**Smlouva o nájmu**

**a o úhradě plnění spojených s užíváním pronajatého prostoru**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu dále uvedené smluvní strany:

1) **Národní dům Frýdek-Místek**, příspěvková organizace

 se sídlem: Frýdek-Místek, Palackého 134, PSČ 738 01

 IČ: 70632405

 DIČ: CZ70632405

 organizace zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u KS v Ostravě, oddíl Pr.,vložka 80

 zastoupen: Gabrielou Kocichovou, ředitelkou organizace

 (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

 **2) Divadelní spolek FAMUS, spolek**

 se sídlem: Novodvorská 3478, 738 01, Frýdek – Místek

 IČ: 42868238

 Zastoupené: TATIANA RYCHECKÁ, starosta,

 ONDŘEJ TOMEK, místostarosta

 VERONIKA EXNEROVÁ, ekonom

 (dále jen „**Nájemce**“)

(společně dále jen „**Smluvní strany**“)

uzavřely tuto

**smlouvu o nájmu a o úhradě plnění spojených s užíváním pronajatého prostoru**

(dále jen „**Smlouva**“)

**Preambule**

Pronajímatel je podle článku VI bodu 2. písmeno b) své zřizovací listiny ze dne 15. 12. 2021 ve znění následných dodatků oprávněn pronajmout svěřený nemovitý majetek a podle článku VI bodu 3. písmena d) oprávněn pronajmout svěřený movitý majetek.

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci věc uvedenou v článku II. této Smlouvy k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné.

**Článek II.**

**Věc (předmět nájmu)**

1. Pronajímanou nemovitou věcí se dle této Smlouvy rozumí objekt divadla Čtyřlístek ve Frýdku – Místku na ulici Novodvorská č.p. 3478 o celkové zastavěné ploše 356 m², postavený na katastrálním území Frýdek, parcela 1597 (dále jen „**Pronajatý prostor**“).

**Článek III.**

**Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn pronajatý prostor dle článku II. Užívat k těmto účelům:
2. Ke zkouškám sdružených souborů za účelem tvorby inscenací pro děti, mládež
a dospělé, tvorby zábavných a hudebních pořadů
3. K pořádání výstav, besed, společenských akcí, soutěží nájemcem samostatně nebo ve spolupráci s jinými organizacemi
4. K poskytování služeb fyzickým a právnickým osobám i nemateriální povahy, využívajícím inventář nájemce a odborných znalostí jeho členů.
5. Ke skladování veškerého inventáře a materiálu nájemce
6. K provozu technického zázemí v dílně a ateliéru
7. Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce užíval Pronajatý prostor k výše uvedenému účelu užívání.
8. Změnit dohodnutý účel užívání Pronajatého prostoru může Nájemce vždy pouze
s předchozím souhlasem Pronajímatele, případně s Odborem územního rozvoje
a stavebního řádu Magistrátu města Frýdku-Místku s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše vždy na vlastní náklady.

**Článek IV.**

**Doba nájmu**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou s tříměsíční výpovědní lhůtou a to ode dne
1. 1. 2025 do 31.12.2025 (dále jen „**Doba** **nájmu**“).

**Článek V.**

**Výše nájemného a způsob placení**

1. Smluvní strany sjednávají za užívání předmětu nájmu dle článku II. této Smlouvy čtvrtletní nájemné ve výši 53.400 Kč (slovy: padesát\_tři\_tisíc\_čtyři\_sta korun českých), roční nájemné činí 213.600 Kč (slovy: dvě\_stě\_třináct\_tisíc\_šest\_set korun českých).
2. Nájemce je povinen platit sjednané nájemné počínaje od 1. 1. 2025.
3. V případě, že nájemní vztah netrvá celé nájemní období, činí nájemné za dobu, po kterou nájemní vztah trvá, poměrnou část nájemného, a to vždy za celý byť jen započatý měsíc.
4. Nájemce se zavazuje Pronajímateli zaplatit sjednané nájemné a zálohy na služby.za období platnosti smlouvy ve výši stanovené touto Smlouvou v článku V. odst. 1 a dle čl. VI. odst. 3 do dvacátého\_pátého (25.) dne prvního měsíce daného čtvrtletí, a to bezhotovostním převodem (vkladem) na účet Pronajímatele, číslo účtu: 244982290, kód 0300, vedený u ČSOB, kde variabilní symbol (VS) je číslo daňového dokladu, nebo úhradou v hotovosti do pokladny v sídle Pronajímatele. Nájemci bude vystaven daňový doklad, který musí obsahovat veškeré náležitosti stanovené zákonem.
5. Nájemné placené bezhotovostním převodem se považuje za zaplacené dnem připsání platby na účet Pronajímatele.
6. Po uplynutí roku, v němž dochází k uzavřené éto smlouvy je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit každoročně výši nájemného o tolik % o kolik % činí růst inflace určený z hlášení Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok.

