

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a ekonomickém nájmu movitých věcí

podle § 2302 a násl. a § 2316 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Město Frenštát pod Radhoštěm

se sídlem:

zastoupené:

IČO:

DIČ:

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „pronajímatel“)

nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm

Ing. Janem Rejmanem, starostou

00297852

CZ00297852

KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm

██████████

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
412	2023	01FK
poř. číslo	rok	zkr. cdu.

Jindřich Drha

se sídlem:

IČO:

DIČ:

bankovní spojení:

číslo účtu.:

(dále jen „nájemce“)

Trojanovice ██████████ 744 01

11721065

██████████

Komerční banka a.s.

████████████████████

(společně také „smluvní strany“)

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu **kina, č.p. 1071 na ul. Tyršova** ve Frenštátě pod Radhoštěm, na pozemku p.č. st. 1089; k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsáno na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín. Zároveň je vlastníkem movitých věcí umístěných v prostorách výše uvedeného objektu.
2. V přízemí objektu uvedeném v odst.1 tohoto článku se nachází **prostory sloužící podnikání o rozloze cca 60 m²**, specifikované v situačním nákresu, který tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě a je její nedílnou součástí, a v těchto prostorech se nacházejí tyto **movité věci**:
 - prosklená vitrinová lednice Nordline - inventární č. 283010090,
 - box chladicí na nápoje - inventární č. 283010054,
 - chladnička ART 784 - inventární č. 283010033.
3. Pronajímatel přenechává za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání a movité věci umístěné v těchto prostorech, uvedené v odst. 2 tohoto článku, dále jen „předmět nájmu“.

II.

Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu **neurčitou**, počínaje dnem **1. 9. 2023**.

III. Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného dle této smlouvy činí **1000,00 Kč/m²/rok bez DPH**.
2. Celková cena nájemného činí **60.000,00 Kč/celková výměra/rok bez DPH**. Cena je stanovena dohodou. K ceně nájemného bude připočtena DPH dle sazeb platných k datu uskutečnění zdanitelného plnění. **Variabilní symbol platby je 9301041223**.
3. Nájemné bude spláceno nájemcem **v měsíčních rovnoměrných splátkách**, a to na základě splátkového kalendáře, který je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů daňovým dokladem. **Splatnost jednotlivých splátek nájemného se stanovuje vždy k 25. dni příslušného kalendářního měsíce**. Splátkový kalendář bude nájemci zaslán vždy na daný kalendářní rok do 25. ledna daného kalendářního roku.
4. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli ukončení registrace, kdy přestává být plátcem DPH, a to do 15. dnů od data ukončení registrace.
5. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli skutečnost, od kdy se stává plátcem DPH, a to do 15. dnů od data podání přihlášky k registraci.
6. Pokud skutečnosti uvedené v čl. III., odst. 3 a 4 nájemce pronajímateli prokazatelně neoznámí a bude mu vystaven za pronájem daňový doklad, zavazuje se nájemné uhradit včetně DPH.
7. V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada za vytápění nebytových prostor, dodávku el. energie a vodné, stočné.
Za spotřebu vodného, stočného a el. energii bude pronajímatel účtovat nájemci poměrnou část nákladů připadající na užívané nebytové prostory dle údajů na poměrových měřicích. Vyúčtování spotřeby el. energie, vodného, stočného bude nájemcem uhrazeno na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději 30 dnů poté, co sám obdrží jejich vyúčtování.
Platba za teplo se stanovuje paušální částkou ve výši **5.000,- Kč/rok**. Paušální platba za teplo na příslušný kalendářní rok bude nájemcem uhrazena dopředu na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy v měsíci lednu příslušného kalendářního roku. Výše paušální platby může být pronajímatelem každoročně aktualizována s ohledem na výši spotřeby tepla a vývoj cen. Její výše bude nájemci oznámena formou zaslání faktury.
Variabilní symbol plátec u paušálu za teplo je 9174041223.
Poměrná část paušální platby za teplo za období od 1. 9. 2023 do 31. 12. 2023 bude nájemcem uhrazena na základě faktury vystavené pronajímatelem do 30 dnů od data podpisu této smlouvy poslední ze smluvních stran.
Splatnost faktur činí 14 dnů od data jejich vystavení.
Datum zdanitelného plnění je datum vystavení faktur. Pronajímatel si vyhrazuje právo stanovit na úhradu výše uvedených služeb zálohy. V případě stanovení záloh, bude nájemce tyto hradit na základě **platebního kalendáře**, který bude pronajímatelem aktualizován na každý daný kalendářní rok a zaslán nájemci vždy do 20. 2. daného kalendářního roku.
8. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s provozem předmětu nájmu sám na vlastní náklady.
9. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí **0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do jejího úplného zaplacení**.
10. Změní-li se podmínky rozhodné pro výši nájemného **v závislosti na růstu míry inflace**, možném pohybu cen a místní úpravě nájemného, **dohodly se smluvní strany na změně ve výši nájemného oznámením pronajímatele o změně podmínek**. Nájemce se zavazuje akceptovat zvýšení nájemného v souvislosti se změnou podmínek. Změnou podmínek v závislosti na růstu míry inflace se rozumí procento inflace podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. O tento nárůst se nájemné zvedá v plné výši. Zvýšení nájemného o inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem nastane od počátku měsíce ledna roku následujícího po roce, za který byla inflace zveřejněna.

