

Nájemní smlouva ev. č. 202507012

uzavírána dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Smluvní strany

Dolní oblast VÍTKOVICE z.s.

Spisová značka: spolek zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl L, vložka 14989
se sídlem: Vítkovice 3004, 703 00 Ostrava-Vítkovice
IČ: 75125285
DIČ: CZ75125285
zastoupen: Georgios Leontidis, obchodní ředitel
bankovní spojení:
č. ú.:
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Janáčkova filharmonie Ostrava, příspěvková organizace

Spisová značka: organizace je vedena v živnostenském rejstříku statutárního města Ostrava – Živnostenský úřad pod č. j. K01055.
se sídlem: ul. 28. října 2556/124, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
IČ: 00373222
DIČ: CZ00373222
Zastoupena: Mgr. Janem Žemlou, ředitelem
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 3139761/0100
korespondenční adresa: JFO, Varenská Office Center, Varenská 2723/51, 702 00 Ostrava
(dále jen „**Nájemce**“)

II. Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to budovy v části obce Vítkovice, č.p. 2993, postavené na pozemku parcela č. 1051/105 (dále jen „budova Multifunkční auly GONG“), zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 2123 pro katastrální území Vítkovice.

III. Předmět, účel a doba nájmu

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu specifikovaný v odst. 2 tohoto článku této smlouvy a Nájemce se zavazuje platit za to nájemné a užívat předmět nájmu specifikovaný v odst. 2 tohoto článku k ujednanému účelu.
2. Specifikace předmětu nájmu:

Prostory nacházející se v budově Multifunkční auly GONG sestávající se z:

- 5NP – Velký sál
- 4NP – Velký sál

- 3NP – Foyer
- 4x technická šatna a prostor pod podiem (věž B v 3. a 4. NP)

(dále jen „**Předmět nájmu**“).

3. Nájemce bude Předmět nájmu užívat za účelem pořádání níže uvedených koncertů / zkoušek:

- | | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| - G1 Vojtěch Dyk & JFO | v termínu 21. 10. 2025 (koncert) |
| - G1 Vojtěch Dyk & JFO | v termínu 22. 10. 2025 (koncert) |
| - G2 K poctě Davida Stypky | v termínu 7. 1. 2026 (koncert) |
| - G2 K poctě Davida Stypky | v termínu 8. 1. 2026 (koncert) |
| - G2 K poctě Davida Stypky | v termínu 9. 1. 2026 (koncert) |
| - G3 Filmová hudba Johna Williamse | v termínu 28. 4. 2026 (zkouška) |
| - G3 Filmová hudba Johna Williamse | v termínu 29. 4. 2026 (koncert) |
| - G3 Filmová hudba Johna Williamse | v termínu 30. 4. 2026 (koncert) |

(dále jen „**Akce**“).

4. Společně s Předmětem nájmu je Nájemce oprávněn užívat v den konání Akce za účelem parkování vozidel návštěvníků Akce parkoviště na pozemcích parcela č. 1051/17 – ostatní plocha, 1051/27 – ostatní plocha, 1051/28 – ostatní plocha a 1051/100 – ostatní plocha v k.ú. Vítkovice v rozsahu zákresu dle přílohy č. 1 této smlouvy.

5. Při každém Předání (zahájení Předmětu nájmu) a převzetí (skončení Předmětu nájmu) sepiší Pronajímatel a Nájemce předávací protokol. V případě prodloužení Nájemce s předáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 15 000 Kč za každý den prodloužení. Smluvní pokuta je splatná do 7 dnů ode dne obdržení výzvy k úhradě smluvní pokuty ze strany Pronajímatele. Uhrazením nebo vyúčtováním smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

6. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to v následujících termínech:

- | | |
|------------------------------------|--|
| - G1 Vojtěch Dyk & JFO | v termínu 21. 10. 2025; od 7.00 do 24.00 |
| - G1 Vojtěch Dyk & JFO | v termínu 22. 10. 2025; od 7.00 do 24.00 |
| - G2 K poctě Davida Stypky | v termínu 7. 1. 2026; od 7.00 do 24.00 |
| - G2 K poctě Davida Stypky | v termínu 8. 1. 2026; od 7.00 do 24.00 |
| - G2 K poctě Davida Stypky | v termínu 9. 1. 2026; od 7.00 do 24.00 |
| - G3 Filmová hudba Johna Williamse | v termínu 28. 4. 2026; od 7.00 do 24.00 |
| - G3 Filmová hudba Johna Williamse | v termínu 29. 4. 2026; od 7.00 do 24.00 |
| - G3 Filmová hudba Johna Williamse | v termínu 30. 4. 2026; od 7.00 do 24.00 |

IV. Služby spojené s nájmem, přípravou a demontáží akce

1. Pronajímatel zajistí Nájemci v souvislosti s realizací Akce dodávku elektrické energie, tepla, a vody (vodné a stočné) (dále jen „provozní náklady“).

2. Pronajímatel dále zajistí Nájemci tyto služby:

- | | |
|--|----------------------|
| - mobiliář a jeho uspořádání | V ceně pronájmu, |
| - průběžný úklid toalet (17:00 – 21:00)..... | bez DPH/hod./os., |
| - služby správce (pracovní den od 08:00 do 16:00), | |
| - služby správce (pracovní dny po 16:00, víkendy)..... | bez DPH/hod./os., |
| - služby požární hlídky | bez DPH/hod./os., |
| - ostraha (vnitřní prostory) | bez DPH/hod./os., |
| - ostraha (technický vchod) | Kč bez DPH/hod./os., |

- služby šatnáře Kč bez DPH/hod./os.,
- služby uvaděče Kč bez DPH/hod./os.

(dále jen „služby“)

Personál zajišťovaný Pronajímatelem bude náležitě a řádně proškolen.

3. Celková cena za služby uvedené v odst. 2 tohoto článku této smlouvy vychází z hodinových sazeb a skutečného využití, které bude průběžně zaznamenáváno v předávacím protokolu Akce.
4. Personální služby případně další služby nad rámec služeb specifikovaných v odst. 2 tohoto článku této smlouvy budou řešeny samostatnou objednávkou, oboustranně potvrzenou 14 dní před termínem jednotlivých akcí, kdy čísla Objednávek jsou pro jednotlivé Akce stanoveny takto:
 - Číslo Objednávky **2025103853** – G1 Vojtěch Dyk & JFO
 - Číslo Objednávky **2026014080** – G2 K poctě Davida Stypky
 - Číslo Objednávky **2026044015** – G3 Filmová hudba Johna Williamse

V. Nájemné a jiné platby

1. Smluvní strany se dohodly, že celkové nájemné za předmět nájmu dle čl. III., odst. 2. včetně provozních nákladů dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy činí 800.000,- Kč bez DPH, a to za podmínky, že technické zajištění Akcí bude v kompetenci Pronajímatele. V opačném případě je Pronajímatel oprávněn Nájemci účtovat za každou proběhlou Akci související s předmětem nájmu částku vyšší, a to o 50.000,- Kč bez DPH a v případě dvojkoncertu o 100.000,- Kč bez DPH. Cena za jednotlivé Akce je Pronajímatel rozúčtována následovně:

- G1 Vojtěch Dyk & JFO	v termínu 21. 10. 2025	Kč bez DPH
- G1 Vojtěch Dyk & JFO	v termínu 22. 10. 2025	Kč bez DPH
- G2 K poctě Davida Stypky	v termínu 7. 1. 2026	Kč bez DPH
- G2 K poctě Davida Stypky	v termínu 8. 1. 2026	č bez DPH
- G2 K poctě Davida Stypky	v termínu 9. 1. 2026	Kč bez DPH
- G3 Filmová hudba Johna Williamse	v termínu 28. 4. 2026	Kč bez DPH
- G3 Filmová hudba Johna Williamse	v termínu 29. 4. 2026	č bez DPH
- G3 Filmová hudba Johna Williamse	v termínu 30. 4. 2026	č bez DPH
2. Cena za provozní náklady sjednaných v čl. IV. odst. 1 této smlouvy je zahrnuta v ceně nájmu dle odst. 1. tohoto článku této smlouvy.
3. Služby sjednané v čl. IV., odst. 2 této smlouvy budou odpovídat součinu počtu hodin za poskytnuté služby a hodinové sazby zaznamenaných v předávacím protokolu každé Akce.
4. K částkám vyplývajících z odst. 1 a 3 tohoto článku této smlouvy bude připočtena daň z přidané hodnoty (DPH) ve výši stanovené právními předpisy ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