**Článek VI.**

**Plnění spojená s užíváním pronajatého prostoru (služby)**

1. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu nájmu zajistí následující plnění a související služby spojené s užíváním Pronajatého prostoru řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě Nájemce (dále jen služby).
2. Službami spojenými s užíváním Pronajatého prostoru se rozumí dodávka elektrické energie, dodávka plynu. Vodné, stočné a zneškodnění komunálního odpadu vzniklého z běžné činnosti hradí Nájemce v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru přímo dodavateli.
3. Smluvní strany se dohodly, že za odebrané služby el. Energie a Plynu bude Nájemce hradit pronajímateli čtvrtletní zálohu za spotřebu plynu ve výši 21.000 Kč (slovy: dvacet\_jedna\_tisíc\_korun českých) plus příslušná výše DPH a čtvrtletní zálohu za spotřebu el. energie ve výši 9.000 Kč (slovy: devět\_tisíc\_korun českých) plus příslušná výše DPH. Zálohy za služby budou hrazeny na základě faktury vystavené pronajímatelem na účet Pronajímatele, a to ve lhůtách a za podmínek stanovených v článku V., odst. 4 a 5 této Smlouvy.
4. Vyúčtování spotřeby el. energie a plynu provede Pronajímatel ihned po obdržení vyúčtování od dodavatele el. Energie a plynu na základě faktury, ve které bude odečtena zaplacena záloha za el. energie a plyn.
5. Nájemce se zavazuje uhradit skutečnou spotřebu el. energie a plynu služby ve výši dle článku VI. odst. 4. této Smlouvy v termínech vyúčtování energií dodavatelem.

**Článek VII.**

**Základní práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen řádně a včas zaplatit Pronajímateli touto Smlouvou sjednané nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním Pronajatého prostoru (poskytnuté služby).
2. Nájemce je povinen užívat Pronajatý prostor jako řádný pečlivý hospodář za účelem stanoveným touto Smlouvou.
3. Nájemce je oprávněn užívat Pronajaté prostory k dohodnutému účelu užívání.
4. Nájemce je povinen pečovat o Pronajatý prostor tak, aby nedocházelo k opotřebování nad míru přiměřenou okolnostem, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli vady, které má odstranit nebo opravit Pronajímatel, jakož i hrozící škodu, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
5. Nájemce je povinen zajišťovat v Pronajatém prostoru v přiměřeném rozsahu běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Pronajatého prostoru, pokud se Nájemce s Pronajímatelem nedohodne jinak.
6. Oznámí-li to Pronajímatel předem, je Nájemce povinen umožnit pracovníkům Pronajímatele přístup do Pronajatého prostoru za účelem prohlídky a kontroly účelu užívání Pronajatého prostoru, jakožto i provedení potřebné opravy nebo údržby Pronajatého prostoru. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
7. Vznikne-li potřeba provést nezbytnou opravu v Pronajatém prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Pronajatého prostoru.
8. Nájemce se zavazuje, že v pronajatých prostorech budou používány stroje a zařízení, které jsou určeny k provozu v budovách takového zaměření, jakým jsou pronajímané prostory uvedené v Čl. III odst. I. a ž tyto stroje a zařízení vyhovují platným normám a v souladu s nimi se budou používat. Vznikne-li škoda na majetku, či zdraví v důsledku nevyhovujícímu stavu, či špatné manipulace s používanými stroji a zařízeními, bere na sebe nájemce plnou zodpovědnost.
9. Nájemce je povinen vždy první den v měsíci zajistit opsání stavu měřiče el. Energie a plynu do předtisku, který mu bude pronajímatelem dodán.
10. Nájemce je povinen neprodleně kontaktovat správce objektu v případě havárie, narušení objektu apod.
11. Nájemce nemá právo o své vůli Pronajatý prostor měnit, je vždy povinen v případě provádění jakýchkoliv zásahů do Pronajatého prostoru z titulu údržby, oprav, změn nebo stavebních úprav Pronajatého prostoru tuto skutečnost projednat před započetím prací s Pronajímatelem a vyžádat si jeho písemný souhlas, popřípadě uzavřít s ním dohodu nebo dodatek k této Smlouvě. V případě porušení této povinnosti nebude Pronajímatel považovat provedené zásahy do Pronajatého prostoru za odsouhlasené a nebude hradit Nájemci jakékoliv náklady vynaložené Nájemcem, a to ani formou zápočtu na nájemném.
12. Provede-li Nájemce změnu Pronajatého prostoru bez souhlasu Pronajímatele, a ani na vyzvání neuvede prostory do původního stavu, může Pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
13. Nájemce je povinen v případě skončení nájemního vztahu Pronajatý prostor vrátit Pronajímateli v řádném stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání – vyklizený, vyčištěný, nepoškozený. Odevzdáním se rozumí fyzické předání Pronajatého prostoru určené osobě Pronajímatele ke dni skončení nájmu, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

