

NÁJEMNÍ SMLOUVA O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

1) Pronajímatel:

Městské kulturní centrum Poděbrady

Se sídlem: Jiřího náměstí 1, 290 01 Poděbrady
zastoupené: Dr. Ladislavem Langrem, ředitelem p. o.
IČO: 19509928
DIČ: není plátcem

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

2) Nájemce:

Vendula Šlechtová

Se sídlem: Stolany 94, 538 03 Heřmanův Městec
IČO: 08724326
DIČ: není plátcem
(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají tuto

SMLOUVU O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

I. Předmět smlouvy

- 1) Pronajímatel je vlastníkem objektu nebytového prostoru bez čp. – filmové kavárny vedle kina nacházející se v objektu zámku na zámeckém nádvoří, situovaném na pozemku st.p.č. 1/2, Jiřího náměstí, Poděbrady. Nemovitost je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk, na LV č. 3404 pro obec Poděbrady a katastrální území Poděbrady.
Pronajímatel přenechává nájemci k užívání výše uvedené nebytové o výměře 42 m² včetně vybavení a zařízení (dále jen předmět nájmu) ve stavu odpovídajícím smluvenému účelu provozování.
- 2) Pronajaté movité věci jsou popsány v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory výhradně pro provozování filmové kavárny a činnosti s tímto související. Tento nájem je sjednán k účelu podnikání nájemce, to v rámci předmětu podnikání „hostinská činnost“, v rozsahu shora uvedeném.

- 4) Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu a za podmínek stanovených touto smlouvou si je najímá.

II. Doba a skončení nájmu

1. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá na dobu neurčitou od 7. 8. 2023.
2. Nájemní smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.
3. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodů na základě písemné výpovědi s tříměsíční výpovědní lhůtou.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, bude-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než jeden měsíc, popř. pokud si nesplní závazky vyplývající pro nájemce z této smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou písemnou výpovědí v případě, že mu bude pronajímatel bránit i přes písemné upozornění v řádném užívání předmětu nájmu nebo v případě, že se předmět nájmu stane dlouhodobě nezpůsobilý k dohodnutému účelu užívání.
6. Pronajímatel je oprávněn okamžitě odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemce i přes písemné upozornění nedodržuje minimální otvírací dobu, ke které se podpisem této smlouvy zavázal.
7. Výpovědní lhůta podle předchozích odstavců této smlouvy počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
8. Nájem je možné ukončit jednostranně ze strany pronajímatele písemným odstoupením od smlouvy v případě, že:
 - a) nájemce svou činností opakovaně a po předchozím písemném upozornění porušuje platné právní předpisy, užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo k jinému než sjednanému účelu, neudržuje pronajaté a společné prostory ve způsobilém stavu tak, aby nedocházelo k jejich poškození, znečišťování, nadměrnému opotřebení nebo znehodnocování, v souvislosti s jeho činností je rušen veřejný pořádek, nebo předmět nájmu pronajímá třetím osobám
 - b) nájemce změnil právní formu nebo předmět činnosti nebo ztratí způsobilost k provozování činnosti - provoz kavárny nebo
 - c) nebude zajišťovat pro pronajímatele sjednaný prodej vstupenek a recepční činnost definovanou v odst. 13 čl. V této smlouvy.V případě odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele se nájemce zavazuje nebytové prostory vyklidit a předat pronajímateli ve lhůtě 15 dnů od přijetí oznámení pronajímatele, že odstupuje od této smlouvy o nájmu.
9. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a odevzdat je vyklizené, ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení a stavebnímu stavu, ve kterém je převzal, zástupcům pronajímatele.
10. Platnost této smlouvy automaticky skončí ke konci měsíce, ve kterém nájemce ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory najal. Tuto skutečnost je povinen oznámit pronajímateli do 10 dnů od doby, kdy tento stav nastal.
11. Za každý den prodlení s vyklizením pronajatých prostor se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč.

12. Výpověď nebo oznámení o okamžitém ukončení smlouvy se považují za doručené v den jejich prokazatelného převzetí nebo pokud nedojde k převzetí, tak v den, který následuje po marném uplynutí 10-ti denní lhůty, kdy byla zásilka uložena na příslušné dodací poště nebo u jiného poskytovatele poštovních služeb poté, co byl učiněn marný pokus o její doručení na adrese nájemce nebo pronajímatele uvedené v úvodní části této smlouvy nebo na adrese, kterou pro doručování písemně dodatečně určí některá ze smluvních stran.

III. Cena nájmu a služeb

2. Výše nájemného za nebytové prostory včetně vybavení, služeb spojených s nájmem (energií, vodné, stočné, vytápění apod.) se sjednává dohodou ve výši **12 000 Kč** za měsíc. Nájemce si bude zabezpečovat na svůj náklad odvoz, případně likvidaci odpadu z prováděných činností v nebytovém prostoru.

