

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

Pronajímatel: Statutární město Olomouc, Horní náměstí – radnice, Olomouc, IČ 00299308, zastoupené JUDr. Martinem Majorem, náměstkem primátora

Bankovní spojení: [redacted]
Číslo účtu: [redacted]

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Nájemce: DCI KINO Olomouc s.r.o.
se sídlem: Sokolská 572/25, Olomouc, PSČ 779 00
zastoupený: Petrem Hanákem, jednatelem společnosti
IČ: 293 91 709
DIČ: CZ29391709

(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění a občanským zákoníkem tuto smlouvu o **nájmu nebytových prostor**.

Čl. 1

Účel nájmu

- 1.1 Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 14.2.2012 pronajímá pronajímatel nájemci nebytové prostory nacházející se v budově č. p. 572 (objekt občanské vybavenosti) na pozemku parc.č.st. 15, zastavěná plocha, v katastrálním území Olomouc - město, obec Olomouc na ulici **Sokolská č.o. 25** za účelem **veřejného předvádění audiovizuálních děl, a to formou celoročního provozu stálého kina** v rozsahu a za nájmné dle odst. 2.1 tabulka A a odst. 3.1 tabulka B a odst. 3.2.
- 1.2 Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a platit nájmné.

Čl. 2

Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v 1.PP, 1.NP a 2.NP výše uvedeného objektu viz. tabulka A:

Tabulka A:

| 1.PP | m² |
|---------------------|------------------------------------|
| Sklep | 25,73 + 15,82 + 9,52 = 51,07 |
| Uhelna | 25,98 |
| Kotelna | 58,41 |
| Ventilační komora | 18,56 + 1,84 + 1,61 + 4,33 = 26,34 |
| Schodiště do sklepa | 6,78 |

| <u>1.NP</u> | <u>m²</u> |
|--------------------------------|----------------------|
| Hlediště | 518,90 |
| Pódium | 43,20 |
| Kancelář | 21,60 |
| Sociální zařízení | 6,8 + 10,89 = 17,69 |
| Prodej vstupenek | 10,50 |
| Vstup | 140,92 |
| Šatna + vchod | 30,24 |
| Provozovna kopírovacích služeb | 21,60 |
| Sklad | 8,27 |
| Kancelář | 18,54 |
| <u>2.NP</u> | <u>m²</u> |
| Galerie | 99,30 |
| Promítací kabina | 25,46 |
| Sklad | 5,02 |
| WC | 0,96 |
| Převíjárna | 14,20 |
| Chodba | 4,30 |
| Schodiště | 2,92 |
| Archiv | 12,00 |
| Celková plocha | 1.164,20 |

ČI. 3 Výše nájemného

3.1 Tabulka B:

| | | |
|---|-------------------------|------------------|
| Roční nájemné bez DPH činí celkem: | | 100,00 Kč |
| Tepelný zdroj | Místní lokální vytápění | |

3.2 K nájemnému bude účtována DPH podle platných legislativních norem.

ČI. 4 Způsob platby nájemného

- 4.1 Nájemné uvedené výše je splatné podle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu této smlouvy.
- 4.2 V případě zpoždění platby nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle příslušného obecně závazného právního předpisu.
- 4.3 Sjednané nájemné nezahrnuje náklady spojené s odběrem el. energie, dodávkou tepla, plynu, studené a teplé užitkové vody, odvozem TDO a telefonem. Tyto poplatky hradí nájemce samostatně ze svých finančních prostředků přímo dodavatelům.
- 4.4 Nájemce bere na vědomí, že smluvní strany provedou nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2013 přepočítání dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1.1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočítání provedeno, a to v závislosti na souhrnný inflační koeficient stanovený Českým statistickým úřadem pro uplynulý kalendářní rok převzatý z výroční zprávy tohoto úřadu, když tato zpráva je podkladem pro zprávu Mezinárodního měnového fondu, a to pouze v případě inflačního nárůstu.

