

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění
dále jako „smlouva“

I. Smluvní strany

Plzeň 2015, zapsaný ústav

Sídlo: Plzeň, Presslova 2992/14, PSČ 301 00
IČO: 291 09 124
DIČ: CZ 291 09 124
Zapsaný v: rejstříku ústavů vedeném Krajským soudem v Plzni,
v oddílu U, vložce 78
Zastoupená: Ing. Jiřím Suchánkem, ředitelem



dále jako „Plzeň 2015“ nebo „pronajímatel“

a

SILIKÁTOVÝ SVAZ z.s.

Sídlo: Praha 9, Hrdlořezy, Učňovská 100/1, PSČ: 190 00
IČO: 452 494 91
DIČ: CZ 452 49 491
Zapsaný v: spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu L, vložce 4944
Zastoupený: PhDr. Eduardem Justou, předsedou představenstva
Plátce DPH: ANO

dále jako „nájemce“

II. Úvodní ustanovení

1. Plzeň 2015 provozuje objekt kreativní zóny DEPO2015, Plzeň, Presslova 14, v souladu se svým posláním vyplývajícím ze statutu Plzně 2015. Na základě smluvního vztahu s vlastníkem objektu DEPO2015 je Plzeň 2015 oprávněna přenechat části objektu DEPO2015 do bezúplatného či úplatného užívání třetím osobám.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že 31. 1. 2018 uzavřely nájemní smlouvu a k ní dne 2. 5. 2018 dodatek č. 1 a dne 2. 7. 2018 dodatek číslo 2 (dále jako „**původní smlouva**“), kde Plzeň 2015, zapsaný ústav, vystupoval jako pronajímatel. Na základě původní smlouvy nájemce kontinuálně užíval prostory objektu DEPO2015 specifikované v původní smlouvě, které byly zároveň v souladu se vzájemnou dohodou stran původní smlouvy upraveny k užívání ze strany nájemce způsobem popsáným v odst. 3. tohoto článku smlouvy. Původní smlouva byla na základě vzájemné dohody ukončena ke dni 30. 9. 2019. Tato smlouva se uzavírá za účelem zpřehlednění současné situace, vzhledem k zásadním změnám ve způsobu užívání prostor v DEPO2015.
3. Smluvní strany prohlašují, že na základě vzájemné dohody za účinnosti původní smlouvy společnými silami vybudovaly dřevěnou vestavbu o celkové výměře 88 m² v objektu ozn. SO 01, který je součástí DEPO2015 (dále jako „**Učebna**“). Učebna je v současné chvíli kovovou mříží rozdělena na 2 samostatné části, s tím, že uzamykatelná část Učebny je ve výhradním užívání nájemce (dále jako „**část Učebny č. 1**“) a volně přístupná část Učebny je sdílený prostorem (dále jako „**část Učebny č. 2**“).
4. Pro vyloučení jakýchkoliv budoucích pochybností smluvní strany výslovně deklarují, že Učebna, vč. všech jejích součástí, je od počátku výhradním majetkem pronajímatele a nájemci nenáleží žádná finanční či jiná náhrada za investice či zhodnocení objektu DEPO2015, které v souvislosti se stavbou Učebny vynaložil; pro případ, že takový nárok nájemci vznikl či v budoucnu vznikne, se jej nájemce vzdává a promíjí dluh pronajímatele tomuto nároku odpovídající. Po skončení nájmu není nájemce oprávněn provést úpravy Učebny odstranit.

III. Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Specifikace předmětu nájmu, který tvoří níže popsané části objektu DEPO2015:
 - a. 1 x kontejnerový modul ozn. č. 4 o celkové výměře 15 m² jako skladový prostor;
 - b. část Učebny č. 1 o celkové výměře 24 m² jako skladový prostor;
 - c. garáž č. 12 o celkové výměře 24 m² jako skladový prostor.
Prostory a.-c. se nacházejí v prostorách budov SO 01 (a., b.) a SO 14 (c.) tvořících součást DEPO2015 a jsou označeny v nákresu tvořícím nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1.
(a. – c. dále společně jako „**Prostor 1**“).
 - d. část Učebny č. 2 o celkové výměře 64 m² jako prostor pro realizaci obkladačských školení nájemce. Část Učebny č. 2 je sdíleným prostorem, který je nájemce oprávněn užívat pouze na základě dílčích smluv uzavřených způsobem uvedeným v čl. VI. této smlouvy.
(d. dále jako „**Prostor 2**“)

dále „Prostor 1“ a „Prostor 2“ společně či každý jednotlivě (dle smyslu konkrétního ujednání) jako „**předmět nájmu**“

2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání Prostor 1 jako prostor sloužící k podnikání. Nájemce Prostor 1 přebírá do užívání a zavazuje se užívat jej v souladu s jeho určením a pravidly stanovenými pronajímatelem výhradně k účelu nájmu dle odst. 3 a dále se zavazuje platit za užívání Prostoru 1 řádně a včas nájemné ve sjednané výši.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně za sjednaným účelem nájmu v rámci předmětu podnikání uživatele zapsaného ve veřejném rejstříku.

IV. Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1. 10. 2019 do 31. 12. 2020.**
2. Účinnost této smlouvy končí v souladu s občanským zákoníkem těmito způsoby:
 - a) Uplynutím sjednané doby nájmu uvedené v čl. IV. odst. 1 smlouvy, přičemž nájemce je povinen předmět nájmu předat nejpozději poslední den trvání smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak.
 - b) Písemnou dohodou smluvních stran.
 - c) Písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran doručenou druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 30 dní a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. V případě hrubého porušení povinnosti dle této smlouvy některou ze smluvních stran je druhá smluvní strana oprávněna od smlouvy odstoupit, a to za dále uvedených podmínek. Před odstoupením je smluvní strana, která vytýká porušení podmínek smlouvy druhou smluvní stranou, písemně ji vyzvat ke splnění povinnosti, když v této výzvě je povinna poskytnout druhé smluvní straně přiměřenou lhůtu k nápravě. V případě, že smluvní strana ani přes výzvu svou povinnost vyplývající ze smlouvy nesplní ani v takto poskytnuté dodatečné lhůtě, je smluvní strana oprávněna od smlouvy odstoupit. Výzva bude dle dohody smluvních stran učiněna elektronicky e-mailovou zprávou z/na kontaktní e-mail uvedený v čl. IX. Nájemce je v případě ukončení nájmu odstoupením od smlouvy povinen vyklidit předmět nájmu do 10 pracovních dnů od doručení odstoupení od smlouvy na e-mail kontaktní osoby dle čl. IX. odst. 4 této smlouvy, není-li výslovně dohodnuto (písemně) jinak. Za hrubé porušení smlouvy ze strany nájemce se považuje zejména prodlení s úhradou nájemného nebo jeho části o více než 30 dní, anebo porušení ujednání dle čl. V. odst. 2.-4. a odst. 11.
4. Za zvláštní důvod k okamžitému ukončení smlouvy ze strany pronajímatele je neuhrazení, v době podpisu existujícího, dluhu nájemce vůči pronajímateli plynoucího z původní smlouvy, dle podmínek stanovených ve zvláštní dohodě u ukončení nájmu a dohodě o splátkách. Nájemce prohlašuje, že s tímto zvláštním důvodem k okamžitému ukončení smlouvy ze strany pronajímatele souhlasí a s tímto přistupuje k podpisu smlouvy.

