

[REDACTED]

Město Benešov, Masarykovo nám.100, Benešov, IČO : 231401,
zastoupené panem Ing.Mojmírem **Chromým**, starostou
města, bankovní spojení Česká spořitelna, a.s. Benešov,
č.ú.:19-80053-128/0800(dále jen „pronajímatel“), na
straně jedné

a

Ladislav Jenšík–KINO-AGENTRURA AJL, IČ :100 71 091,
bytem Zámecká 1490, 258 01 Vlašim, místo
podnikání Vlašim, Komenského 39, (dále jen
„nájemce“), na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku

n á j e m n í s m l o u v u

dle § 663 a násl. občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a
podnájmu nebytových prostor, obojí ve znění platném ke dni podpisu této
smlouvy

ČI.I.

Město Benešov je vlastníkem budovy kina s pozemkem parc.č.40 o výměře 655 m2
zapsaných na listu vlastnictví č. 1 000 pro katastrální území Benešov ,obec Benešov,u
Katastrálního úřadu v Benešově.V této budově se pronajímají nájemci veškeré nebytové
prostory (dále jen „prostory“). Tato kupní smlouva byla předložena katastrálnímu úřadu
v Benešově, vklad práva byl do katastru zapsán 7.srpna 1996 a právní účinky vkladu vznikly
dnem 3.června 1996. Předmětem nájmu je rovněž vnitřní vybavení kina(dále jen „vybavení“),
které je vymezeno v „Soupis materiálu - Organizace : 57 Kino Benešov“, který je nedílnou a
neoddělitelnou součástí této smlouvy.

Předmětem nájmu jsou rovněž reklamní a vývěsní skřínky umístěné na území města
sloužící dosud k upozornění na programy kina.

Tato nájemní smlouva se nevztahuje žádným způsobem na provoz letního kina.

Čl.II

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem provozování kulturní činnosti. Touto činností se rozumí jednak provozování kina a dalších činností sloužících k uspokojení osob pomocí audiovizuálních prostředků a jednak poskytování občerstvení návštěvníkům kinoprodukce. Využívání prostor jiným způsobem je možné pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Předmět nájmu bude užíván v souladu s platnými předpisy upravujícími provozování této činnosti, tj. zejména s příslušnými ustanoveními živnostenského zákona, popř. za souhlasu příslušného úřadu, který si nájemce vyžádá, je-li podle těchto předpisů nutný. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat spolu se svými společníky a zaměstnanci a je oprávněn v nich přijímat návštěvy, zákazníky, obchodní partnery apod.

Nájemce se zavazuje bezplatně v dopoledních hodinách poskytovat sál kina pro potřeby města Benešov, pouze v zimním období za úhradu topení.

Čl. III.

Nájem dle této smlouvy byl schválen usnesením městské rady dne **24.11. 2004.**

Čl. IV.

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **od 1.ledna 2005 do 31.prosince 2009.** Před uplynutím této doby je možné uzavřít za obdobných podmínek novou nájemní smlouvu. Nový návrh smlouvy bude pronajímatelem zaslán nájemci.

Čl. V.

Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za nájem předmětu nájmu roční smluvní nájemné ve výši 1 000,-Kč, tj. Toto nájemné je splatné v hotovosti na finančním odboru Městského úřadu vždy k 31.3. příslušného roku.

Nájemce mimo toto nájemné je povinen hradit úhrady za plnění poskytovaná pro užívání prostor a vybavení za dodávku elektrické energie, vodné, stočné, dodávku plynu a další plnění přímo subjektu poskytujícímu tato plnění.

Čl.VI.

Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Jednorázové a časově omezené akce musí být propagačního a prodejního charakteru vztahující ho se filmové tematice např. prodej videokazet, DVD, CD. Za škodu způsobenou podnájemcem z titulu užívání předmětu nájmu odpovídá pronajímateli nájemce.

Čl. VII.

Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a po dobu trvání smlouvy zajišťuje nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s jejich užíváním.

Nájemce podpisem pod touto smlouvou potvrzuje předání předmětu nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

K datu podepsání smlouvy budou pronajímatelem odstraněny závady uvedené v revizních zprávách o stavu techniky a zprávách týkajících se provozu objektu kina, tj. zpráva o revizi el. zařízení, požární revizi, o stavu promítací techniky, o stavu klimatizace a techniky vytápění. Pokud nebudou závady k tomuto datu odstraněny, stanoví se zápisem v předávacím protokolu termín jejich odstranění. O odstranění závad bude nájemce písemně informován.

