Výtisk č.:

Počet listů: 4

Přílohy:č.1 stavební dokumentace č.2specifikace ustanovení čl. VII. odst. 5 NS   
 a přehled předpokládaných nákladů

**Nájemní smlouva**

VS-150648/ČJ-2016-802250

**uzavřená dleust. § 2302odst. 2 a § 2201 násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský**

**zákoník av souladu s ust. § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů**,

**mezi níže uvedenými smluvními stranami**

**Česká republika, Vězeňská služba České republiky**

se sídlem: Soudní 1672/1a, Praha 4, PSČ 140 00

IČ: 00212423

DIČ: CZ00212423

Za stát právně jedná na základě pověření generálního ředitele Vězeňské služby České republiky č. j. VS-88535-4/ČJ-2016-800020-SP ze dne 1. 9. 2016

Vrchní rada plk. Mgr. Jiří Mach, ředitel Věznice Valdice

Nám. Míru 55, Valdice, PSČ 507 11

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

jako pronajímatel na straně jedné

**a**

**Kulturní zařízení města Jičína,** příspěvková organizace

se sídlem Jičín, Husova 206

za kterou jedná Bc. Pavel Nožička, ředitel

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl Pr, vložka 84

IČO: 13584430

DIČ: CZ 13584430

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kontaktní osoba:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

jako nájemce na straně druhé

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

**Čl. I.**

**Předmět a účel nájmu**

(1)Pronajímatel prohlašuje, že je jako organizační složka státu příslušný hospodařit s majetkem státu, a to s pozemkem parc. č. st. 378, jehož součástí je stavba čp. 25 v obci Valdice zapsanými na LV č. 12,k.ú. , vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, a že je oprávněn část stavby čp. 25 nájemci pronajmout, a že tato stavba ani pozemek nejsou zatíženy takovým způsobem, který by bránil jejich řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy. Část pronajímané stavby i pozemku jsou pro pronajímatele nepotřebnými. O dočasné nepotřebnosti rozhodl svým rozhodnutím č. j.: VS-150632/ČJ-2016-802250 ze dne 14.11.2016 ředitel věznice Valdice.

(2)Předmětem nájmu jsou prostory s příslušenstvím, které se nacházejív objektu čp. 25 na pozemku stp. č. 378 v obci a k.ú. Valdice, umístěné v  I. NP , jedná se o místnosti č.102až 105a, 109 až 116 - tj. 548,54 m2, které dočasně nepotřebuje ke své činnosti. Pronajaté prostory jsou zakresleny ve stavební dokumentaci (příloha č. 1), a jsou uvedeny zároveň v legendě místností (příloha č. 1), která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

(3) Protokol o předání a převzetí předmětných prostors vyznačením stavebně technického stavu a se seznamem věcí, technologie a vybavovacích předmětů v předmětu nájmu se nalézajících jsou povinny smluvní strany podepsat do 30 dnů ode dne podpisu této nájemní smlouvy. Neučiní-li tak, je oprávněna od této nájemní smlouvy odstoupit kterákoliv smluvní strana s tím, že tato smlouva se od počátku ruší.

**Čl. II.**

**Projev vůle**

(1) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory(specifikované v čl. I) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.

(2) Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu) a prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně technického určení a provedených administrativních schválení příslušných státních orgánů určen k čelům uvedených v čl. III. této smlouvy a že je způsobilý k předmětu činnosti nájemce, kterým je mj. provozování kina Biograf Český ráj v Jičíně.

(3) Pronajímatel souhlasí s provedením nezbytných úprav v pronajatých prostorách, v rozsahu uvedeném v příloze č. 4smlouvy. Nájemce je oprávněn tyto úpravy provádět od předání prostor dle čl. I odst. 3 smlouvy. Náklady na tyto úpravy ponese ze svého nájemce.

(4) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu.

**Čl. III**

**Účel nájmu**

Vzhledem k tomu, že v období cca od 1.3.2017 do 30.6.2018 bude probíhat rekonstrukce kina Biograf Český ráj v Jičíně a tudíž zde nájemce nebude moci kino provozovat, předmětné prostory jsou nájemci pronajímány právě za účelem promítání filmů včetně provádění činností s tím souvisejících.

