**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla uzavřena mezi:

**1. Městská správa kin v Kolíně**

zastoupená Petrem Hejcmanem, ředitelem

se sídlem Smetanova 764, 28002 Kolín IV

IČ: 00353566

dále jen „pronajímatel“

a

**2. Bc. Jakub Klimpar**

Pod Mejtem 367

284 01 Kutná Hora

IČ: 869 15 304

DIČ: CZ8111145251

dále jen „nájemce“

**t a t o**

**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

uzavřenou dle ustanovení §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“), (dále jen „smlouva“)

**I.**

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenu smlouvu o výpůjčce za účelem provozování „ Kino baru“ na dobu určitou od 01.02.2017 do 31.01.2022. Vypůjčitel je oprávněn pronajmout prostory třetí osobě.

* Budova č.p. 764 v ul. Smetanova postavené na pozemku st.p.č. 5503, v k.ú. a obci Kolín.
* (dále jako „nemovitost“), zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín na LV č.10001 pro obec a k.ú. Kolín.

2. Pronajímatel prohlašuje, že předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor – kinobar ve zvýšeném přízemí budovy ul. Smetanova č.p. 764 v k.ú. a obci Kolín (dále jen „předmět nájmu nebo prostory“). Uvedené prostory jsou vyznačeny na půdorysném schématu budovy, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, a je její nedílnou součástí.

3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“).

4. Uvedené prostory jsou zkolaudovány jako nebytové prostory sloužící jako kinobar o celkové výměře 87,4 m2 .

Uvedené prostory mají 1 samostatný vchod z ul. Smetanova 764, který je též určený pro zásobování. Druhý vchod je v prostorech kina, který slouží pro diváky.

5. Výpis katastru nemovitostí prokazující vlastnictví města Kolín a smlouva o výpůjčce prokazující právo pronajímatele prostory pronajmout jsou nedílnou součástí této smlouvy. Příloha č. 2

**II.**

**Účel nájmu**

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci do nájmu prostory, uvedené v článku I. této smlouvy, za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to:

Kinobar a občerstvení.

1. Předmětné prostory se pronajímají nájemci s vybavením uvedeným v této smlouvě v předávacím protokolu č. 3.
2. Nájemce se touto smlouvou výslovně zavazuje, že otevírací doba kinobaru bude od 7:00 hod do 22:00 hod v pracovní dny. Pro zákazníky kina každý den, včetně svátků,  mimo 24. 12., 25. 12. a 1. 1. vždy hodinu před začátkem prvního představení daného dne uveřejněných na stránkách kina kino99.cz a to do 22:00 hodin. Porušení tohoto ujednání ze strany nájemce je hrubým porušením smluvních podmínek a je důvodem k výpovědi smlouvy.
3. Nájemce souhlasí, že pronajímatel bude prostory baru využívat ke své propagaci, že zde bude provozovat výstavní činnost na stěnách kinobaru, které jsou na vystavování přizpůsobeny.
4. V kinobaru je umístěno plátno a projektor na propagaci filmů, což je majetkem pronajímatele.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 09.03.2017 do 31.01.2022. Výpověď může podat kterýkoliv z účastníků i bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 2 měsíce.

**IV.**

**Výše a splatnost nájmu**

1. Na základě dohody obou stran byla stanovena výše nájemného na částku ve výši 10 000,--Kč (slovy: deset tisíc korun českých) měsíčně, včetně DPH.

2. Předmětné nájemné bude ze strany nájemce hrazeno pronajímateli na základě vystavené faktury a to vždy k 15. dni daného měsíce, na účet pronajímatele č.ú. 734-151 vedený u Komerční banky a.s. Prvé nájemné za měsíc březen bude tedy uhrazeno nejpozději dne 15. března 2017

3. V případě nezaplacení nájemného nebo služeb spojených s nájmem v termínu splatnosti je pronajímatel oprávněn kdykoliv, kdy bude nájemce v prodlení s placením nájemného, vyúčtovat nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% denně z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tato platba, jakož i všechny další platby podle této smlouvy, se pokládá za provedenou v den, kdy bude odpovídající částka připsána na účet pronajímatele.

4. Dle indexu růstu spotřebitelských cen Českého statistického úřadu vždy za uplynulý kalendářní rok si pronajímatel vyhrazuje právo úpravy výše nájemného.

5. V případě, že v průběhu platnosti a účinnosti této smlouvy dojde k přechodu měny z Kč na EURO, zavazují se obě smluvní strany provést úpravu této smlouvy v souladu s touto skutečností s tím, že pro určení přepočtu nájmu bude rozhodující kurz stanovený Českou národní bankou.

**V.**

**Služby s nájmem spojené**

1. Nájemce se dále zavazuje hradit spotřebu elektrické energie na základě vyúčtování dle faktury od poskytovatele těchto služeb tj. spol. Ampér Market, IČO: 241 28 376 na základě měsíčního odečtu spotřeby el. energie na podružném odečítacím elektroměru umístěném v rozvodně kina typ 0-100A, na který je připojen rozvaděč v baru. Splatnost vystavených faktur je 15 dnů od data vystavení. Počáteční stav podružného odečítacího elektroměru č. P202W je 000201.2 kWh a číslo elektroměru je IEC62053-21

2. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na teplo, studenou a srážkovou vodu a to takto: záloha na teplo ve výši 1602 Kč měsíčně, záloha na studenou vodu ve výši 837 Kč měsíčně a na srážkovou vodu ve výši 109 Kč měsíčně, dále se zavazuje hradit zálohy na úklid společných prostor ve výši 509 Kč měsíčně a ostrahu objektu ve výši 1675 Kč měsíčně. Zálohy jsou splatné vždy k 15 dni v měsíci, na který se odběr vztahuje. Vyúčtování těchto služeb bude provedeno na základě vyúčtování dle faktury od poskytovatele těchto služeb, tj. Společnosti ITS. Spotřeba vody je měřena na základě odečtu z podružného vodoměru instalovaného pro předmět nájmu v prostorách kinobaru - místnost pro personál. Počáteční stav vodoměru č. 10529691 - studená voda je 1643 m3.

Nájemce se tedy zavazuje hradit tyto zálohy v celkové výši 4732 Kč na účet pronajímatele č.ú. 734-151/0100 vedený u Komerční banky a.s pod variabilním symbolem 86915304.

3. Nájemce je povinen na vlastní náklad, nejpozději do 14-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy, uzavřít s příslušnou firmou, která je oprávněna k provádění odvozu odpadu, příslušnou smlouvu.

5. Nájemce se zavazuje na vlastní náklad zabezpečit odvoz a likvidaci odpadů, které vzniknou v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu, a které nebudou likvidovány běžně poskytovanými službami odvozu odpadu (např. nebezpečný či toxický odpad, fritovací olej).

**VI.**

**Povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje:

* k součinnosti při správních aktech a jednáních, týkajících se předmětných prostor
* k součinnosti při poskytování služeb spojených s užíváním předmětných prostor
* k nerušenému výkonu dohodnutých činností nájemce spojených s užíváním pronajatých prostor

**VII.**

**Povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen příslušné prostory užívat s péčí řádného hospodáře, provádět na svůj náklad běžnou údržbu těchto prostor dle dalších ustanovení této smlouvy, úklid prostor a příslušných společných prostor předmětu nájmu a využívat je pouze za účelem, k němuž byly pronajaty.

2. Nájemce rovněž bere na vědomí, že nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmětné prostory do podnájmu třetí osobě.

3. Stavební práce nebo úpravy měnící vzhled nebo charakter předmětných prostor může nájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že pronajímatel bude souhlasit s provedením navrhovaných úprav, bude současně dohodnut písemně i způsob úhrady prováděných prací.