13. Pronajímatel souhlasí, v souladu s § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, aby Nájemce

 označil vchodové dveře do Pronajatého prostoru informační cedulí v přiměřeném rozsahu identifikující

 Nájemce a předmět činnosti Nájemce vykonávaný v Pronajatém prostoru.

**Článek VIII.**

**Základní práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci Pronajatý prostor ve stavu způsobilém k ujednanému účelu užívání.
2. Pronajímatel v Pronajatém prostoru zajišťuje a provádí na svůj náklad údržbu a opravy, které jsou vymezeny v nařízení vlády č.308/2015 Sb., pokud se Pronajímatel s Nájemcem nedohodne jinak.
3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn/a provádět kontrolu dodržování smluvních povinností Nájemce, ke kterým se v této Smlouvě zavázal. Za tímto účelem je Pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněn/a bez jakéhokoliv omezení a předchozího upozornění tuto kontrolu provádět. Jedná se zejména o naléhavé stavy (změna účelu nájmu, ochrana majetku atd.).
4. Pronajímatel je povinen seznámit Nájemce s dokumentací požární ochrany: požární poplachová směrnice, požární řád, požární evakuační plán.
5. Po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořící součást nebytových prostor.

**Článek IX.**

**Další ujednání**

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat Pronajatý prostor částečně ani zcela do podnájmu třetí osobě. Zřídí-li Nájemce třetí osobě užívací právo k Pronajatému prostoru, považuje se to za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
2. Nájemce se zavazuje, že zabezpečí Pronajatý prostor proti vloupání, tzn. bude řádně zamykat.
3. Nájemce se se zavazuje, že bude dodržovat v Pronajatém prostoru protipožární opatření (podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění a provádějících právních předpisů).
4. Nájemce je povinen seznámit se s dokumentací požární ochrany (požární poplachová směrnice, požární řád, požární evakuační plán), která je umístěna na veřejně přístupných místech (na stěnách) v budově na ulici Novodvorská č.p. 3478, k.ú. Frýdek.
* V případě požáru postupovat dle požární poplachové směrnice.
* Dodržovat ustanovení požárního řádu a v případě ohrožení se řídit dokumentací požární ochrany.
* Dodržovat obecně platná ustanovení týkající se požární ochrany a seznámit s umístěním hlavních uzávěrů plynu, vody, hlavních jističů elektroinstalace, hydrantů a hasicích přístrojů.
* Dodržovat zákaz manipulace s otevřeným ohněm.
1. Nájemce se zavazuje dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu č.p.3478, ul. Novodvorská, k.ú. Frýdek mimo vyhrazené prostory, kde je kouření dovoleno. Porušení tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré zdravotní, bezpečnostní, hygienické předpisy a nařízení v souvislosti s účelem nájmu, jakož i ustanovení veškerých spojených platných právních předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
3. Nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek v Pronajatém prostoru, dále bude Nájemce provádět běžný úklid podlahových krytin, a to na vlastní náklady.
4. Nájemce se zavazuje, že v Pronajatém prostoru nebude umísťovat výherní hrací přístroje nebo jiná technická herní zařízení.
5. V případě porušení povinností Nájemci vyplývajících ze Smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000 Kč (slovy: pět\_tisíc korun českých). Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti (14) dnů od vyúčtování smluvní pokuty Pronajímatelem na účet uvedený v článku V. odst. 4 této Smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.
6. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do čtrnácti (14) dnů od vyúčtování smluvní pokuty Pronajímatelem na účet uvedený v článku V. odst. 4 této Smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.
7. S výjimkou případů, a to v přiměřeném rozsahu uvedeném v § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nesmí Nájemce umísťovat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele na vnější části Pronajatého prostoru nebo budovy, ve kterém se Pronajatý prostor nachází, žádné billboardy, tabulky ani reklamy. Požadavek na jejich umístění ze strany Nájemce je nutné projednat s Pronajímatelem samostatně, Smlouva o nájmu toto neřeší.

