

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

(uzavřená dle § 720 a násl. zák.č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku a zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění)

uzavřená mezi:

Kulturním domem města Soběslavi, přísp. org., IČ: 690 92 150, DIČ: CZ69092150

se sídlem Jirsíkova 34, 392 01 Soběslav

zastoupeným panem Mgr. Petrem Valešem, statutárním zástupcem a ředitelem KDMS, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl Pr, vložka 42,

dále jen „**p r o n a j í m a t e l**“

a

firma

Marcela Rypáčková, fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona

IČO 06844481

Se sídlem Nedvědice , 392 01 Soběslav

Zastoupená paní Marcelou Rvpáčkovou

dále jen „**n á j e m c e**“

prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům a uzavírají po vzájemné dohodě tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

Předmět nájmu a prohlášení vlastníka

Pronajímatel prohlašuje, že je mu Zřizovací listinou mimo jiné svěřený majetek - budova v ulici Nerudova č.p. 424/č.e. (obč. vybavenosti - Kino Soběslav; dále jen Kino Soběslav), k.ú. Soběslav, která se nachází na pozemku p.č. 886/2, v k.ú. Soběslav, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, na LV č.10001, pro obec a k.ú. Soběslav ve vlastnictví města Soběslav.

Pronajímatel přenechává z této budovy se souhlasem vlastníka nájemci touto smlouvou do nájmu nebytové prostory, se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět nájmu“), tj. kinokavárnu s příslušenstvím, o celkové výměře 193 m², a to:

1.nadzemní podlaží:	- bar foyer	o výměře	14m ²
	- ideální 1/2 foyer	o výměře	39m ²
	- přípravná	o výměře	5m ²
	- sklad klubovna	o výměře	7m ²
	- šatna a sociální zařízení zaměstnanců	o výměře	6m ²
	- chodba zázemí	o výměře	5m ²
	- klubovna	o výměře	28 m ²
	- vstupní podesta	o výměře	24 m ²
	- id. 1/2 sociálního zařízení pro veřejnost	o výměře	18m ²
sklep:	- id. 1/5 skladu	o výměře	24m ²
venkovní prostory:	- terasa dřevěná se schodištěm	o výměře	17m ²

Kinokavárna se pronajímá s vybavením. Seznam jednotlivých položek vybavení je specifikován v příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemce se seznámil se skutečným stavem předmětných nebytových prostor a v tomto stavu je přejímá do nájmu, jako vhodné pro účel popsany v této smlouvě. Nájemce si může po dohodě s pronajímatelem pronajmout další prostory Kina Soběslav.

Vlastník nemovitosti prohlašuje, že záměr pronájmu předmětných nebytových prostor byl schválen usnesením Rady města Soběslav ze dne 15.12.2020 č. 24/343/2020, v souladu se zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

II. Účel nájmu

Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytové prostory pro výkon jeho podnikání vyplývajícího z OR vedeného u Kraj. soudu v Č. Budějovicích/nebo ŽL. Předmět nájmu se pronajímá nájemci za účelem provozování kinokavárny.

Případná změna využití musí být schválena pronajímatelem, který se musí vyjádřit po předložení písemného požadavku nájemcem.

Nájemce je oprávněn využívat pronajaté nebytové prostory k účelu výše uvedenému a v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti nepřetržitě po celé smluvní období.

Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu zajistit nájemci možnost nerušeného užívání předmětu nájmu.

Nájemce se zavazuje, na žádost pronajímatele, zabezpečit hostinskou činnost i v dalších prostorách budovy Kina Soběslav a v časech mimo standardní hrací profil kina v době, kdy bude probíhat kulturní nebo společenská akce nebo filmová projekce.

III. Nájemné

Nájemné bylo mezi smluvními stranami této smlouvy sjednáno dohodou v celkové částce 12000 Kč měsíčně. Celkové uvedené měsíční nájemné zahrnuje nájemné dle výměry prostor, částku za elektrickou energii, částku za dodávku vody a stočné a vytápění prostor. Nezahrnuje odvoz a likvidaci odpadu.