Čl. 5 Doba nájmu

5.1 Nájem se uzavírá na dobu **určitou do 31.12.2015.**

Bude-li nájemní poměr mezi smluvními stranami k datu 31.12.2015 trvat, mění se k tomuto datu nájemní vztah na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou pro obě smluvní strany, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Nájem se sjednává počínaje dnem **16.2.2012.**

Čl. 6 Jiná ustanovení

6.1 Nájemce se zavazuje:

6.1.1 Povinnosti nájemce

- a) užívat nebytové prostory,
- b) užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním,
- c) nájemce je povinen do jednoho měsíce od uzavření nájemní smlouvy doložit pronajímateli doklad o zajištění odvozu TDO pro nebytový prostor,
- d) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, umožnit pravidelné kontroly dodržování těchto předpisů, řídit se pokyny pronajímatele, jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostní, revizní a požární technici, pověřeni pracovníci Magistrátu města Olomouce apod.),
- e) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním,
- f) neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- g) platit včas a řádně nájemné,
- h) nedávat bez souhlasu pronajímatele pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetím osobám,
- i) při skončení nájmu odevzdat nebytové prostory řádně vyklizené s klíči pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pořídit o tom písemný zápis, který bude obsahovat zejména dohodu o případných investicích do předmětu nájmu apod. V případě, že nájemce nebytové prostory ve stanoveném termínu nevyklidí, smluvní strany se dohodly, že vyklizení nebytového prostoru provede pronajímatel na náklady nájemce,
- j) nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu,
- k) udržovat čistotu a pořádek na chodníku přilehlém k objektu, v němž je nebytový prostor pronajat,
- l) respektovat dobré sousedské vztahy a dbát dobrých mravů, a to i za třetí osoby,
- m) umožnit provedení stavebních úprav, které by byly nařízeny příslušným stavebním úřadem,
- n) nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které byly způsobeny jako důsledek jím provozované činnosti v pronajatých prostorech, společných prostorech v domě, nebo přilehlém okolí,

- o) nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho výzvu vstup do nebytového prostoru, rovněž i v průběhu nabídkového řízení o nájem dalším subjektem v posledních 3 měsících před skončením nájmu, vždy po předchozí domluvě s nájemcem na době a datu prohlídky,
- p) v případě, že si nájemce se souhlasem stavebního úřadu svým nákladem umístil na předmětu nájmu své firemní označení, je nájemce povinen toto zařízení dle dispozic pronajímatele na své náklady odstranit a vše uvést do původního stavu.

6.1.2 Oprávnění nájemce

- a) Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v souladu s touto smlouvou přiměřeně povaze a určení věci.

6.2 Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem pronajímaného nebytového prostoru, o kterém je pořízen písemný zápis - protokol o převzetí nebytového prostoru, v tomto stavu jej přebírá a zavazuje se hradit případné náklady spojené s uvedením do provozu a udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu vlastním nákladem.

6.3 Pronajímatel se zavazuje:

- a) udržovat dům v trvale provozuschopném stavu,
- b) umožnit nákladem nájemce po souhlasu příslušného správního orgánu na vnější fasádě domu označení provozovny,
- c) strpět nutné drobné stavební úpravy v souvislosti s vybudováním elektronické ochrany nájemcem na jeho náklad.

Čl. 7

Závěrečná ujednání

- 7.1 Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších právních předpisů, případně občanským zákoníkem v platném znění.
- 7.2 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 7.3 Pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit tento právní úkon byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce v zákonem stanovené lhůtě a současně potvrzuje, že tento právní úkon byl schválen Radou města Olomouce dne 14.2.2012.
- 7.4 Tuto smlouvu podepisují účastníci na důkaz souhlasu s jejím obsahem. Změnu smlouvy lze provést pouze písemně se souhlasem obou smluvních stran, a to formou dodatku v jednotné číselné řadě.
- 7.5 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 16.2.2012

Nájemce:
DC/KINO Olomouc s.r.o.
zast. Petrem Hanákem
jednatel společnosti

Za pronajímatele
MUDr. Martin Major
náместek primátora
Statutárního města Olomouce

- 4.3 V případě zpoždění platby nájemného a služeb se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle příslušného obecně závazného právního předpisu.
- 4.4 Sjednané nájemné nezahrnuje náklady spojené s odběrem el. energie, dodávkou tepla, plynu, odvozem TDO a telefonem. Tyto poplatky hradí nájemce samostatně ze svých finančních prostředků přímo dodavatelům.
- 4.5 V případě změny v ceně dodávaných služeb souhlasí nájemce se změnou výše zálohy na jejich úhradu, a to v souladu s cenovými předpisy na základě oznámení pronajímatele nejméně 14 dnů před dnem její splatnosti.
- 4.6 Vyúčtování záloh se provádí 1x ročně v měsíci dubnu za uplynulý kalendářní rok. Přeplatky nebo nedoplatky budou zúčtovány do 21 dnů po uplynutí reklamační lhůty, která bude uvedena na formuláři vyúčtování služeb.
- 4.7 Nájemce bere na vědomí, že smluvní strany provedou nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2013 přepočítání dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1.1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočítání provedeno, a to v závislosti na souhrnný inflační koeficient stanovený Českým statistickým úřadem pro uplynulý kalendářní rok převzatý z výroční zprávy tohoto úřadu, když tato zpráva je podkladem pro zprávu Mezinárodního měnového fondu, a to pouze v případě inflačního nárůstu.

