nájemce postihne, nebo se ho, jakkoliv jinak dotkne, pokud se jedná o kteroukoli škodu nebo újmu související s jakoukoliv z níže vymezených okolností (situací):
- 7.1.1. Jakékoliv ohrožení, nebo poškození zdraví (zejména úraz, či nemoc) samotného Nájemce, nebo kterékoliv osoby, která užívá Komorní sál z vůle (rozhodnutí) Nájemce.
 - 7.1.2. Jakékoliv ohrožení, či poškození dobrého jména, prestiže, pověsti, či cti samotného Nájemce, nebo kterékoliv osoby, jež užívá Komorní sál z vůle (rozhodnutí) Nájemce.
 - 7.1.3. Jakékoliv ohrožení, či poškození hospodářských či finančních zájmů, včetně očekávání výsledku, výhry nebo zisku, samotného Nájemce, nebo kterékoliv osoby, která užívá Komorní sál z vůle (rozhodnutí) Nájemce.
 - 7.1.4. Jakékoliv ohrožení, či poškození kterékoliv věci vnesené Nájemcem do Komorního sálu (zejména oblečení, vybavení, pomůcky, nebo jiné náčiní či nástroje).
 - 7.1.4.1. Výjimku z pravidla vymezeného v odst. 7.1.4 Smlouvy představuje odpovědnost Pronajímatele vůči Nájemci podle ustanovení § 2945 OZ. Tato odpovědnost se ale týká jen věcí Nájemce odložených v prostoru, jenž je výslovně označen jako šatna. Tato odpovědnost je též omezena do souhrnné (celkové) částky 50.000,00 Kč za všechny škody na všech věcech Nájemce.

8. Nájemné a způsob jeho platby

- 8.1. Nájemce je vůči Pronajímateli povinen zaplatit nájemné ve výši:
- 69 750,00 Kč cena celkem bez DPH
 - 14 647,50 Kč sazba 21 % DPH
 - 84 397,50 Kč cena celkem s DPH**



- 8.2. Nájemce je vůči Pronajímateli povinen zaplatit nájemné buďto ve lhůtě, která je výslovně uvedena ve faktuře vystavené Pronajímatelem, jinak ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení faktury vystavené Pronajímatelem.
- 8.3. Pronajímatel a Nájemce se vzájemně zavazují, že nájem je řádně zaplacen tím, že je celá jeho výše (částka) vymezená v odst. 8.1 Smlouvy ve měně vymezené v odst. 8.1 Smlouvy připsána na bankovní účet Pronajímatele, který je vymezen buďto v odst. 1.1 Smlouvy, nebo je písemně dohodnut mezi oběma stranami.
- 8.4. Nájemné je splatné formou daňového dokladu za každý měsíc, v němž bylo užívání Nájemcem realizováno dle článku 4.1.1.
- 8.5. Pronajímatel je vůči Nájemci oprávněn vystavit fakturu kdykoliv do 30 dnů od dne účinnosti Smlouvy a zároveň v souladu s článkem 8.4. do 30 dnů od posledního dne konkrétní doby užívání v daném měsíci dle článku 4.1.1.
- 8.6. Nájemce je vůči Pronajímateli povinen přijmout Pronajímatelovu fakturu skrz buď elektronickou, nebo skrz fyzickou adresu uvedenou v odst. 1.1 Smlouvy.

