

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřena podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění (dále jen „OZ“)

Článek I.

Smluvní strany

1.1. Rezidence Veleslavínova 13, a.s.

se sídlem: 28. Října 1727/108, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava
IČ: 286 01 432
DIČ: CZ28601432
zápis v OR: Krajský soud v Ostravě, B 4209
zastoupena: Mgr. Marcelem Zachvejou, Ph.D., LL.M., předsedou představenstva

dále jen „*pronajímatel*“

1.2. Národní divadlo moravskoslezské, příspěvková organizace

se sídlem: Čs. legií 148/14, 701 04 Ostrava, Moravská Ostrava
IČ: 00100528
DIČ: CZ00100528
registrace: Magistrát města Ostravy, ZL vydána Usnesením ZMO č. 2509/1014/32 ze dne 21.5.2014
zastoupena: Jiřím Nekvasilem, ředitelem

dále jen „*nájemce*“

pronajímatel a nájemce společně v textu jako „*smluvní strany*“, uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále také jen „*smlouva*“):

Článek II.

Úvodní ustanovení

2.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- 2.1.1. stavby č. p. 3183, způsob využití: objekt občanské vybavenosti, situované na pozemcích p. č. 1285/2 a 1285/4, to vše v obci: Ostrava, katastrálním území: Moravská Ostrava; tato stavba je evidována na LV 13421 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, a
- 2.1.2. jednotek č. 3183/1, 3183/2, resp. 3183/3, které jsou ve výše uvedené stavbě vymezeny.

- 2.2. Nájemce prohlašuje, že v pronajatém prostoru budou probíhat zkoušky divadelního souboru nájemce - opereta/muzikál (dále též jen jako „*zkouška*“). Zároveň pak dále prohlašuje, že má zájem uskutečnit zkoušky v níže uvedeném termínu v jednotce č. 3183/1 a jednotce č. 3183/2, uvedené pod bodem 2.1.2. (obě jednotky dále jen jako „*předmět nájmu*“).

Článek III.

Předmět a účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel se zavazuje nájemci přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání, nájemce se zavazuje pronajímateli zaplatit za toto dočasné užívání dohodnuté nájemné, to vše pak za dále uvedených podmínek.
- 3.2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu **pouze pro účely** pořádání zkoušek podle této smlouvy (tj. pro zkoušky, pro předchozí související přípravné práce, resp. pro následný úklid; nájemce je v této souvislosti oprávněn po předchozím projednání s pronajímatelem umístit do předmětu nájmu veškerou potřebnou techniku pro prezentace účastníků zkoušek, pro umístění občerstvení, a další nezbytná zařízení, hudební aparaturu a veškeré s ní související předměty, resp. je v přiměřeném rozsahu oprávněn předmět nájmu též opatřit propagačními poutači či jinými reklamními materiály).

Článek IV.

Doba nájmu

- 4.1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to na jednotlivé dny výslovně uvedené v příloze č. 3 této smlouvy (CATS – produkční plán), a v těchto dnech vždy od 10.00 hodin do 15:00 hodin (dále též jen jako „*nájemní dny*“).
- 4.2. Obecný týdenní rozpis dob trvání nájmu v jednotlivých dnech, včetně informací o dobách otevření a uzavření sálu a budovy, v níž je sál vymezen, je uveden v příloze č. 2 této smlouvy.

Článek V.

Nájemné

- 5.1. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit za sjednanou dobu nájmu nájemné podle cenové kalkulace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Nájemné uvedené v cenové kalkulaci představuje nájemné za 1 nájemní den trvání nájmu podle této smlouvy (viz odst. 4.1. této smlouvy – dále též jen „*denní nájemné*“). Denní nájemné je dáno pevnou částkou uvedenou v cenové kalkulaci a v souladu s ní se stanoví jako součet následujících položek:
- 5.1.1. nájemné za předmět nájmu
 - 5.1.2. náklady za spotřebovaná média, tj. (i) elektrická energie, (ii) teplo, (iii) vodné a stočné
 - 5.1.3. náklady na režii
 - 5.1.4. náklady na provádění úklidu po skončení zkoušky
 - 5.1.5. náklady na správu budovy a dozor ze strany pronajímatele

