NÁJEMNÍ SMLOUVA

Město Český Krumlov
se sídlem náměstí Svornosti 1, Vnitřní Město, 381 01 Český Krumlov,
zastoupené starostou Alexandrem Nográdym
IČO: 00245836, DIČ: CZ00245836
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú. 19-221241/0100
jako pronajímatel

a

Tarstia s.r.o.
zapsaná u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod spisovou značkou C 16983
se sídlem Nerudova 2123/51, 370 04 České Budějovice
zastoupená jednatelkou Martinou Šlapákovou
IČO: 28095260, DIČ: CZ28095260
bankovní spojení: Oberbank AG, Česká republika., č. účtu 2031100847/8040
jako nájemce

uzavírají tuto smlouvu:

I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je na základě ustanovení § 1 zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, vlastníkem budovy čp. 134 - objekt občanské vybavenosti, která je součástí st. p.č. 868 (dále jen „nemovitost“). Nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Český Krumlov, část obce Latrán.
2. Pronajímatel dává touto smlouvou nemovitost nájemci do nájmu.
3. Současně dává pronajímatel nájemci do nájmu movité věci, které jsou specifikovány v příloze č.1 a č. 2, které tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy (dále jen „movité věci“).

II.
Účel nájmu

Nemovitost a movité věci jsou dávány nájemci do nájmu za účelem zabezpečení veřejné služby pro občany spočívající v zajištění provozování předmětu nájmu jako kina pro veřejnost ve standardním režimu se souvisejícími službami (prodej vstupenek, zajištění propagace a využití nebytových prostor pro kulturní a společenské vyžití včetně doprovodných služeb.

III.
Doba nájmu

1. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou a to od **1.1.2023** do **31.12.2027** s možností prodloužení nájmu o dalších 5 let, tzn. do 31.12.2032.
2. K prodloužení nájmu do 31.12.2032 dojde pouze za splnění obou níže uvedených podmínek:
   a) nájemce požádá písemně pronajímatele o prodloužení nájmu do 31.12.2032 nejpozději v termínu do 30.6.2027. Pokud nájemce požádá v uvedené lhůtě o prodloužení nájmu na dobu kratší než do 30.12.2032, není tato podmínka k prodloužení smlouvy splněna.

b) nájemce po dobu nájmu řádně plnil své povinnosti plynoucí z této smlouvy.

3. Pokud dojde k naplnění obou podmínek uvedených v předchozím odstavci, zavazují se účastníci uzavřít dodatek k této nájemní smlouvě, ve kterém budou deklarovat, že byly naplněny podmínky pro prodloužení nájmu a doba nájmu se mění na dobu určitou do 31.12.2032.

IV.

Výše nájemného, splatnost a způsob placení

1. Roční výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran takto:

a) nájemné za pronájem nemovitosti	133 000,- Kč
b) nájemné za pronájem movitých věcí	33 000,- Kč
Celkem	**166 000,- Kč**

2. K tomuto nájemnému bude pronajímatel nájemci účtovat DPH v zákonem stanovené výši.
3. Nájemné je splatné vždy k 30. červnu příslušného kalendářního roku bezhotovostním převodem na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je pro obě strany 1.6. příslušného roku.
4. Nájemné uvedené v bodě 1. tohoto článku smlouvy se počínaje rokem 2024 valorizuje v každém následujícím kalendářním roce dle roční míry inflace (údaj ČSÚ; průměrná roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen) v daném roce. Valorizované nájemné se vypočítává z nájemného uhrazeného v roce předcházejícím. Výše valorizovaného nájemného se oznámí nájemci nejpozději do 30.4. příslušného roku. Úprava se provede vždy zpětně ke dni 1.1 příslušného roku.

V.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy, a to včetně povinnosti zajištění toho, aby předmět nájmu byl ve stavu, který umožní nájemci plnit sjednaný účel nájmu dle čl. II. smlouvy, což platí i ve vztahu k technologickému zařízení potřebnému pro zajištění tohoto účelu.

