

**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání a nájmu movitých věcí**  
uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

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: \_\_\_\_\_, ředitelem

dále jako „**pronajímatel**“

a

**Ing. Alena Pešková, DiS.**

IČ: 73773727

Tel.:

dále jako „**nájemce**“

ve smlouvě společně dále jen jako „**smluvní strany**“

**§ 1**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je na základě 14. dodatku zřizovací listiny ze 30.08.2016 provozovatelem stavby občanského vybavení č.p. 243, objekt kina Hvězda (dále jen „**Budova**“), příslušné k části obce Přerov I-Město, která je součástí pozemku p.č. 2185/1 v k.ú. Přerov, včetně příslušné budovy, a je oprávněn přenechat jiné osobě k užívání část nebytových prostor této Budovy specifikovaných v odstavci 2. tohoto článku 1 a movité věci specifikované v odstavci 3. tohoto článku 1. Pronajímatel je oprávněn uzavírat nájemní smlouvy vlastním jménem a na vlastní účet.
2. Pronajímatel přenechává nájemci za úplaty do užívání část nebytových prostor Budovy o celkové výměře **83,74 m<sup>2</sup>**, umístěných v 1.NP Budovy (tyto nebytové prostory včetně všech jejich součástí a příslušenství dále jen „**Nebytové prostory**“); Nebytové prostory jsou specifikovány v projektové dokumentaci číslicí 6-kavárna 63,05 m<sup>2</sup>, číslicí 22-sklad 5,11 m<sup>2</sup>, číslicí 20-sklad 15,58 m<sup>2</sup> která je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
3. Předmětem nájmu jsou rovněž movité věci umístěné v Nebytových prostorech, specifikované v příloze č. 2 (tyto movité věci včetně všech jejich součástí a příslušenství dále jen „**Movité věci**“), která je nedílnou součástí této smlouvy (Nebytové prostory a Movité věci dále dohromady jen „**Předmět nájmu**“).
4. Nájemce Nebytové prostory a Movité věci do užívání přijímá a zavazuje se za toto užívání hradit nájemné a náklady spojené s Předmětem nájmu.

## § 2 Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu, který bude nájemce využívat jako **kavárnu** ke své vlastní podnikatelské činnosti v rozsahu odpovídajícím předmětu jeho podnikání zapsaném v obchodním rejstříku nebo živnostenském listu ke dni uzavření této smlouvy.
2. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných Nebytových prostor a Movitých věcí a v tomto stavu je přebírá.

## § 3 Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 01.05.2023 do 30.04.2024**
2. Před skončením doby nájmu dle odstavce 1. tohoto článku 3 lze tuto smlouvu ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran s výpovědní lhůtou 3 měsíců, která počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Kromě způsobu uvedeného v předcházející větě tohoto odstavce 2. je pronajímatel oprávněn ukončit tuto smlouvu, pouze pokud nájemce hrubě poruší svou povinnost vůči pronajímateli, a to na základě výpovědi bez výpovědní doby; za hrubé porušení povinnosti se považuje:
  - a) užívání Předmětu nájmu v rozporu s účelem stanoveným touto smlouvou dle článku 2,
  - b) učinění stavebních úprav nájemcem v rozporu s touto smlouvou,
  - c) poskytnutí Předmětu nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - d) v případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného či nákladů spojených s užíváním Předmětu nájmu dle článku 4 této smlouvy déle než 60 dnů (pokud nedojde k jiné dohodě mezi oběma smluvními stranami).

V případě výpovědi této smlouvy bez výpovědní doby je nájemce povinen Nebytové prostory vyklidit a odevzdat, včetně Movitých věcí, pronajímateli do 15 pracovních dnů od doručení písemné výpovědi pronajímatele ve stavu, v jakém Předmět nájmu převzal od pronajímatele.

## § 4 Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Roční nájemné Nebytového prostoru je stanoveno ve výši **119 403,00 Kč** (v souladu s vnitřním předpisem č. 12/17 vydaným Radou města Přerov). Dle § 56a) odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, nepodléhá nájemné za Nebytové prostory DPH. Nájemné je sjednáno v režimu dílčích plnění a bude hrazeno na základě pronajímatelem řádně vystaveného daňového dokladu v měsíčních splátkách ve výši **9 950,25 bez DPH.**
2. Roční nájemné Movitých věcí je stanoveno ve výši **8 868,00 Kč** + příslušná sazba DPH. Nájemné je sjednáno v režimu dílčích plnění a bude hrazeno na základě pronajímatelem řádně vystaveného daňového dokladu v měsíčních splátkách ve výši **739,00- Kč + DPH.**

3. Nájemné bude hrazeno v termínu splatnosti na účet pronajímatele č. **1882080309/0800**, var. symbol: **číslo daňového dokladu**. Úhrady jsou považovány za zaplacené dnem připsání částky na účet pronajímatele.
4. Nájemce bere na vědomí a svým podpisem na této smlouvě stvrzuje, že v případě opravy kina Hvězda ze strany vlastníka nemovitosti nemá nárok na slevu z nájemného.

## § 5

### Náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Vedle úhrady nájemného dle odstavce 1. článku 4 bude nájemce pronajímateli hradit služby spojené s užíváním Předmětu nájmu. Jejich výpočet a úhrada nákladů spojených s užíváním Předmětu nájmu dle odstavce 2. článku 1 této smlouvy, budou mezi smluvními stranami sjednány v Dohodě o úhradě služeb.
2. Periodické revize elektro a revize vyhrazených zařízení v kavárně bude nájemce sjednávat a hradit vlastními náklady a bude za jejich vyhotovení zodpovídat.
3. Svoz odpadu si zajistí nájemce na vlastní náklady smlouvou uzavřenou se společností Technické služby města Přerova, s.r.o.
4. Smluvní strany se dohodly, že pro potřeby kavárny bude nájemce užívat WC, určené pro provoz kina. Obě strany se dále dohodly, že nájemce uhradí poměrnou část nákladů na úklid a poměrnou část vodného, stočného dle specifikace v „Dohodě o úhradě služeb“, která je součástí této smlouvy.

## § 6

### Smluvní pokuty

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

## § 7

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu dle článku 2, a to po celou dobu trvání nájmu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu dle článku 4 a 5 ve výši a způsobem sjednaným v této smlouvě a v Dohodě o úhradě služeb.
3. Nájemce se zavazuje, že bude dbát na zavedený režim v kině.
4. Nájemce dbá na čistotu a pořádek v Nebytových prostorách. Úklid Nebytových prostor bude nájemce provádět na své náklady.
5. Nájemce je povinen v Pronajatých prostorách a v celém areálu dodržovat všechny bezpečnostní, protipožární, hygienické a ekologické předpisy; Nájemce odpovídá pronajímateli 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.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.
7. Nájemce je povinen na požádání umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele vstup do Nebytových prostor v přítomnosti zástupce nájemce za účelem provedení kontroly



stavu a způsobu užívání Předmětu nájmu, a to na základě písemného upozornění alespoň 24 hodin před takovým vstupem a v případě havarijního stavu ihned; v případě havárie má pronajímatel právo okamžitého vstupu do Nebytových prostor, a to za účelem odstranění havárie, kdy má povinnost bez zbytečného odkladu o této skutečnosti informovat nájemce.

8. 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.
9. Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do Nebytových prostor v čase pronajímatelem určeném a strpět případné omezení v užívání Předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení stavebních či jiných úprav Předmětu nájmu v přítomnosti zástupce nájemce.
10. Nájemce je povinen umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu technikovi pronajímatele do Nebytových prostor k provádění technických kontrol v přítomnosti zástupce nájemce.
11. Po předchozím souhlasu pronajímatele je nájemce (za podmínky splnění případných dalších povinností stanovených právními předpisy nebo třetími osobami) u Budovy oprávněn zřídit a provozovat venkovní zahrádku.
12. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na rizika spojená s činností, kterou bude v Nebytových prostorech provozovat, a ze které by pronajímateli mohla vzniknout škoda.
13. Nájemce odpovídá za chování návštěvníků kavárny tak, aby nebyl rušen provoz kina Hvězda.
14. Nájemce si provoz televize, radiového přijímače, internetu zajišťuje na vlastní náklady.

## § 8

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci Předmět nájmu nejpozději dne 01.05.2023 a po ukončení nájmu v souladu s touto smlouvou od nájemce Předmět nájmu převzít.
2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že pronajímatel v celém rozsahu odpovídá za zajištění veškerých povinností týkajících se revizí vzduchotechniky, elektroinstalace a hasících přístrojů v Předmětu nájmu. Smluvní strany rovněž prohlašují, že nájemce odpovídá za zajištění veškerých případných povinností týkajících se revizí věcí nájemce, které nájemce používá v Nebytových prostorech.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit služby nezbytné k užívání Předmětu nájmu nájemcem dle této smlouvy (zejména dodávku tepla, elektrické energie a vody a odvádění a čištění odpadních vod) po celou dobu nájmu.

## § 9

### Údržba o oprava

1. Nájemce se zavazuje, že bude Předmět nájmu udržovat na své náklady s péčí řádného hospodáře v dobrém a použitelném stavu, a při ukončení nájemního vztahu jej předá v dobrém a použitelném stavu zpět pronajímateli, s výjimkou běžného opotřebení.
2. 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 výměnu žárovek, vypínačů, zásuvek, opravu klik, štítků zámku apod.) a hradí náklady spojené s drobnými opravami a obvyklou údržbou. V případě, že se jedná o opravy, které přesahují rámec obvyklé údržby, hradí je pronajímatel.

## § 10

### Ukončení nájemní smlouvy

1. Nájemce je povinen po uplynutí posledního dne nájmu pronajaté Nebytové prostory vyklidit a první následující pracovní den po ukončení nájmu je odevzdat, včetně Movitých věcí, pronajímateli ve stavu, v jakém Předmět nájmu převzal od pronajímatele, s výjimkou běžného opotřebení. Opotřebení nad míru běžného opotřebení, ke kterému došlo výlučně zaviněním nájemce, se považuje za škodu, kterou je nájemce povinen pronajímateli uhradit.
2. V případě, že nájemce nevyklidí Nebytové prostory ani v dodatečně pronajímatelem poskytnuté lhůtě, bude vyklizení Nebytových prostor 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 s plněním povinnosti vyklidit Nebytové prostory a dále účelně vynaložené náklady a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věcí.

## § 11

### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že byla sepsána dle jejich svobodné a vážné vůle a nebyla sjednána v tísní, či za nevýhodných podmínek. Autenticnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
2. Tato **smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu** poslední ze smluvních stran a jejím zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
3. Smlouvu lze měnit a doplňovat jen písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména občanským zákoníkem.
5. Obě smluvní strany prohlašují, každá za sebe, že jsou oprávněny uzavřít tuto smlouvu a že k uzavření této smlouvy získaly všechny případné souhlasy, které jsou potřeba.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

27 -04- 2023

V Přerově dne .....

27 -04- 2023

V Přerově dne .....

.....  
pronajímatel  
Kulturní a informační služby města Přerova  
ředitel

.....  
nájemce  
Ing. Alena Pešková, Dis.