IV.

Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně za účelem zřízení a provozování kinokavárny – občerstvení pro diváky a hosty kina, ale i pro veřejnost mimo provoz kina.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost v předmětu nájmu nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.

V.

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Předmět nájmu bude pronajímatelem předán a nájemcem převzat písemným protokolem.
2. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat předmět nájmu a vybavení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání bude sepsán předávací protokol.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy bude předmět nájmu udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k jeho účelu užívání, v řádném technickém, stavebním a provozním stavu, a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář.
2. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke škodě na předmětu nájmu nebo ke škodě v prostorech sousedících s předmětem nájmu, ani ke zhoršení poměrů užívání sousedních prostor či k omezení užívání sousedních prostor nad přiměřenou míru. Dále se nájemce zavazuje vlastními silami a na vlastní náklady provádět úklid užívaného předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen provádět na svůj účet okamžité odstraňování havárií, běžnou údržbu a veškeré drobné opravy předmětu nájmu (určení obsahu a rozsahu běžné údržby a drobných oprav se řídí nařízením vlády č. 308/2015 Sb.). Nestane-li se tak, má pronajímatel právo učinit tak na svůj náklad sám namísto nájemce a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů. Dále též je nájemce povinen provádět na své náklady veškeré opravy pronajatých prostor, pokud tyto prostory poškodil.
4. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv a povinností z této smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vydaným po rozhodnutí Rady města Frenštát pod Radhoštěm, a to vše pod sankcí neplatnosti podnájmu. Při udělení souhlasu pronajímatele s podnájemem předmětu nájmu je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy a do 15 dnů od doručení písemného souhlasu doložit pronajímateli kopii uzavřené podnájemní smlouvy.
7. Nájemce je povinen pojistit si případné vybavení a uskladněný majetek umístěný v předmětu nájmu.
8. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen udržovat pojištění podnikatelských prostor a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli na jeho žádost doklad o existenci a rozsahu takového pojištění.

9. Nájemce je povinen splnit všechny své povinnosti podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „živnostenský zákon“).
10. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatých prostor, jakož i přístup do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu a dále v případě plánovaných nebo havarijních oprav objektů pronajímatelem, ve kterých se předmět nájmu nachází.
11. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem.
12. Umístění reklamy na objektu specifikovaném v odst. 1 čl. I může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh a náčrt situačního umístění na budově. Při skončení nájmu odstraní nájemce reklamu, kterou na nemovité věci umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
13. Pronajímatel je povinen udržovat objekt a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
14. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
15. Periodické revize el. spotřebičů a náradí, popř. jiných technických a dalších zařízení nainstalovaných a umístěných v předmětu nájmu nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce pronajatých prostor. Po provedené revizi předá nájemce kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
16. K provádění úprav předmětu nájmu je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítáním jednotlivých úprav se smluvní strany dohodnou písemně na přesné specifikaci úprav, zejména na jejich rozsahu, předpokládaných nákladech a době realizace. Úhradu nákladů spojených se změnami dle tohoto odstavce, může nájemce požadovat od pronajímatele až po skončení nájmu, po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí na předmětu nájmu došlo v důsledku užívání věci nad rámec běžného opotřebení a pouze v případě, že se pronajímatel k této úhradě písemně zavázal.
17. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických a vodovodních rozvodů.
18. Provozování musí být v souladu s programem a děním v budově Kina tak, aby nebyl narušen koncept tohoto kulturního zařízení.
19. Nájemce poskytne prostor k realizaci vybraných kulturních akcí pořádaných městem Frenštát pod Radhoštěm.
20. Nájemce zajistí v prostorách občerstvení k akcím, které budou pořádány v objektu Kina na základě předchozí domluvy.
21. Nájemce je povinen nechat si schválit sortimentní skladbu prodávaného občerstvení na příslušné hygienické stanici s tím, že nese plnou zodpovědnost za kvalitu a nezávadnost nabízeného sortimentu občerstvení v pronajatém prostoru.
22. Nájemce bude mít otevřeno minimálně vždy ve dnech promítání kina, či pořádání jiného programu, a to půl hodiny před samotným promítáním či představením a během něj. Program kina bude nájemci vedoucím kina oznámen ihned, jakmile bude znám.
23. Nájemce zajistí, aby návštěvníci zařízení dodržovali noční klid a pořádek v předmětu nájmu.
24. Interiérové vybavení, nádobí atd. si nájemce zajistí na své náklady.
25. Nájemce bude spolupracovat se zaměstnanci Kina a řídit se dramaturgickým plánem Kina.
26. Klíče od pronajatých prostor má v držení také pronajímatel. Tyto budou umístěny a zapečetěny v zabezpečených prostorách Kina a budou použity pouze v naléhavých případech, kdy je ohrožena bezpečnost (požár atd.). O umístění a o případném použití klíčů pronajímatelem bude nájemce informován.

