

SMLOUVA O NÁJMU

Smluvní strany:

Příspěvková organizace Za Trojku

se sídlem: Čajkovského 12, Praha 3

IČ: 00879738

Číslo účtu: 51-605370207/0100

zastoupený: Mgr. Jiřím Snítilem, ředitelem

(na straně jedné jako Pronajímatel)

a

Společnost pro podporu a rozvoj kina Aero, z.s.

zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka L 8656

se sídlem Biskupcova 31, Praha 3, PSČ 130 00

IČ: 67775080

Zastoupený: předsedou výboru Pavlem Rajčanem, trvale bytem Praha 6, Charlese de Gaulla 625/2, RČ 640724/0840

(na straně druhé jako Nájemce)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jen „Smluvní strany“ nebo jednotlivě jen „Smluvní strana“)

Základní ustanovení

- A. Pronajímateli je na základě Usnesení Zastupitelstva městské části Praha 3 č. 358 ze dne 19. 12. (dodatkem č. 5 ke Zřizovací listině příspěvkové organizace Za Trojku, Praha 3, Čajkovského 12/12a) 2017 svěřen do správy nemovitý majetek kina AERO na adrese Biskupcova 31, Praha 3.

Jedná se o:

- pozemek parc.č. 4042/2 o výměře 715 m² v k.ú. Žižkov, Městská část Praha 3, obec Žižkov (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba - objekt občanské vybavenosti č.p. 87,
- pozemek parc.č. 4042/4 o výměře 256 m² v k.ú. Žižkov, Městská část Praha 3, obec Žižkov (zastavěná plocha a nádvoří), způsob využití společný dvůr.

Dále byl Pronajímateli tímtož usnesením předán k hospodaření movitý majetek evidovaný v budově Biskupcova 87/31a – kino AERO

(dále společně jen „Předmět nájmu“).

- B. Smluvní strany hodlají sjednat podmínky nájmu níže uvedených nebytových prostor v Budově a za tímto účelem uzavírají tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „Smlouva“).

1. Předmět nájmu

- 1.1. Předmětem nájmu podle této smlouvy je objekt občanské vybavenosti č.p. 87, který je součástí pozemku parc.č. 4042/2 v k.ú. Žižkov, Městská část Praha 3, obec Žižkov, dále pozemek parc.č. 4042/2 o výměře 715 m² v k.ú. Žižkov, Městská část Praha 3, obec Žižkov (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemek parc.č. 4042/4 o výměře 256 m² v k.ú. Žižkov, Městská část Praha 3, obec Žižkov (zastavěná plocha a nádvoří), způsob využití společný dvůr.
- 1.2. Nedílnou a neoddělitelnou součástí předmětu nájmu je movitý majetek evidovaný v budově Biskupcova 87/31a – kino AERO. **Inventurní soupis je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.**

2. Účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci, který si jej od pronajímatele najímá, aby jej primárně užíval za účelem **provozu kina Aero, kulturní, společenské a hospodářské aktivity, v souladu s účelem spolku zapsaným ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, s výjimkou provozu hracích automatů a která vyplývá z povahy podnikání nájemce**. Nájemce se zavazuje se za to platit pronajímateli nájemné podle této smlouvy. Při užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje dodržovat **provozní řád kina**, který je **nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy**.
- 2.2. Nájemce není oprávněn pořádat nebo poskytnout Předmět nájmu nebo jakoukoliv jeho část pro pořádání prodejních akcí nebo aktivit odporujících dobrým mravům.
- 2.3. Změna činností Nájemce vykonávaných v Prostorách je možná pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele učiněným v písemné formě.
- 2.4. Pronajímatel garantuje klidnou a nerušenou realizaci práv a ustanovení vymezených touto Smlouvou.

3. Doba nájmu

- 3.1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou v délce 10 let ode dne převzetí předmětu nájmu nájemcem**. Jako nejpozdější den převzetí předmětu nájmu nájemcem se sjednává den, uvedený v bodě 4 této smlouvy.

4. Převzetí předmětu nájmu

- 4.1. Pronajímatel nájemci předmět nájmu protokolárně předá a nájemce jej od něj protokolárně převezme; pro nejpozdější předání a převzetí smluvní strany závazně ujednaly den: a čas:hodin; v tento okamžik se sejdou, pokud k předání a převzetí předmětu nájmu nedojde již dříve, k jeho předání a převzetí, a to u vchodu do domu. Při předání a převzetí předmětu nájmu se sepíše **předávací protokol** (obsahující mj. popis předmětu nájmu a výčet všeho jeho vybavení a příslušenství včetně fotodokumentace, jakož i všech předaných klíčů a listin, a příp. i poškození a vad a potřeby oprav a úprav). **Předávací protokol tvoří nedílnou přílohu č. 3. této smlouvy**; tato příloha musí být při předání a převzetí předmětu nájmu podepsána oběma smluvními stranami. Podpisem předávacího protokolu nájemce potvrdí, že předmět nájmu převzal v souladu s touto smlouvou, v odpovídajícím stavu a se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu nájemcem.

5. Nájemné

- 5.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno ke dni vzniku nájmu následujícím způsobem: Nájemné za parcelu č. 4042/2 o výměře 715 m² v k.ú. Žižkov, Městská část Praha 3, obec Žižkov (zastavěná plocha a nádvoří) činí **21.450,- Kč** za kalendářní měsíc., (tj. 360 Kč/m²/rok). Nájemné za parcelu č. 4042/4 o výměře 256 m² v k.ú. Žižkov, Městská část Praha 3, obec Žižkov (zastavěná plocha a nádvoří), způsob využití společný dvůr činí **4.480,- Kč** za kalendářní měsíc., (tj. 210 Kč/m²/rok). Celková výše nájemného za předmět nájmu činí **25.930,- Kč** za kalendářní měsíc.
- 5.2. Platby za služby (tj. plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu) zajišťuje na své náklady nájemce.
- 5.3. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné měsíčně, tj. celkem **25.930,- Kč** za kalendářní měsíc do 20. dne kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který je placeno, a to vždy pravidelnou platbou (nejlépe trvalým příkazem k úhradě), která se uskuteční bez dalšího (tj. například bez pronajímatelovy fakturace nebo jiné výzvy k placení) vždy na účet pro platby ve prospěch pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy s tam uvedeným variabilním symbolem.
- 5.4. Měsíční nájemné se vždy ode dne 1. března každého kalendářního roku automaticky (tj. bez dalšího) inflačně valorizuje, čímž se rozumí úprava, odpovídající roční míře inflace v České republice za předcházející kalendářní rok, vykázané příslušným úřadem (ke dni podpisu této smlouvy jím je Český statistický úřad), a zaokrouhlení výsledku výpočtu na celou základní měnovou jednotku nahoru. Při druhé a každé další inflační valorizaci je základem pro valorizaci výše měsíčního

nájemného po poslední předcházející inflační valorizaci. Pronajímatelovy nároky ohledně inflační valorizace nájemného nezanikají ani v případě, že některá inflační valorizace z jakéhokoliv důvodu neproběhne včas nebo vůbec. Jiné jednostranné úpravy nájemného může pronajímatel provést jen tehdy, umožňuje-li to zákon. Snižování nájemného se vylučuje.

- 5.5. Pro případ, že v některém kalendářním měsíci bude nájem podle této smlouvy trvat jen část měsíce, se nájemné za tuto část měsíce vypočte jako násobek jedné třicetiny aktuálního měsíčního nájemného, zaokrouhlené na celou základní měnovou jednotku nahoru (denní nájemné), a počtu dní v kalendářním měsíci, po které nájem trval; u plateb na služby se postupuje obdobně.
- 5.6. Jestliže si smluvní strany ujednaly, že pronajímatel poskytne nájemci slevu na nájemném, je takové ujednání **nedílnou přílohou této smlouvy**; tato příloha musí být podepsána oběma smluvními stranami. Žádné jiné slevy na nájemném nebyly mezi smluvními stranami ujednány ani jen slíbeny a smluvní strany si podpisem této smlouvy vzájemně potvrzují, že s žádným takovým ujednáním ani do budoucna nepočítají. Jakákoliv sleva na nájemném je jen dočasná. Žádná poskytnutá sleva na nájemném se inflačně nevalorizuje.
- 5.7. Nájemce uhradil pronajímateli na jeho účet č. 51-605370207/0100 vedeného u Komerční banky, variabilní symbol číslo **67775080** peněžitou jistotu (kauci) ve výši **25.930,- Kč**, což pronajímatel podpisem této smlouvy stvrzuje. Oproti jistotě může pronajímatel započíst své nároky vůči nájemci, odpovídající nesplněným splatným platebním povinnostem nájemce podle této smlouvy; pronajímatel však není povinen takové započtení provést. Jestliže pronajímatel z jistoty cokoliv vyčerpá, je nájemce povinen do 30 dnů od doručení pronajímatelovy písemné výzvy, obsahující výši a důvod čerpání, doplnit peněžní prostředky na celou výši jistoty podle první věty tohoto bodu smlouvy, a to na účet pro platby pronajímateli, uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty, ledaže zákon stanoví, že toto právo má. V tom případě odpovídají úroky z jistoty míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem pro rok, ve kterém byla jistina složena. Každý následující rok se úroky o míru inflace vyhlášené ČSÚ upravují.
- 5.8. Pronajímatel nájemci jistotu vyúčtuje po skončení nájmu, po řádném protokolárním vrácení předmětu nájmu nájemcem pronajímateli a vyrovnání všech nájemcových závazků vůči pronajímateli včetně těch z vyúčtování služeb. Jistotu, resp. její nevyčerpanou část, pak vyplatí nájemci nejpozději poslední den nejbližší následující lhůty pro vyplacení přeplatku z vyúčtování služeb, a to na účet pro platby nájemci, uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 5.9. Odpisy majetku v Předmětu nájmu jsou hrazeny Pronajímatelem a nejsou zahrnuty v Nájemném.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

- 6.1. Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy stvrzuje, že se podrobně a úplně seznámil (nebo se měl možnost seznámit) se stavem, velikostí, stavebním a funkčním určením a všemi dalšími relevantními vlastnostmi předmětu nájmu, že jej shledal fakticky i právně volným a úplně způsobilým a vhodným pro své řádné užívání podle této smlouvy a že nebude na pronajímateli ani na nikom jiném požadovat žádné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny nebo jiná plnění, neuvedená v této smlouvě, jakož ani finanční náhrady či jiné kompenzace takových plnění či nákladů na ně nebo kompenzace toho, že se tato plnění neprovedla. Smluvní strany si v této souvislosti vzájemně výslovně potvrzují, že stav, velikost, stavební a funkční určení a všechny další relevantní vlastnosti předmětu nájmu (včetně všeho jeho vybavení a příslušenství, příp. i poškození, vad a neprovedení oprav, úprav, přestaveb a jiných změn) byly zcela zohledněny při stanovení práv a povinností podle této smlouvy, a to i v ujednání o době nájmu a o platbách.
- 6.2. Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání nájmu zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu. Nájemce má právo a povinnost předmět nájmu užívat řádně a v souladu se zákonem a touto smlouvou a se stavem, velikostí, stavebním a funkčním určením a všemi dalšími relevantními vlastnostmi předmětu nájmu (přitom je oprávněn přiměřeně užívat i společné části domu a pozemek a využívat služby), šetrně a ohleduplně a jako řádný hospodář, tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled předmětu nájmu a tak, aby se předmět nájmu užíváním nijak nepoškodovaly ani nepřiměřeně neopotřebovávaly. Nájemce bude ohledně předmětu nájmu vždy dodržovat zákon, bezpečnostní, hygienická, stavební, památková, zdravotní, protipožární, evakuační a obdobná pravidla (včetně norem, a to i doporučujících, a pokynů v návodech ke spotřebičům, zařízením apod.), domovní řády, požární řád, dobré mravy a dobré sousedské vztahy, místní pravidla a

zvyklosti, pravidla obvyklá pro chování v obytném domě a rozumné pokyny (a to i ohledně odhlučnění předmětu nájmu) pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů (včetně nočního klidu a klidu o sobotách, nedělích a svátcích) a respektovat velikost, stáří, vzhled a další vlastnosti a technické parametry předmětu nájmu, domu a pozemku, např. tloušťku, pevnost a zvukovou propustnost (i kročejovou průzvučnost) podlah, stropů, zdí a jiných konstrukcí v předmětu nájmu, v domě a na pozemku, konstrukční a jiné propojení pater a jiných částí domu, statiku stavby apod.

- 6.3. Nájemce se zavazuje, že v souvislosti s užíváním předmětu nájmu si bude vždy počínat tak, aby nemohly být dotčeny dobré jméno a zájmy pronajímatele a jeho práva ani práva jiných osob; zejména že v předmětu nájmu (a v souvislosti s jeho užíváním i jinde v domě a na pozemku) nikdo nebude ztěžovat, omezovat či znemožňovat výkon práv jiných osob a rušit jiné osoby (zejména při jejich řádném bydlení v domě) a každý se zdrží všeho, co by mohlo v míře nepřiměřené místním poměrům způsobit obtěžování jiných osob kouřem, prachem, plynem, pachem, výpary, světlem, stínem, vodou, odpadem, hlukem, otřesy a jinými podobnými účinky (imisemi) a co by mohlo omezovat obvyklé užívání předmětu nájmu, domu a pozemku, a že v předmětu nájmu i jinde v domě a na pozemku bude každý dodržovat a respektovat vlastnosti, předpisy, pravidla, řády, pokyny apod. Nájemce nebude nikomu způsobovat žádné škody ani jiné újmy nebo obtíže. Nájemce je povinen smluvně i reálně zajistit, aby jeho povinnosti podle této smlouvy podle povahy věci dodržoval také každý, komu nájemce, jakkoliv zpřístupní předmět nájmu nebo jinou část domu (např. nájemcův návštěvník, řemeslník, zaměstnanec apod.)
- 6.4. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu zachovávat a udržovat čistotu a pořádek, a o předmět nájmu na své náklady řádně pečovat, uklízet jej (včetně vstupních dveří a oken a u nebytového prostoru rovněž včetně výkladních skříní, štítů aj. znamení), a provádět nebo zajišťovat všechnu další běžnou údržbu a drobné opravy (v pochybnostech se má za to, že drobnými se rozumí přinejmenším ty opravy předmětu nájmu, které jsou vymezeny podle ust. §§ 4 a 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ve znění účinném od 1.1.2016), jakož i (a to bez dalšího v příslušné periodicitě, je-li stanovena) revize, kontroly a prohlídky (např. plynových i elektrických rozvodů a zařízení a spalinových cest), pokud jejich provádění ohledně předmětu nájmu (včetně jeho příslušenství a vybavení) ukládá zákon, technická norma (včetně doporučující), servisní subjekt, výrobce apod. Nájemce se zavazuje, že v předmětu nájmu (ani jinde v domě a na pozemku) nebude umisťovat předměty, které bezprostředně nesouvisejí s jeho užíváním předmětu nájmu, ani žádné cizí věci. Nájemce se zavazuje, že bude plnit v místě obvyklé povinnosti ohledně úklidu společných částí domu a pozemku (i podle příslušných rozpisů pro uživatele jednotlivých bytů, nebytových prostor či jiných částí domu, a to též v případě, že v takovém rozpisu bude uveden pronajímatel nebo dřívější uživatel předmětu nájmu).
- 6.5. Jestliže je předmětem nájmu nebytový prostor s listovní schránkou nebo se zvonkem, nájemce se zavazuje, že bude mít po celou dobu nájmu označenou listovní schránku, jakož i vstupní dveře do předmětu nájmu a zvoněk, celým svým jménem nebo názvem. Nájemce se též zavazuje, že bude mít po celou dobu nájmu označeny přinejmenším vstupní dveře do předmětu nájmu též svým identifikačním číslem s uvedením skutečné otevírací doby (která bude v souladu s touto smlouvou), kontaktního telefonu a dalších kontaktů (a to i pro havarijní případy mimo otevírací dobu) a s označením zákazu kouření v předmětu nájmu; nájemce se dále zavazuje plnit ohledně označení všechny povinnosti podle živnostenských, stavovských nebo obdobných předpisů.
- 6.6. Nájemce je povinen v předmětu nájmu, v jiných částech domu a na pozemku předcházet ohrožením života, zdraví, bezpečnosti, majetku a klidu a pohody bydlení, jakož i vzniku jiných rizik (a to i co do deliktů a postihů), poruch, poškození, vad, havárií, škod a jiným újem a imisí. Nájemce se zavazuje, že vždy:
 - a. písemně upozorní pronajímatele na jakékoliv poškození či vadu a hrozící škodu či jinou újmu nebo nebezpečí, jakož i na poruchu, havárii a potřebu oprav či úprav v předmětu nájmu, jinde v domě a na pozemku (a na rušení v užívání věci a na jiné nebezpečné či nevhodné jednání jiných osob a cokoliv jiného, co by mohlo předmět nájmu či dům poškodit), a to vždy předem, nevylučuje-li to povaha věci, jinak bez prodlení; podle povahy věci nájemce bez prodlení informuje také policii aj. složky integrovaného záchranného systému, dodavatele plynu, elektřiny a vody, pojišťovnu, vlastníky a uživatele jiných částí domu a pozemku apod.;