2. 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. Návštěvu a důvod návštěvy je pronajímatel povinen nájemci předem včas oznámit a jejím termínem a naplňováním jejího účelu co možná nejméně rušit provoz nájemce.

3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

4. Nájemce se zavazuje, že bude po celou dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou plátcem DPH.

5. Nájemce je povinen při zajištění účelu nájmu provozovat digitální projekční DCI technologii (tj. předmět nájmu dle čl. I bod 3), a to prostřednictvím osoby, která je držitelem oprávnění (certifikace) k provozování této technologie dle zvláštních právních předpisů. Pronajímatel

dává touto smlouvou nájemci plnou moc k jednání za město Český Krumlov ve všech věcech týkajících provozování digitální DCI technologie Nájemce je povinen o všech jednáních, která učiní na základě této plné moci, informovat bezodkladně pronajímatele tak, jak plyne z obecně závazných předpisů o právním zastoupení. Nájemce svým podpisem na této smlouvě stvrzuje, že tuto plnou moc přijímá.

6. Nájemce je povinen uzavřít smlouvy na dodávky médií (voda, plyn, elektrická energie, likvidace odpadu apod.), které jsou nezbytné pro zajištění účelu nájmu uvedeného čl. II s příslušnými dodavateli. S obsahem těchto smluv včetně jejich dodatků a změn je nájemce povinen seznámit pronajímatele, a to vždy ve lhůtě jednoho měsíce od jejich uzavření.

7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo smluvnímu partnerovi pronajímatele omezení jeho nájemního práva spočívající ve využití předmětu nájmu ke konání akcí v maximálním rozsahu 72 hodin ročně za úhradu služeb spojených s užíváním objektu. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci písemně konání těchto jednotlivých akcí s dostatečným časovým předstihem. V případě, že požadovaný termín bude kolidovat s programovou náplní nájemce, stanoví se po vzájemné domluvě termín náhradní. V oznámení uvede, kdo bude akci provozovat, doloží smluvní vztah s partnerem, pokud nebude provozovatelem akce, přesný termín konání akce včetně časového rozpětí v jednotlivých dnech, účel akce.

8.
   a) Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Pro určení pojmu běžná údržba a drobné opravy nebytových prostor se analogicky užijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Za běžnou údržbu předmětu nájmu se považují i příslušné revize a prohlídky technologických zařízení stanovené zvláštními právními předpisy. O provedení těchto činností je nájemce povinen bezodkladně informovat pronajímatele.
   b) Za drobnou opravu se pro účely této smlouvy považují případy, kdy náklady na opravu nepřesáhnou částku 10 000 Kč bez DPH v každém jednotlivém konkrétním případě. Sečítání nákladů na opravu více jednotlivých konkrétních případů není přípustné.
   c) Potřebu drobných oprav ve výši nad částku 10 000 Kč bez DPH nájemce sdělí pronajímateli písemně (možno i elektronicky emailem), a to konkrétně odboru správy majetku a odboru investic Městského úřadu Český Krumlov.
   d) Pokud pronajímatel prostřednictvím uvedeného odboru nesdělí nájemci písemně (i mailem) své stanovisko k požadavku na drobné opravy do 15 pracovních dnů, má se za to, že je požadavek odsouhlasen. Nájemce následně úkon objedná vlastním jménem, uhradí fakturu a přefakturuje pronajímateli částku poníženou o 10 000 Kč bez DPH.
   e) Nájemce není oprávněn provádět stavební a jiné úpravy v souvislosti s technickým zhodnocením, rekonstrukcí a modernizací předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

9. Nájemce má právo požadovat písemně po pronajímateli provedení oprav a technického zhodnocení předmětu nájmu, a to vždy do 30.8. každého roku, počínaje rokem 2023. Na realizaci těchto požadavků nemá nájemce právní nárok. Pronajímatel jeho požadavky zhodnotí po technické a finanční stránce a rozhodne, zda tyto požadavky bude realizovat a pokud ano, tak v jakém termínu. Své rozhodnutí oznámí písemně nájemci ve lhůtě 4 měsíců od obdržení žádosti.