VI. Platební podmínky

1. Jednotlivé nájemné a jiné platby dle čl. V. této smlouvy budou hrazeny vždy po skončení každé jednotlivé Akce (koncertu, případně dvojkoncertu) na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem se splatností 14 dnů ode dne jeho doručení Nájemci.
2. Faktury budou Nájemci zasílány elektronicky na adresu office@jfo.cz a
3. V případě prodlení Nájemce s úhradou faktury dle odst. 1 tohoto článku této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý, byť jen započatý den prodlení.

VII. Odstupné

1. Nájemce je ve smyslu § 1992 občanského zákoníku oprávněn zrušit sjednaný termín nájmu pro každou jednotlivou Akci (koncert) - odstoupit od části plnění uhrazením odstupného ve výši sjednané v odst. 2 tohoto článku této smlouvy. Zrušení smlouvy v části plnění, jíž se odstoupení týká, je účinné dnem doručení písemného oznámení Nájemce o tom, že Nájemce svého práva na odstoupení zaplacením odstupného využívá, přičemž součástí oznámení bude rovněž doklad o zaplacení odstupného.
2. Výše odstupného v závislosti na časovém odstupu od konání Akce (koncertu) se stanovuje takto:
 - 100 % nájemného sjednaného v čl. V., odst. 1 této smlouvy, pokud písemné oznámení dle odst. 1 tohoto článku této smlouvy bude Pronajímateli doručeno v době kratší než 30 kalendářních dnů před prvním dnem nájmu (konání příslušného koncertu) dle této smlouvy,
 - 80 % nájemného sjednaného v čl. V., odst. 1 této smlouvy pokud písemné oznámení dle odst. 1 tohoto článku této smlouvy bude Pronajímateli doručeno v době delší než 30 kalendářních dnů a kratší než 60 kalendářních dnů před prvním dnem nájmu (konání příslušného koncertu) dle této smlouvy,
 - 50 % nájemného sjednaného v čl. V., odst. 1 této smlouvy pokud písemné oznámení dle odst. 1 tohoto článku této smlouvy bude Pronajímateli doručeno v době delší než 60 kalendářních dnů a kratší než 90 kalendářních dnů před prvním dnem nájmu (konání příslušného koncertu) dle této smlouvy,
 - 10 % nájemného sjednaného v čl. V., odst. 1 této smlouvy pokud písemné oznámení dle odst. 1 tohoto článku této smlouvy bude Pronajímateli doručeno v době delší než 90 kalendářních dnů před prvním dnem nájmu (konání příslušného koncertu) dle této smlouvy,

VIII. Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat Předmět nájmu pouze v rozsahu a k účelu stanoveném touto smlouvou a v souladu s obvyklým užíváním po celou dobu trvání smluvního vztahu.
2. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli poškození, popř. vadu Předmětu nájmu, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit), a to bez zbytečného odkladu.
3. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických práv, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v budově Multifunkční auly GONG.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat podmínky bezpečnosti, požární ochrany a ochrany životního prostředí, jakožto i další obecné povinnosti Nájemců specifikované v příloze č. 2 této smlouvy. Za každé jednotlivé porušení povinností specifikovaných v příloze č. 2 této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč.
5. Nájemce je povinen dodržovat přísný zákaz kouření v budově Multifunkční auly GONG. V případě porušení tohoto zákazu, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každý zjištěný případ porušení tohoto zákazu.
6. Nájemce je povinen dodržovat v budově Multifunkční auly GONG, s výjimkou prostoru foyer a gastrogalerie a technických šaten, přísný zákaz konzumace jídla a nápojů v neuzavíratelných nádobách. V případě porušení tohoto zákazu, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každý zjištěný případ porušení tohoto zákazu.
7. Do prostoru Multifunkční auly GONG je zakázáno vstupovat se zvířaty, s výjimkou asistenčních psů pro tělesné postižené. V případě porušení tohoto zákazu, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každý zjištěný případ porušení tohoto zákazu.

