

D O D A T E K č. 2

ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor č.j. 8009/2013/008 ze dne 19.7.2013
uzavřené mezi těmito účastníky:

Statutární město Liberec,

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

IČ: 00262 978

DIČ: CZ00262978

Zastoupené: Tiborem Batthyánym, primátorem města

Kontaktní osoba: Bc. Jaroslav Schejbal, vedoucí odboru majetkové správy

Bankovní spojení: Česká spořitelna Liberec, a.s. č.ú. xxx

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Spolek „Zachraňme kino Varšava“,

Frýdlantská 285/16, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec

zapsaný ve spolkovém rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl L,
vložka 8125

Zastoupen: Ing. arch. Zuzanou Koňasovou, členem předsednictva

IČ: 226 09 768

Bankovní spojení: Fio banka, č. ú. xxx

(dále jen „**Nájemce**“)

Na základě dohody smluvních stran, zveřejnění záměru od 11. 2. 2016 do 1. 3. 2016 a usnesení Rady města Liberce č. .../2016 ze dne2016 mění a doplňuje se smlouva čj. 8009/2013/008 ze dne 19. 7. 2013 ve znění dodatku č. 1. ze dne 22. 11. 2013

t a k t o:

V článku II. odstavci 1. se původní text ruší a nahrazuje tímto ustanovením:

a) Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti: jednotky č. 285/1, jiný nebytový prostor, vymezené podle zákona o vlastnictví bytů Prohlášením vlastníka budovy ze dne 8.2.2013, v budově č.p. 285, část obce Liberec I - Staré Město, která je součástí pozemku parc. č. 485, k.ú. Liberec, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec na LV č. 12919, ke které náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 68257/117699 na společných částech budovy č.p. 285 a spoluvlastnický podíl o velikosti 68257/117699 na pozemku parc. č. 485, k.ú. Liberec. Tyto nemovitosti se stávají předmětem nájemního vztahu podle této smlouvy.

V článku II. odstavci 4. se ruší písmeno b) a nahrazuje tímto ustanovením

b) spolupracovat se Základní uměleckou školou, Frýdlantská 1359/19, Liberec I-Staré Město, příspěvkovou organizací Pronajímatele. Spolupráce bude spočívat minimálně v umožnění konání 10 koncertů či divadelních představení ročně.

V článku II. odstavci 4. se ruší písmeno c) a nahrazuje tímto ustanovením:

- c) spolupracovat s Pronajímatelem na rozvoji kulturního života města, příhraniční a partnerské spolupráce a po dohodě s Nájemcem umožnit Pronajímateli krátkodobé využití pronajatého majetku k pořádání veřejných setkání s občany či jiných akcí statutárního města Liberec.

V článku III. se doplňuje nový odstavec 6. který zní:

6. Při prodlení Nájemce s placením nájemného je Pronajímatel oprávněn Nájemci účtovat úrok z prodlení ve výši 0,01 % dlužné částky za každý den prodlení.

V článku IV. odstavci 4. se původní text ruší a nahrazuje tímto ustanovením:

4. Veškeré stavební úpravy včetně nákladů vynaložených na rekonstrukci, opravy a jakékoli úpravy, které budou provedeny v době trvání nájmu, musí být předem schváleny pronajímatelem, tj. v tomto případě odbor majetkové správy, oddělení správy objektů a zařízení. Stanovisko k předloženým návrhům bude nájemci vydáno do 30 kalendářních dnů.

V článku IV. se doplňuje nový odstavec 11. který zní:

Nájemce je povinen každoročně předkládat pronajímateli zprávu o své činnosti a provozování kina Varšava s uvedením parametrů v podmínkách, vždy do 31. 1. následujícího kalendářního roku trvání smlouvy za předchozí kalendářní rok.