Součástí této nájemní smlouvy je předávací protokol, který obsahuje:

- revizní zprávy (viz. výše)
- zápis o stavu budovy ke dni předání
- inventární seznam pronajatého majetku

Čl. VIII

Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a stejným způsobem je povinen požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu a zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv nebo užíval prostory a vybavení takovým způsobem, který je na škodu předmětu nájmu.

Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu se všemi platnými předpisy různé právní síly o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, zdravotními, hygienickými, veterinárními a dalšími předpisy s obdobným charakterem. Za tímto účelem se nájemce zavazuje vpustit pronajímatele nebo jím pověřené osoby do jím pronajatých prostor, pokud zájem pronajímatele spojených s účelem těchto předpisů to bude vyžadovat.

Nájemce je povinen bránit narušování životního prostředí v prostorech a přilehlém okolí. Tímto se především rozumí povinnost na svůj náklad zajistit v souladu s vyhláškou Města Benešov o nakládání s komunálním odpadem na území města Benešov ukládání a odvoz odpadků způsobem určeným pronajímatelem, tj. opatřit si prostřednictvím příslušné firmy vlastní nádobu na odpadky a její vyvážení nebo odpadky ukládat do kontejneru a podílet se na úhradě za jeho vyvážení.

Nájemce je oprávněn na svůj náklad na budově kina způsobem pronajímatelem určeným umístit vývěsní štít, na němž bude uvedeno pouze označení nájemce, předmět činnosti a obdobné údaje.

ČL.IX.

Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda a aby užíváním předmětu nájmu nevznikla škoda třetím osobám.

Nájemce je povinen na svůj náklad provádět úklid chodníku před hlavním vchodem do budovy KINA a čelních stran budovy přiléhajícího k domu a prostor pronajatého pozemku a zajišťovat schůdnost a sjízdnost v těch částech předmětu nájmu, které jsou přístupny osobám vymezeným v čl.II této smlouvy a dalším osobám.

Nájemce se zavazuje, že v případě, že užíváním předmětu nájmu či v souvislosti s jejich užíváním, způsobí nájemce, osoba vymezená v čl. II této smlouvy nebo další osoba škodu pronajímateli, tuto škodu nahradí uvedením do původního stavu nebo ji uhradí v penězích.

Nájemce byl pronajímatelem srozuměn a bere na vědomí, že dle § 433 odst. 2 občanského zákoníku je odpovědný za škodu způsobenou na vnesených nebo odložených věcech.

Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a dalších příslušných předpisů. Za tímto účelem je nájemce povinen umožnit pronajímateli kontrolu stavu předmětu nájmu a odstranění zjištěných nedostatků.

ČL.X

Pronajímatel je povinen odstranit jenom závažné závady a havárie bránící nájemci řádnému užívání předmětu nájmu nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, a to pouze v případě, že tyto závady se týkají obvodového zdiva objektu nebo konstrukce krovu na objektu kina včetně střešní krytiny. Pronajímatel se zavazuje uhradit závady Xenonových lamp (včetně zrcadel) a nájemce se zavazuje hradit běžnou údržbu promítacího zařízení. Nesplní-li pronajímatel tuto svoji povinnost, má nájemce právo předchozím písemným upozorněním pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 14 dnů od odstranění závad.

Nájemce je povinen odstranit havárie nebo provést bez zbytečného odkladu všechny opravy předmětu nájmu, a to bez ohledu na jejich rozsah, které má v nájmu, s výjimkou oprav obvodového zdiva nebo konstrukce krovu na objektu kina včetně střešní krytiny, jinak odpovídá za škodu způsobenou nesplněním této povinnosti.

Nájemci nenáleží náhrada jakýchkoliv nákladů na odstranění závad nebo opravu předmětu nájmu, a to v havarijních i nehavarijních případech, vzniklých při plnění povinnosti stanovené v tomto článku. Toto ustanovení se nepoužije na opravu obvodového zdiva objektu nebo konstrukce krovu na objektu kina včetně střešní krytiny obě strany se dohodly, že toto právo zanikne, nebude-li uplatněno do jednoho roku od odstranění závady.

