



SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb.

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Město Hořice

508 01 Hořice, nám. Jiřího z Poděbrad 342

zastoupené starostou města Ivanem Doležalem

IČ: 00271560 DIČ: CZ00271560

bankovní spojení: ČS Hořice č.ú. 19-1161157329/0800

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen "pronajímatel")

a

Tesora Group s.r.o.

509 01 Nová Paka, Zlámaniny 32

zastoupená jednatelem společnosti Pavlem Moravcem

IČ: 288 51 501 DIČ: CZ 288 51 501

jako nájemce na straně druhé (dále jen "nájemce")

takto:

čl. I.

Vlastnictví nemovitosti

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to domu č.p. 1560, Husova ulice, obec Hořice, v katastrálním území Hořice v Podkrkonoší, zapsaným na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.

- stavba číslo popisné 1560, občanská vybavenost, LV č. 10001
- na pozemku stavební parcela č. 2436, zastavěná plocha a nádvoří, LV č. 10001

čl. II.

Předmět smlouvy

1. Smluvní strany této smlouvy se na základě plné shody vůle a všech níže uvedených ustanovení a v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů dohodly na této nájemní smlouvě.
2. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy dále specifikovaný předmět nájmu nájemci. Nájemce přijímá do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.
3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory kina „Biograf na Špici“ o celkové výměře 851 m² nemovitosti popsané v čl. I. této smlouvy, dále technologické zařízení kina a jeho mobiliář, včetně plynové kotelny.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle ust. čl. V. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně platnými právními předpisy. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přijímá jej do nájmu jako vhodný pro účely popsané v této smlouvě.

čl. III.
Nájemné a Provozní příspěvek

Nebytové prostory:	354.566 Kč/rok bez DPH
Technologické zařízení:	255.000 Kč/rok bez DPH
Mobillář:	78.116 Kč/rok bez DPH
celkem:	<u>687.682 Kč/rok bez DPH</u>

Provozní příspěvek města: **1.137.682 Kč/rok**

1. Nájemce je povinen hradit poměrné nájemné vždy k poslednímu dni v měsíci. Pronajímatel se zavazuje hradit provozní příspěvek v poměrné výši vždy k poslednímu dni v měsíci na číslo účtu 2928022329/0800 variabilní symbol 00271560. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává vždy k poslednímu dni v měsíci.
2. V období od 7.12.2012 do 31.12.2012 bude v předmětu nájmu probíhat zkušební provoz. Smluvní strany se dohodly, že po dobu trvání tohoto období nebude pronajímatel uplatňovat nájemné na nájemci a nájemce nebude uplatňovat provozní příspěvek na pronajímateli.
3. Úhrada nájemného bude provedena měsíčně vzájemným zápočtem s provozním příspěvkem.
4. Pronajímatel od 1. 1. 2008 byl zaregistrován jako plátc DPH.
5. S užíváním nebytových prostor je spojeno dále odebrání elektrické energie a dodávka plynu. Nájemce prohlašuje, že s dodavateli těchto služeb uzavře samostatnou smlouvu. Likvidaci odpadu si nájemce zajišťuje samostatně.

čl. IV.
Trvání nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od **7.12.2012 do 31.12.2017** s opčním právem nájemce, tzn. s možností prolongace o dalších 5 let v případě, že zájemce požádá o prodloužení nájemní smlouvy nejpozději do 30.6.2017. Podmínkou prodloužení nájemní smlouvy bude, že nájemce plní a plní podmínky nájemní smlouvy. Smluvní strany mohou dát výpověď z důvodů stanovených zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění, o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve výpovědní lhůtě 3 měsíců a to od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi podané druhé straně.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo odstoupit od smlouvy v případě neplnění závazků, práv a povinností uvedených v čl. VI. a v čl. VII. této smlouvy.

čl. V.
Účel nájmu

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování kina – filmových projekcí pro veřejnost. Případná změna využití musí být schválena pronajímatelem, který se musí vyjádřit do šedesáti dnů po předložení písemného požadavku nájemcem.
2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti po celé smluvní období.
3. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jejich část na dobu určitou do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

čl. VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu jako svůj majetek ve stavu nebránícím možnosti řádného užívání nájemcem. Za tímto účelem je pronajímatel za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách. Dále je povinen nájemce při užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou bez vážného důvodu v užívání neomezovat.
2. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní po celou dobu trvání nájmu nerušený a bezplatný přístup pro jeho zákazníky a jiné oprávněné osoby.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a v případě pochybností umožnit pronajímateli a zástupci města nahlédnout do účetnictví nájemce. Nájemce je povinen vést pokladní systém při vybírání vstupného.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, provádět na své náklady opravy uvnitř předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje zajistit a hradit po dobu nájmu náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu tzv. běžnou údržbu a dále drobné opravy do výše 10 tis. Kč za jednotlivý případ a opravy nad rámec běžné údržby je povinen projednat předem s pronajímatelem. Nájemce se zavazuje hradit náklady na provozní údržbu promítací techniky, jako například výměnu promítací lampy a podobně. Případně nezbytně nutné stavební úpravy na předmětu nájmu, může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je povinen udržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a protipožární ochrany, vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu.
6. V případě skončení nájmu z jakéhokoli důvodu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a vyčištěný, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách a úpravách, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen vyklizený předmět nájmu odevzdat nejpozději do deseti dnů po skončení nájmu.
7. Nájemce se zavazuje zachovat provoz kina v rozsahu minimálně 20 filmových projekcí měsíčně.
8. Nájemce se zavazuje provozovat digitální projekční DCI technologii za podmínek stanovených smlouvou o poskytnutí dotace uzavřenou mezi městem Hořice a Státním fondem pro podporu a rozvoj české kinematografie, se kterou byl nájemce v celém rozsahu seznámen. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 600 tis. Kč, pokud nesplní tuto podmínku.
9. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této nájemní smlouvy bude plátcem DPH. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 400 tis. Kč, pokud nesplní tuto podmínku.

čl. VII. 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 způsobené na předmětu nájmu způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním a zároveň zajistí obsluhu

pronajatých zařízení zaškoleným personálem. Součástí pronájmu nebytových prostor je mimo jiné také plynová kotlina. Nájemce musí zajistit její provoz vyškolenou oprávněnou osobou, nebo svěří její provoz odpovědné firmě. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu podnikatele (v min. limitu 5 mil. Kč) s připojištěním škod na věcech užívaných (v min. limitu 2 mil. Kč).

čl. VIII. Závěrečná ujednání

1. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, formou chronologicky číslovaných dodatků.
2. Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dne 7.12.2012 a podpisem obou smluvních stran.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Hořicích dne 07.12.2012

V Hořicích dne 07.12.2012

Město Hořice



Město Hořice
Ivan Doležal - starosta města
pronajímatel

Tesora Group s.r.o.
Pavel Moravec - jednatel společnosti
nájemce

Přílohy:

- Smlouva o poskytnutí provozního příspěvku,
- Výpočet ročního nájemného za nebytové prostory, technologické zařízení a mobiliář,
- Smlouva o poskytnutí dotace se Státním fondem pro podporu a rozvoj české kinematografie,
- Seznam technologického zařízení, Seznam mobiliáře.