- b. bez prodlení odstraní na své náklady, je-li k tomu oprávněn, každé poškození, vadu, poruchu či havárii, vzniklé v jakékoliv souvislosti s jeho nájmem či užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy či s porušením jeho povinností podle této smlouvy či zákona, a bez prodlení nahradí každou v této souvislosti vzniklou škodu či jinou újmu (za takovou škodu či jinou újmu se považuje i škoda či jiná újma způsobená třetí osobou, které nájemce či jeho zaměstnanci aj. kontrahenti umožnili, třeba i mlčky nebo nedbalostí, přístup do předmětu nájmu, do domu či na pozemek);
 - c. bez prodlení doručí pronajímateli úplnou kopii každé písemnosti, související s předmětem nájmu a jeho údržbou, opravami a úpravami přesahujícími 5000 Kč, jakož i s revizemi, kontrolami a prohlídkami.
- 6.7. Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 30 dnů ode dne vzniku nájmu podle této smlouvy doručí pronajímateli úplnou kopii své platné pojistné smlouvy ohledně svého odpovědnostního pojištění, příp. i svého majetkového pojištění, týkajícího se předmětu nájmu
- 6.8. Předmět nájmu může vždy užívat (a zdržovat se v něm) nanejvýš takový počet osob, který je přiměřený stavu, velikosti, stavebnímu a funkčnímu určení a všem dalším relevantním vlastnostem předmětu nájmu a který nebrání tomu, aby se každá z těchto osob nacházela v předmětu nájmu v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- 6.9. Pokud zákon nestanoví něco jiného, nesmí nájemce bez předchozího písemného výslovného souhlasu pronajímatele
- a. přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě nebo jí jinak umožnit nebo strpět užívání předmětu nájmu, po dobu delší než jeden měsíc,
 - b. vložit předmět nájmu či svá práva k němu do právnické osoby ani do sdružení bez právní subjektivity,
 - c. umístit v předmětu nájmu sídlo jiné právnické osoby nebo sdružení bez právní subjektivity, jakož ani sídlo jiného podnikatele, a to ani sídlo jen faktické anebo jen evidenční,
 - d. převést svá práva k předmětu nájmu na jinou osobu (to se týká, jde-li o nebytový prostor sloužící podnikání, i převodu nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží nebo s ní jeho využívání nájemcem souvisí).
- 6.10. V případě, že nájemce hodlá po dobu delší než jeden měsíc přenechat předmět nájmu třetí osobě, je povinen vyžádat si písemný souhlas pronajímatele předem, jinak je takové jednání považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu. Žádost o souhlas s užíváním předmětu nájmu třetí osobou podá nájemce pronajímateli písemně a uvede v ní firmu nebo jméno osoby, které má být dán předmět nájmu nebo jeho část do užívání, její adresy nebo bydliště, resp. místa podnikání, identifikačního čísla a údaje o tom, jakou činnost v nebytových prostorách hodlá budoucí podnájemce provozovat, musí být dána pronajímateli písemnou formou.
- 6.11. Pronajímatel nesouhlasí s přechodem nájmu na jinou osobu, ledaže zákon stanoví jinak.
- 6.12. Nebylo-li písemně dohodnuto jinak, nájemce se zavazuje,
- a. že do 1 týdne ode dne vzniku nájmu podle této smlouvy převede dodávky a odběr elektřiny do předmětu nájmu u stávajícího dodavatele na sebe a doručí pronajímateli kopie svých smluv s tímto dodavatelem;
 - b. že bude všechny své povinnosti vůči uvedenému dodavateli služeb plnit včas a v celém rozsahu a nezavdá mu příčinu k sankcím ani k přerušení či ukončení dodávky a odběru elektřiny do předmětu nájmu a
 - c. že bez předchozího písemného výslovného souhlasu pronajímatele nezmění dodavatele elektřiny do předmětu nájmu.
- Je-li do předmětu nájmu zaveden plyn, platí povinnosti podle předcházející věty i o dodávkách a odběru plynu.
- 6.13. Při včasné nesplnění povinností podle tohoto bodu smlouvy je nájemce povinen nahradit pronajímateli všechny výdaje, které pronajímateli v důsledku toho vznikly (a to i ohledně obnovení

dodávek a odběru od původního dodavatele apod.), a pronajímatel může mimo jiné iniciovat též ukončení odběru elektřiny a plynu do předmětu nájmu.