**Čl. IV.**

**Doba nájmu**

(1) Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou, a tona dobu rekonstrukce kina Biograf Český ráj v Jičíně. Přesný termín zahájení doby rekonstrukce se zavazuje nájemce písemně sdělit pronajímateli nejpozději do 10 dnů předem a termín ukončení rekonstrukce opět 10 dnů předem.

(2) Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednána, nejde-li o případy stanovené v ustanovení čl. IX. této smlouvy.

**Čl. V.**

**Nájemné, služby, energie, inflační doložka a způsob jejich platby**

(1)Za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. I. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemnév částce, která bylasjednána ve výši, která je v daném čase a místě obvyklá takto:

**107,28 Kč/ m2 /rok** za provozní prostory a sociální zařízení,

**548,54 m2 x 107,28 Kč/ m2 /rok = 58.847,40 Kč/rok.**

Nájemné za pronajaté prostory (bez vybavení) činí celkem:

- ročně částku **58.847,40 Kč** (slovy padesátosmtisícosmsetčtyřicetsedmkorunčtyřicethaléřů),

- **čtvrtletně 14.711,85Kč** (slovy čtrnácttisícsedmsetjedenáctkorunosmdesátpěthaléřů).

(2) Nájemce se zavazuje hradit nájemné v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy předem k 1. dni příslušného kalendářního čtvrtletí na účet č. 19-52239-881/0710 u ČNB Hradec Králové, na základě faktury vystavené pronajímatelem. Dnem zaplacení je den, kdy bylo nájemné připsáno na účet pronajímatele.

Povinnost hradit nájemné vzniká od zahájení provozu kina v předmětných prostorách. Den zahájení provozu si obě strany prokazatelným způsobem potvrdí.

(3) V nájemném **není** zahrnuto vodné a stočnéa dodávané energie.

Dodací, technické podmínky, výše a způsob hrazení nákladů za spotřebované energie jsou stanoveny **v samostatné dohodě,** která se uzavírá současně s touto smlouvou.

(4) Služby poskytované s nájmem nebytového prostoru nezahrnují odvoz komunálního a biologického odpadu. Tyto služby si nájemce zajišťuje na vlastní náklad.

(5)V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného či úhrad za služby, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

(6) Dohodnutou výši nájemného je oprávněn pronajímatel zvýšit v závislostina koeficientu inflace podle indexu cen tržních služeb za vybrané skupiny dle klasifikace CZ-CPA Českého statistického úřadu za pronájem vlastních nemovitostí – kód 6820122 – obchod. Úprava bude pronajímatelem provedena s účinností od prvého dne následujícího roku po vykazovaném roce. Úprava bude pronajímatelem vždy písemně předem oznámena nájemci. V případě, že bude koeficient inflace negativní, zůstává nájemné v nezměněné výši. Zvýšení nájemného o hodnotu inflace bude poprvé vykázáno za rok 2017.

(7) V průběhu roku smí pronajímatel po předchozím písemném oznámení nájemci měnit zálohy v míře odpovídající změně ceny nebo na základě změny dané zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.

**Práva a povinnosti smluvních stran**

**Čl. VI.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

(1) V souladu s čl. I. odst. 3 této smlouvy do 30 dnů po jejím podpisu je pronajímatel povinen předat protokolem o předání a převzetí prostory nájemci. Dnem předání prostor přechází na nájemce nebezpečí škody na pronajaté věci.

(2) Pronajímatel je povinen zabezpečit nájemci nerušené užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu.

(3)Pronajímatel je povinen včas upozornit nájemce na provádění oprav v předmětu nájmu.

(4) Pronajímatel se zavazuje udržovat pronajatý prostor v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat.

(5) Pronajímatel je oprávněn prostřednictvím odborně způsobilých osob kontrolovat užívání pronajatých prostor, a to vždy za doprovodu nájemce.

**Čl.VII.**

Práva a povinnosti nájemce

(1)V souladu s čl. I. odst. 3 této nájemní smlouvy do 30 dnů po jejím podpisu převzít protokolem o předání a převzetí předmětné prostory od pronajímatele.