27. V budově kina je používán EZS (el. zabezpečovací systém), který se nájemce zavazuje využívat podle instrukcí vedoucího kina.
28. Nájemce bere na vědomí, že část pronajatého prostoru určeného jako posezení pro návštěvníky občerstvení je průchozí a z technických důvodů nelze uzamknout.
29. Nájemce bude mít v držení klíče od WC, které se nachází ve vestibulu kina, kdy zákazníci kinokavárny po zapůjčení tohoto klíče mohou WC užívat, přičemž za účelem vstupu na něj budou procházet přes vestibul.
30. Nájemce se zavazuje, že bude provádět úklid prostor WC a vestibulu ve dnech mimo provoz kina, tedy ve dnech, kdy vestibul a prostory WC budou užívat výhradně hosté kavárny. V ostatních dnech, hlavně ve dnech promítání a pořádání kulturních akcí, bude nájemce provádět úklid kinosálu, vestibulu a WC dle pokynů vedoucího kina.
31. Nájemce bere na vědomí, že prodej některých specifických potravin (typu Popcorn) při pořádání kulturních akcí v budově kina (divadla, školní a vzdělávací pořady) je nevhodný a jeho prodej po dohodě s vedoucím kina zvaží.
32. Nájemce je povinen písemně ohlásit veškeré změny subjektu nájemce vztahující se k této smlouvě, jako např. změnu jména, sídla, bydliště apod., a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy tato změna nastala, a doložit potřebné doklady, které změnu prokazují.
33. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každé jednotlivé porušení této nájemní smlouvy.

VII.

Ukončení smlouvy

1. Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti.
2. Nájemní vztah může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoli datu.
3. Kterákoli smluvní strana má právo nájemní vztah vypovědět v **tříměsíční výpovědní době** bez udání důvodu. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. **Poruší-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.** Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje zejména neplacení nájemného po dobu déle než jeden měsíc, užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, vyhlášení konkursu na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s podnikáním, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy.
6. Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce ztratí oprávnění k podnikání.
7. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětu nájmu přístup do něj v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
8. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu nebo na něm.
9. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém mu byl při započtí nájmu předán, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele. Nesplní-li nájemce ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu za podmínek předcházející věty, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 1.000,00 Kč za každý i započatý den prodlení nájemce s vyklizením prostor. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno

právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by smluvní pokuta v úhrnu převyšovala vzniklou škodu v plné výši.

10. Pronajímatel s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen předmět nájmu vyklidit až do jeho faktického předání, se nájemce zavazuje vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně stanoveného nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu. Takto vzniklé bezdůvodné obohacení se nájemce zavazuje následně vydávat bez toho, aby musel být pronajímatelem k vydání jednotlivých částek bezdůvodného obohacení (ve výši měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu) vyzván, a to v termínech a za podmínek, za kterých je nájemce povinen dle této smlouvy hradit předmětné nájemné a úhrady za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění dle zák. 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.
2. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb., tuto smlouvu a všechny případné dodatky a dohody, kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že tyto dokumenty zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel. Smluvní strany dále prohlašují, že smlouva neupravuje obchodní tajemství.
3. Smlouva může být měněna pouze písemnými chronologicky očíslovanými dodatky, za dodatky této smlouvy výslovně označené, na základě dohody obou smluvních stran.
4. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem. Smluvní strany si však vylučují aplikaci ustanovení § 2230, § 2307 a § 2315 občanského zákoníku.
5. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a srozumitelně, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
7. Pronajímatel v souladu s ust. § 41 odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů stvrzuje, že záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce obce v termínu od 22. 5. 2023 do 12. 6. 2023.
8. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Frenštát pod Radhoštěm číslo 431/21/RM/2023I., schváleným na její 21. schůzi dne 19. 7. 2023.

