

SMLOUVA
O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ
a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

uzavřená ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ)

Smluvní strany:

- 1. Statutární město České Budějovice**, se sídlem nám. Přemysla Otakara II. č. 1/1, 370 92, IČO 00244732, zastoupené spol. SPRÁVA DOMŮ s.r.o., se sídlem Čechova 2248/44, 370 04 České Budějovice, IČO 25157337, zastoupená jednatelem společnosti Mgr. Petrem Šindelářem, zapsané v obchodním rejstříku vedeném krajským soudem v Č. Budějovicích oddíl C, vložka 6692, dále jen **pronajímatel** na straně jedné,

a

- 2. Asociace jihočeských audiovizuálních tvůrců, z.s.**

se sídlem : Chelčického 95/15, 370 01 České Budějovice

IČO : 09132716

zastoupena : Danielem Habrdou, předsedou spolku

tel. spojení : [REDACTED]

e-mail : [REDACTED]

dále jen **nájemce** na straně druhé,

uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku tuto:

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ
a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti uvedené v čl. II. této smlouvy.
1.2. SPRÁVA DOMŮ s.r.o. je na základě Smlouvy o obstarání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností vlastníka ze dne 4. 6. 2002 oprávněna k obstarávání správy nemovitostí, jejichž vlastníkem je pronajímatel, a ke všem právním úkonům a činnostem souvisejícím se správou nemovitostí, jakož i ke všem dalším činnostem s tím spojeným. SPRÁVA DOMŮ s.r.o. je podle smlouvy o správě zmocněna jménem pronajímatele tuto smlouvu uzavřít.

II.

Předmět a účel pronájmu

- 2.1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci prostory sloužící podnikání, konkrétně:
a) **parcelu (část parcely) č. 19/1, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú České Budějovice 7, jejíž součástí je budova č. p. 8/4 na adrese F. A. Gerstnera, 370 01 České Budějovice, ve které se nachází objekt občanské vybavenosti „Letní kino Háječek“ o celkové výměře 3.851m², včetně zázemí.**

- b) Nemovitost je takto zapsána na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, pro katastrální území obce České Budějovice 7.
- 2.2. Bližší specifikace pronajatých prostor včetně jejich výměr je rovněž uvedena v evidenčním listě a protokolu o převzetí nebytových prostor do užívání, jenž tvoří součást této smlouvy a „Přílohu č.1.“. Nájemce svým podpisem protokolu o převzetí stvrzuje, že nebytové prostory převzal v řádném stavu a tyto jsou způsobilé smluvnímu užívání.
- 2.3. Pronajatý prostor je nájemce oprávněn užívat za **účelem podnikání, konkrétně pak k provozování letního kina s občerstvením pořádání dalších kulturních akcí dle podnikatelského záměru, který byl přílohou k přihlášce do záměru pronájmu**
- 2.4. Pronajímatel pronajímá nebytové prostory uvedené v čl. 2.1. na základě usnesení Rady města České Budějovice č. **560/2020** ze dne 14. 5. 2020.

III.

Doba trvání nájmu

- 3.1. Nájemní poměr se sjednává na dobu **určitou od 15. 6. 2020 do 31. 8. 2022** za stanovené roční nájemné s tříměsíční výpovědní lhůtou.
- 3.2. Nájemní poměr počne běžet dnem předáním předmětu pronájmu nájemci do užívání tj. dnem 15. 6. 2020.
- 3.3. Před uplynutím sjednané doby nájmu je možné nájemní poměr ukončit dohodou smluvních stran, výpovědí pronajímatele pro hrubé porušení povinností nájemce, případně odstoupením od smlouvy některou ze smluvních stran a to pouze za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 3.4. V případě hrubého porušení smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu ve dvouměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi. V případě, že si písemnou výpověď nájemce nevyzvedne na poště v úložní době, počíná běžet výpovědní lhůta posledním dnem úložní doby. Hrubým porušením smlouvy se rozumí:
- prodloužení s úhradou nájemného ve stanovených lhůtách a stanovené výši po dobu delší jednoho měsíce;
 - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele;
 - porušení dalších povinností vyplývajících ze smlouvy, na jejichž porušování byl nájemce ze strany pronajímatele písemně opakovaně upozorněn a nebyla z jeho strany sjednána náprava.
- 3.5. Nájemní poměr může zaniknout rovněž odstoupením od smlouvy některé ze smluvních stran a to pouze z níže uvedených důvodů:
- a) pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit pokud:
- nájemce provádí stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - pokud se předmět nájmu stane v průběhu nájmu bez zavinění pronajímatele nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - v dalších případech stanovených touto smlouvou.
- b) nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy:
- pokud se předmět nájmu stane v průběhu nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - v případě zvýšení nájemného ze strany pronajímatele dle čl. 4. 11., pokud by meziroční zvýšení nájemného bylo vyšší než 10%.