V.
Podmínky užívání předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a je mu znám její faktický i právní stav. V tomto stavu předmět nájmu přijímá do užívání.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby nepoškozoval dobré jméno či pověst pronajímatele a/nebo statutárního města Plzeň.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s pokyny pronajímatele a provozním řádem, který je ke stažení na webových stránkách pronajímatele <http://www.depo2015.cz/o-nas-ag65/ke-stazeni-a953>. Na nájemce se nevztahuje ustanovení provozního řádu omezující dobu výskytu v areálu DEPO2015 mimo oficiální provozní dobu DEPO2015.
4. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že nájemce žádným způsobem nebude zasahovat do jakýchkoliv práv pronajímatele a vlastníka objektu DEPO2015 svobodně nakládat s celým areálem DEPO2015, v němž se předmět nájmu nachází. Nájemce je povinen bezvýhradně respektovat pravidla pohybu v DEPO2015 (zejm. provozní řád dle odst. 3. tohoto článku smlouvy), s nimiž byl ze strany pronajímatele seznámen. Porušení těchto pravidel je důvodem pro odstoupení od smlouvy ve smyslu ust. čl. IV. odst. 3 smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje třídit odpad.
6. Nájemce je odpovědný za škodu na majetku pronajímatele či třetích osob, kterou způsobil svým protiprávním jednáním či nečinností. Nájemce je rovněž odpovědný za újmu na životě či zdraví osob, k nimž dojde v předmětu nájmu vlivem nebo v důsledku protiprávního jednání nájemce či jeho nečinnosti.
7. Smluvní strany sjednávají, že nájem vzniklý na základě smlouvy nebude zapsán do veřejného seznamu.
8. Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele. Ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.
9. Nájemce je povinen ujednat a po celou dobu trvání nájmu udržovat v platnosti pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou činností nájemce.
10. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za předměty umístěné v předmětu nájmu, a to ani za jejich odcizení, poškození či jiné znehodnocení.
11. Nájemce se tímto zavazuje, že se nebude podílet na aktivitách, které jsou v rozporu s morálními pravidly či platnými právními předpisy, příp. které jsou způsobilé jakkoli poškodit dobré jméno pronajímatele či vlastníka objektu DEPO2015 - statutárního města Plzeň. Jednáním dle předchozí věty se rozumí zejména nelegální stahování souborů, zneužití ochranné známky nebo jiného předmětu duševního vlastnictví bez vědomí autora / nositele práva, dále pak činnosti související s „pyramidovým“ principem, šíření spamů, krádeže identity, urážlivé jednání, šíření nebo stahování materiálů s nevhodným obsahem, či jakékoliv jiné jednání, které je způsobilé poškodit práva či oprávněné zájmy pronajímatele či třetího subjektu. V případě nejednoznačnosti, zda se v konkrétním případě jedná o shora definované jednání, je výlučně na uvážení pronajímatele, jakým způsobem takového jednání posoudí a následně vyhodnotí.
12. Smluvní strany se zavazují předání a převzetí předmětu nájmu písemně potvrdit v předávacím protokolu, podepsaném oběma smluvními stranami, a to jak při předání předmětu nájmu do užívání nájemci, tak i při vrácení předmětu nájmu po ukončení nájemního vztahu.
13. Nájemce přebírá od pronajímatele při podpisu předávacího protokolu dle odst. 12. tohoto článku smlouvy klíč od předmětu nájmu.

VI.