II.

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli v rámci vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytového prostoru srážkovně.

III.

Ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 16.2.2012 zůstávají nezměněna.

IV.

Tento dodatek je vyhotoven ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 14.5.2012

Nájemce:
DCI KINO Olomouc, s.r.o.
zast. Petrem Hanákem
jednatel společnosti

DCI KINO Olomouc s.r.o. ①
Sokolská 572/25, 779 00 OLOMOUC
IČ: 29391709 DIČ: CZ29391709
reg. OR-KS v Ostravě, odd. C, vložka 45851
provozovatel: www.kinometropol.cz
METROPOL
C.M.M.

Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci

SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLOMOUC a.s.
771 41 OLOMOUC, Školní 2a
IČO: 25898736
ředitel

h

Dodatek č. 2

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 16.2.2012,
ve znění Dodatku č. 1 ze dne 14.5.2012,
v objektu Sokolská č. o. 25, Olomouc,
1.164,20 m²

který uzavřely:

Statutární město Olomouc, se sídlem Horní náměstí 583, Olomouc, IČ 00299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 2a, IČ 25898736, zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci, jako pronajímatel (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

DCI KINO Olomouc s.r.o., se sídlem Sokolská 572/25, Olomouc, zast. Petrem Hanákem, jednatelem společnosti, IČ 29391709, jako nájemce (dále jen nájemce) na straně druhé.

Smluvní strany se dohodly na následujícím:

I.

Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 19.5.2014 se s účinností od **1.6.2014** ruší Čl. 5 Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 16.2.2012, a nahrazuje se článkem novým v tomto znění:

Čl. 5

Doba nájmu

5.1 Nájem se uzavírá na dobu **určitou do 31.12.2019.**

Bude-li nájemní poměr mezi smluvními stranami k datu 31.12.2019 trvat, mění se k tomuto datu nájemní vztah na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou pro obě smluvní strany, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Nájem se sjednává počínaje dnem 16.2.2012.

II.

Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu v souladu s účelem nájmu uvedeným v nájemní smlouvě. Nájemce je povinen předložit pronajímateli podnájemní smlouvy zpětně, a to:

- za období od 1. 1. do 30. 6. vždy k 15. 7. běžného kalendářního roku
- za období od 1. 7. do 31. 12. vždy k 15. 1. běžného kalendářního roku

V případě nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč.

III.

Ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 16.2.2012, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 14.5.2012, zůstávají nezměněna.

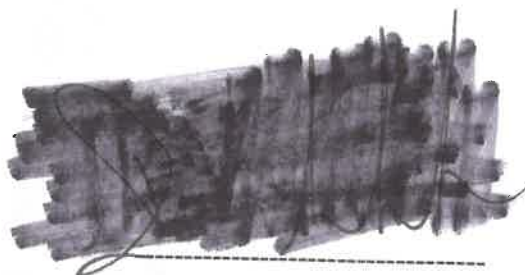
IV.

Tento dodatek je vyhotoven ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 30.5.2014



Nájemce:
DCI KINO Olomouc, s.r.o.
zast. Petrem Hanákem
jednatelem společnosti



Za pronajímatele:
Ing. Roman Zelenka
na základě plné moci

DCI KINO Olomouc s.r.o. ①
Sokolská 572/25, 779 00 OLMOUC
IČ: 29391709 DIČ: CZ29391709
reg. OR-KS v Ostravě, odd. C, vložka 45651
provozovatel: www.kinometropol.cz
METROPOL


NEMOVITOSTÍ OLMOUC a.s.
41 OLMOUC, Školní 2a
IČ: 25898736



Dodatek č. 3

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 16.2.2012,
ve znění Dodatku č. 1 ze dne 14.5.2012, a Dodatku č. 2 ze dne 30.5.2014,
v objektu Sokolská č. o. 25, Olomouc,
o výměře 1.164,20 m²

který uzavřely:

Statutární město Olomouc, se sídlem Horní náměstí 583, Olomouc, IČ 00299308, zastoupené Správou nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem v Olomouci, Školní 2a, IČ 25898736, zastoupenou Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci, jako pronajímatel (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

DCI KINO Olomouc s.r.o., se sídlem Sokolská 572/25, Olomouc, zast. Petrem Hanákem, jednatelem společnosti, IČ 29391709, jako nájemce (dále jen nájemce) na straně druhé.