IV. Platby

1. Nájemce se zavazuje platit stanovené nájemné včetně všech úhrad za služby ve výši uvedené v čl. III, odst. 1, této smlouvy tj. celkem **12 000 Kč** za měsíc.
2. Nájemné a paušální úhrada za služby za běžný kalendářní měsíc jsou splatné vždy nejpozději k 10. dni běžného kalendářního měsíce na běžný kalendářní měsíc na bankovní účet pronajímatele č. **131-1064590227/0100**.
3. Nájemné je splatné na základě této smlouvy.
4. První splátka nájemného na základě této smlouvy proběhne v měsíci září 2023 za období 15. – 31. 8. 2023 ve výši jedné poloviny sjednaného měsíčního nájmu, tj. **6 000 Kč**.
5. V případě, že nájemce bude v prodlení s platbou nájemného, uhradí pronajímateli úroky z prodlení v zákonné výši.

V. Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje zajistit otevírací dobu kavárny a to v minimálním rozsahu denně od 14,00 hod. do 19,30 hod., to neplatí v těchto případech:
 - a) ve dnech státních svátků,
 - b) 24. 12. běžného roku,
 - c) v případě nemoci (úrazu) nájemce prokázané pracovní neschopenkou nebo lékařskou zprávou,
 - d) nebo ve výjimečných případech, po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, kdy může být otevírací doba zkrácena nebo může být provozovna uzavřena.

2. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné předpisy a zároveň se zavazuje udržovat pronajaté prostory ve způsobilém stavu, zejména musí dbát, aby nedocházelo k jejich poškozování, znečišťování, nadměrnému opotřebení nebo znehodnocování. Vzniklé škody je povinen odstranit na svůj náklad, pokud způsobil škodu sám, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo návštěvníci, jemu smluvně zavázaní partneři či opraváři nebo jiné osoby pro ně pracující
3. .Nájemce se zavazuje, že bude pro pronajímatele zajišťovat úklid WC patřící ke kavárně a kinu vč. chodbičky, jež se nachází vedle pronajatých prostor, přičemž čistící prostředky, mýdlo, toaletní papír, papírové ručníky a jednorázové gumové ochranné rukavice zajišťuje a hradí pronajímatel.
4. Nájemce je povinen zajišťovat ahradit:
 - a) náklady spojené s úklidem nebytových prostor kavárny
 - b) náklady na opravy a údržbu zařízení, která jsou určena a výlučně slouží nájemci.
5. Opravy a provozní údržbu (světlo, rozvody elektřiny a vody, kliky, vodovodní baterie,) zajišťuje pronajímatel.
6. tak nestane, odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Potřeba oprav bude bez zbytečného odkladu oznámena pronajímateli elektronicky na e-mail adresu: [info@](mailto:info@ipodebrady.cz) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které mají být provedeny a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud se ipodebrady.cz. V případě nutnosti zajištění neodkladných oprav, kde hrozí nebezpečí z prodlení (havárie) ihned po zjištění na tel. č.: 325 600 471 nebo osobně řediteli organizace.
7. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení pronajímateli nebo jeho zmocněnci umožnit vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly a dodržování povinností vyplývajících z této smlouvy a předpisů souvisejících a to i v doprovodu třetích osob. Pronajímatel je povinen dbát toho, aby nenarušil běžný provoz nájemce.
8. Nájemce je rovněž povinen vyžádat si od pronajímatele souhlas k provádění zásadních úprav pronajatých prostor (zejména stavebních úprav popř. zásahů do konstrukce objektu).
9. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorech veškeré protipožární, hygienické, bezpečnostní a ekologické předpisy.
10. Nájemce bude užívat pronajaté prostory výhradně pro účely uvedené v čl. I. této smlouvy a nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele tyto prostory poskytnout třetím osobám (podnájem).
11. Nájemce se zavazuje, že nepřevede bez souhlasu pronajímatele na jiného práva vyplývající z této smlouvy ani uzavřený nájemní vztah. Porušení tohoto ustanovení může mít za následek odstoupení od této smlouvy ze strany pronajímatele s patnáctidenní lhůtou k vyklizení pronajatých prostor nájemcem, přičemž vzájemně poskytnutá plnění a vynaložené náklady se nevrací a nájemci nevzniká nárok na odstupné. Na tomto se smluvní strany výslovně dohodly.
12. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu na pronajatých prostorách a pojištění vnitřního vybavení.
13. Nájemce se zavazuje podpisem této smlouvy, že bude pro pronajímatele na základě jeho pokynů bezúplatně zajišťovat prodej vstupenek a recepční činnost, kterou se rozumí poskytování základních informací pro klienty pronajímatele o pronajímatelem pořádaných akcí a o jeho činnosti, příjem a přepojování telefonátů pro pronajímatele a

uvádění návštěvníků, pro tento účel mu bude bezplatně zapůjčena potřebná technika a vybavení, jež bude předána na základě písemného předávacího protokolu s tím, že:

- a. náklady spojené s provozem a údržbou zapůjčené techniky platí pronajímatel (tj. náklady na toner, poplatky OSA, vstupenky, TV LG.)
- b. finanční prostředky získané prodejem vstupenek do Poděbradského kina či divadla Na Kovárně v Poděbradech bude nájemce s pronajímatelem vyúčtovávat průběžně v hotovosti, nejpozději však vždy k 5. dni měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl prodej uskutečňován.