(2) Hradit řádně a včas nájemné a další platby stanovené v čl.V. odst. 1 a 2 této smlouvy.

(3) Zaměstnancům nájemce není povolen,bez předchozího souhlasu pronajímatele, vstup do ostatních prostor budovy.

(4) Po ukončení provozu jsou zaměstnanci nájemce povinni denně před svým odchodem užívané prostory zkontrolovat z hlediska bezpečnosti (oheň, elektřina, voda, vniknutí neoprávněných osob) a řádně je uzamknout.

(5) Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách běžnou údržbu a hradit náklady spojené s jejich drobnými opravami (příloha č. 2) a obvyklým udržovánímv rozsahu daném nař. vl. č. 258/95 Sb., včetně úklidu předmětu nájmu (tj. ploch uvedených v příloze č. 1). Drobnou opravou se pak rozumí oprava do částky 5.000,-Kč za každou jednotlivou opravu.V případě potřeby provádění oprav pronajímatelem se zavazuje nájemce strpět po nezbytnou dobu přechodná omezení v užívání předmětných prostor a umožnit tak provádění těchto oprav. Přechodná omezení nemají vliv na výši nájemného.

(6) Nájemce je povinen sjednat pojištění svého majetku, vneseného do pronajatých prostor anebo v nich instalovaného, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené jinému. Kopii pojistné smlouvy předá nájemce na oddělení logistiky pronajímatele do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy nájmu. Dále se nájemce zavazuje, že bude neprodleně informovat pronajímatele o veškerých změnách ve sjednaném pojištění.

(7) Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v rozsahu uvedeném v této smlouvě, přičemž je povinen užívat tyto prostory, jakož i jím užívaný movitý majetek v předmětných prostorách s péčí řádného hospodáře.

(8) Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v nemovitosti, v němž se předmět nájmu nachází.

(9)Nájemce je povinen žádat předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě provádění úprav, u kterých je nutné v předmětných prostorách jakkoliv zasahovat do podlah, zdiva a veškerých instalací pro rozvod plynu, vody, elektrické energie, odpadů apod.Jakékoliv stavební úpravy nebo změny užívání pronajatých nebytových prostor mohou být prováděny výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

(10) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu závady, které brání řádnému užívání pronajatých prostor, které má provést pronajímatel a umožnit vstup do těchto prostor za účelem kontroly a provedení oprav. Jinak nájemce odpovídá za případnou škodu, která by nesplněním této povinnosti mohla vzniknout.

(11) Nájemce se zavazuje dodržovat příslušná opatření pronajímatele na úseku bezpečnosti a ochrany objektu, předpisy platné na úseku požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygieny, likvidace odpadů a ropných látek. V souvislosti s tím bude při uzavření smlouvy předán nájemci bezpečnostní a provozní řád budovy.

Nájemce se zavazuje jako původce odpadů, že naloží s těmito odpady na vlastní náklady.

Nájemce je povinen určit osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany v pronajatých nebytových prostorách. Určení této odpovědné osoby nájemce nahlásí techniku požární ochrany pronajímatele.

(12)Nájemci se zakazuje uzavírat podnájemní smlouvy na předmětné prostory nebo je užívat k jiným účelům než v této smlouvě uvedeným.

(13) Nájemce se zavazuje umožnit přístup určeným zástupcům pronajímatele do předmětu nájmu kdykoli o to pronajímatel požádá za účelem kontroly technického stavu předmětu nájmu, dodržování účelu užívání a dodržování podmínek této smlouvy.

(14) Nájemce se zavazuje neprovozovat v pronajatých prostorách výherní hrací automaty.

(15) Nájemce souhlasí s  tím, že v případě ukončení nájemního vztahu zůstanou jím provedené úpravy dle čl. II.odst. 3 této smlouvy v prostorách zachovány a rovněž tak s tím, že budou v majetku pronajímatele.

**Čl. VIII.**

(1) Movitý majetek instalovaný pronajímatelem v pronajatých prostorách zůstává jeho majetkem.

(2) Vybavení dalšími provozními předměty, jakož i materiálem a zásobami si zajišťuje nájemce na svůj náklad.

