

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2205 a násl., zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

Kulturní a informační služby města Přerova

IČ: 45180512, DIČ: CZ45180512

Se sídlem v Přerově, nám. T. G. Masaryka 8, PSČ 750 02

Zastoupené:

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Přerov

Číslo účtu: 1882080309/0800

dále jako „**pronajímatel**“

a

MARADOST67 s.r.o.

IČ: 02971534, DIČ: CZ02971534

Se sídlem v Brně-Husovice, Skryjova 1606/8, PSČ 614 00

Zastoupené:

Bankovní spojení: CSOB

Číslo účtu: 273926685/0300

Kontakt email:

dále jako „**nájemce**“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

§ 1

Předmět nájmu

- a) Pronajímatel je na základě 14. dodatku zřizovací listiny ze 30.8.2016 provozovatelem stavby občanského vybavení č.p. 243, objekt kina Hvězda, příslušné k části obce Přerov I-Město, která je součástí pozemku p.č. 2185/1 v k.ú.Přerov, včetně příslušenství budovy, a je oprávněn přenechat jiné osobě k užívání část nebytových prostor výše specifikované stavby občanského vybavení. Pronajímatel je oprávněn uzavírat nájemní smlouvy vlastním jménem a na vlastní účet.
- b) Pronajímatel přenechává nájemci za úplaty do užívání nebytové prostory v rozsahu **180,00 m²** (v projektové dokumentaci označené písmeny A, B, C, D, E), které se nachází ve výše uvedené budově. Prostory jsou stavebně odděleny od vestibulu kina Hvězda, mají dva samostatné vchody, z toho jeden je opatřen nájezdovou rampou. Prostor byl zrekolaudován na odpovídající provoz – pivnice a jeho platnost nabyla účinností dnem 1.3.2007.

§ 2

Účel nájmu

- a) Nájemce nebytové prostory dle §1 odst. b) do užívání přijímá a zavazuje se, že je bude užívat řádně a jen způsobem a k účelu sjednanému touto smlouvou. Nájemce se zavazuje, že za toto užívání bude hradit nájemné a náklady s ním spojené.

- b) Nájemce je oprávněn uvedené nebytové prostory užívat jako pivnici ke své vlastní podnikatelské činnosti v rozsahu odpovídajícím předmětu jeho podnikání zapsaném v obchodním rejstříku nebo živnostenském listu ke dni uzavření této smlouvy. Kopie těchto listin tvoří nedílnou součást této smlouvy. Za tímto účelem se nájemce zavazuje prostory vybavit vlastním zařízením.
- c) Pokud bude nájemce chtít účel nájmu změnit, může se tak stát jen s písemným souhlasem pronajímatele.
- d) Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu před uzavřením smlouvy prohlédl, že je mu jeho stav dobře znám a že je způsobilý k užívání ke stanovenému účelu.

§ 3

Doba nájmu

- a) Tato nájemní smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou od 1.3. 2022.**
- b) Nájemní poměr lze ukončit výpovědí s **tříměsíční výpovědní lhůtou.**
- c) Pronajímatel i nájemce mohou tuto nájemní smlouvu vypovědět. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že druhá smluvní strana jej odmítne převzít, z jakéhokoli důvodu, anebo se nepovede doručení z jiného důvodu, má se za den doručení desátý den od jeho odeslání. Výpověď začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- d) Pronajímatel může nájemní smlouvu vypovědět i z důvodu dle ustanovení § 2308 občanského zákoníku a dále z následujících důvodů:
 - Nájemce provede na předmětu nájmu takové stavební úpravy, u kterých nebude předchozí odsouhlasení pronajímatele.
 - Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanovením této smlouvy.

§ 4

Nájemné

- a) Nájemné je stanoveno ve výši 270 000,00 Kč, tj. 1 500,00 Kč Kč/1m²/rok, v souladu s vnitřním předpisem č. 7/09 vydaným Radou města Přerova).
- b) Dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je měsíční nájemné splatné v měsíčních platbách ve výši **22 500,00 Kč + příslušná sazba DPH.**
- c) Nájemné je sjednáno v režimu dílčích plnění (měsíční plnění) a bude v termínu splatnosti hrazeno, na základě pronajímatelem zasláného daňového dokladu, na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č. ú. 1882080309/0800 variabilní symbol: číslo daňového dokladu. Úhrady jsou považovány za zaplacené dnem připsání částky na účet pronajímatele. Daňové doklady budou zasílány na žádost nájemce na jeho e-mailovou adresu:
- d) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného může být každoročně upravena koeficientem Kmr (tj. koeficientem Rady města), který každoročně stanoví Rada města Přerova nejpozději do 31. 10. běžného roku, a to především s ohledem na ekonomický vývoj na území města Přerova, s platností pro nadcházející kalendářní rok.
- e) Nájemce bere na vědomí a svým podpisem na této smlouvě stvrzuje, že v případě oprav kina Hvězda ze strany vlastníka nemovitosti nemá nárok na slevu z nájemného.