10. Nájemce je povinen uzavřít s příslušným ústavem pojištění odpovědnosti za škodu v minimálním limitu 5 mil. Kč s připojištěním škod na věcech užívaných v minimálním limitu 3 mil. Kč a škod na pronajatých nemovitostech v minimálním limitu 5 mil. Kč. Toto pojištění musí být platně uzavřeno po celou dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen na výzvu

pronajímatele kdykoli, po dobu trvání tohoto nájemního vztahu, předložit doklad o existenci tohoto pojištění.

11. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu třetím osobám **na dobu delší 29 dní** jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel tímto souhlasí s uzavřením smlouvy o podnájmu části předmětu nájmu mezi nájemcem, společností Tarstia spol. s r.o., IČO 28095260 a podnájemcem, fyzickou osobou podnikající Martina Šlapáková, IČO: 60637021.

12. Nájemce si je vědom skutečnosti, že pronajímatel má uzavřenu smlouvu o dílo se společností VK projekt cz s.r.o., IČO 02595826 týkající se zajišťování správy kotelny v objektu. Vlastní smlouva o dílo je přílohou č. 3 této smlouvy.

VI.
Ukončení nájemní smlouvy

1. Před uplynutím sjednané doby nájmu je možné nájemní vztah 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.

2. V případě hrubého porušení smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi. V případě, že si písemnou výpověď nájemce nevyzvedne v úložní lhůtě, počíná běžet výpovědní lhůta posledním dnem úložní doby. Hrubým porušením smlouvy se rozumí:
   a) prodlení s úhradou nájemného po dobu delší jednoho měsíce
   b) provádění stavebních úprav předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele ve smyslu čl. V. bod 7, písm. e)
   c) 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. 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 se předmět nájmu stane v průběhu nájmu bez zavinění pronajímatele nezpůsobilý ke smluvenému způsobu užívání
   b) nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy pokud se předmět nájmu stane v průběhu nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému způsobu užívání

   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. 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.

VII.
Závěrečná ujednání

1. Předmět nájmu byl pronajímatelem nájemci fyzicky a protokolárně (zápis o předání budovy kina Špičák 134 ze dne 14. a 15. 1.2013) předán před podpisem této smlouvy, a to již dne 15.1.2013 na základě zaniklého nájemního vztahu dle smlouvy uzavřené účastníky dne 20.12.2013.
   Tímto nejsou dotčena ustanovení této smlouvy o výši a splatnosti nájemného.

2. K částečnému krytí nákladů na veřejnou službu jsou nájemci poskytovány z rozpočtu města dotace, když tyto řeší souběžně uzavírané smlouvy o dotacích.

3. Ostatní věci touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

4. Záměr pronajmout nemovitost byl zveřejněn na úřední desce v době od 23.8.2022 do 8.9.2022.

5. Uzavření této smlouvy schválila rada města usnesením č. 0442/RM27/2022 odst. 1) ze dne 26.9.2022

6. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy ve veřejném registru smluv dle zákona 340/2015 Sb., a dále prohlašují, že obsah této smlouvy není považován za obchodní tajemství.

7. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden výtisk.

8. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli svobodně, vážně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Českém Krumlově 5.12.2022

Alexandr Nogrády
starosta

V Českém Krumlově 2.12.2022

Martina Šlapáková
jednatelka

Seznam příloh:
Příloha č. 1 Soupis movitých věcí
Příloha č. 2 Rozpis položky „Technologie kina“
Příloha č. 3 Smlouva o dílo ger. Č. 505/2021/OSMI ze dne 21.9.2021 se spol. VK projekt cz s.ro., IČO 02595826 – správa kotelny