Podmínky:

- Předpokládaný počet návštěvníků za rok 5 000
 - Předpokládaný počet kulturních akcí za rok 100
 - Akce statutárního města do/rok 12
- počet akcí musí být SML iniciován, nedodržení počtu těchto akcí ze strany SML se nepovažuje za porušení těchto Podmínek.
Akce bude oznámena min. 1 měsíc předem a s nájemcem musí být zkoordinována tak, aby neohrozila plánovaný program. Za tyto akce budou nájemci uhrazeny dohodnuté výdaje za organizaci akce a spotřeby energií.*
- Neporušení podmínek čl. IV smlouvy o nájmu č. j. 8009/2013/008 zde dne 19. 7. 2013
 - Zajištění provozování multifunkčního kulturního sálu

V článku V. se původní text ruší a nahrazuje tímto ustanovením:

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2025.

V článku VI. odst. 1. se ruší písmeno b) a nahrazuje tímto ustanovením:

- b) písemnou výpovědí Pronajímatele s tříměsíční výpovědní lhůtou v případě porušení čl. II odst. 4, čl. III odst. 3 a 4, čl. IV odst. 3, 4, 5, 6, 7 a 11 této smlouvy

V článku VI. odst. 2 se původní text ruší a nahrazuje tímto ustanovením:

Pokud by výpověď nájemní smlouvy pronajímatelem měla za následek uložení sankce poskytovatelem dotace nájemci, například její plné vrácení nebo penále, převezme pronajímatel závazky nájemce vůči poskytovateli dotace z toho vyplývající, za podmínky schválení takového postupu v příslušných orgánech statutárního města Liberec.

V článku VI. odstavci 4. se původní text ruší a nahrazuje tímto ustanovením:

4. Smluvní strany se dohodly, že:

- a) Při skončení nájmu uhradí pronajímatel nájemci rozdíl mezi hodnotou předmětu nájmu ke dni skončení nájmu a hodnotou, kterou měl předmět nájmu před provedením změny (tj. opravy, rekonstrukce apod.), pokud došlo k jeho zhodnocení. Výše zhodnocení se stanoví na základě znaleckého posudku znalce dohodnutého pronajímatelem a nájemcem. Smluvní strany souhlasí s tím, že ve znaleckém posudku se přihlédne pouze k takovým stavebním úpravám, ke kterým dal pronajímatel předchozí písemný souhlas, a nebudou zohledněny stavební úpravy hrazené finančními prostředky získanými z jakýchkoli dotačních titulů, veřejných finančních zdrojů, anebo finančních darů, dále drobné opravy a běžná údržba předmětu nájmu.
- b) pokud dojde k ukončení smlouvy před uplynutím sjednané doby nájmu ze strany Nájemce, Nájemce se zavazuje darovat Pronajímateli zhodnocení předmětu nájmu.

V článku VI. se doplňuje nový odstavec 9. který zní:

Smluvní strany berou na vědomí, že tento dodatek a smlouva budou zveřejněny v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje v dodatku a smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní, bankovní tajemství, osobní údaje, ...) a nemohou být poskytnuty, a to šedou barvou zvýraznění textu. Smluvní strana, která smlouvu zveřejní, za zveřejnění neoznačených údajů podle předešlé věty nenese žádnou odpovědnost.

Dodatek nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle tohoto dodatku poskytnutá před jeho účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností tohoto dodatku, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.

V článku VI. se doplňuje nový odstavec 10. který zní:

Smluvní strany shodně prohlašují, že hodnota předmětu smlouvy je přibližně 6 740 000,- Kč.

Záměr statutárního města Liberec prodloužit pronájem nebytového prostoru byl zveřejněn na úřední desce města Liberec v termínu 11. 2. 2016 do 1. 3. 2016.

Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno na ... schůzi rady města Liberec konané dne ...2016 usnesením č./2016.

Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na webových stránkách statutárního města Liberec (www.liberec.cz), s výjimkou osobních údajů fyzických osob uvedených v této smlouvě.

Tento dodatek č. 2 je nedílnou součástí Smlouvy o nájmu nebytových prostor č.j 8009/2013/008 ze dne 19.7.2013. Ustanovení smlouvy dodatkem nezměněná zůstávají v platnosti. Dodatek je vyhotoven ve třech stejnopisech, každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení je určeno pro archivaci.