K odstoupení od smlouvy musí dojít doporučeným dopisem a je považováno za doručené jeho převzetím druhým účastníkem; v případě uložení zásilky na poště pak uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti desátým dnem po odeslání doručeného dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou adresu oznámenou nájemcem jako novou adresu pro doručování. Smluvní strany se dohodly, že v případě odstoupení od smlouvy některou ze smluvních stran nezaniká tato smlouva od počátku, ale ke dni odstoupení a to do budoucna.

IV.

Výše nájemného, splatnost a způsob placení

- 4.1. **Roční výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran a činí částku 5.000,- Kč** (slovy: pět tisíc korun českých). **Měsíční nájemné pak činí 417,- Kč** (slovy: čtyři sta sedmáct korun českých).
 - 4.2. Měsíční nájemné bude nájemce hradit předem v pravidelných měsíčních splátkách vždy do **pátého dne kalendářního měsíce, za které se nájemné hradí.**
 - 4.3. Nájemce bude platit nájemné bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený [REDACTED] č. účtu [REDACTED], pod variabilním symbolem [REDACTED].
 - 4.4. Nájemce je povinen uzavřít s dodavatelem služeb samostatné smlouvy, aby svým jménem za tyto služby již od počátku nájmu platil úhradu přímo jejich dodavatelům (jedná se o služby za odběr elektrické energie, odvoz odpadu atd.).
 - 4.5. Smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod je uzavřena mezi pronajímatelem a spol. ČEVAK a.s. se sídlem Severní 2264/10, České Budějovice. Spotřeba bude nájemci fakturována dle stavu podružného vodoměru.
 - 4.6. Záloha na pronajímatelem zajišťované služby byla stanovena dohodou ve výši :
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné) 300,- Kč/měsíc
- Celková výše měsíční úhrady z titulu této smlouvy (tj. nájemné včetně zálohy za poskytované služby) bude činit částku 717,- Kč.**
- 4.7. Pro případ prodloužení se zaplacením nájemného je po dohodě smluvních stran nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,1% z dlužné částky a to za každý den prodloužení až do úplného zaplacení dlužné částky.
 - 4.8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné podle indexu cen ostatních podnikatelských služeb (pronájem vlastních nemovitostí), zveřejněných Českým statistickým úřadem v publikaci Indexy cen tržních služeb v produkční sféře, a to vždy dle porovnání za období uplynulého kalendářního roku. Úprava se provede vždy zpětně ke dni 1. ledna následujícího běžného roku, a to za podmínky, že pronajímatel oznámí písemně změnu výše nájemného nájemci nejpozději do 30.6. daného kalendářního roku a doručí mu současně daňový doklad – fakturu s dopočtem nájemného ode dne 1. ledna do dne oznámení změny výše nájemného. Nedoplatek na nájemném v důsledku jeho valorizace od 1.1. běžného roku je splatný spolu s nejbližší splatnou platbou nájemného po oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného. Pokud by meziroční zvýšení nájemného bylo vyšší než 10 %, je nájemce oprávněn od smlouvy odstoupit. Smluvní strany sjednaly, že výše nájemného bude upravována nejdříve však od 1. 1. 2021.
 - 4.9. V případě, že nájemní poměr nebude sjednán od počátku kalendářního měsíce, uhradí nájemce za část kalendářního měsíce denně částku rovnající se 1/30 nájemného připadající na 1 kalendářní měsíc.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni vzniku nájemního poměru ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Převzetí nebytových prostor, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, plynoměru, počtu předaných klíčů a vybavení bude protokolováno ve zvláštním zápise, který podepíše pronajímatel a nájemce.
- 5.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.
- 5.3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněna vstoupit do nebytových prostor za přítomnosti nájemce, nebo jím pověřené osoby, v pracovních dnech a v běžných provozních hodinách nájemce za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Návštěvu a důvod návštěvy je povinen nájemci včas předem oznámit a jejím termínem a naplňováním jejího účelu co možná nejméně rušit provoz nájemce.