§ 5

Náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

- a) Mimo úhrady nájemného za výhradně užívané plochy bude nájemce **pronajímátemi** hradit služby s nájmem spojené. Jejich výpočet a úhrada nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu dle § 1 odst. b) této nájemní smlouvy, budou mezi oběma smluvními stranami sjednány v dohodě o úhradě služeb.
- b) **Dodávku tepla pro vytápění a elektrickou energii** bude nájemce hradit na základě uzavřených smluv přímo dodavatelským obchodním společností.
- c) **Přípravu teplé vody** si nájemce zajistí vlastním zařízením.
- d) **Periodické revize elektro a revize** vyhrazených zařízení v pivnici bude nájemce sjednávat a hradit vlastními náklady a bude za jejich vyhotovení zodpovídat. Revizní zprávy bude nájemce předkládat v termínu nejpozději do 20.12. daného roku.
- e) **Svoz odpadu** si zajistí nájemce na vlastní náklady smlouvou uzavřenou s obchodní společností Technické služby města Přerova, s.r.o.

§ 6

Smluvní pokuty

V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného a částek za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímátemi úrok z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády.

§ 7

Práva a povinnosti pronajímáteme

- a) Pronajímáteme je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájmu.
- b) Pronajímáteme má právo za přítomnosti nájemce provést kontrolu pronajatých prostor za účelem zjištění stavu majetku. Rovněž tak má právo vstupu do prostor při prováděných opravách, a to za předchozího projednání s nájemcem, nejlépe v otevírací dobu nájemce. V případě havárie má pronajímáteme právo okamžitého vstupu do předmětu nájmu, a to za účelem odstranění havárie a následně o této skutečnosti informovat nájemce.

§ 8

Práva a povinnosti nájemce

- a) Pronajímáteme je povinen ke dni podpisu smlouvy předat nájemci předmět nájmu a ke dni ukončení nájmu jej od nájemce převzít. Nájemce je povinen po uplynutí posledního dne nájmu pronajatý objekt vyklidit a odevzdat pronajímáteme ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě.
- b) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu a to po celou dobu trvání nájmu. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část třetí osobě.
- c) Nájemce je povinen hradit nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši a způsobem sjednaným v této nájemní smlouvě a v dohodě o úhradě služeb.
- d) Nájemce se zavazuje, že bude dbát na zavedený režim v kině.
- e) Nájemce dbá na čistotu a pořádek v pronajatých prostorách. Úklid pronajatých prostor bude nájemce provádět na své náklady.
- f) Nájemce je povinen v pronajatých prostorách a v celém areálu dodržovat všechny bezpečnostní, protipožární, hygienické a ekologické předpisy. Nájemce odpovídá pronajímáteme za škody, které způsobí porušením výše uvedených předpisů. Nájemce je povinen předcházet škodám, a pokud škoda hrozí okamžitě, je povinen učinit taková opatření, aby došlo k odvrácení hrozící škody.

- g) Nájemce se zavazuje používat jen pronajímateli ohlášené elektrické spotřebiče. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele používat elektrické přímotopné zařízení.
- h) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.
- i) Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor v čase pronajímatelem určeném a strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu.
- j) Nájemce je povinen na požádání umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele vstup do pronajatých prostor v přítomnosti svého zástupce za účelem provedení kontroly stavu a způsobu užívání nebytových prostor, a to na základě písemného upozornění 24 hodin před takovým vstupem, v případě havarijního stavu ihned.
- k) Nájemce je v případě výměny zámků u vstupních dveří povinen o takové změně informovat pronajímatele, a vždy předat pronajímateli nové klíče v zalepené obálce tak, aby byly pro případ havárie nebo živelné pohromy u pronajímatele uschovány aktuální klíče.
- l) Nájemce je povinen umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu technikovi pronajímatele do předmětu nájmu k provádění technických kontrol a odstraňovat na své náklady závady zjištěné pronajímatelem nebo příslušnými orgány státní správy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany. Nájemce se zavazuje nést odpovědnost za úhradu sankcí vyměřených státním požárním dozorem nebo Inspektorátem bezpečnosti práce za porušení povinností v předmětu nájmu.
- m) Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na rizika spojená s činností, kterou bude v pronajatých nebytových prostorách provozovat, a ze kterých by pronajímateli mohla vzniknout škoda.
- n) Nájemce nemá právo umisťovat reklamu a reklamní materiály do společných prostor bez souhlasu pronajímatele. Nájemce nemá právo umisťovat jakékoli reklamní předměty na budovu či fasádu kina Hvězda bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- o) Nájemce se zavazuje stanovit provozní dobu pivnice a pivnici provozovat maximálně v rozsahu od 10.00 hodin do 24.00 hodin, příp. změn dle vládního nařízení.
- p) Nájemce se zavazuje pořídit si pouze jednu sadu náhradních klíčů a dále se zavazuje tyto klíče chránit před odcizením, zneužitím nebo ztrátou a nepřípustnou manipulaci s nimi. V případě ztráty je povinen toto neprodleně nahlásit pronajímateli a všechny případné škody s tímto spojené uhradit nájemce na vlastní náklady.
- q) Nájemce odpovídá za chování návštěvníků pivnice tak, aby nebyl rušen provoz kina Hvězda. Nájemce se zavazuje zabránit konzumaci alkoholu osobám zjevně jevícím známky podnapilosti, což je v zájmu obou smluvních stran, aby nedošlo k případným škodám či znečištění prostor. Podnájemce odpovídá za škody způsobené návštěvníky pivnice a nepřiměřené znečištění společně užívaných prostor. Odstranění závad zajistí nájemce na vlastní náklady. Nájemce je povinen přizpůsobit hlasitost hudby v pivnici provozu kina Hvězda tak, aby sloužila jen návštěvníkům pivnice a nerušila ostatní činnosti konané v objektu kina Hvězda.
- r) Nájemce se zavazuje vlastními silami odklízet sníh a udržovat pořádek před pronajatou částí u hlavního vchodu do pivnice a vchodu s rampou do pivnice.
- s) Nájemce se zavazuje umístit v pronajatých nebytových prostorách zabezpečovací zařízení tak, aby zamezil nedovolenému vniknutí třetí osoby do nebytových prostor.