Seznam příloh:

Příloha č. 1: Bližší specifikace předmětu nájmu

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne **22-08-2023**

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne

Za pronajímatele:

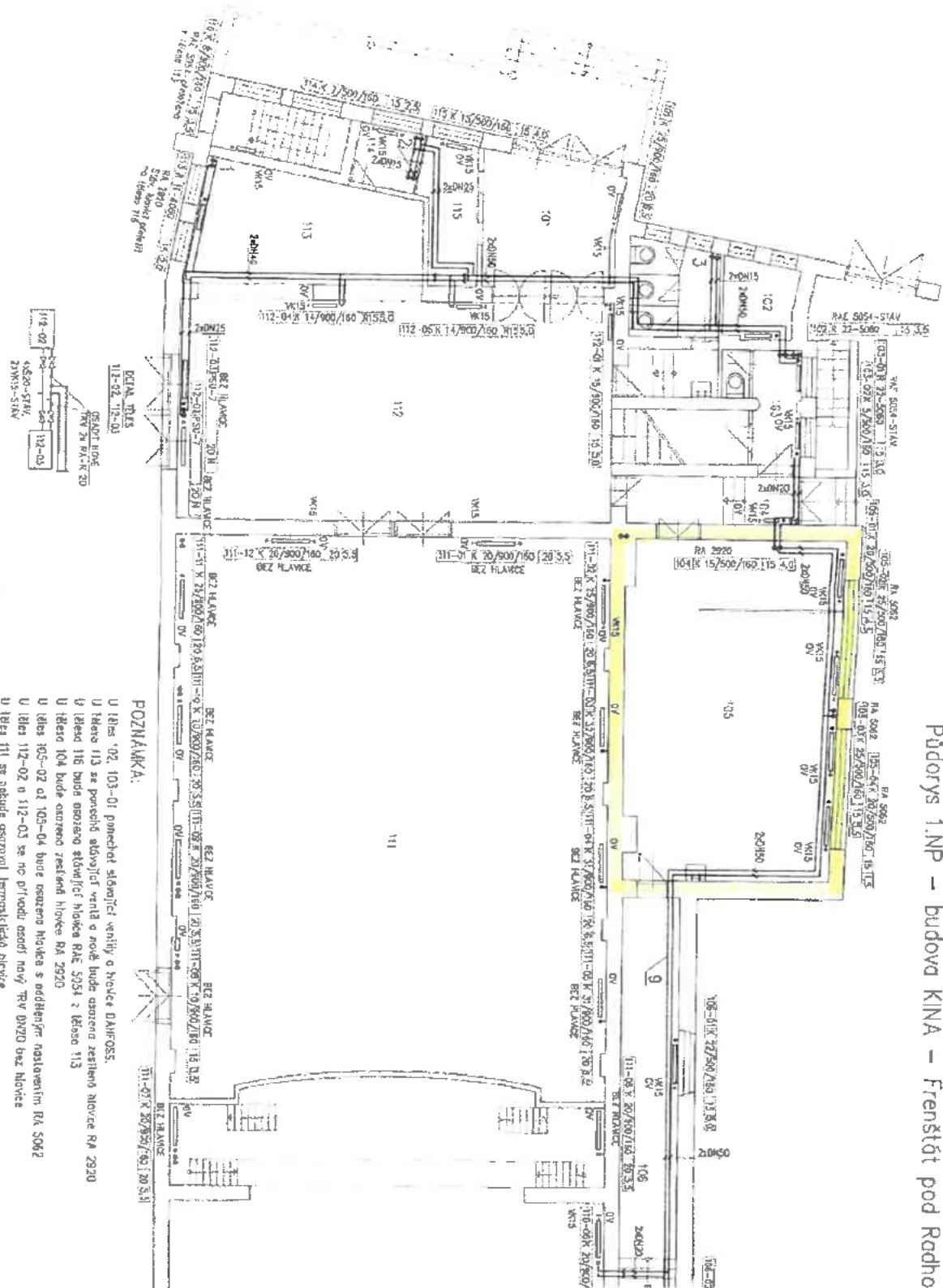
Za nájemce:

Ing. Jan Rejman, starosta

Město Frenštát pod Radhoštěm
nám. Míru 1
744 01 Frenštát pod Radhoštěm
IČ 00297852, DIČ CZ00297852

Jindřich Drha

Příloha č. 1: Bližší specifikace předmětu nájmu



Půdorys 1.NP - budova KINA - Frenštát pod Radho

POZNÁMKA:

- U řádku 102, 103-01 pomechlet sňmatel ventily a hvozdce DAFROSS.
- U řádku 113 se ponechati atšvojitel ventily a rovlé bude osazena keštilová hvozdce RA 2920
- U řádku 116 bude osazeno stěvojitel hvozdce RA 5034 z křeslo 113
- U řádku 104 bude osazeno zřetěvň hvozdce RA 2920
- U řádku 105-02 a 105-04 bude osazeno hvozdce s odděleným nastavením RA 5062
- U řádku 112-02 a 112-03 se ne přivodi osazí nový TPV DRYD bez hvozdce
- U řádku 111 se nabude osazoval keramická hvozdce

Jary