Nesplní-li nájemce povinnost stanovenou mu v druhém odstavci tohoto článku, má pronajímatel právo činit, tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad a požadovat od něj náhradu takto vynaložených nákladů.

Pronajímatel zajistí na vlastní náklady pouze pojištění budovy kina proti živelným pohromám v termínu do 31.ledna příslušného roku. Toto pojištění se nevztahuje na vybavení, které se rovněž pronajímá podle této smlouvy.

Nájemce se zavazuje na svoje náklady provede pojištění proti dalším pojistným událostem, zejména pojištění vybavení nejpozději do 15.února příslušného roku.

Čl. XI.

Nájem může skončit nebo zaniknout pouze těmito způsoby:

- a) uplynutím doby, na dobu kterou byl sjednán,
- b) písemnou dohodu podepsanou oběma stranami
- c) odstoupení
- d) zánikem domu
- e) zánikem nájemce jako právnické osoby, jeho likvidací či konkurzem
- f) výpovědí

Čl. XII.

Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu předmět nájmu nebo trpí-li užívání předmětu nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a to dnem následujícím po dni, kdy nájemci bylo odstoupení od smlouvy doručeno či dnem, kdy toto doručení bude zmařeno pouze nepřjetím ze strany nájemce.

Čl. XIII.

Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu pouze z těchto důvodů:

- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou
- b) nájemce nebo osoby které s ním užívají předmět nájmu přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek
- c) nájemce brání pronajímateli nebo jím pověřené osobě provést kontrolu stavu pronajatého předmětu nájmu a odstranění zjištěných nedostatků
- d) nájemce neprodává kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce
- e) nájemce znečišťuje předmět nájmu, neprovádí úklid chodníku přiléhajícího k části, včetně hlavního vchodu do budovy KINA a čelních stran budovy KINA, neodklízí sníh a nezajišťuje schůdnost a sjízdnost těch částí prostor, které jsou přístupny třetím osobám
- f) nájemce bez souhlasu pronajímatele, popř. v rozporu se stavebními předpisy, provede v předmětu nájmu stavební práce, případně jiným způsobem zasahuje do stavebnětechnického charakteru prostoru
- g) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu
- h) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
- i) nájemce neprokáže, že řádně a v souladu s vyhláškou města Benešov o čistotě a pořádku ve městě Benešov likviduje tuhé komunální odpady a další zvláštní odpady vznikající v souvislosti s provozem nebytových prostor
- j) nájemce i méně závažným způsobem narušuje životní prostředí v okolí předmětu nájmu

- k) společník nebo jednatel společnosti byl pravomocně odsouzen pro trestní čin
- l) jestliže nájemce pozbyl způsobilosti vykonávat činnosti, která je vymezena v čl.II této smlouvy tj. zejména dojde-li ke zrušení živnostenského oprávnění či jiného zákonného oprávnění pro tuto činnost nájemce
- m) nájemce i méně závažným způsobem bude porušovat povinnosti stanovené mu předpisy upravujícími autorské právo

Čl.XIV.

Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu pouze z těchto důvodů:

- a) ztratí-li nájemce způsobilost vymezenou v čl. II
- b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání souvisle po dobu nejméně 90 dnů
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající pro něho z této smlouvy nebo z obecně závazných předpisů
- d) z důvodu nedostatku finančních prostředků nutných k odpovídajícímu standartu provozu KINA

Čl.XV.

Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Čl.XVI.

V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejméně tři dny před skončením tohoto nájmu.

Čl. XVII.

Tato smlouva byla vyhotovena v pěti vyhotoveních, nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel obdrží tři vyhotovení. Každé toto vyhotovení má povahu originálu. Případné změny této smlouvy je možno provést pouze písemným číslovaným dodatkem k této smlouvě, a to pod sankcí neplatnosti jiného než písemného ujednání.

Čl.XVIII.

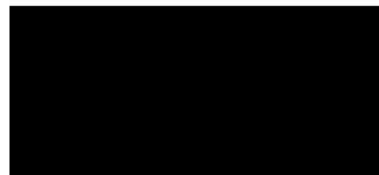
Strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s celým obsahem této smlouvy a že byla tato smlouva sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Smluvní strany tímto prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle, což osvědčují připojením svých podpisů pod tuto smlouvu.

V Benešově dne 12. 12. 2004



Ing. Mojmír Chromý
starosta města Benešov



Ladislav Jenšík