Zvláštní podmínky pro užívání Prostor 2

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání Prostor 2 **na základě samostatných potvrzených objednávek** nájemce (dále jako "**Objedávka**"). Objedávka musí být učiněna v písemné formě, a to buď elektronicky (emailovou zprávou) či v listinné formě.
2. Emailové kontaktní adresy určené pro zasílání a akceptaci Objednávek jsou:
 - nájemce: ██████████@depo2015.cz;
 - pronajímatel: ██████████@institutpraxe.czNa Objedávky zasílané na/z jiných emailových adres nebude brán zřetel.
3. Každá objednávka musí obsahovat minimálně informaci o požadovaných termínech zahájení a skončení nájmu a případně další okolnosti týkající se nájmu, která by mohla být významná pro rozhodnutí Objednatele o přijetí či nepřijetí Objedávky.
4. Pronajímatel je povinen Objedávku posoudit do 5 pracovních dnů od doručení Objedávky a zaslat nájemci informaci o přijetí či nepřijetí Objedávky.
5. Pronajímatel je oprávněn Objedávku jednostranně neakceptovat. V případě, že pronajímatel Objedávku neodmítne anebo neuvede jiné parametry nájmu, platí, že s podmínkami uvedenými v Objedávce souhlasí.
6. Okamžikem písemné akceptace Objedávky ze strany pronajímatele je uzavřena dílčí nájemní smlouva na užívání Prostoru 2 (dále jako "**Dílčí smlouva**").
7. Neujednají-li smluvní strany výslovně, že konkrétní nájemní smlouva uzavřená mezi nimi za dobu účinnosti této smlouvy, jejímž předmětem je nájem části objektu DEPO2015, nespadá pod účinnost této smlouvy, platí, že každá nájemní smlouva uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem v průběhu účinnosti této smlouvy způsobem shora popsaným je Dílčí smlouvou. Pro nájem založený Dílčí smlouvou se užití ujednání vztahující se k nájmu Prostoru 1.
8. Nájemce se zavazuje užívat Prostor 2 v rozsahu min. 40 dnů užívání po dobu trvání nájemního vztahu podle IV. odst. 1. této smlouvy (dále jako "**Minimální limit užívání**"). V případě, že nájemce nedodrží Minimální limit užívání Prostoru 2, zavazuje se po skončení nájmu uhradit pronajímateli náhradu za rezervaci nájmu, která odpovídá rozdílu mezi součinem dnů tvořících Minimální limit a sjednaného denního nájemného a skutečně zaplaceným nájemným za užívání Prostoru 2 za celou dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy; pro výpočet se přitom vychází z premisy využití Prostoru 2 v období od uzavření smlouvy do 04/2020 včetně v rozsahu 23 dní. Pro případ, že by byla smlouva ukončena před uplynutím sjednané nájemní doby z důvodů ležících na straně nájemce, je nájemce povinen uhradit náhradu za rezervaci nájmu v plné výši, jinak uhradí alikvotní část.

VII.

Nájemné, úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za užívání **Prostoru 1 nájemné ve výši 5.000,- Kč** (slovy: pět tisíc korun českých) + DPH za jeden měsíc užívání Prostoru 1. Nájemce je povinen hradit nájemné měsíčně předem na základě faktur vystavených Plzní 2015, které budou nájemci zasílány na kontaktní e-mailovou adresu nájemce uvedenou v čl. VIII. Smluvní strany sjednávají splatnost faktur v délce 14 kalendářních dní od doručení faktury; platí, že faktura je nájemci doručena nejpozději 3. kalendářní den od jejího odeslání pronajímatelem na kontaktní e-mailovou adresu nájemce. Nájemce vždy uvede jako variabilní symbol platby číslo faktury. Pozdní vystavení faktury ze strany pronajímatele nemá vliv na povinnost pronajímatele uhradit nájemné.
2. Nájemce je povinen platit pronajímateli za 1 den užívání **Prostoru 2 nájemné takto:**
 - a. do 4/2020 ve výši 3.000,- Kč (slovy: tři tisíce korun českých) + DPH / 1 den užívání Prostoru 2;
 - b. od 5/2020 ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) + DPH / 1 den užívání Prostoru 2.

Za 1 den užívání Prostoru 2 se pro účely výpočtu nájemného rozumí každý započatý den užívání, bez ohledu na faktickou dobu užívání nájemcem.

3. **Paušální úhrada za služby** související s užíváním předmětu nájmu, které dle dohody smluvních stran zajišťuje pronajímatel:

- světlo a teplo ve společných prostorech,
- užitková voda ve společných prostorech,
- standardní služby recepce,
- úklid ve společných prostorech,
- elektřina – topení el. přímotopy, světlo, běžné spotřebiče
- internet

jsou zahrnuty v nájemném.

