HOMOLA
HOLDING
www.hholding.cz

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

1. **HOMOLA holding s.r.o.**
   sídlem Vratimovská 624/11, Ostrava – Kunčičky 718 00
   IČ: 06519091, DIČ: CZ06519091
   [redacted] jednatelem společnosti
   (na straně jedné jako pronajímatel – dále označen jako „**Pronajímatel**“)

a

2. **Národní divadlo moravskoslezské, příspěvková organizace**
   IČ 00100528
   sídlem ul. Čs. legií č. 148/14, Moravská Ostrava
   [redacted], ředitelem divadla
   ve věcech smluvních: [redacted], správním ředitelem
   tel.: [redacted], E-mail: [redacted]
   Odpovědná osoba: [redacted] Provozní šéf, tel.: [redacted]
   E-mail: [redacted]
   E-mail pro fakturaci: fakturace@ndm.cz
   (na straně druhé jako nájemce – dále označen jako „**Nájemce**“)

Pronajímatel a Nájemce společně dále jako „**Smluvní strany**“
tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužícího k podnikání
č.13/Hh-2024

(dále jen „**Smlouva** “)

I. Úvodní prohlášení

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti - parc. č. 1654/374, jejíž součástí je stavba č.p. 624, jiná stavba, v obci Ostrava a katastrálním území Kunčičky, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, v katastru nemovitostí na LV č. 735.

1.2 Nájemce je podnikatelem, který se v rámci své činnosti zabývá provozováním divadelní činnosti.

II. Předmět nájmu

2.1 Pronajímatel pronajímá Nájemci nebytové prostory sloužící k podnikání nacházející se v přízemí objektu uvedeného v bodě 1.1 této Smlouvy.

2.2 Přesná specifikace pronajímaných nebytových prostor vyplývá z půdorysného plánku, který je Přílohou č. 1 Smlouvy, kde jsou pronajímané prostory vyšrafované. Výměra pronajímaných nebytových prostor činí **345,8 m2.**

2.3 Prostory se pronajímají jako nezařízené. Nájemce si prostory před uzavřením smlouvy řádně prohlédl a tyto přebírá v řádném stavu a bez výhrad jako vhodné k účelu nájmu. Nájemce je oprávněn vybavit pronajaté prostory vhodným zařízením

2.4 Předmětný prostor specifikovaný v bodě 2.2 Smlouvy upravený způsobem uvedeným v bodě 2.3 Smlouvy bude dále označován jako **„předmět nájmu"**.

III. Účel nájmu

3.1 Nájemce bude užívat pronajaté nebytové prostory za účelem Skladovacích prostor Zároveň s pronajatými prostorami je nájemce oprávněn užívat společné exteriérové prostory areálu ve vlastnictví Pronajímatele.

IV. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

4.1 **Nájemné:** Nájemné za nájem předmětu nájmu sjednávají Smluvní strany ve výši **48 412,- Kč + DPH** měsíčně.

4.2 Smluvní strany si sjednaly inflační doložku k výši nájemného, podle které je Pronajímatel za trvání nájmu vždy k 1.3. každého kalendářního roku, počínaje rokem 2025, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za bezprostředně předcházející kalendářní rok, vyhlášený Českým statistickým úřadem a zveřejněný v oficiálním periodiku.

4.3 **Služby hrazené paušálem:** Nájemce se dále zavazuje platit Pronajímateli paušální poplatek **za služby,** (viz. tabulka) poskytované společně s nájmem (*parkování před areálem, údržba společných komunikací a parkoviště před administrativní budovou, ostraha areálu, náklady úklidu společných prostor, údržba a revize hlavních energetických řádů, VO, oplocení a kamerový systém, služby recepce, provoz soc. zařízení hala 21*), přičemž tento poplatek je splatný současně s nájmem tak, jak je uvedeno v bodě 4.5 Smlouvy. Výše paušálního poplatku za služby podle tohoto bodu je kalkulována ke stavu podpisu této Smlouvy. V případě navýšení nákladů Pronajímatele na tyto služby je Pronajímatel oprávněn jednostranným písemným oznámením Nájemci tuto výši paušální částky přiměřeně zvýšit. Takto změněná výše paušálního poplatku za služby je účinná od okamžiku předání oznámení Nájemci a v případě jeho odeslání

poštou od třetího dne po takového prokazatelném odeslání na adresu Nájemce uvedenou v záhlavní této Smlouvy.