4. Nájemce se zavazuje, že:

- bude hradit nájemné a služby s nájmem spojené, dle ustanovení této smlouvy

* uhradí pronajímateli veškeré škody, způsobené svojí provozní činností popř. neplněním povinností vyplývajících z této smlouvy
* zajistí v pronajatých prostorách dodržování předpisů požární ochrany, bezpečnosti a ochrany při práci včetně pojištění osob podílejících se na podnikatelské činnosti, spolu s příslušnými revizemi-zejména periodické, provozní revize
* bude předmětné prostory užívat řádně, nevnese do pronajatých prostor ani jejich okolí látky škodlivé a nebezpečné, neohrozí životní prostředí a neuskladní zde odpady
* nájemce nese odpovědnost za případné ekologické škody, které vzniknou v souvislosti s  jeho činností v pronajatých prostorách a/nebo v prostorách či na pozemcích touto jeho činností dotčených
* poskytne pronajímateli nutnou součinnost při užívání pronajatých prostor včetně práva vstupu do těchto prostor v přítomnosti zástupce nájemce
* v případě živelné pohromy je zplnomocněn odstranit škody akutně ohrožující pronajaté prostory sám, a tak zamezit případným dalším škodám na zboží i nemovité věci samotných
* nájemce se zavazuje provádět drobné opravy a běžnou údržbu v jednotlivých případech, do částky 5.000,-Kč bez DPH
* nájemce se zavazuje provádět periodické servisní prohlídky vzduchotechniky, chlazení a dalších zařízení nacházejících se v předmětu nájmu
* po skončení pronájmu předá prostory, uvedené v článku I. této smlouvy, vyklizené a uklizené a bez zjevných závad zpět pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději k datu ukončení této smlouvy
* oznámí pronajímateli bezodkladně jakoukoliv změnu v základních údajích uvedených v záhlaví této smlouvy - jinak souhlasí s tím, že platnou adresou pro doručování písemností je ohlášená adresa v záhlaví smlouvy
* za event. škody vzniklé pronajímateli rekonstrukcí nebo úpravou prostor, jakož i venkovních částí, fasády apod. nese odpovědnost nájemce vůči pronajímateli. Případné finanční postihy za nedodržení zákonů ČR a nařízení v souvislosti s prováděním stavebních úprav prostor nese nájemce
* nájemce výslovně není oprávněn při ukončení nájmu požadovat po pronajímateli protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajaté věci, pokud nebude mezi pronajímatelem a nájemcem jiná písemná dohoda
* nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních vlastnických práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu
* nájemce má právo bezplatně na určený prostor pronajímatelem umístit reklamní logo včetně reklamního textu (reklamního štítu) firmy, po předchozím ústním odsouhlasení pronajímatele

**VIII.**

**Oznámení a předcházení škodám**

1. Vzniknou-li na předmětu nájmu škody vzniklé jeho užíváním, je nájemce povinen tyto škody na svůj náklad odstranit, nejde-li o opotřebení vzniklé běžným užíváním. Škody vzniklé bez zavinění nájemce je nájemce povinen bez zbytečného odkladu písemně ohlásit pronajímateli, jinak odpovídá za škodu, která by tím pronajímateli vznikla. Nájemce neodpovídá za škodu zjištěnou v době nájmu, ale způsobenou před vznikem této smlouvy.

2. Oznámí-li nájemce řádně a včas, tedy doporučeným dopisem, pronajímateli vadu na pronajatých prostorách, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může pronajaté prostory užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

**IX.**

Pojištění a odpovědnost za škodu

1. Nájemce je povinen nejpozději do 30-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy předložit pronajímateli potvrzení prokazující, že na vlastní náklad pojistil svá rizika plynoucí z jeho činnosti a provozu s nimi související, a to vůči nemovité věci, vůči movitým věcem umístěným v pronajatých prostorách a vůči úrazům třetích osob. Nebezpečí ztráty, znehodnocení nebo zničení vnitřního vybavení a zařízení nese nájemce ode dne jejich převzetí. V případě nesplnění této povinnosti vzniká pronajímateli právo účtovat nájemci pro tento případ oběma smluvními stranami sjednanou smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých) za každý den prodlení s předložením potvrzení prokazujícím, že na vlastní náklad pojistil svá rizika plynoucí z jeho činnosti a provozu s nimi související. Obě smluvní strany ujednávají výši této smluvní pokuty s plným vědomím si této hodnoty a je jasným projevem jejich svobodné vůle. Uvědomují si naléhavost situace a jsou si plně vědomy materiálních škod a situace, které k tomuto speciálnímu ujednání vedly. Tato smluvní pokuta je splatná na základě faktury vystavené pronajímatelem nájemci se splatností 15 dnů ode dne vystavení této faktury.

2. Pokud nájemce způsobí pronajímateli škodu, nese za tuto škodu odpovědnost, vyjma případů, že nájemce prokáže, že tato škoda vznikla v důsledku skutečností, které nemohl nájemce ovlivnit.

**X.**

Skončení nájmu

1. Nájem je možné skončit:

a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán

b) písemnou dohodou obou smluvních stran

c) výpovědí podanou kterýmkoliv účastníkem i bez udání důvodu, výpovědní doba činí 2 měsíce a počíná běžet prvým dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníku

2. V den ukončení nájemního vztahu, si smluvní strany vyrovnají své vzájemné pohledávky a závazky plynoucí z této smlouvy s přihlédnutím k ostatním ustanovením této smlouvy.

3. Nájemce je povinen pronajímateli předat vyklizené prostory nejpozději poslední den sjednané doby užívání nebo poslední den výpovědní lhůty nebo v den skončení nájmu, ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k jejich běžnému opotřebení, způsobilé k dalšímu užívání, nedohodnou-li se strany jinak. V případě, že ze strany nájemce nebude předmětný prostor řádně vyklizen, je pronajímatel oprávněn provést vyklizení předmětného prostoru a vyklizené věci uskladnit do placeného skladu, to vše na náklady nájemce. V případě, že nejsou věci pronajímatelem náhradně uskladněné nájemcem převzaté do 30 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn, dle této smlouvy současně k tomu nájemcem zmocněn tyto věci prodat za cenu obvyklou, případně ve veřejné dražbě a výtěžek poukázat na účet nájemce. Od výtěžku je pronajímatel oprávněn odečíst veškeré náklady realizace takového postupu a uspokojit své pohledávky vůči nájemci. Tímto ustanovením není dotčeno právo, domáhat se ze strany pronajímatele vůči nájemci náhrady škody, která mu vznikla v důsledku jednání nebo opomenutí nájemce.

4. Při odevzdání věci si nájemce oddělí a vezme vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

5. Při nedodržení termínu vyklizení ze strany nájemce si smluvní strany ujednaly smluvní pokutu ve výši 300,- Kč za každý den prodlení, až do doby úplného vyklizení. Obě smluvní strany ujednávají výši této smluvní pokuty s plným vědomím si této hodnoty a je jasným projevem jejich svobodné vůle. Uvědomují si naléhavost situace a jsou si plně vědomy materiálních škod a situace, která k tomuto speciálnímu ujednání vedly. Tato smluvní pokuta je splatná na základě faktury vystavené pronajímatelem nájemci se splatností 15 dnů ode dne vystavení této faktury.

**XI.**

**Předání a převzetí**

1. Nájemce prohlašuje, že před podpisem této smlouvy byl seznámen na místě samém s prostory, které má podle této smlouvy užívat a podpisem stvrzuje, že jsou plně způsobilé k jejich užívání pro účel nájmu.

2. O předání a převzetí prostor, jejich stavu, zařízení, vybavení a stavu na měřidlech bude pořízen předávací protokol, podepsaný oběma smluvními stranami, který je jako příloha č. 3 nedílnou součástí této smlouvy.

3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajaté prostory ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, nedojde-li mezi stranami k jiné dohodě. V případě způsobení škody je nájemce povinen uhradit tuto škodu pronajímateli. O předání a převzetí prostor, jejich stavu, zařízení, vybavení a stavu na měřidlech bude pořízen předávací protokol, podepsaný oběma smluvními stranami.

**XII.**

**Salvatorská klauzule**

1. V případě, že některá ustanovení této smlouvy jsou nebo se stanou obsoletní, neúčinná nebo neplatná, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost smlouvy a použije se právní předpis, který nejblíže odpovídá účelu a smyslu smlouvy, popř. bude požádáno o vydání nového rozhodnutí správního orgánu, které bude nejblíže odpovídat smyslu a účelu této smlouvy.

**XIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy pronajímatele a nájemce neupravené touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy platnými v ČR, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.

2. Změny a dodatky k této smlouvě lze uzavřít pouze písemnou formou. Účinnost dodatku pak nastává dnem podpisu obou stran, pokud nebude stanoveno jinak.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran s účinností od 15. 03. 2017

4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, přičemž každé vyhotovení je považováno za originál a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

5. Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli svobodně, vážně a srozumitelně nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, a jako správnou ji podepisují.

V Kolíně dne 8.3.2017

Přílohy:

č. 1 Půdorysné schéma

č. 2 Výpis katastru nemovitostí prokazující vlastnictví pronajímatele a smlouva o výpůjčce

č. 3 Předávací protokol

............................................... ..................................................

Městská správa kin v Kolíně

zastoupená Petrem Hejcmanem, ředitelem

pronajímatel nájemce