5.1.6. náklady na přípravu zkoušky

- 5.2. Pro odstranění pochybností smluvní strany uvádějí, že v nájemném dle odst. 5.1. této smlouvy nejsou zahrnuty náklady na úklid předmětu nájmu po dobu trvání zkoušek. Nájemce se zavazuje provádět případný nezbytný úklid předmětu nájmu v průběhu zkoušek sám na své vlastní náklady nebo si úklid po dobu trvání akce objednat u pronajímatele.
- 5.3. V případě, že nájemce nebude moci z provozních důvodů na straně nájemce (zejména v případě nemoci většího počtu zkoušejících osob) v některém nájemním dni realizovat zkoušku, a tuto skutečnost, včetně důvodu nemožnosti realizace zkoušky, oznámí pronajímateli nejpozději 2 pracovní dny před tímto nájemním dnem, dohodly se smluvní strany, že nájemce není povinen nájem v konkrétním nájemním dni v předmětu nájmu realizovat a za tento den platit nájemné. V případě, že nájemce nesdělí pronajímateli žádný relevantní důvod nemožnosti realizace zkoušky v konkrétním nájemním dni, či jej nesdělí ve lhůtě podle předchozí věty, je povinen nájem za nájemní den zaplatit bez ohledu na skutečnost, zda zkouška bude realizována či nikoliv. Pro odstranění pochybností smluvní strany uvádí, že provozním důvodem na straně nájemce není skutečnost, že nájemce předmět nájmu nepotřebuje využívat.
- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že zrušit jednostranně nájem v konkrétních nájemních dnech způsobem uvedeným v bodě 5.3. výše, je nájemce oprávněn na nejvýše 3 nájemní dny bezprostředně následující za sebou. Bezprostředně následujícími nájemními dny se rozumí nájemní dny následující za sebou bez přihlídnutí ke dnům, na něž nebyl nájem podle této smlouvy sjednán.
- 5.5. K nájemnému podle této smlouvy bude následně připočtena daň z přidané hodnoty, v aktuálně platné a účinné výši.
- 5.6. Nájemné dle předchozích odstavců této smlouvy bude pronajímatelem účtováno vždy po skončení měsíce, do 15. dne měsíce následujícího a platba nájemného bude provedena převodním příkazem dle splatnosti daňového dokladu.

Článek VI.

Odstoupení od smlouvy

- 6.1. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit, přičemž odstoupení musí být písemné a musí být doručeno pronajímateli.
- 6.2. Odstoupí-li nájemce od této smlouvy:
- 6.2.1. do 30 dní před počátkem prvního dne trvání nájmu (viz bod 4.1. výše), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % z částky, která se rovná součtu částek denního nájemného za společenský sál dle bodu 5.1.1. výše této smlouvy za všechny sjednané dny trvání nájmu podle této smlouvy;
- 6.2.2. do 10 dní před počátkem prvního dne trvání nájmu (viz bod 4.1. výše), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20 % z částky, která se rovná součtu částek denního nájemného za společenský sál dle bodu 5.1.1. výše této smlouvy za všechny sjednané dny trvání nájmu podle této smlouvy;

- 6.2.3. v období kratším než 10 dní před počátkem prvního dne trvání nájmu (viz bod 4.1. výše), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 40 % z částky, která se rovná součtu částek denního nájemného za společenský sál dle bodu 5.1.1. výše této smlouvy za všechny sjednané dny trvání nájmu podle této smlouvy.
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě nedodržení smluvních podmínek ze strany nájemce. Nájemce je povinen v případě podle předchozí věty uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % z částky, která se rovná výši součtu částek denního nájemného za společenský sál dle bodu 5.1.1. výše této smlouvy za všechny sjednané dny trvání nájmu podle této smlouvy.
- 6.4. Smluvní pokuta podle Článek VI. této smlouvy je splatná okamžikem účinnosti odstoupení od smlouvy kteroukoliv smluvní stranou.