4.4 Služby hrazené na základě měření: Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli náhradu za dodávky služeb,(viz.tabulka):a to měsíčními platbami podle odečtů měřidel na základě fakturace Pronajímatele.

V případě zvýšení cen od dodavatelů jednotlivých služeb se sjednává, že Pronajímatel je oprávněn adekvátně změnit výše uvedené sazby, na jejichž základě účtuje služby dle tohoto bodu, a to od okamžiku, od kterého jsou účinné změny sazeb od příslušného dodavatele služby.

Náklady na tyto služby budou účtovány formou měsíčních záloh a vyúčtování dle skutečné spotřeby bude provedeno 2x ročně vždy k 30.6 a 31.12.kalendářního roku.

Tabulka nájemného a služeb :

Nájem vytápěných prostor část haly 21 (4)	**měsíc bez DPH**
345,8 m2 x 140 Kč/m2/měsíc	48 412,00
Služby prostor	
345,8 m2 x 20 Kč/m2/měsíc	6 916,00
Spotřeba elektrické energie	
dle spotřeby	elektroměr
Spotřeba vody	
dle spotřeby	vodoměr
Spotřeba plynu	
dle spotřeby	plynoměr
celkem	**55 328,00**
DPH příslušné v daném období	

4.5 Služby, které si Nájemce zajišťuje sám: Nájemce je oprávněn si sám a na vlastní náklady zajistit dodávku elektrické energie, a to výlučně od společnosti RIGHT POWER SOURCES, s.r.o. a současně se zavazuje tuto řádně a včas hradit přímo této společnosti. Nájemce je rovněž povinen sám a na vlastní náklady zabezpečit odvoz odpadu.

4.6 Nájemné a úhrady za služby uvedené v bodech 4.3. a 4.1. jsou splatné předem na každý měsíc, nejpozději do 25. dne předchozího měsíce, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem. Úhrady za služby uvedené v bodě 4.4. jsou splatné rovněž vždy nejpozději do 25. dne následujícího kalendářního měsíce.

4.7 Za uhrazené jsou nájemné a úhrady za služby považovány dnem připsání na účet pronajímatele vedeným u **Komerční banky a.s., číslu účtu** [redacted]

4.8 V případě prodlení Nájemce s placením nájemného nebo poplatku za služby je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení s platbou.

V. Jistota

5.1 Nájemce se zavazuje složit Pronajímateli částku ve výši **57 000 Kč + DPH** jako jistotu k zajištění nájemného, jiných plateb a úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě jakýchkoli svých pohledávek vzniklých v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to bez ohledu na to, zda jsou tyto pohledávky písemně Nájemcem uznané nebo přiznané pravomocným rozhodnutím soudu či jiného orgánu.

5.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu bude jistota použita pro úhradu posledního nájmu Nájemce.

VI. Trvání nájmu

6.1 Nájem se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem **1.9.2024**

6.2 Právo Nájemce užívat předmět nájmu vzniká okamžikem podpisu protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu mezi zástupcem Pronajímatele a Nájemcem.

6.3 Každá ze Smluvních stran je oprávněna Smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době. V případě, kdy bude Nájemce porušovat povinnosti z nájmu zvlášť závažným způsobem, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět s 1 měsíční výpovědní dobou.

VII. Práva a povinnosti

7.1 Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu provádět obvyklou údržbu, úklid a drobné opravy předmětu nájmu. Za drobné opravy předmětu nájmu se považují drobné opravy dle věcného vymezení tak, jak je uvedeno v § 4 nařízení vlády č.308/2015 Sb., ve znění účinném ke dni uzavření této Smlouvy. Náklady na tyto opravy nese Nájemce, kdy se výslovně uvádí, že tyto drobné opravy nejsou omezeny výší nákladů.