Nájemce se zavazuje platit dohodnuté nájemné v pravidelných měsíčních částkách splatných vždy nejpozději do 20. dne běžného kalendářního měsíce, na účet pronajímatele zřízený u Komerční banky Tábor, a.s., expozitury Soběslav, číslo účtu 19-0044450257/0100.

Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Tato změna výše nájemného bude realizována formou písemného oznámení doručeného nájemci během měsíce března každého běžného roku, resp. po vyhlášení statistickým úřadem. Nájemce se zavazuje v prvním splatném období po obdržení této informace uhradit případný nedoplatek na nájemném za předchozí kalendářní rok.

Nad rámec nájemného hradí nájemce odvoz vlastní činností vyprodukovaného odpadu a právními předpisy stanovené prohlídky a revize strojů, zařízení a vybavení touto smlouvou jemu přenechaných. Na své vlastní náklady nájemce provádí úklid a drobnou údržbu pronajatých prostor a dále celoročně provádí úklid přilehlé terasy při severní straně objektu kina a prostor příjezdu zásobování. Zároveň plně odpovídá a zavazuje se nahradit případné škody vzniklé na povrchu přenechaných prostor dle čl. I. této smlouvy při manipulaci v průběhu zásobování.

Za pozdní úhradu nájemného bude k dlužné částce připočten úrok z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení po lhůtě splatnosti.

Pokud nájemce může užívat nebytové prostory pouze omezeně, neboť pronajímatel neplní své povinnosti, má nárok na slevu z nájemného. Právo na poskytnutí slevy musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečným toto právo zakládajícím, jinak zaniká.

IV. Doba nájmu

Nájem předmětného nájmu, na základě smlouvy, se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1.1.2021.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém k užívání vzhledem ke sjednanému účelu nájmu a udržovat je ve stavu umožňujícím řádné užívání nájemcem.

Kontrola úplnosti vybavení kinokavárny bude prováděna roční inventurou. V případě nedohledání některého vybavení bude nájemcem nahrazeno odpovídajícím způsobem, příp. bude provedena úhrada dle ceny uvedené v dodatku této smlouvy. Za opotřebení vybavení způsobené řádným užíváním nájemce neodpovídá.

Nájemce se zavazuje k zajištění provozu kinokavárny minimálně v době hracího profilu Kina Soběslav se zahájením provozu vždy minimálně jednu hodinu před každým představením a uzavření kinokavárny nejdříve se skončením představení.

Pronajímatel se zavazuje k předání informace o hracím profilu Kina Soběslav (hracím profilem Kina Soběslav se rozumí přehled filmových projekcí v daném měsíci v jednotlivých dnech a časech) s dostatečným předstihem; resp. nejpozději do 23. dne měsíce předcházejícího plánovanému hracímu profilu.

Nájemce je oprávněn provozovat předmět nájmu i mimo hrací profil Kina Soběslav, a to kterýkoliv den v týdnu v čase od 09.00 hodin do 24.00 hodin. Nájemce je povinen strpět a/nebo respektovat omezení uvedené otevírací doby z důvodu sanitárního dne Kina Soběslav a/nebo z jiných zákonných důvodů a/nebo z jiných objektivních důvodů stojících na straně pronajímatele nájemci s dostatečným předstihem oznámeným a/nebo z důvodu zásahu vyšší moci a/nebo zákonným nařízením.

Nájemce se zavazuje dodržovat příslušné právní předpisy platné pro užívání pronajatých nebytových prostor, zejména předpisy o požární ochraně, bezpečnosti práce, ochraně životního prostředí a ostraze objektu a v pronajatých prostorách je nájemce povinen zajistit na vlastní náklady veškeré náležitosti vyplývající z těchto předpisů. Za porušení těchto povinností, popřípadě tímto vzniklé škody, odpovídá nájemce v plném rozsahu.

Nájemce je povinen řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné; předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, provádět drobné opravy uvnitř předmětu nájmu. Případné, pro jeho potřeby nezbytně nutné, stavební úpravy může nájemce provádět po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Potřeby oprav přesahujících běžnou údržbu předmětu nájmu je nájemce povinen bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.