Článek VII. Pojištění

- 7.1. Pronajímatel prohlašuje, že má předmět nájmu pojištěn.
- 7.2. Nájemce prohlašuje, že nahradí pronajímateli veškeré případné škody, způsobené jím nebo účastníky zkoušek na předmětu nájmu podle této smlouvy, které vzniknou při pořádání zkoušek nebo v přímé souvislosti s jejich pořádáním, jakož i škody vzniklé v souvislosti s přípravou a ukončením zkoušek.

Článek VIII. Povinnosti smluvních stran

- 8.1. Pronajímatel je povinen:
- 8.1.1. přenechat nájemci předmět nájmu tak, aby jej mohl užívat ke zde vymezenému účelu,
- 8.1.2. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po sjednanou dobu.
- 8.2. Nájemce je povinen:
- 8.2.1. užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, a to výlučně ke shora uvedenému účelu,
- 8.2.2. řádně a včas zaplatit pronajímateli sjednané nájemné,
- 8.2.3. po skončení nájmu pronajímateli předmět nájmu řádně předat,
- 8.2.4. dodržovat veškeré hygienické, protihlukové, protipožární, resp. jiné bezpečnostní předpisy či nařízení příslušných orgánů, aby na předmětu nájmu ani v jeho okolí nevznikala škoda či jiná újma.

Článek IX. Ostatní ujednání

- 9.1. Nájemce prohlašuje, že byl **předem seznámen s faktickým stavem předmětu nájmu** i jeho polohou a je s jeho stavem srozuměn. Zejména byl nájemce srozuměn s rozvodnou elektřinou a pojistkami v předmětu nájmu, jakož i s jejich stavem a vlastnostmi. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že v případě, že dojde k přerušení či ukončení zkoušky v důsledku přepětí v elektrické síti, nemá nájemce nárok na náhradu škody takto vzniklé.
- 9.2. Nájemce bere na vědomí, že v celém předmětu nájmu je zakázáno kouřit, rozdělovat oheň a užívat jakoukoliv zábavnou pyrotechniku.

Článek X. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Tato smlouva, jakož i veškeré právní vztahy z této smlouvy vyplývající, nebo s touto smlouvou jakkoli jinak související (včetně otázek náhrady škody či jiné újmy), se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném a účinném znění. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy.
- 10.2. Veškeré změny nebo dodatky k této smlouvě musí být učiněny písemně formou chronologicky číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 10.3. Práva a povinnosti z této smlouvy (tzv. postoupení smlouvy) nesmějí být bez předchozí písemného souhlasu druhé strany postupována třetím osobám ani jinak převáděna (např. ve formě cenného papíru).
- 10.4. Pohledávky vzniklé z této smlouvy není žádná smluvní strana oprávněna zastavit nebo postoupit na jinou osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé strany; postoupení nebo zastavení pohledávky bez takového souhlasu je neplatné.
- 10.5. Tato smlouva je pořízena ve **dvou (2) vyhotoveních** s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) při podpisu této smlouvy.
- 10.6. Tato smlouva je oběma smluvními stranami uzavírána po jejím podrobném a vzájemném projednání, jako výraz jejich skutečné (svobodné) a vážné vůle, je učiněna nikoliv v omylu, či jako důsledek hrozby tělesného či duševního násilí (viz § 587 občanského zákoníku), resp. jako následek lsti, smluvní strany se proto cítí být jejím obsahem vázány a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Ostravě dne 26/1/2018

[Redacted signature area]

Rezidence Veleslávínova 13/a.s.
Mgr. Marcel Zachveja, Ph.D., LL.M., předseda představenstva

pronajímatel

[Redacted signature area]

V Ostravě dne 30.1.2018

[Redacted signature area]

Národní divadlo moravskoslezské, příspěvková organizace
Jiří Nekvasil, ředitel

nájemce

[Redacted signature area]