9. Výpověď Smlouvy

- 9.1. Pronajímatel je vůči Nájemci oprávněn vypovědět Smlouvu z jakéhokoliv důvodu stanoveného (založeného) kterýmkoliv právním předpisem.
- 9.2. Pronajímatel je vůči Nájemci oprávněn vypovědět Smlouvu také ze kteréhokoliv z níže uvedených důvodů:
 - 9.2.1. Nájemce nezaplatil řádně nájemné (nebo kteroukoliv jeho splátku).
 - 9.2.2. Nájemce ohrozil škodou Komorní sál, nebo jej poškodil.
 - 9.2.3. Nájemce ohrozil, nebo poškodil zdraví zaměstnance Pronajímatele, nebo kterékoliv jiné osoby vyskytující se v Komorním sále.
 - 9.2.4. Nájemce se dopustil hrubé neslušnosti vůči kterémukoli zaměstnanci Pronajímatele, či kterékoliv jiné osobě vyskytující se v Komorním sále.
- 9.3. Nájemce je vůči Pronajímateli oprávněn vypovědět Smlouvu pouze z těchto níže vymezených důvodů:
 - 9.3.1. Skutková, či právní nemožnost Pronajímatele pronajímat Komorní sál (zejména zánik Komorního sálu).
- 9.4. Pronajímatel a Nájemce jsou vůči sobě navzájem povinni doručit výpověď buďto v elektronické podobě prostřednictvím systému datových schránek, nebo na své adresy vymezené v odst. 1.1 Smlouvy v elektronické podobě, nebo též osobním předáním písemné výpovědi přímo v prostorách Komorního sálu (hlavně v případě výpovědních důvodů vymezených v odst. 9.2.2, 9.2.3 a 9.2.4 Smlouvy).
- 9.5. Výpovědní doba činí:



- 9.5.1. Okamžitě v případě výpovědních důvodů vymezených v odst. 9.2.2, 9.2.3 a 9.2.4 Smlouvy.
- 9.5.2. 10 dní v případě ostatních výpovědních důvodů.

10. Odstoupení od Smlouvy

- 10.1. Pronajímatel je vůči Nájemci oprávněn od Smlouvy taktéž odstoupit z jakéhokoliv důvodu stanoveného (založeného) kterýmkoliv právním předpisem.
- 10.2. Pronajímatel je vůči Nájemci oprávněn vypovědět Smlouvu také ze kteréhokoliv důvodu vymezeného v odst. 9.2 Smlouvy.
- 10.3. Pro doručování odstoupení platí pravidla (normy) vymezené v odst. 9.4 Smlouvy obdobně.

11. Zveřejnění Smlouvy

- 11.1. Pronajímatel je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dál jen „zákon o registru smluv“). Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že Smlouva, všechny její přílohy, dodatky nebo ujednání, to vše v plném znění, může podléhat uveřejnění v Registru smluv (informační systém veřejné správy, jehož správcem je Ministerstvo vnitra), hlavně tehdy, pokud výše nájemného překročí 50.000,00 Kč.

12. Změny Smlouvy

- 12.1. Jakákoliv změna Smlouvy vyžaduje uzavření řádného dodatku.
- 12.2. Pro platnost a účinnost každého dodatku platí všechna pravidla (normy), kterými se řídí platnost a účinnost Smlouvy (a která jsou vymezena v článku 13).
- 12.3. Do okamžiku účinnosti takového dodatku zůstává Smlouva zachována v přesně takové podobě, kterou měla před okamžikem účinnosti dodatku, a to bez ohledu na jakoukoliv komunikaci (jednání) mezi Nájemcem a Pronajímatelem učiněnou v době před okamžikem účinnosti uvedeného dodatku.

13. Platnost a účinnost Smlouvy

- 13.1. Smlouva může být vyhotovena buď ve fyzické (papírové) podobě písemné formy, nebo v elektronické (digitální) podobě písemné formy.
- 13.2. Pokud je Smlouva vyhotovena ve fyzické (papírové) podobě písemné formy, má čtyři stejnopisy, každý v platnosti originálu.



- 13.3. Pokud je Smlouva vyhotovena v elektronické (digitální) podobě písemné formy, má platnost originálu každá její kopie.
- 13.4. Smlouva je platná dnem podpisu všemi smluvními stranami.
- 13.5. Smlouva je platně podepsána pouze tehdy, pokud je podepsána osobami, které jsou oprávněny jednat za smluvní strany.
- 13.6. Pokud je kterákoliv smluvní strana zastoupena osobou na základě plné moci, je povinna druhé smluvní straně předložit originál plné moci, nebo jeho kopii.
- 13.7. Smlouva je účinná dnem své platnosti, případně teprve dnem svého zveřejnění v Registru smluv, pokud takové povinnosti podléhá.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
Mgr. Michal Kalhous, Ph.D.,
Děkan

.....
Mgr. Jaromír Javůrek, Ph.D.,
ředitel