**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená v souladu se zněním Občanského zákona. č.. 89/2012 Sb. v platném znění

o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Smluvní strany:

1) **Divadlo Gong – kulturní a vzdělávací společenské centrum**

 zastoupené: Martinou Fialovou – ředitelkou

 sídlo: Jandova 207/4, PSČ: 190 00, Praha 9

 IČO: 00064564

 DIČ: CZ00064564

 (dále jen pronajímatel) na jedné straně

a

**2) IDEAL MaGy sro**

 zastoupená: Michalem [Gyümölcs](https://rejstrik-firem.kurzy.cz/osoba/272337/)

 sídlo: Vrchlabská 27/11, Praha 9 - Kbely 197 00

 IČO: 26150972

 DIČ: CZ 26150972

 (dále jen nájemce) na straně druhé

 **Článek I.**

**Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor za podmínek dále stanovených.

 **Článek II**

 **Vymezení předmětu nájmu**

1. Pronajímatel je příspěvkovou organizací zřízenou Městskou částí Praha 9, která má hlavním městem Praha svěřenu do správy budovu č. 969/191 v k.ú. Libeň (dále jen „budova“). Pronajímatel vykonává na základě zřizovací listiny vydané Městskou částí P9 právo hospodaření k uvedené budově.
2. Pronajímatel přenechává nájemci v tomto domě ve vstupní hale k užívání nebytové prostory o celkové výměře 75 m2 .
3. Přenechané nebytové prostory bude nájemce užívat k účelu provozování baru pro návštěvníky dopoledních a večerních akcí Divadla Gong a provozování kavárenské činnosti.

 **Článek III**

 **Doba trvání nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1.9.2022 do 31.12.2022.
2. Nájem lze skončit písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu v souladu s Občanským zákonem č.89/2012 Sb. v platném znění, zejména jestliže:
	1. nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
	2. nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
	3. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
	4. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
	5. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
	1. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
	2. nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
	3. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.

 **Článek IV.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje, že bude nebytové prostory užívat pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze prostor přiměřeným.
2. Nájemce může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a to pouze na dobu určitou.
3. Nájemce je oprávněn provádět v pronajatých prostorech jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínky předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to pouze na vlastní náklady. Součástí takového souhlasu musí být též výslovná specifikace prováděných úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předloží v žádosti nájemce. Ve sporném případě se má za to, že souhlas pronajímatele vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty nebytových prostor měnící jejich charakter.
4. Nájemce je oprávněn umístit na budově údaje sloužící k informování veřejnosti o provozu, a to na místě určeném pronajímatelem. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umístit na objektu další reklamy a informační tabule. Veškeré vnější informační tabule, reklamy a výkladové úpravy přitom musí odpovídat celkovému vzhledu a úpravě dle požadavku pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn užívat nebytové prostory a společné prostory budovy takovým způsobem, který by jakkoli omezoval nebo rušil výkon ostatních užívacích a nájemných práv jiných osob.

.

1. Nájemce je povinen zajistit si pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě v souvislosti s užíváním nebytových prostor. Nájemce je odpovědný za škody způsobené na majetku pronajímatele osobami, které spolu s ním pronajaté prostory užívají. Případné škody je nájemce povinen odstranit a bez zbytečného odkladu vše uvést do stavu před vznikem škody.
2. Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady pravidelné revize elektrických zařízení.
3. Nájemce je povinen vybavit nebytové prostory vlastními hasicími přístroji a dodržovat požární předpisy. V případě zanedbání péče o požární ochranu odpovídá nájemce za vzniklé škody.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jeho zmocněncům přístup do nebytových prostor a to po předchozí dohodě, za účelem zajištění řádné správy a provozu celé budovy.
5. Nájemce je oprávněn umístit v nebytových prostorech své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a platného kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není povinen v tomto smyslu uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
6. Nájemce je povinen po skončení nájmu připravit předávací protokol, nebytové prostory vyklidit a předat je pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím k odpovídajícímu opotřebení při běžném užívání, údržbě a provedeným opravám, a to nejpozději do skončení nájemního vztahu.