Smluvní strany se dohodly na následujícím:

I.

Na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 10.5.2017 se dnem platnosti tohoto Dodatku č. 3 mění Čl. 5 Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 16.2.2012, ve znění Dodatků č. 1 a č. 2, následovně:

Čl. 5 Doba nájmu

5.1 Nájem se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2028.

Bude-li nájemní poměr mezi smluvními stranami k datu 31.12.2028 trvat, mění se k tomuto datu nájemní vztah na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní dobou pro obě smluvní strany, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Nájem se sjednává počínaje dnem 16.2.2012.

II.

Dále se na základě rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 10.5.2017 s účinností od **1.1.2018** mění Čl. 3 Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 16.2.2012, ve znění Dodatků č. 1 a č. 2, následovně:

Čl. 3 Výše nájemného a úhrad za služby

3.1 Tabulka B:

| | | |
|---|-------------------------|----------------------|
| Roční nájemné bez DPH činí celkem: | | 119.008,00 Kč |
| Záloha na vodné a stočné | - měsíční | 5.500,00 Kč |
| Záloha na srážkovné | - měsíční | 2.000,00 Kč |
| Záloha na osvětlení spol. prostor | - měsíční | 30,00 Kč |
| Záloha na čištění komínů | - měsíční | 20,00 Kč |
| Tepelný zdroj: | Místní lokální vytápění | |

99157

3.2 Ke stanovené výši nájemného bude uplatněna daň z přidané hodnoty ke dni uskutečnění zdanitelného plnění v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

III.

Dále se, v návaznosti na rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 10.5.2017, smluvní strany dohodly na dalších smluvních podmínkách:

Nájemce se zavazuje na vlastní náklady a v uvedených termínech provést tyto práce:
- modernizaci foyeru kina s rozšířením prostoru šaten a shromažďovacího prostoru, a to nejpozději do 31. 12. 2021,
- modernizaci vzduchotechniky s osazením klimatizační jednotkou pro kinosál, a to nejpozději do 31. 12. 2026

Nájemce je povinen před zahájením výše uvedených prací předložit pronajímateli k odsouhlasení projektovou dokumentaci a realizaci uvedených prací provést v souladu se souhlasem pronajímatele.

V případě prodlení nájemce se splněním kterékoli z výše uvedených povinností se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k jejímu zaplacení.

Po provedení výše uvedených prací je nájemce oprávněn požádat pronajímatele o odečet výše technického zhodnocení předmětu nájmu z nájemného.

Nájemce nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení předmětu nájmu při skončení nájmu.

IV.

Ostatní ustanovení Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 16.2.2012, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 14.5.2012 a Dodatku č. 2 ze dne 30.5.2014, zůstávají nezměněna.

Statutární město Olomouc podpisem tohoto dodatku smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit toto právní jednání byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce dne 22.12.2016 a z úřední desky sejmuto dne 9.1.2017, v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce statutárního města Olomouce v rubrice „úřední deska“. Statutární město Olomouc současně potvrzuje, že toto právní jednání bylo schváleno Radou města Olomouce dne 10.5.2017.

V.

Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Dodatek je vyhotoven ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Olomouci dne 16.5.2017

Nájemce:

DCI KINO Olomouc s.r.o.

zast. Petrem Hanákem

jednatel společnosti

DCI KINO Olomouc s.r.o. ①
Sokolská 572/25, 779 00 OLOMOUC
IČ: 29391709 DIČ: CZ29391709
reg.OR-KS v Ostravě, odd.C, vložka 45651
provozovatel: www.kinometropol.cz
METROPOL
KINO

Za pronajímatele:

Ing. Roman Zelenka

na základě plné moci

SMO

SPRÁVA NEMOVITOSTÍ OLOMOUC a.s.
771 41 OLOMOUC, Školní 2a
IČ: 25898736
editel

LI