- 5.4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.5. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že veškeré drobné opravy v pronajatých prostorách budou prováděny na náklady nájemce, když ostatní nad rámec drobných oprav hradí pronajímatel. Pojem „drobných oprav“ byl mezi pronajímatelem a nájemcem vymezen a smluvně sjednán v rozsahu dle platného nařízení vlády č. 308/2015 Sb., se kterým se nájemce před podpisem seznámil.
- 5.6. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorách jakékoliv stavební úpravy nad rámec běžné údržby, ani jinou změnu předmětu nájmu a nebytových prostor, nebo jejich vybavení, a to ani na svůj náklad. V případě, že pronajímatel odsouhlasí stavební úpravy a opravy předmětu pronájmu hrazené nájemcem nad rámec běžné údržby, jsou smluvní strany povinny písemným dodatkem smlouvy odsouhlasit rozpočet stavebních úprav, termín realizace stavebních úprav, podmínky daňových (účetních odpisů), způsob vzájemného finančního vyrovnání v případě skončení nájmu, jakož i další podmínky týkající se konkrétních stavebních úprav, které si smluvní strany stanoví.
- 5.7. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by prokazatelně a pravidelně nad obvyklou míru rušila nebo mohla rušit výkon ostatních uživacích a nájemních práv v objektu, v němž se nebytové prostory nachází.
- 5.8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách nebo objektu způsobil on sám nebo osoby, které do nebytových prostor s jeho souhlasem nebo vědomím vstoupily. Nestane-li se tak, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů.
- 5.9. Nájemce je povinen zajistit odvoz a zneškodnění odpadu vzniklého z jeho podnikání.
- 5.10. Nájemce je povinen udržovat nebytové prostory v řádném stavu, jinak odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikne. Náklady spojené s provozem a obvyklým udržováním nebytových prostor hradí nájemce.
- 5.11. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nezbytně nutném pro provedení těchto oprav a udržovacích prací.
- 5.12. Nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni dodržovat Domovní řád účinný od 1. 1. 2018 vydaným pronajímatelem, který je nedílnou součástí této smlouvy. S jeho aktuálním zněním se nájemce může seznámit na [www. stránkách pronajimatele](http://www.stránkách-pronajimatele) (<http://www.c-budejovice.cz>), či spol. SPRÁVA DOMŮ s.r.o. (<http://www.sdcb.cz>), s čímž je nájemce před podpisem smlouvy seznámen.
- 5.13. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé v pronajatých prostorách, zejména za škody na vnesených věcech, pokud takové škody sám nezpůsobil, a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- 5.14. Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem **pojištění vlastních movitých věcí a zařízení nacházejících se v pronajatých prostorách.**
- 5.15. Pronajímatel zajistí na svůj náklad pojištění předmětu nájmu. V případě vzniku pojistné události je povinen pronajímatel pojistné plnění použít k odstranění vzniklé škody a k obnově předmětu nájmu, bude-li to účelné.
- 5.16. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje jako vlastník nemovitosti nájemci souhlas k uzavření obchodních smluv s dodavatelem služeb (medií) souvisejících s nájmem nebytových prostor, které nebudou zajištěny pronajímatelem, ale budou hrazeny nájemcem přímo jejich dodavateli.
- 5.17. V posledním dnu nájmu je nájemce povinen pronajímateli odevzdat nebytové prostory vyklizené (od movitých věcí vlastnický patřících nájemci) a v řádném stavu, s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení. O předání nebytových prostor sepiší smluvní strany zápis, ve kterém bude uveden zejména stav předaných nebytových prostor s uvedením případných závad, stav elektroměru, plynoměru, počet předaných klíčů a vybavení. Nájemné je nájemce povinen platit do vyklizení nebytových prostor. Předání se uskuteční nejpozději do 18.00 hodin výše uvedeného dne.
- 5.18. Pro případ, že nájemce nebytový prostor nejpozději do 2 (dvou) dnů ode dne skončení nájmu nevyklidí, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10,-- Kč/m²/den (deset korun českých za každý metr čtvereční neoprávněně užívaného prostoru denně), počínaje prvním dnem následujícím po zániku nájmu. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ni oprávněný

uplatní u nájemce nárok.

- 5.19. Nájemce je oprávněn přiměřeným způsobem na dohodnutém místě označit předmět nájmu názvem své obchodní firmy, eventuálně dalšími údaji.
- 5.20. Nájemce je povinen v nebytových prostorách řídit se a dodržovat platné právní předpisy českého právního řádu související s předmětem jeho činnosti, zejména protipožární, hygienické, bezpečnostní, ekologické apod.

VI.