- 6.14. Odvoz a likvidaci veškerého odpadu si nájemce smluvně zajistí na své náklady ve shodě s předpisy o odpadech, což pronajímateli k jeho výzvě vždy doloží příslušnými listinami; úplnou kopii první smlouvy o likvidaci odpadu z předmětu nájmu doručí nájemce pronajímateli nejpozději do 30 dnů ode dne vzniku nájmu podle této smlouvy.
- 6.15. Pokud si nájemce na své jméno v jakékoliv souvislosti s užíváním předmětu nájmu sjedná další služby, neuvedené v této smlouvě (což může učinit pouze za podmínek podle této smlouvy, jen pro dobu nájmu a jen tehdy, pokud pronajímateli ani žádné třetí osobě nevzniknou v souvislosti s těmito službami žádné povinnosti ani ručení či závazek k jakékoliv součinnosti), nemá to vliv na práva a povinnosti smluvních stran (včetně výše plateb) podle této smlouvy.
- 6.16. nájemce se zavazuje,
- že v předmětu nájmu bude podnikat jen v souladu s touto smlouvou
 - že v předmětu nájmu bude mít otevírací dobu, která nezačne dříve než v 8.30 hodin a neskončí později než ve 1.30 hodin (mimo tuto otevírací dobu nebude předmět nájmu přístupný zákazníkům. Dodavatelům a zaměstnancům nájemce zajišťujícím provoz bude umožněn přístup i mimo tuto otevírací dobu.), přičemž pronajímatel souhlasí s 24 hodinovým provozem, a to v rozsahu 1x měsíčně,
 - že každý záměr ohledně změny otevírací doby a změny činnosti v předmětu nájmu (a to i ohledně změny způsobu či podmínek výkonu této činnosti) vždy předem písemně oznámí pronajímateli, vyčká se změnou na jeho vyjádření a ke změně přikročí jen po jeho souhlasu a
 - že v předmětu nájmu neumístí ani nebude trpět žádné výherní hrací přístroje ani obdobná zařízení.
- 6.17. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny předmětu nájmu bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele a bez předchozí písemné smlouvy s pronajímatelem. Ohledně čehokoliv, co vyžaduje souhlas nebo uvědomění úřadů aj. dotčených subjektů (např. stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu a/nebo jinému úřadu), se nájemce kromě toho zavazuje nic takového neprovádět před splněním všech povinností podle příslušných předpisů, zejména stavebních, a předtím, než toto splnění doloží pronajímateli. Při jakékoliv žádosti o změny předmětu nájmu je nájemce povinen seznámit pronajímatele s rozsahem změn i s jejich náklady a hodnotou. Jakékoliv nájemcem provedené opravy, úpravy přestavby a jiné změny, jejichž výsledek je pevně spojen s předmětem nájmu a/nebo s domem jako celkem, zejména zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Jestliže si smluvní strany předem ujednaly, že nájemce provede ohledně předmětu nájmu nějaké opravy, úpravy, přestavby nebo jiné změny, je takové ujednání **nedílnou přílohou této smlouvy**; tato příloha musí být podepsána oběma smluvními stranami. Žádné jiné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny předmětu nájmu nebyly ujednaný a smluvní strany si podpisem této smlouvy vzájemně potvrzují, že s žádným takovým ujednáním ani nepočítají. Nájemce je povinen strpět nezbytné pronajímatelem prováděné, zajišťované či odsouhlasené opravy a úpravy, přestavby a jiné změny předmětu nájmu, společných částí domu a pozemku.
- 6.18. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajímateli, případně i jiné jím určené osobě, předmět nájmu
- k prohlídce, jakož i ke kontrole, například toho, zda je předmět nájmu užíván řádně a v souladu se zákonem a s touto smlouvou, a
 - k údržbě, opravám, úpravám, přestavbám a k jiným změnám a k instalaci a k údržbě měřidel, zejména spotřeby vody, energií apod., jakož i – pokud je to zapotřebí – ke zjištění (odečtu) hodnot, naměřených těmito měřidly.
- Požadavek na zpřístupnění předmětu nájmu sdělí pronajímatel nájemci v přiměřené době předem, nevylučuje-li to povaha věci (předchozí oznámení nájemci se nevyžaduje zejména, je-li nezbytné zabránit škodě či jiné újmě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, např. při odvrácení škody či jiné újmy apod.). Nájemce pronajímateli písemně oznámí osobu, která zajistí vstup do předmětu nájmu, bude-li toho nezbytně zapotřebí a nájemce ani nikdo jiný v předmětu nájmu nebude.

Nájemce písemně oznámí pronajímateli (a to vždy předem, nevyklučuje-li to povaha věci), má-li být předmět nájmu opuštěn na dobu delší než 30 dnů, a to s uvedením počátku a konce tohoto období. – Pokud nájemce předá pronajímateli klíč k nouzovému vstupu do předmětu nájmu a pronajímatel jej od nájemce převezme, vloží jej smluvní strany při předání a převzetí do obálky, která se zalepí a obě smluvní strany ji podepíší; v případě nutné potřeby vstoupit do předmětu nájmu (například podle první věty tohoto bodu smlouvy) pak pronajímatel tuto obálku otevře, o vstupu do předmětu nájmu pořídí písemný nebo jiný vhodný záznam či dokumentaci, vstup opět uzamkne a použitý klíč vloží do obálky, kterou zalepí a podepíše (o takovém vstupu do předmětu nájmu pronajímatel vždy informuje nájemce, a to, nevyklučuje-li to povaha věci, předem; jinak bez prodlení).

7. Ustanovení pro dobu před skončením nájmu

- 7.1. Nájemce se zavazuje nejpozději do 3 měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu písemně oznámit pronajímateli, zda má pro dobu po skončení nájmu podle této smlouvy zájem o uzavření další nájemní smlouvy; pokud ano, navrhne v tomto oznámení též dobu nájmu, účel nájmu a výši nájemného.
- 7.2. Nájemce se zavazuje umožnit během posledního měsíce doby nájmu pronajímateli, případně i jiným určeným osobám, aby předmět nájmu zpřístupnil k prohlídce dalším zájemcům o jeho užívání. Na zpřístupnění k těmto prohlídkám se přiměřeně použije ustanovení bodu 6.17. této smlouvy.