14 Nájemce bere na vědomí, že odpovídá za řádné vyúčtování prodaných vstupenek a bere na vědomí, že finanční prostředky získané prodejem vstupenek jsou ve vlastnictví pronajímatele, že s těmito nesmí nakládat, používat je a že tyto musí mít řádně uloženy a odděleny od svých ostatních finančních prostředků.

VI. Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel zabezpečí u pojišťovacího ústavu uzavření pojištění nemovitosti (tzv. pojištění živelné).
2. Pronajímatel se dále zavazuje
 - a. zajistit plný výkon práv spojených s užíváním prostor,
 - b. bez zbytečného odkladu zajistit odstranění závad bránících řádnému užívání prostor. Způsob odstranění a event. omezení užívání nebytových prostor s nájemcem projednat a dohodnout formou dodatku k této smlouvě.
3. Pronajímatel smí provádět opravy a stavební úpravy objektu, které jsou nezbytně nutné nebo účelné pro údržbu nebo odvrácení hrozící škody, i bez souhlasu nájemce, včetně oprav a stavebních úprav pronajatých prostor, dojde-li k havárii nebo ke vzniku škody. Podle naléhavosti je povinen pronajímatel jejich provádění předem oznámit nájemci a při jejich provádění postupovat tak, aby nedošlo k podstatnému narušení běžného provozu nájemce a škodám na majetku nájemce. Nájemce je povinen místnosti nebo prostory přicházející v úvahu při uvedených pracích zpřístupnit a nesmí bezdůvodně bránit v provádění prací a to i prací směřujících ke zlepšení stavu objektu nebo pronajatých prostor. V posledně uvedeném případě může pronajímatel tyto stavební úpravy provádět po předchozí dohodě s nájemcem.
4. V případě, že stavebními úpravami prováděnými pronajímatelem v předmětných prostorách nebo v domě, kde se tyto prostory nacházejí, bude nájemci znemožněno nebo omezeno užívání těchto prostor k účelům uvedeným v této smlouvě, má nájemce právo na slevu z nájemného odpovídající výši nájemného za počet kalendářních dnů, po které nemohl prostory užívat nebo bylo užívání omezeno. V případě omezení užívání bude brán zřetel také na rozsah omezení. Stejně tak má nájemce právo na slevu z nájemného v případě, že stavebnětechnický stav pronajatých prostor nebo domu, v němž se nacházejí, znemožní nebo omezí nájemce v jeho právu prostory užívat.
5. Otázka vlivu těchto zásahů resp. stavebnětechnického stavu na výši nájemného bude řešena vzájemnou dohodou smluvních stran a přesná výše slevy z nájmu bude dohodnuta nejpozději do 15. dne od skončení důvodů, které vedly ke snížení nájmu.

6. Pronajímatel souhlasí s umístěním informační tabule na viditelném místě objektu. Tvar, rozměr a vzhled bude odsouhlasen stavebním úřadem MÚ příp. dalšími zainteresovanými orgány. Toto si zabezpečí nájemce vlastním nákladem.
7. Pronajímatel se zavazuje, že nájemce řádně poučí o způsobu užívání technického zařízení a vybavení pro prodej vstupenek.

VII. Další ujednání

1. Smluvní strany sjednávají, že nájemce poskytne pronajímateli klíče od pronajatých prostor, přičemž tyto budou uloženy v zapečetěné obálce u pronajímatele a pronajímatel je oprávněn tyto použít v případě hrozící škody nebo pouze se souhlasem nájemce.
2. Pronajímatel nemá námitek, aby nájemce provozoval před pronajatými prostory letní předzahrádku po předchozí dohodě s vlastníkem pozemku.
3. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce v pronajatých prostorách pořádal (organizoval) v letní sezoně kulturní akce typu Jazzový večer, komorní koncert atd. (dále jen akce), přičemž nájemce plně odpovídá, že budou splněny veškeré zákonné podmínky pro organizování těchto akcí, za těchto podmínek:
 - a. nájemce je povinen pronajímatele o těchto akcích informovat vždy min.14 dnů předem.
 - b. akce nesmějí narušovat činnost pronajímatele.

VIII. Závěrečná ujednání.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu z. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
3. Nájemce prohlašuje, že mu byl předmět nájmu řádně předán.
4. Případné změny a doplňky smlouvy lze provádět pouze oboustranně podepsanými písemnými a číslovanými dodatky, vyjma ustanovení, ve kterých tato smlouva připouští jednostrannou změnu.
5. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

6. Účastníci této smlouvy sjednali, že veškeré údaje obsažené v této smlouvě, včetně veškerých dodatků a příloh, je Městské kulturní centrum Poděbrady oprávněno zveřejnit, a to jakýmkoliv způsobem, přičemž text této smlouvy, jejích dodatků a příloh, se nepovažuje za obchodní tajemství.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že s jejím obsahem souhlasí, že byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, a že nebyla uzavřena v tísní, nebo za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1 – Vybavení filmové kavárny

V Poděbradech dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
PhDr Ladislav Langr
ředitel MKC

.....
Vendula Šlechtová