Jistota

- 6.1. Nájemce poskytne před podpisem této smlouvy na účet pronajímatele číslo účtu [REDACTED] vratnou jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného sjednaného v čl. 4.6. smlouvy, tj. **2.151,- Kč** (slovy: dva tisíce sto padesát jedna korun českých), pod variabilním symbolem [REDACTED]. Doklad o uhrazení jistoty předloží nájemce pronajímateli před podpisem smlouvy. Po dohodě smluvních stran není jistota po celou dobu pronájmu úročena
- 6.2. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě jakýchkoliv dlužných částek a škod způsobených nájemcem na předmětu nájmu a to v případě, že nájemce na základě výzvy pronajímatele tuto dlužnou částku či škodu neuhradí do třech dnů ode dne obdržení písemné výzvy pronajímatele, s čímž nájemce souhlasí. Nájemce je povinen neprodleně po použití části (popřípadě celé) jistoty tuto doplatit na stanovenou částku, nejpozději však do patnácti dnů po tom, co byl pronajímatelem vyzván.
- 6.3. Jistota je vratná po skončení nájmu a předání předmětu nájmu na základě předávacího protokolu pronajímateli. Nespotřebovaná část jistoty (popřípadě celá jistota) bude nájemci vrácena do dvou týdnů po ukončení nájemního poměru, sepsání a podepsání předávacího protokolu.

VII.

Další ujednání

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vyplývající z této smlouvy se pokusí vyřešit především smírnou cestou.
- 7.2. Nájemní poměr je po dohodě smluvních stran uzavírán za těchto podmínek:
 - nájemce je povinen v místě pronájmu provozovat letní kino alespoň v období nejpozději od 7. 7. do 31. 8. příslušného kalendářního roku. V tomto období pak minimálně 3 promítací dny týdně,
 - nájemce je povinen zabezpečit provozování občerstvení/bufetu v areálu letního kina, jeho úklid a údržbu vč. sociálního zázemí s příslušným živnostenským oprávněním pro tuto činnost,
 - **jednorázové vstupné na promítání filmů v rámci LK bude vybíráno nájemcem v maximální výši 50,- Kč vč. DPH/osobu,**
 - provoz letního kina bude probíhat na promítací audio a video technologii pronajaté pronajímatelem, specifikované nájemcem po vzájemné domluvě s městem. Nájemce je povinen pojistit zapůjčenou technologii proti poškození přírodními živly, krádeží apod.,
 - nájemce umožnění v průběhu nájemního poměru podnájem celého prostoru pro pořádání 3-5 krátkodobých kulturních akcí v roce a to v rozsahu max. 1 až 3 dny pod záštitou statutárního města České Budějovice a to v předem stanovených termínech třetím subjektů doporučených a schválených vlastníkem, když termín pro pořádání kulturní akce pro případný podnájem sdělí vlastník nájemci nejpozději s předstihem dvou měsíců, přičemž výše podnájmu bude činit maximálně částku 100,- Kč za každý den podnájmu. Podnájemce bude v daném termínu oprávněn užívat celý předmět nájmu včetně provozování občerstvovacích služeb. Neumožnění nebo omezení tohoto podnájmu bude důvodem pro okamžité ukončení nájemního poměru.
- 7.3. V případě, že nájemce poruší jakoukoliv podmínku vyplývající z čl. VII. odst. 7.2. této smlouvy a ani po předchozí písemné výzvě nesjedná bezprostředně nápravu, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit a to ve smyslu čl. 3.5 této smlouvy.

VIII.

Závěrečná ujednání

- 8.1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích majících charakter originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Nedílnou součástí této smlouvy je:

- situační plánek
 - protokol o převzetí nebytových prostor do užívání a její další přílohy.
- 8.2. Není-li touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem stanoveno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran ustanoveními § 2302 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb.
- 8.3. Nájemce bere na vědomí, že na tuto smlouvu se vztahují povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany si tímto ujednávají, že uveřejnění dle tohoto zákona zajistí pronajímatel způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. O provedeném uveřejnění pronajímatel nájemce informuje poté, co obdrží ze strany správce registru smluv potvrzení o provedeném uveřejnění. Smluvní strany po dohodě souhlasí rovněž s tím, že úplné znění této smlouvy včetně všech jejích příloh a dalších součástí může být bez omezení zveřejněno i na oficiálních webových stránkách města České Budějovice (www.c-budejovice.cz). Nájemce bere dále na vědomí, že pronajímatel je povinen či oprávněn tuto smlouvu, jakož i jiné skutečnosti z ní nebo z jejího naplňování vyplývající, uveřejnit či poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z jiných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna či ukončována.
- 8.4. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu. Na platnost a účinnost celé nájemní smlouvy nemá neplatnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou, nejde-li o neplatnost ujednání o náležitosti pro platnost smlouvy podle zákona podstatnou.
- 8.5 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že jí rozumí. Dále prohlašují, že smlouva je výrazem jejich svobodné a pravé vůle a že není uzavírána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V Českých Budějovicích, dne 1.6. 2020

Za pronajímatele:

Za nájemce :

Mgr. Petr Šindelář
jednatel společnosti

Asociace jihočeských audiovizuálních tvůrců, z.s.