**Článek X.**

**Ukončení smlouvy**

1. Nájem sjednaný touto Smlouvou je sjednán na dobu určitou od 1.1.2025 do 31.12.2025.
2. Ke dni počátku nájmu a ke dni skončení nájmu bude mezi zástupcem Pronajímatele a Nájemcem sepsán a podepsán předávací protokol zachycující stav Pronajatého prostoru.
3. Nájem je možné ukončit:
4. Dohodou.
5. Písemnou výpovědí, bez uvedení důvodů. Výpovědní doba je tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé Smluvní straně.
6. Písemnou výpovědí s uvedením důvodu výpovědi.

Výpovědní důvody pro výpověď Nájemce:

* nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Pronajatý prostor určen,
* přestane-li být Pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
* porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci. V tomto případě má Nájemce právo Smlouvu vypovědět poté, co Nájemce Pronajímatele písemně vyzval k nápravě a Pronajímatel nápravu ani v desetidenní lhůtě od obdržení výzvy neprovedl.

Výpovědní důvody pro výpověď Pronajímatele:

* má-li být budova, v níž se Pronajatý prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Pronajatého prostoru, a Pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
* porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli. V tomto případě má Pronajímatel právo Smlouvu vypovědět poté, co Pronajímatel Nájemce písemně vyzval k nápravě a Nájemce nápravu ani v desetidenní lhůtě od obdržení výzvy neprovedl.

Pronajímatel nebo Nájemce hrubě porušují své povinnosti tehdy, kdy Pronajímatel nebo Nájemce neprovede nápravu ani v desetidenní lhůtě od obdržení výzvy druhé Smluvní strany k nápravě. Tímto ustanovením není dotčeno ustanovení následujícího písm. d) tohoto článku. Výpovědní doba je jednoměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé Smluvní straně.

1. Písemnou výpovědí Pronajímatele bez výpovědní doby
* pokud Nájemce nezaplatí nájemné nebo úhradu za služby poskytované spolu s nájmem do splatnosti příštího nájemného a úhrady za služby a Nájemce nápravu neprovede ani v náhradní desetidenní lhůtě od obdržení výzvy Pronajímatele k zaplacení,
* provede-li Nájemce změnu Pronajatého prostoru bez souhlasu Pronajímatele, a ani na vyzvání Pronajímatele neuvede Pronajatý prostor do původního stavu.

**Článek XI.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti nevyplývající z této Smlouvy se v částech smluvně neupravených řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými očíslovanými dodatky. Změna čísla účtu uvedeného v této Smlouvě se nepovažuje za změnu Smlouvy. Pronajímatel je povinen neprodleně změnu čísla účtu písemně oznámit Nájemci.
3. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, kdy jedno (1) obdrží Pronajímatel a jedno (1) Nájemce.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich pravé svobodné a vážné vůli, nebyla učiněna v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou Smluvních stran a účinnosti dne 1. 1. 2025.

Frýdek-Místek 20. 11. 2024

Pronajímatel: Nájemce:

Gabriela Kocichová DiS. Tatiana Rychecká Veronika Exnerová