Pronajímatel neodpovídá za případné přerušení dodávky energií/služeb, je-li výpadek způsoben výhradně dodavatelem energií/služeb a nájemce není oprávněn požadovat po pronajímateli žádnou náhradu v souvislosti s přerušením dodávky energií/služeb.

VIII.

Další ujednání

1. Nájemce je povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele k jakýmkoliv stavebním úpravám předmětu nájmu či jiným obdobným podstatným zásahům do předmětu nájmu. Nájemce nemá právo na náhradu nákladů vynaložených na zhodnocení předmětu nájmu ani na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku jím provedených oprav, obnovy, rekonstrukcí, modernizací apod., byť se bude jednat o zhodnocení provedené se souhlasem pronajímatele.
2. Nájemce je povinen uvést ke dni skončení účinnosti smlouvy předmět nájmu na vlastní náklady původního stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn tak učinit sám prostřednictvím třetí osoby a náklady na to vynaložené požadovat po nájemci.
3. Kontrolu plnění účelu nájmu z této smlouvy je oprávněna vedle pronajímatele provádět též pověřená osoba ze strany vlastníka objektu DEPO2015, a to Správou veřejného statku města Plzně, p. o. se sídlem Klatovská tř. 10 a 12, 301 00 Plzeň, IČ 40526551, eventuálně jiný nástupnický právní subjekt.
4. Nájemce může dát třetí osobě předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo jiným obdobným způsobem umožnit jeho užívání jiné osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti je hrubým porušením smlouvy ze strany nájemce.

IX.

Kontaktní osoby

1. Kontaktní osobou pronajímatele je Jana Žáková, sales and event specialista, email [REDACTED]@depo2015.cz, tel.: +420 [REDACTED].
2. Pronajímatel je oprávněn pověřit konkrétními činnostmi jinou osobu než uvedenou v odst. 1. tohoto článku smlouvy, přičemž jméno této osoby a kontaktní údaje budou vhodnou formou sděleny nájemci.
3. Kontaktní osobou nájemce je [REDACTED], e-mail [REDACTED]@institutpraxe, tel.: +420 [REDACTED].
4. Kontaktní osoba pronajímatele dle odst. 1 tohoto článku smlouvy musí být nájemcem neprodleně informována o jakýchkoliv vzniklých či hrozících škodách na předmětu nájmu.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě musí být učiněny písemně, jinak jsou neplatné.
2. Případná neplatnost jednotlivých ustanovení nemá vliv na platnost smlouvy jako celku.

3. Obě strany této smlouvy prohlašují, že jejímu obsahu rozumí a jsou s ním srozuměny a že ji uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, prosty jakékoliv tísně či nátlaku.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu. Jeden stejnopis obdrží nájemce a dva pronajímatel.
5. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu obou smluvních stran.
6. Smluvní strany se dohodly, že závazek plynoucí z této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
7. Smluvní strany si výslovně sjednávají pro případné spory z této smlouvy místní příslušnost soudu věcně příslušného v prvním stupni se sídlem v Plzni, a to Okresní soud Plzeň – město nebo Krajský soud v Plzni. Skutečnost, zda se jedná o Okresní soud Plzeň – město nebo Krajský soud v Plzni bude určena na základě ustanovení právních předpisů o věcné příslušnosti, zejména zák. č. 99/1963, občanského soudního řádu, v platném znění.
8. Smluvní strany si sjednaly, že závazek touto smlouvou založený bude vykládán výhradně podle obsahu této smlouvy, bez přihlídnutí k jakékoli skutečnosti, která nastala a/nebo byla sdělena, jednou stranou druhé straně před uzavřením této smlouvy. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu této smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.

Přílohy: Příloha č. 1 – Zákres předmětu nájmu

V Plzni dne 30. září 2019

pronajímatel

nájemce

Plzeň 2015, zapsaný ústav
Ing. Jiří Suchánek, ředitel

SILIKÁTOVÝ SVAZ Z.S.
PhDr. Eduard Justa, předseda