V případě skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, vyčištěný a se všemi klíči, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách a úpravách, s přihlédnutím k běžnému opotřebení za dobu trvání nájmu.

Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu na dobu určitou po podnájmu třetí osobě jen s písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce je povinen strpět, aby pronajímatel za jeho účasti a/nebo samostatně ovšem po předchozí dohodě vstupoval do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování požární bezpečnosti a údržby objektu a manipulace s elektrickými zařízeními, zejména rozváděči a ostatním elektrozařízením.

Úklid společně užívaných prostor v době provozu kinosálu podle hracího profilu zajišťuje pronajímatel. Mimo hrací profil a nebo mimo uvedená filmová a nebo jiná kulturní představení v sále zajišťuje úklid společně užívaných prostor nájemce.

VI. Skončení smluvního vztahu

Obě strany souhlasí s tím, že tato smlouva zanikne vzájemnou dohodou smluvních stran.

Každá ze stran této smlouvy ji může kdykoli vypovědět i bez udání důvodu písemnou výpovědí doručenu druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena příslušné smluvní straně.

Pronajímatel je rovněž oprávněn nájemní vztah ukončit výpovědí s výpovědní lhůtou 1 měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, pokud je důvodem k výpovědi hrubé porušení této smlouvy nájemcem. Za hrubé porušení smlouvy se považuje zejména:

- prodlení nájemce s úhradou nájemného po dobu delší než jeden měsíc
- chování nájemce, v jehož důsledku vzniká na nebytových prostorech škoda nebo hrozí vznik značné škody nebo které jinak odporuje dobrým mravům
- nedodržení podmínek pro přenechání předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě
- užívání předmětu nájmu k jinému účelu, než je touto smlouvou ujednáno

Nájemce je rovněž oprávněn nájemní vztah ukončit výpovědí s výpovědní lhůtou 1 měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, pokud je důvodem výpovědi:

- ztráta způsobilosti nájemce k výkonu předmětu podnikání
- předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání

VII. Závěrečná ustanovení

Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše ve znění pozdějších předpisů.

Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze po dohodě smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků potvrzených smluvními stranami.

Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podpisem přečetli, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Tato smlouva o nájmu nebytových prostor se vyhotovuje v počtu čtyř stejnopisů, přičemž pronajímatel obdrží tři vyhotovení smlouvy a nájemce obdrží jedno vyhotovení smlouvy.

Smluvní strany berou na vědomí zveřejnění této smlouvy v jejím plném znění podle zákona 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.

Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

V Soběslavi dne 16.12.2020

Pronajímatel:

Kulturní
KDMS
150-390921

Mgr. Petr Valeš – ředitel KDMS

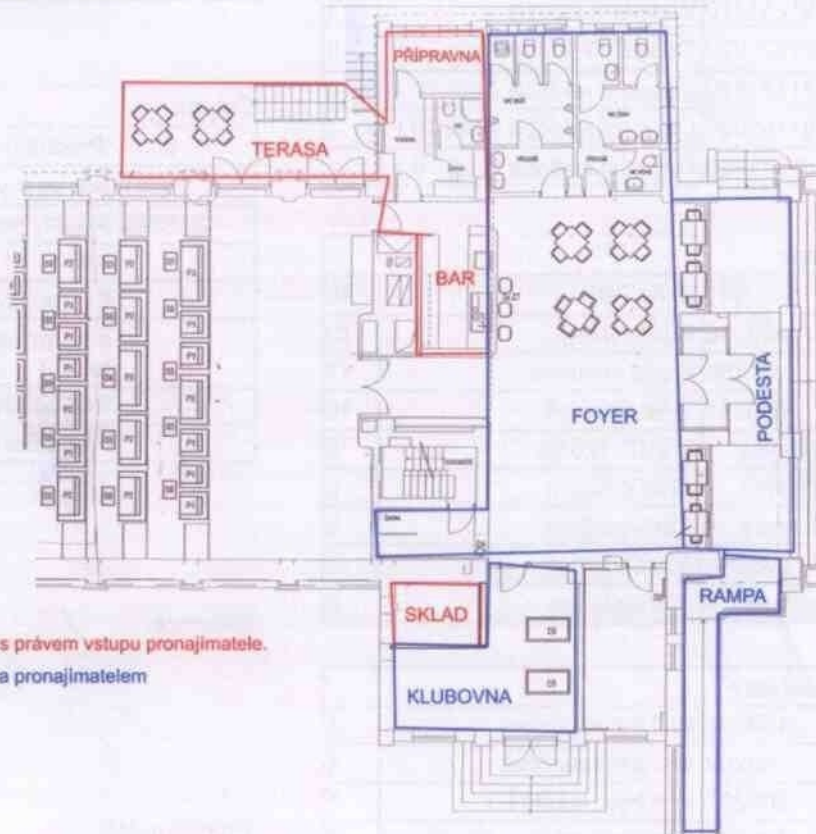
Nájemce:

Marcela Rypáčková

Přílohy: Příloha č.1 – Situace předmětných prostor – plánek
Příloha č.2 – Inventární seznam zařízení a vybavení prostor

Příloha č.1 – Situace předmětných prostor – plánek

Příloha č. 1 - Situace předmětných prostor - plánek



Prostory užívané výhradně nájemcem s právem vstupu pronajímatele.

Prostory užívané společně nájemcem a pronajímatelem

Příloha č.2 - Inventární seznam zařízení a
vybavení prostor

Vstupní hala s barem		
520	Bar pokladní	1
8885	Židle barová	1
50023	Klip rámy	7
151020	Hodiny nástěnné	1
813606	Monitor AL LCD	1
8409020	Monitor acer 19-LCD	1
82209203	Stolek kulatý	1
82892014	Držák TV	1
8511020	Vertikální žaluzie	4
89211320	Tiskárna Zebra GX420D	1
8981420	MP Android TV	1
8210902026	Stůl hranatý	8
8190902083	Židle nízká plastová	27
81251620	Vertikální žaluzie	1
81121620	Odpadní nádoba žlutá 70 l	1
81131620	Odpadní nádoba žlutá 70 l	1
81761920	Odpadní nádoba žlutá 70 l	1
81771920	Odpadní nádoba žlutá 70 l	1

Kotelna		
101	Židle Timo	16
8210902026	Stůl hranatý	13
61189	Panel výstavní	17
500111	Židle tm. plyš	18
Podstavce	37x37x120cm	2
Podstavce	37x37x100cm	3
Podstavce	42x42x100cm	5
Podstavce	42x42x120cm	1
Podstavce	50x50x55cm	2

Toalety ženy		
109201	WC set souprava	1
109202	WC set souprava	1
309201	Koš hyg. kulatý 5 l	1
409201	Zásobník na toal. Papír	1
409202	Zásobník na toal. Papír	1
609201	Dávkovač na patrony	1
609202	Dávkovač na patrony	1
709201	Koš hyg. kulatý 5 l	1
709203	Koš hyg. kulatý 5 l	1
809201	Zásobník na hyg. sáčky	1
809202	Zásobník na hyg. sáčky	1
81631820	Vysoušeč rukou	1

Toalety muži		
102203	WCset	1
109204	WCset	1
209202	Koš drátěný závěsný	1
409203	Zásobník na papír	1
409204	Zásobník na papír	1
609203	Dávkovač na patrony	1
609204	Dávkovač na patrony	1
81641820	Vysoušeč rukou	1

Toalety personál		
309202	Koš náš. kulatý	1
909202	Zásobník na papír	1
1009203	Zásobník na ručníky	1
1109202	Dávkovač na patrony	1

Ostatní		
8	Prodlužovací kabel	1
620	Bar ve foyer	1
292298	Regály policové	4
	Klíč od hl. vstupu 1	2
	Klíč od hl. vstupu 2	2
	Klíč od vstupu na terasu	2
	Klíč od přípravny	1
	Klíč od skladu	1

Nájemce: /

Pronajímatel:



 130 8292150