7.2 Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat s péčí řádného hospodáře ke sjednanému účelu, rovněž plně odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů v pronajatých prostorách. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn provádět v předmětu nájmu opravy nad rámec stanovený v odst.

7.1 a jakékoliv jiné nebo další stavební úpravy, zejména nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, telefonu, počítačové sítě a dalších rozvodů. Instalaci, nebo použití elektro spotřebičů s větším příkonem než 2 kW (kanceláře) a 5 kW (dílna) je Nájemce povinen oznámit předem Pronajímateli, který může použití takového spotřebiče zakázat. Nájemce není oprávněn jednostranně změnit účel užívání předmětu nájmu.

7.3 Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorách zřídit provozovnu ve smyslu v § 17 zákona č. 455/1991 Sb. Rovněž je Nájemce oprávněn do pronajatých prostor přenést své sídlo a provést zápis tohoto sídla do obchodního rejstříku. V případě změny právní formy Nájemce, nebo jeho statutárních zástupců, sídla nebo bankovního spojení, je Nájemce povinen tuto změnu písemně oznámit pronajímateli.

7.4 Nájemce se zavazuje uzavřít na vlastní náklady pojistnou smlouvu tak, aby byly pojišťovnou hrazeny veškeré případné škody, které může svou činností v předmětu nájmu způsobit, jakož i škody na věcech, které Nájemce do předmětu nájmu vnese, a to proti zničení, poškození a odcizení, a to po celou dobu trvání nájmu.

7.5 Po předchozí domluvě je Nájemce povinen umožnit Pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly užívání a jeho stavu.

7.6 Nájemce je povinen informovat neprodleně Pronajímatele o závadách a poškozeních, které způsobil sám, nebo jeho zaměstnanci, či návštěvníci, popř. vznikly jinak. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli odstranění vzniklých závad a poškození a nahradit mu náklady spojené s jejich odstraněním, pokud byly způsobeny Nájemcem, nebo jinak v souvislosti s jeho provozní činností.

7.7 Nájemce je povinen předat náhradní klíče od veškerých pronajatých prostor v zapečetěné obálce na vrátnici, a to pro případ havárie či požáru.

7.8 Nájemce nesmí dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele.

VIII. Ostatní ujednání

8.1 Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat předmět nájmu zpět Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol.

8.2 Nájemce je povinen nejpozději do 30. Kalendářních dnů ode dne skončení nájmu prokázat Pronajímateli, že živnostenskému úřadu oznámil zrušení provozovny v pronajatých prostorách, pokud ji tam Nájemce na základě této smlouvy zřídil nebo že oznámil živnostenskému úřadu změnu místa podnikání či sídla, pokud měl toto místo podnikání, či sídlo v pronajatých prostorách nebo, že podal návrh na změnu zápisu sídla společnosti v obchodním rejstříku, pokud zřídil sídlo společnosti v pronajatých prostorách. Nesplní-li Nájemce tuto povinnost, sjednávají si Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti, a to ode dne skončení nájmu.

8.3 V případě, že Nájemce poslední den nájmu předmět nájmu nevyklidí, sjednávají si Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 50 Kč/m2/den, a to za každý byť jen započatý den prodlení, a to až do doby, než bude předmět nájmu vyklizen. Za první den prodlení se považuje první den následující po zániku nájmu.

IX. Závěrečná ustanovení

9.1 Ta vzájemná práva a povinnosti ve Smlouvě výslovně neupravená podléhají režimu občanského zákoníku.

9.2 Smluvní strany vylučují z aplikace ust. § 2315 občanského zákoníku o právu Nájemce na náhradu za výhodu získanou převzetím vytvořené zákaznické základny.

9.3 Přílohy jsou nedílnou součástí Smlouvy.

9.4 Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Smlouva může být měněna či doplňována pouze formou písemných dodatků.

Přílohy: 1. Půdorysný plánek

V Ostravě, dne 29.7.2024

[redacted]

Pronajímatel

[redacted]

Nájemce

Národní divadlo moravskoslezské
příspěvková organizace 105
Zámecká 148/14
701 04 Ostrava - Moravská Ostrava