8. Ustanovení o skončení nájmu

- 8.1. Nájem končí uplynutím doby nájmu podle této smlouvy, ledaže by se smluvní strany předem písemně výslovně dohodly jinak. Pro případ, že se nájemce kdykoliv během nájmu dostal do prodlení s plněním platebních povinností podle této smlouvy, se vylučuje obnovení nájmu; v takovém případě se tedy nájem neobnovuje ani v případech, kdy to zákon umožňuje. V opačném případě nájemce pokračuje v užívání předmětu nájmu i po dni, kdy nájem skončil za předpokladu, že jej pronajímatel nevyzve, aby předmět nájmu opustil.
- 8.2. Nestanoví-li zákon jinak, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit pouze při závažném porušení této smlouvy nájemcem, které není po upozornění pronajímatelem bez prodlevy uvedeno do souladu s touto smlouvou. Za závažné porušení smlouvy, které vede k vypovězení smlouvy pronajímatelem se považuje zejména:
 - a. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou
 - b. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
 - c. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový objekt přes písemné upozornění narušují hrubě a opakovaně klid nebo pořádek
 - d. nájemce přenechává nebytový objekt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, případně poruší ustanovení 6.9. této smlouvy (vyjma ustanovení 6.9. a)
- 8.3. Nestanoví-li zákon jinak, může nájemce od této smlouvy odstoupit pouze při závažném porušení této smlouvy pronajímatelem, které není po upozornění nájemcem bez prodlevy uvedeno do souladu s touto smlouvou.
- 8.4. Dotčená strana upozorní na porušení smlouvy druhou smluvní stranu písemně, se stanovením přiměřené lhůty k nápravě. V případě, že po uběhnutí stanovené lhůty nedojde k nápravě, je dotčená strana oprávněna smlouvu vypovědět.
- 8.5. Odstoupením se tato smlouva ani nájem neruší od počátku, nýbrž ode dne odstoupení, a odstoupení od této smlouvy je vždy i odstoupením od všech jejích příloh, od vedlejších ujednání a od dodatků k ní.
- 8.6. Výpovědní doba pro obě smluvní strany je tříměsíční a počíná běžet dnem doručení písemné výpovědi.
- 8.7. Nestanoví-li zákon jinak, končí nájem
 - dnem, kdy během sjednané doby nájmu a) bylo o majetku nájemce zahájeno insolvenční řízení na jeho návrh, b) dnem, kdy nájemce přistoupil k návrhu na zahájení insolvenčního řízení, ve

kterém se řeší jeho úpadek nebo hrozící úpadek, a c) dnem, kdy bylo v insolvenčním řízení rozhodnuto o úpadku nájemce.

- bylo rozhodnuto o odstranění nebytového objektu nebo o změně nebytového objektu, jež brání užívání nebytového objektu

9. Sankční ustanovení

- 9.1. Smluvní strany se vyvarují prodlení s platbami podle této smlouvy a v jakékoliv souvislosti s ní; pokud jakékoliv prodlení s platbou hrozí nebo k němu dojde, oznámí to ten, kdo se má dostat či dostal do prodlení, bez odkladu druhé smluvní straně a sdělí ji, kdy reálně může zpožděnou platbu očekávat. Při prodlení smluvní strany s platbou podle této smlouvy vzniká druhé smluvní straně nárok na úrok z prodlení ve výši dvouapůlnásobku zákonného úroku z prodlení. Pokud nárok podle předcházející věty nevznikne (zejména proto, že to zákon neumožňuje), má při prodlení smluvní strany s platbou druhá smluvní strana nárok na zákonné příslušenství pohledávky. Každá došlá platba se vždy přednostně použije k úhradě nejstarších nezaplacených splatných pohledávek příjemce platby vůči jejímu plátcovi, a to v pořadí podle jejich splatnosti (nejprve však k úhradě všech jistin, a to v pořadí podle jejich splatnosti) – bez ohledu na to, o které dluhy byl již dlužník snad upomenut a o které nikoliv.
- 9.2. Pokud nájemce včas a zcela nesplní jakoukoliv jinou než platební povinnost podle této smlouvy, odpovídá pronajímateli za škodu nebo jinou újmu, která mu v důsledku toho vznikla. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn splnit povinnost za nájemce, a to i bez nájemcovy součinnosti, na nájemcovy náklady a rizika; nájemce je v takovém případě povinen uhradit pronajímateli náklady, které mu v souvislosti s tím vznikly, a to do 30 dnů ode dne doručení pronajímatelovy výzvy k úhradě, nevyklučuje-li to zákon, vzniká pronajímateli kromě toho též nárok na smluvní pokutu ve výši 1/2 vzniklých nákladů, která je splatná současně s náhradou těchto nákladů.

10. Společná a závěrečná ustanovení

- 10.1. Smluvní strany neučiní nic, co by mohlo jakkoliv zmařit účel nebo omezit dosažení účelu této smlouvy, a vždy si poskytnou veškerou potřebnou vzájemnou součinnost a vstřícnost ohledně předmětu nájmu i ve všech souvisejících záležitostech; veškeré spory a problémy mezi sebou budou řešit především vzájemnou dohodou. Kdyby z jakýchkoliv (třeba i na smluvních stranách nezávislých příčin, např. z důvodu vyšší moci) nastalo či hrozilo porušení nebo neplnění smlouvy některou ze stran, sdělí to tato smluvní strana (pokud možno předem, jinak bez prodlení) druhé straně, a to e-mailem a dále písemně. – Každá ze smluvních stran je povinna neprodleně druhé ze smluvních stran nahradit škodu či jinou újmu a vydat obohacení, způsobené svým porušením jakékoliv (i jen oznamovací) povinnosti podle této smlouvy, a to do 30 dnů od doručení příslušné výzvy k zaplacení.
- 10.2. Smluvní strany si vzájemně doručují na adresy, uvedené v záhlaví této smlouvy; zásilka smluvní strany, doručená na takovou adresu druhé smluvní strany, se považuje bez dalšího za doručenou a druhá smluvní strana nemůže namítnout, že zásilka nedošla do její dispozice. V případě pochybností o datu doručení zásilky se ve vztahu mezi smluvními stranami má za to, že doručená zásilka, odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb, došla třetí pracovní den po odeslání; byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání. Jestliže byla taková zásilka odeslána doporučeně a na dodejku a provozovatel poštovních služeb ji odesílateli vrátil jako nedoručenou, považuje se ve vztahu mezi smluvními stranami za doručenou dnem, kdy ji provozovatel poštovních služeb vrátil odesílateli jako nedoručenou. Jinak se ve vztahu mezi smluvními stranami považuje zásilka, odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb, za doručenou dnem, kdy došla do sféry dispozice adresáta, ledaže šlo o zásilku na jinou adresu než v záhlaví této smlouvy a adresát nenabyl objektivní příležitost se s obsahem zásilky seznámit. Ničím, co je uvedeno v tomto bodě, není dotčeno ustanovení bodu 10.6. této smlouvy.
- 10.3. Veškeré platby podle této smlouvy se považují, není-li zákonem stanoveno nebo smluvními stranami předem výslovně písemně sjednáno jinak, za zaplacené dnem připsání příslušné částky na příjemcův účet nebo přijetím hotovosti příjemcem.