Denní cenová kalkulace nájemného - NDM

PŘÍLOHA Č. 1 NÁJEMNÍ SMLOUVY

Položka	od / PS	do / KS	počet jednotek	cena za jednotku	jed.	Kč
Nájemné za společenský sál						
denní nájemné						3 000,00 Kč
Celkem						3 000,00 Kč
Služby - úklid, dozor, pořadatel ...						
správa budovy a dozor (1 osoba)						720,00 Kč
úklid (1 osoba)		hodina po zkoušce				120,00 Kč
příprava sálu (1 osoba)		hodina před zkouškou				120,00 Kč
Celkem						960,00 Kč
Energie						
energie (elektřina, teplo, vodné, stočné)						800,00 Kč
Celkem						800,00 Kč
Náklady na režii						
toaletní potřeby, atd. (náklady na den)						77,00 Kč
Celkem						77,00 Kč
Celková cena za den bez DPH						4 837,00 Kč
DPH 21 %						1 015,77 Kč
Celková cena za den s DPH						5 852,77 Kč

Obecný týdenní rozpis dob trvání nájmu

PŘÍLOHA Č. 2 NÁJEMNÍ SMLOUVY

Týdenní rozpis:	otevření sálu, budovy	pronájem	uzavření sálu, budovy
pondělí	9.00	10.00 - 15.00	16.00
úterý	9.00	10.00 - 15.00	16.00
středa	9.00	10.00 - 15.00	16.00
čtvrtek	9.00	10.00 - 15.00	16.00
pátek	9.00	10.00 - 15.00	16.00
sobota	9.00	10.00 - 15.00	16.00

PŘÍLOHA Č. 3 NÁJEMNÍ SMLOUVY

CATS - produkční plán (výňatek z plánu)
Příloha k nájemní smlouvě - Klub Alfa/Rezidence Veleslavínova 13

ÚNOR		
1.	ČT	
2.	PÁ	
3.	SO	10:00-15:00-Alfa-choreografické+dílčí zkoušky
4.	NE	
5.	PO	
6.	ÚT	10:00-15:00-Alfa-choreografické+dílčí zkoušky
7.	ST	10:00-15:00-Alfa-choreografické+dílčí zkoušky
8.	ČT	10:00-15:00-Alfa-choreografické+dílčí zkoušky
9.	PÁ	
10.	SO	
11.	NE	
12.	PO	
13.	ÚT	10:00-15:00-Alfa-choreografické+dílčí zkoušky
14.	ST	10:00-15:00-Alfa-choreografické+dílčí zkoušky
15.	ČT	10:00-15:00-Alfa-choreografické+dílčí zkoušky
16.	PÁ	10:00-15:00-Alfa-choreografické+dílčí zkoušky
17.	SO	
18.	NE	
19.	PO	
20.	ÚT	10:00-15:00-Alfa-choreografické+dílčí zkoušky
21.	ST	10:00-15:00-Alfa-choreografické+dílčí zkoušky
22.	ČT	10:00-15:00-Alfa-choreografické+dílčí zkoušky
23.	PÁ	10:00-15:00-Alfa-choreografické+dílčí zkoušky
24.	SO	10:00-15:00-Alfa-choreografické+dílčí zkoušky
25.	NE	
26.	PO	
27.	ÚT	10:00-15:00-Alfa-choreografické+dílčí zkoušky
28.	ST	

BŘEZEN		
1.	ČT	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
2.	PÁ	
3.	SO	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
4.	NE	
5.	PO	
6.	ÚT	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
7.	ST	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
8.	ČT	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
9.	PÁ	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
10.	SO	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
11.	NE	
12.	PO	
13.	ÚT	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
14.	ST	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
15.	ČT	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
16.	PÁ	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
17.	SO	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
18.	NE	
19.	PO	
20.	ÚT	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
21.	ST	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
22.	ČT	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
23.	PÁ	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
24.	SO	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
25.	NE	
26.	PO	
27.	ÚT	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
28.	ST	10:00-15:00-Alfa-choreo+aranž.zk.
29.	ČT	
30.	PÁ	
31.	SO	