8. Nájemce prohlašuje, že smluvní pokutu sjednanou v odst. 4 – 7 tohoto článku této smlouvy považuje za přiměřenou a neodporující dobrým mravům.
9. Smluvní pokuta sjednaná v odst. 4 – 7 tohoto článku této smlouvy je splatná do 7 dnů ode dne obdržení výzvy k hradě smluvní pokuty ze strany Pronajímatele. Uhrazením nebo vyúčtováním smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
10. Nájemce bere na vědomí, že pokud jím bude v souvislosti s Akcí pořádanou v rámci této smlouvy provozována veřejná hudební produkce, je povinen učinit příslušnému kolektivnímu správci oznámení ve smyslu § 100 odst. 5 zákona č. 121/2000 Sb., zákona o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) v platném znění. Nájemce odpovídá za škodu, která Pronajímateli vznikne porušením této oznamovací povinnosti. Nájemce je povinen k výzvě Pronajímatele doložit, že shora uvedenou oznamovací povinnost řádně splnil.

IX. Odstoupení Pronajímatelem

1. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, poruší-li Nájemce přes předchozí písemnou výzvu (písemnou výzvou se rozumí též výzva učiněna zápisem na místě samém) Pronajímatele tuto smlouvu, zejména dojde-li k poškození Předmětu nájmu, Předmět nájmu je využíván v rozporu se sjednaným účelem, Nájemce anebo osoby, které se v Předmětu nájmu nacházejí, nedodržují některý ze zákazů uvedených v čl. VIII, odst. 5, 6 a 7 této smlouvy nebo porušují povinnosti stanovené v příloze č. 1 této smlouvy. V tomto případě je Nájemce povinen na výzvu Pronajímatele okamžitě Předmět nájmu vyklidit.
2. Okamžikem doručení oznámení o odstoupení se tato smlouva ruší. Nezanikají pouze ta práva a povinnosti smluvních stran, u kterých tak stanoví zákon anebo u kterých z této smlouvy vyplývá, že mají trvat i nadále (povinnost k úhradě nájemného za dobu trvání nájmu, provozních nákladů a paušálu za poskytnuté služby, nárok na odstupné, nárok na náhradu škody apod.).

X. Závěrečná ustanovení

1. Kontaktní osoby:
 - za Pronajímatele: _____ tel.: _____
email: _____
 - za Nájemce: _____, tel.: _____
email: _____
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu smlouvy dojde druhé smluvní straně, nestanoví-li zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“), jinak. V takovém případě nabývá smlouva účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
3. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v registru smluv provede v souladu se zákonem Nájemce.
4. Smluvní strany konstatují, že nevyplývá-li z textu smlouvy výslovně jinak, budou písemné dokumenty doručovat osobně, doporučenou poštovní zásilkou či kurýrem. Smluvní strany se zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých doručovacích adresách.
5. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky, které budou podepsány oběma smluvními stranami, pokud tato smlouva nestanoví jinak, s výjimkou změny kontaktních osob dle

odst. 1 tohoto článku této smlouvy, kde postačí písemné oznámení takovéto změny druhé smluvní straně.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
7. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu a nahrazuje veškeré dohody a ujednání Smluvních stran učiněná písemně či ústně v záležitostech týkajících se předmětu této Smlouvy před uzavřením této Smlouvy.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Zákres parkovací plochy
 - Příloha č. 2 – Podmínky nájmu
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že Smlouvu uzavřely po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
Dolní oblast VÍTKOVICE, z.s
Rodan Broskevič
Předseda představenstva

.....
Janáčkova filharmonie Ostrava,
příspěvková organizace
Mgr. Jan Žemla
ředitel