- 10.4. K jakémukoliv zastupování jedné smluvní strany vůči druhé smluvní straně je zapotřebí, aby zmocněnec prokázal své zmocnění jednat za smluvní stranu příslušnou písemností, například výpisem z příslušného veřejného rejstříku nebo plnou mocí, a to vždy v originále nebo v úředně ověřené kopii. Pronajímatel však může vůči nájemci bez dalšího jednat a vykonávat svá práva a povinnosti podle této smlouvy prostřednictvím správní firmy a nájemce se může na pronajímatele obracet i jejím prostřednictvím.
- 10.5. Tuto smlouvu lze měnit (a to i jen doplňovat) pouze písemným ujednáním obou smluvních stran; každé takové ujednání bude výslovně označeno jako dodatek k této smlouvě a dodatky budou číslovány celými čísly v souvislé vzestupné číselné řadě. Každý dodatek se stane součástí této smlouvy dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami, ledaže by smluvní strany výslovně sjednaly den pozdější; podepíší-li smluvní strany dodatek v různé dny, rozhoduje nejpozdější z těchto dnů. Smluvní strany z opatrnosti výslovně vylučují možnost změny obsahu této smlouvy v jiné formě než písemné a vzájemně si potvrzují, že ke dni podpisu této smlouvy mezi nimi není ohledně předmětu nájmu žádných jiných platných ujednání, a to ani jiných než písemných. Každá smluvní strana může namítnout neplatnost smlouvy nebo jejího dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
- 10.6. Čísla účtů smluvních stran a kontaktní a jiné údaje, uvedené o smluvní straně v záhlaví této smlouvy nebo příslušném veřejném rejstříku (například obchodním nebo živnostenském), mohou být měněny i jednostranným písemným prohlášením příslušné smluvní strany (např. majitele účtu), učiněným vůči druhé smluvní straně. Pronajímatel může rovněž změnit správní firmu.
- 10.7. Každá ze smluvních stran bez prodlení písemně oznámí druhé ze stran jakoukoliv, třeba i jen dočasnou změnu údajů, které jsou o ní uvedeny v záhlaví této smlouvy (a to vždy předem, nevyklučuje-li to povaha věci). Každá ze smluvních stran dále oznámí druhé smluvní straně svou chystanou, očekávanou nebo hrozící platební neschopnost, platební nevělu, insolvenci, oddlužení, likvidaci, úpadek, konkurs, vyrovnání a exekuci (výkon rozhodnutí), jakož i nepřítomnost anebo nedostupnost na adresách, uvedených v záhlaví této smlouvy, případně v obchodním nebo živnostenském rejstříku.
- 10.8. Veškeré oznamovací povinnosti podle této smlouvy se plní pokud možno předem a není-li to možné, pak bez prodlení, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy oznamovaná skutečnost nastala; pokud se o oznamované skutečnosti dozvěděla smluvní strana, která ji má oznámit druhé smluvní straně, až později, pak bez prodlení poté, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy se o ní dozvěděla.
- 10.9. Žádná ze smluvních stran nebude sdělovat třetím osobám obsah ujednání v této smlouvě, ledaže by jí to ukládal zákon či soud nebo že by se na tom smluvní strany předem písemně výslovně dohodly. S ohledem na to, že pronajímatelem je příspěvková organizace zřizovaná městskou částí, smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním této smlouvy jako celku i jednotlivých částí jejího obsahu v příslušných usneseních orgánů obce (městské části), která je zřizovatelem pronajímatele, a berou na vědomí, že této smlouvy se mohou týkat i další, a to i budoucí, opatření ohledně transparentnosti hospodaření a vůbec činnosti obce (městské části), která je pronajímatelem, ať již uložené zákonem, úřady či soudy, anebo ty, o nichž rozhodly příslušné orgány obce (městské části), která je zřizovatelem pronajímatele. Nájemce v této souvislosti výslovně prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství, vzal na vědomí, že pronajímatel poskytuje třetím osobám informace, zejména podle ustanovení předpisů o svobodném přístupu k informacím, a souhlasí se zařazením textu této smlouvy do veřejně přístupné databáze smluv, vedené pronajímatelem.
- 10.10. Nájemce podpisem této smlouvy dává pronajímateli dobrovolný souhlas se zpracováním svých údajů na dobu neurčitou a s uveřejněním údajů, týkajících se plnění závazků plynoucích z této smlouvy, v příslušné veřejně přístupné databázi, vedené pronajímatelem; současně podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje, že byl pronajímatelem v této souvislosti informován o svých právech podle příslušných právních předpisů.

- 10.11. Záležitosti, touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními zákona, zejména občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že se mezi nimi neuplatní ustanovení § 1951 a § 1971 občanského zákoníku.
- 10.12. Kdyby bylo některé ustanovení této smlouvy v budoucnosti mimo nadání shledáno či prohlášeno neplatným nebo nicotným, nebude tím nijak dotčena závaznost jiných ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se pro takový případ zavazují vyjádřit bez prodlení potřebnou formou souhlas s ujednáními, které se účelu takového neplatného nebo nicotného ustanovení co nejvíce blíží.
- 10.13. Ke každému vyhotovení této smlouvy se připojují **všechny její přílohy**, jimiž jsou přinejmenším:

- **Inventurní soupis (Příloha 1)**
- **Provozní řád, požární a evakuační řád (Příloha 2)**
- **Předávací protokol (Příloha 3)**
- **Ujednání o slevě na nájemném (Příloha 4)**

Nejsou-li ke smlouvě připojeny přílohy podle bodů 5.6. a 6.16. této smlouvy, znamená to, že smluvní strany příslušná ujednání nesjednaly.

- 10.14. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv zajistí pronajímatel.
- 10.15. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy na internetových stránkách Městské části Praha 3 a internetové stránce pronajímatele.
- 10.16. Smluvní strany prohlašují, že jsou k uzavření této smlouvy zcela oprávněny (a že není nikoho, kdo by tak mohl učinit na jejich místě nebo společně s nimi a s obsahem této smlouvy a s jejím uzavřením neprojevil souhlas), že si celou smlouvu před jejím podpisem podrobně přečetly a řádně uvážily její obsah, jakož i význam všech jednotlivých ustanovení, že s celou smlouvou zcela souhlasí a že je výrazem jejich bezvýhradně projevované pravé, svobodné a vážné vůle, že ji uzavírají po vzájemné dohodě o celém jejím obsahu, a to i o každém jejím ustanovení, určitě, vážně a srozumitelně, a to nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran. Každá smluvní strana je vázána svým projevem vůle již počínaje okamžikem podpisu této smlouvy. Na důkaz bezvýhradného souhlasu smluvních stran s obsahem této smlouvy byla tato smlouva podepsána, a to na všech třech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.

V Praze dne

.....
Nájemce

.....
Pronajímatel

Příloha smlouvy č. 4

UJEDNÁNÍ O SLEVĚ NA NÁJEMNÉM

Smluvní strany:

Příspěvková organizace Za Trojku
se sídlem: Čajkovského 12, Praha 3
IČ: 00879738
Číslo účtu: 51-605370207/0100
zastoupený: Mgr. Jiřím Snítilem, ředitelem

(na straně jedné jako Pronajímatel)

a

Společnost pro podporu a rozvoj kina Aero, z.s.
zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka L 8656
se sídlem Biskupcova 31, Praha 3, PSČ 130 00
IČ: 67775080

Zastoupený: předsedou výboru Pavlem Rajčanem, trvale bytem Praha 6, Charlese de Gaulla 625/2, RČ 640724/0840

(na straně druhé jako Nájemce)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jen „**Smluvní strana**“)

I. Výše nájemného

Smluvní strany se dle článku 5., bodu 5.6. dohodly na slevě na nájemném. Tímto ujednáním se výše nájemného stanovuje takto:

Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno ke dni vzniku nájmu následujícím způsobem: Nájemné za parcelu č. 4042/2 o výměře 715 m² v k.ú. Žižkov, Městská část Praha 3, obec Žižkov (zastavěná plocha a nádvoří) činí **12.000,- Kč** za kalendářní měsíc., (tj. 201,40 Kč/m2/rok). Nájemné za parcelu č. 4042/4 o výměře 256 m² v k.ú. Žižkov, Městská část Praha 3, obec Žižkov (zastavěná plocha a nádvoří), způsob využití společný dvůr činí **3000,- Kč** za kalendářní měsíc., (tj. 140,60 Kč/m2/rok). Celková výše nájemného za předmět nájmu činí **15.000,- Kč** za kalendářní měsíc.

II. Služby

Smluvní strany se dohodly, že nájemce pronajímateli poskytne předmět nájmu v celkovém počtu 6 akcí za cenu 60.000 Kč na jeden rok bezplatně.

Akcí se rozumí krátkodobý pronájem prostor kina Aero nepřesahující délku jednoho dne. Termíny takových akcí sjednají smluvní strany vždy s dostatečným předstihem. Na každou akci bude uzavřena zvláštní smlouva nebo objednávka.

Bezplatné poskytnutí předmětu nájmu zahrnuje:

1. Pronájem prostor
2. Služby spojené s provozem (zajištění personálu obsluhujícího projekci filmu nebo jiný typ pořádané akce)

Bezplatné poskytnutí předmětu nájmu nezahrnuje:

1. Cenu práv za promítané filmy, která je hrazená distributorovi filmu.

Pronajímatel je oprávněný v rámci tohoto plnění využít prostory pro pořádání vlastního programu nebo programu zřizovatele (Městská část Praha 3.)

III. Další ujednání

Nájemce se zavazuje zpracovat projekt na provozování kina Aero, který definuje, jaké programové aktivity v kině probíhají a jaké neziskové projekty v programu nájemce zachová po dobu trvání smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že nevyčerpaný počet akcí z celkového počtu se převádí do dalšího kalendářního roku, vždy ale s maximálním počtem 8 akcí za rok.

Veškerá ujednání uvedená v této příloze se v bodech zde přímo neuvedených řídí ujednáními uvedenými ve smlouvě o nájmu.

V Praze dne

.....

Nájemce

.....

Pronajímatel