S ohledem na srozumitelnost a určitost závazku založeného touto smlouvou, připojují její účastníci k tomuto dodatku úplné znění smlouvy tak, jak vyplývá ze znění jejích dodatků č. 1. a 2.

Na důkaz souhlasu s obsahem dodatku následují podpisy osob oprávněných tento dodatek za smluvní strany uzavřít.

V Liberci dne:

.....
statutární město Liberec

Tibor Batthyány
primátor města

.....
Spolek "Zachraňme kino Varšava"

Ing. arch. Zuzana Koňasová
člen předsednictva

Úplné znění

SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřené dne 19.7.2013 podle zákona č. 116/191Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů
zákona č. 89/2012 Sb (§ 2201 až 2234)

ve znění dodatků

č. 1 ze dne 22.11.2013

č. 2 ze dne2016

Čl. I.

Smluvní strany

Statutární město Liberec,

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

IČ: 00262 978

DIČ: CZ00262978

Zastoupené: Tiborem Batthyánym, primátorem města

Kontaktní osoba: Bc. Jaroslav Schejbal, vedoucí odboru majetkové správy

Bankovní spojení: Česká spořitelna Liberec, a.s. č.ú. xxx

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Spolek „Zachraňme kino Varšava“,

Frýdlantská 285/16, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec

zapsaný ve spolkovém rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl L,
vložka 8125

Zastoupen: Ing. arch. Zuzanou Koňasovou, předsedkyní spolku

IČ: 226 09 768

Bankovní spojení: Fio banka, č. ú. xxx

(dále jen „**Nájemce**“ a „**Předkupník**“)

Čl. II.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti: jednotky č. 285/1, jiný nebytový prostor, vymezené podle zákona o vlastnictví bytů Prohlášením vlastníka budovy ze dne 8.2.2013, v budově č.p. 285, část obce Liberec I - Staré Město, která je součástí pozemku parc. č. 485, k.ú. Liberec, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec na LV č. 12919, ke které náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 68257/117699 na společných částech budovy č.p. 285 a spoluvlastnický podíl o velikosti 68257/117699 na pozemku parc. č. 485, k.ú. Liberec. Tyto nemovitosti se stávají předmětem nájemního vztahu podle této smlouvy.

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nebytové prostory uvedené v předchozím odstavci, tj. jednotku č. 285/1 se samostatným vchodem z ulice Frýdlantská s nebytovými prostorami o celkové výměře 682,57 m², včetně jejich součástí a příslušenství (bývalé kino s foyer a Barrandoff), Nájemci do nájmu v plném rozsahu a Nájemce takto označené nebytové prostory do užívání přijímá.
3. Nájemce je seznámen s technickým stavem předmětu této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn přenechané prostory užívat v souladu s jejich stavebním určením a předmětem své činnosti (kulturní a společenská činnost) a zavazuje se:
 - a) pronajatý majetek provozovat jako multifunkční kulturní sál,
 - b) spolupracovat se Základní uměleckou školou, Frýdlantská 1359/19, Liberec I-Staré Město, příspěvkovou organizací Pronajímatele. Spolupráce bude spočívat minimálně v umožnění konání 10 koncertů či divadelních představení ročně,
 - c) spolupracovat s Pronajímatelem na rozvoji kulturního života města, příhraniční a partnerské spolupráce a po dohodě s Nájemcem umožnit Pronajímateli krátkodobé využití pronajatého majetku k pořádání veřejných setkání s občany či jiných akcí statutárního města Liberec.

Čl. III.

Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemné je stanovené s ohledem na veřejně prospěšnou činnost nájemce.

výměra/m ²	Kč/m ² /rok	Kč celkem
682,57	1,00	683,00
Roční úhrada nájemného celkem Kč		683,00

Služba	Kč/měsíc
vodné a stočné	2.000,00
Měsíční úhrada záloh za služby celkem Kč	2.000,00

2. Výše záloh na služby spojené s užíváním nebytového prostoru je s platností ode dne podpisu smlouvy.
3. Nájemné bude Nájemcem hrazeno ročně, a to do 31. ledna. Nájemné pro rok 2013 bude uhrazeno poměrnou částí do 31. 8. 2013
4. Nájemce bude zálohy platit vždy měsíčně, a to do konce běžného měsíce na účet pronajímatele. Rozdíl mezi zálohami a skutečnými náklady bude nájemci vyúčtován pronajímatelem za kalendářní rok.
5. Platby budou provedeny na účet pronajímatele: Česká spořitelna, č.ú. xxx, nájemné pod VS: xxx a zálohy na vodné a stočné pod VS: xxx.
6. Při prodloužení Nájemce s placením nájemného je Pronajímatel oprávněn Nájemci účtovat úrok z prodloužení ve výši 0,01 % dlužné částky za každý den prodloužení.

Čl. IV.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nebytové prostory podle této smlouvy mohou být nájemcem užívány pouze k účelům a v rozsahu dohodnutém v článku II., bodu 4 smlouvy.
2. Nebytový prostor je předáván podpisem smlouvy k smluvenému užívání. Nájemce se zavazuje hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou. Drobnými opravami se rozumí opravy dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. v platném znění.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu nebytového prostoru a vyžadovat k tomu přítomnost a součinnost Nájemce. O kontrole bude Nájemce informován předem spolu s oznámením důvodu prohlídky.
4. Veškeré stavební úpravy včetně nákladů vynaložených na rekonstrukci, opravy a jakékoli úpravy, které budou provedeny v době trvání nájmu, musí být předem schváleny pronajímatelem, tj. v tomto případě odbor majetkové správy, oddělení správy objektů a zařízení. Stanovisko k předloženým návrhům bude nájemci vydáno do 30 kalendářních dnů.
5. Nájemce je oprávněn přenechat objekt do podnájmu jiné osobě s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Souhlas není potřeba v případě konání jednorázových kulturních akcí.
6. Nájemce je povinen při své provozní činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak protipožárními a bezpečnostními.
7. Nájemce provede na vlastní náklady v pronajatých nebytových prostorech revize elektroinstalace, požární revize a revize plynového zařízení, jinak odpovídá za škodu, která neplněním této povinnosti na majetku či zdraví vznikla. Bez těchto revizí není nájemce oprávněn užívat předmět nájmu k akcím přístupným veřejnosti. Tyto revize je nájemce povinen provést nejpozději do 30. září 2013. Nájemce je seznámen s technickým stavem nebytových prostor a takto je do svého užívání přijímá. Nájemce se zavazuje zajistit technický stav potřebný pro svoji činnost dle čl. II. bod 4.
8. Je-li to technicky možné, Nájemce na dobu nájmu samostatně uzavře smlouvu o odběru energií a v dostatečném rozsahu podle své činnosti na odvoz pevných domovních odpadů.
9. Pokud není oddělené sledování nákladů na spotřebu některých z výše uvedených médií možné, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli jím poměrně vypočítanou část těchto nákladů formou měsíční zúčtovatelné zálohy; metodika výpočtu a finálního vyúčtování záloh bude oběma smluvními stranami odsouhlasena při předání prostor. Jedná se pouze o náklady na vodné a stočné.
10. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy a podílet se na udržování čistoty a pořádku v domě.
11. Nájemce je povinen každoročně předkládat pronajímateli zprávu o své činnosti a provozování kina Varšava s uvedením parametrů v podmínkách, vždy do 31. 1. následujícího kalendářního roku trvání smlouvy za předchozí kalendářní rok.