- t) Nájemce se zavazuje zabezpečit na svůj náklad mytí oken nebytového prostoru, a to minimálně 2x ročně.
- u) Nájemce si provoz televize, radiového přijímače, telefonní linky, internetu zajišťuje na vlastní náklady.

§ 9

Údržba a oprava

- a) Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu udržovat na své náklady s péčí řádného hospodáře v dobrém a použitelném stavu, není-li v této smlouvě stanoveno jinak, a při ukončení nájemního vztahu jej předá v dobrém a použitelném stavu zpět pronajímateli, s výjimkou běžného opotřebení.
- b) Nájemce je povinen provádět na své náklady v předmětu nájmu běžnou, drobnou údržbu a opravy, a to bez ohledu na výši nákladů na opravu (jedná se zejména o malování, zasklívání oken, výměnu žárovek, vadných vypínačů a zásuvek, opravu a výměnu klik, štítků zámků, lina apod.) a hradit náklady spojené s drobnými opravami a obvyklou údržbou. V případě, že se jedná o opravy, které přesahují rámec obvyklé údržby, hradí ji pronajímatel.
- c) Náklady na údržbu zařízení, která si nainstaluje v předmětu nájmu nájemce, jdou k jeho tíži.

§ 10

Ukončení nájemní smlouvy

- a) Nájemce se zavazuje při skončení nájmu vyklidit předmět nájmu ke dni skončení nájemního vztahu a předat jej zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. Opotřebení nad míru obvyklou, ke kterému došlo zaviněním nájemce, se považuje za škodu, kterou je nájemce povinen na svůj náklad v pronajímateli stanovené lhůtě nahradit uvedením předmětu nájmu do předešlého stavu.
- b) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ani v dodatečně pronajímatelem poskytnuté lhůtě, bude vyklizení provedeno pronajímatelem nebo prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemce. Současně se nájemce zavazuje, že uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč za každý den prodlení z plnění povinnosti dle tohoto odstavce a dále náklady a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věcí podle ustanovení § 2048 a násl. občanského zákoníku.
- c) Obě smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce neuhradí nájemné nebo pronajímatelem fakturované částky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu v dohodnutém termínu či výši nebo užívá předmět nájmu v rozporu s ustanovením této smlouvy, nebo poruší některé z ustanovení této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit ve smyslu příslušného ustanovení občanského zákoníku. Nájemní smlouva se ruší okamžikem doručení oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

§ 11

Další smluvní ujednání

Mezi smluvními stranami této nájemní smlouvy bude vyhotoven ve dvou stejnopisech „Zápis o předání a převzetí předmětu nájmu“, který bude nedílnou součástí této smlouvy. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

§ 12

Přechodná a závěrečná ustanovení

- a) Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- b) Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zveřejněním smlouvy v Registru smluv na Portálu veřejné správy České republiky.
- c) S ohledem na výše uvedené Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, obecného nařízení o ochraně osobních údajů a ve spojení se zákonem o zpracování osobních údajů.
- d) Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, kdy každá ze smluvních stran obdrží po jednom, a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.
- e) Všechny změny a dodatky k nájemní smlouvě budou vyhotoveny písemně a vstupují v platnost po podpisu obou smluvních stran.
- f) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Přerově dne 28.2. 2022

V Přerově dne 28.2. 2022

.....
pronajímatel

ředitel

.....
nájemce

Přílohy:

č. 1: Projektová dokumentace s vyznačením prostor k pronájmu

č. 2: Zápis o předání a převzetí předmětu nájmu

č. 3: Průkaz energetické náročnosti budovy