**Čl. IX.**

**Skončení nájemního vztahu**

(1) Pronajímatel má právo nájemzaložený touto nájemní smlouvou vypověděti před uplynutím ujednané doby pokud:

1. nájemce užívá předmětnou nemovitost v rozporu s touto smlouvou,
2. nájemce je po více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
3. nájemce neplní ujednání vyplývající z této smlouvy,
4. nájemce, nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, porušují režimová opatření stanovená pro předmět nájmu.

(2) Nájemce může nájemzaložený touto nájemní smlouvou vypovědět i před uplynutím ujednané dobyjestliže:

1. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen,
2. přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo

c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

(3) Výpovědní doba je 1 měsíc a začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Bude-li některá ze smluvních stran odmítat z jakéhokoliv důvodu přijetí písemné výpovědi, pro případ sporu platí, že bude-li takto dvakrát po sobě odmítnuto přijetí výpovědi podané dopisem s písemnou doručenkou s ověřeným obsahem, výpověď bude pokládána za doručenou ke dni, který bude na v pořadí druhé obálce s doručenkou vyznačen poštovním razítkem. Z obálky musí být patrné, že se jedná o výpověď.

(4) Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit s okamžitou účinností ze strany pronajímatele z důvodu naléhavé potřebnosti pronajímaného pozemku pro plnění úkolů pronajímatele (§27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů).

(5) V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytový prostor pronajatý touto smlouvou vyklizený a vyčištěný, včetně klíčů od nebytových prostor, které mu byly předány. Pokud nájemce nedokončí tyto požadované práce v dohodnutém termínu, má pronajímatel právo nechat tyto práce provést na náklady nájemce.

(6) Pronajaté nebytové prostory se musí nacházet ve stavu, ve kterém byly nájemci předány s přihlédnutím k odpovídajícímu běžnému opotřebení a k opravám či úpravám, které byly provedeny pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím či s jeho souhlasem nájemcem. O předání nebytových prostor při ukončení nájemního vztahu sepíší obě smluvní strany protokolární zápis.

**Čl.X.**

**Odpovědnost za škodu**

(1) Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.

(2) Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

(3) Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody na předmětu nájmu včetně škod na životním prostředízpůsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

**Čl.XI.**

**Zvláštní ustanovení**

(1) Vyskytnou-li se události, které jedné nebo oběma smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou povinni se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání. Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu škody pro stranu, která se porušení smlouvy v tomto případě dopustila.

(2) Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

(3) Spory, vyplývající z této smlouvy, budou řešeny především dohodou smluvních stran. Nebude-li možné dosáhnout dohody, bude spor řešen před místně a věcně příslušným soudem České republiky.

**Čl.XII.**

**Závěrečná ustanovení**

(1) Pokud jsou v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří tyto její nedílnou součást.

(2) Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné jen ve formě písemného dodatku ke smlouvě, podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

(3)Právní vztahy založené touto smlouvou a v ní výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanovenímizákona č. 89/2012 Sb., občanskýzákoníka zákonemč. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

(4) K projednávání všech hospodářských, technických a provozních záležitostí s nájemcem jsou za pronajímatele oprávnění:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(5)Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

(6) Smlouva je vyhotovena v pětistejnopisech, každý s platností originálu, z nichž dva stejnopisy obdrží pronajímatel, jeden stejnopis obdržínájemce, jeden stejnopis obdrží generální ředitelství Vězeňské služby a jeden stejnopis obdrží Ministerstvo spravedlnosti ČR.

(7)Pronajímatel i nájemce prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem a že tato byla ujednána svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Ve Valdicích dne: 13. 2. 2017 Ve Valdicích dne: 15. 2. 2017

Za pronajímatele: Za nájemce:

……………………………....……………………………..

vrchní rada Bc. Pavel Nožička v. r.

plk. Mgr. Jiří Machv. r. ředitel KZMJ

Věznice Valdice

Rozdělovník: Výtisk č. 1,2 - VS ČR Věznice Valdice

Výtisk č. 3 - Kulturní zařízení města Jičína

Výtisk č. 4 - GŘ VS ČR Praha

Výtisk č. 5 - Ministerstvo spravedlnosti ČR