

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: Josefem Pavlatou – ředitelem
sídlo: Jandova 207/4, Praha 9, 190 00
IČO: 00064564
DIČ: CZ 00064564
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

2) Autoškola TRIO

zastoupená: Karlem Lébrem
sídlo firmy: Nekvasilova 570, Praha 8, 180 00
IČO: 15832406
DIČ: CZ5412100254
(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. p. 207/4 v k.ú. Vysočany (dále jen „budova“). Pronajímatel vykonává na základě zřizovací listiny vydané městskou částí Praha 9 právo hospodaření k uvedené budově.

2. Pronajímatel přenechává nájemci v tomto domě k užívání nebytové prostory v 1. patře o celkové výměře 90 m², vchod nalevo od schodů, pod vlastním uzavřením. Přenechané prostory bude nájemce užívat jako kancelář a učebnu pro školení.

Článek III. Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1. 11. 2016 (souhlas zřizovatele viz příloha této smlouvy č. 1)
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:
 - a. nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
 - b. nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - c. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - d. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
 - e. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - a. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
 - b. nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - c. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.
5. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručenou z důvodů, že adresát písemnost nevyzvedl v úložní lhůtě, nebo ji odmítl převzít, či se na uvedené adrese již nezdržuje. Za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy byla písemnost vrácena druhé smluvní straně.

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 předložil 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 uživacích a nájemných práv jiných osob.

6. 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.

7. Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady pravidelné revize elektrických zařízení a plynové přípojky sloužící jeho provozu.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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 odvrácení hrožících 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 užívání nebytových prostor v čl. II této smlouvy, včetně služeb spojených s jejich užíváním, se stanovuje cena ve výši 8 000 Kč a DPH 21% ve výši 1 680 Kč, celkem tedy 9 680 Kč (devěttisícšestsetosmdesátkorunčeských) měsíčně, kterou je nájemce povinen platit pronajímateli na bankovní účet č. 1133091/0100 na základě vystavené faktury. Nájemce je plátcem DPH.
2. V případě prodloužení nájmu s placením nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodloužení smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky, přičemž rozhodný je vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.
3. V případě prodloužení se splněním povinnosti nebytové prostory po skončení nájmu vztahu řádně a včas vyklidit a připravit předávací protokol je nájemce povinen zaplatit za každý den prodloužení 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.
4. Výše nájmu může být pronajímatelem každoročně upravena až o polovinu průměrné míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájmu bude nájemci pronajímatelem písemně oznámen. Takto stanovené nájmu bude výchozí částkou pro výpočet nájmu 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 nájmní 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 ji neuzavřela v tísni, nebo za nápadně nevýhodných podmínek, obě smluvní strany s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

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 Josef Pavlata, ředitel Divadla Gong – kulturního a vzdělávacího společenského centra, a na straně nájemce Karel Lébr, [REDACTED]. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po třech vyhotoveních. Touto smlouvou se ruší původní nájemní smlouva ze dne 30. 9 2016 včetně všech jejích dodatků a příloh.

V Praze dne 19. 10. 2016

V Praze dne

**Divadlo Gong - kulturní a vzdělávací
společenské centrum, příspěvková
organizace**
Josef Pavlata, ředitel

Autoškola TRIO
Karel Lébr