Podmínky:

- Předpokládaný počet návštěvníků za rok 5 000
 - Předpokládaný počet kulturních akcí za rok 100
 - Akce statutárního města do/rok 12
- počet akcí musí být SML iniciován, nedodržení počtu těchto akcí ze strany SML se nepovažuje za porušení těchto Podmínek.*

Akce bude oznámena min. 1 měsíc předem a s nájemcem musí být zkoordinována tak, aby neohrozila plánovaný program. Za tyto akce budou nájemci uhrazeny dohodnuté výdaje za organizaci akce a spotřeby energií.

- Neporušení podmínek čl. IV smlouvy o nájmu č. j. 8009/2013/008 zde dne 19. 7. 2013
- Zajištění provozování multifunkčního kulturního sálu

Čl. V.

Platnost a účinnost smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2025.

Čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být ukončena:

- a) písemnou výpovědí Nájemce s tím, že výpovědní lhůta je tříměsíční
- b) písemnou výpovědí Pronajímatele s tříměsíční výpovědní lhůtou v případě porušení čl. II odst. 4, čl. III odst. 3 a 4, čl. IV odst. 3, 4, 5, 6, 7 a 11 této smlouvy
- c) zánikem subjektu Nájemce
- d) zánikem předmětu pronájmu

Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následující po doručení druhé smluvní straně.

2. Pokud by výpověď nájemní smlouvy pronajímatelem měla za následek uložení sankce poskytovatelem dotace nájemci, například její plné vrácení nebo penále, převezme pronajímatel závazky nájemce vůči poskytovateli dotace z toho vyplývající, za podmínky schválení takového postupu v příslušných orgánech statutárního města Liberec.

3. Nedohodne-li se Nájemce s Pronajímatelem jinak, je při ukončení nájmu Nájemce povinen vrátit prostory schválené a vyklizené ve stavebně-technickém stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebením a provedeným stavebním úpravám nejpozději v den skončení nájmu.

4. Smluvní strany se dohodly, že:

- a) Při skončení nájmu uhradí pronajímatel nájemci rozdíl mezi hodnotou předmětu nájmu ke dni skončení nájmu a hodnotou, kterou měl předmět nájmu před provedením změny (tj. opravy, rekonstrukce apod.), pokud došlo k jeho zhodnocení. Výše zhodnocení se stanoví na základě znaleckého posudku znalce dohodnutého pronajímatelem a nájemcem. Smluvní strany souhlasí s tím, že ve znaleckém posudku se přihlédne pouze k takovým stavebním úpravám, ke kterým dal pronajímatel předchozí písemný souhlas, a nebudou zohledněny stavební úpravy hrazené finančními prostředky získanými z jakýchkoli dotačních titulů, veřejných finančních zdrojů, anebo finančních darů, dále drobné opravy a běžná údržba předmětu nájmu.
- b) pokud dojde k ukončení smlouvy před uplynutím sjednané doby nájmu ze strany Nájemce, Nájemce se zavazuje darovat Pronajímateli zhodnocení předmětu nájmu.

5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, dvě vyhotovení pro Pronajímatele a jedno pro Nájemce.

6. Změny a dodatky mohou být učiněny pouze písemnou formou, na základě dohody smluvních stran.
7. Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na webových stránkách statutárního města Liberec (www.liberec.cz).
8. Toto úplné znění smlouvy je sepsáno ve třech stejnopisech, dvě vyhotovení pro Pronajímatele a jedno pro Nájemce.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že tento dodatek a smlouva budou zveřejněny v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje v dodatku a smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní, bankovní tajemství, osobní údaje, ...) a nemohou být poskytnuty, a to šedou barvou zvýraznění textu. Smluvní strana, která smlouvu zveřejní, za zveřejnění neoznačených údajů podle předešlé věty nenese žádnou odpovědnost.
Dodatek nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle tohoto dodatku poskytnutá před jeho účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností tohoto dodatku, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že hodnota předmětu smlouvy je přibližně 6 740 000,- Kč.

V Liberci dne:

.....
statutární město Liberec

Tibor Batthyány
primátor města

.....
Spolek "Zachraňme kino Varšava"

Ing. arch. Zuzana Koňasová
předsedkyně spolku