**Článek V.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je oprávněn zasahovat, resp. vstupovat do nebytových prostor, pokud to bude nezbytně nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvracení hrozících škod, dále potom za účelem provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí budovy (jejích částí). Nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. I v takovém případě je však pronajímatel povinen v maximální možné míře šetřit provoz nájemce, a dále, je-li to možné, předem a včas nájemce o takovém zásahu vyrozumět.
2. Pronajímatel má právo v průběhu rekonstrukcí prováděných nájemcem provádět kontrolu dodržování postupu prací prostřednictvím svých zástupců. Nájemce je povinen poskytovat mu k tomu potřebnou součinnost (např. předání podkladů, výkresů a zajištění přístupu).
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit na své náklady pojištění budovy proti živelným událostem.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání nebytových prostor v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy.

 **Článek VI.**

**Úhrada za nájem**

1. Za užívaní nebytových prostor v čl. II této smlouvy se stanovuje cena ve výši 1 000,- Kč / tisíckorunčeských / měsíčně bez DPH, kterou je nájemce povinen platit pronajímateli na pronajímatelův účet č. 1133091/0100 v.s. 377019 vždy do 15.dne příslušného měsíce. A dále pak je nájemce povinen platit pronajímateli za užívání nebytových prostor 200,-Kč (dvěstěkorunčeských) bez DPH za každé uskutečněné dětské představení v rámci projektu Gong Dětem nebo kulturní akci, která bude pořádána v prostorách Malého sálu Divadla Gong, dále pak 500,- Kč (pětsetkorunčeských) bez DPH za každou uskutečněnou kulturní akci v rámci večerního programu Divadla Gong a dle dohody s produkcí divadla. Celková částka bude fakturována na základě uskutečněného počtu akcí vždy na konci příslušného měsíce.

2. Náklady na spotřebu energií (voda, teplo, elektřina) budou fakturovány čtvrtletně dle spotřeby se splatností 14 dní od obdržení faktury. To znamená za období leden až březen vč. a duben až červen vč. Stavy měřidel budou zapsány do předávacího protokolu při převzetí nebytových prostor nájemcem a podepsány oběma stranami a kvartálně zapsány provozním vedoucím za přítomnosti nájemce.

Nájemce je plátce DPH.

3. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky, přičemž rozhodný je vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.

4. V případě prodlení se splněním povinnosti nebytové prostory po skončení nájemního vztahu řádně a včas vyklidit a připravit předávací protokol, je nájemce povinen zaplatit za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 10 % z částky, která představuje jeden měsíční nájem podle této smlouvy. Právo pronajímatele domáhat se náhrady vzniklé škody tím není dotčeno.

5. Výše nájemného může být pronajímatelem každoročně upravena až o polovinu průměrné míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného bude nájemci pronajímatelem písemně oznámen. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

.

**Článek VII.**

**Zvláštní ustanovení**

1. Tato smlouva může být změněna pouze písemnou dohodou obou smluvních stran, a to formou číslovaných dodatků.
2. Veškeré investice související s rekonstrukcí nebytových prostor provede nájemce na vlastní náklady, přičemž je srozuměn s tím, že tyto investice mu nebudou pronajímatelem v budoucnu uhrazeny.
3. Odstoupí-li pronajímatel od této smlouvy, nemá takový úkon žádný vliv na povinnost nájemce uhradit smluvní pokuty, popř. na povinnost nájemce uhradit náhradu vzniklé škody.

**Článek VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se používají ustanovení obecně závazného právního předpisu; na platnost a účinnost celé nájemní smlouvy nemá platnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou.
2. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, žádná ze smluvních stran jí neuzavřela v tísni, nebo za nápadně nevýhodných podmínek s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho jí vlastnoručně podepisují.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran. Strany dále sjednaly, že osobami oprávněnými jednat ve věcech týkajících se nájmu nebytových prostor jsou, na straně pronajímatele Martina Fialová, ředitelka Divadla Gong – kulturní a vzdělávací společenské centrum, na straně nájemce Michal [Gyümölcs](https://rejstrik-firem.kurzy.cz/osoba/272337/) , Vrchlabská 27/11, Praha 9 - 197 00. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

|  |  |
| --- | --- |
| V Praze dne: 30.8.2022 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Divadlo Gong - kulturní a vzdělávací společenské centrum,příspěvková organizace**Martina Fialová, ředitelka | V Praze dne: 30.8.2022\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**IDEAL MaGy**Michal Gyümölcs  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |