

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR PRO VÝUKU a TVŮRČÍ ČINNOST

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)

1. Smluvní strany

1.1 NAVA FUND a.s.

sídlo: Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 073 45 330

zapsaná v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23714

zastoupen/a: Maksym Vykhoryev, statutární ředitel

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: 5409585369/0800

(dále také jen „pronajímatel“)

a

1.2 Vysoká škola uměleckoprůmyslová v Praze

sídlo: nám. Jana Palacha 80/3, Praha, 116 93 Staré Město

IČO: 60461071

zastoupená: Prof. PhDr. PaedDr. Jindřichem Vybíralem, rektorem

bankovní spojení: KB a.s. číslo účtu: 19-5599810247/0100

(dále také jen „nájemce“)

Pronajímatel a nájemce společně dále též jako „smluvní strany“ a každá samostatně jako „smluvní strana“ uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

nájemní smlouvu

2. Předmět smlouvy

2.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu na adrese 186 00 Praha 8, Prvního pluku 211/5, tedy vlastníkem budovy č.p. 211, umístěné na pozemku č. parc. 117, se všemi součástmi a příslušenstvím a s pozemkem č. parc. 117, katastrálním území Karlín, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro hlavní město Prahu, KP Praha na LV 164 (dále také jen „budova“).

- 2.2 Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a v uzavření této smlouvy mu nebrání žádný závazek vůči jiné osobě či právo nebo nárok státu, finančního úřadu nebo jiné instituce.
- 2.3 Pronajímatel přenechává nájemci do užívání celou shora označenou nemovitost, s veškerým jejím příslušenstvím a součástmi (dále také jen „**Prostory**“).
- 2.4 Nájemce tímto prohlašuje, že je způsobilý uzavřít tuto smlouvu a je oprávněn vykonávat předmět své hlavní činnosti i doplňkové činnosti ve smyslu z. č. 111/1998 Sb. o vysokých školách ve znění novel (dále také jen Vysokoškolský zákon), jak je stanovena Statutem Vysoké školy uměleckoprůmyslové v Praze ze dne 25. 7. 2017 registrovaným Ministerstvem školství mládeže a tělovýchovy ČR pod čj. MSMT-20295/2017 (dále také je Statut).

3. Předmět a účel nájmu

- 3.1 Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci do užívání Prostory k níže uvedenému účelu a poskytovat nebo zajišťovat Nájemci plnění spojená s nájmem v rozsahu a způsobem uvedeným v Příloze č. 2 této smlouvy.
- 3.2 Nájemce je oprávněn užívat prostory za účelem výkonu vzdělávací činnosti, tvůrčí činnosti a ostatních hlavních činnosti ve smyslu jeho Statutu a Vysokoškolského zákona, jakož i doplňkové činnosti ve smyslu Statutu a Vysokoškolského zákona. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro tento účel a způsobem dle této smlouvy.
- 3.3 Nájemce se s Prostory podrobně seznámil před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že sjednané podmínky v této smlouvě i Prostory samotné odpovídají bez dalších omezení ve stavu ke dni účinnosti této smlouvy účelu nájmu ve smyslu tohoto článku Smlouvy a Nájemce si je od Pronajímatele pronajímá tak jak stojí a leží ke dni účinnosti této smlouvy.

4. Doba nájmu a výpověď

- 4.1 Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, a to ode dne nabytí vlastnictví předmětu nájmu Pronajímatelem (den zahájení nájmu) do 31.12.2021 (den skončení nájmu).
- 4.2 Před skončením sjednané doby nájmu jsou pronajímatel a nájemce oprávněni vypovědět tuto smlouvu pouze z následujících důvodů a dále z důvodů, pro které zákon stanoví možnost výpovědi bez výpovědní doby.
- 4.3 Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu, která se prokazatelně doručuje do sídla nebo datové schránky druhé smluvní strany.
- 4.4 Pronajímatel je oprávněn Smlouvy vypovědět se šestiměsíční výpovědní lhůtou a jako důvody výpovědi nájmu ze strany pronajímatele se sjednává:
- 4.4.1 Nájemce nezaplatil nájemné po dobu dvou po sobě navazujících kalendářních měsíců, přestože byl na prodlení s placením nájemného písemně upozorněn;
 - 4.4.2 Nájemce předmět nájmu užívá v rozporu se sjednaným účelem a porušuje tak oprávněný zájem Pronajímatele;

- 4.4.3 Nájemce provedl významné změny Předmětu smlouvy, aniž by si předem opatřil souhlas Pronajímatele, kdy za významné změny se nepovažují:
- změny Předmětu smlouvy, které Nájemce provedl v důsledku své povinnosti Předmět smlouvy řádně udržovat, provádět drobné opravy a o Předmět smlouvy pečovat jako řádný nájemce a hospodář,
 - změny Předmětu smlouvy, které Nájemce provedl při odvracení hrozící škody nebo havárie, nebo
 - změny Předmětu smlouvy, které Nájemce provedl ve smyslu odst. 10.3. Smlouvy, a o kterých písemně informoval Pronajímatele.
- 4.4.4 Nájemce neplní povinnost údržby a povinnost provádět drobné opravy, kdy na tuto skutečnost byl Pronajímatelem v posledních 6 měsících písemně upozorněn a zároveň navrhovanou drobnou opravu nebo údržbu neprovedl ani ve lhůtě, která byla s Pronajímatelem k provedení sjednána na základě písemného upozornění a zároveň Pronajímateli hrozí v důsledku neplnění povinnosti údržby a drobných oprav Nájemcem vážná újma. Podrobnosti ohledně povinnosti údržbu a drobných oprav Nájemce jsou sjednány níže v čl. 9 Smlouvy.
- 4.4.5 Nájemce uzavřel k předmětu nájmu podnájemní smlouvu nebo smlouvu o užívání Prostor třetí osobou bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 4.5 Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět kdykoliv bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou. Nájemce je rovněž oprávněn Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případech, kdy tak stanoví zákon.
- 4.6 Výpovědní doba pro výpověď kterékoliv ze smluvních stran běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

5. Odkládací podmínka

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že z této smlouvy vznikají práva a povinnosti pod odkládací podmínkou, a to tak že tato smlouva nabývá účinnosti ke dni, ke kterému nabyde Pronajímatel vlastnické právo k Předmětu smlouvy, tedy ke dni podání návrhu na vklad vlastnictví do katastru nemovitostí, jakmile je příslušným katastrálním úřadem rozhodnuto o povolení vkladu vlastnického práva Pronajímatele k Předmětu smlouvy.
- 5.2 V případě, že uvedená podmínka vzniku práv a povinností z této smlouvy nenastane do 12 měsíců od podpisu této smlouvy, smlouva se od počátku ruší a hledí se na ní, jakoby nebyla uzavřena.
- 5.3 Smluvní strany se zavazují vypořádat vzájemné nároky za dobu, kdy práva a povinnosti z této smlouvy trvaly, nicméně v průběhu této doby nebylo postaveno najisto, že je splněna podmínka dle odst. 5.1 této Smlouvy takto:
- 5.3.1 Pronajímatel se zavazuje informovat Nájemce bez zbytečného odkladu o následujících skutečnostech nebo svých právních jednáních:
- podání návrhu na vklad vlastnického práva k příslušnému katastrálnímu úřadu;

- doručení rozhodnutí o povolení nebo zamítnutí návrhu na vklad vydaným příslušným katastrálním úřadem;
- dalších významných skutečnostech, které mohou mít vliv na splnění odkládací podmínky dle odst. 5.1. této Smlouvy.

5.3.2 Strany sjednávající, že nájemné za období od okamžiku vzniku účinnosti této smlouvy do okamžiku, kdy byl o skutečnosti vzniku účinnosti této Smlouvy písemně informován Pronajímatelem, je splatné společně s nájemným za kalendářní měsíc následující po měsíci, ve kterém Nájemci doručeno Vyrozumění Pronajímatele o splnění podmínky dle odst. 5.1. této Smlouvy a vzniku účinnosti této Smlouvy. Pronajímatel je povinen společně s Vyrozuměním Nájemci doručit rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva, ze kterého bude zřejmý okamžik, ke kterému je tato Smlouvy účinná.

6. Nájemné

6.1 Ode dne zahájení nájmu se nájemce zavazuje hradit pronajímатeli nájemné za Prostory jako jeden funkční celek, které bylo dohodnuto ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých).

6.2 Nájemné je splatné měsíčně předem, nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č. 5409585369/0800 vedený u České spořitelny, a.s.

6.3 První nájemné je splatné v kalendářním měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byla Pronajímatelem nájemci doručeno Vyrozumění o splnění podmínky ve smyslu čl. 5 Smlouvy.

6.4 V případě prodlení Nájemce s jakýmkoliv peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímатeli úroky z prodlení v souladu s Nařízením vlády č. 351/2013 Sb..

6.5 Dodávky elektrické energie a zemního plynu zajišťuje Nájemce. Náklady na odběr elektrické energie a zemního plynu, uhradí nájemce přímo příslušným dodavatelům dle skutečného odběru.

6.6 Dodávky vody a odvádění odpadních vod a dále také odvoz a likvidaci odpadu komunálního zajišťuje Nájemce na základě trojstranné smlouvy mezi Pronajímатelem, Nájemcem a poskytovatelem dané služby – aktuálně Pražské vodovody a kanalizace a.s. nebo s poskytovatelem dané služby přímo. Nájemce je povinen poskytovateli služby hradit pravidelné měsíční zálohy na náklady za dodávky vody a odvádění odpadních vod.

6.7 Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné dle ustanovení § 2248 občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je

pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

6.8 Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele. Platby zaslané Nájemcem se vždy započítávají na umoření pohledávek Pronajímatele, které mají nejstarší datum splatnosti, a to při zachování zásady, že úhrada jistiny má vždy přednost před úhradou úroků z prodlení.

7. Jistota

7.1 Do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele, poté co byl dokončen převod vlastnických práv k Prostorám v jeho prospěch, je povinen nájemce složit k rukám pronajímatele hotově nebo na jím ve výzvě označený bankovní účet jistotu ve výši 30.000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých) k zajištění nároků pronajímatele vůči nájemci vzniklých z této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu (započíst) na zaplacení nebo úhradu splatné pohledávky za Nájemce, a to výhradně na:

7.1.1 úhradu dlužného nájemného včetně příslušenství

7.1.2 úhradu dlužných záloh na služby

7.1.3 úhradu peněžitých sankcí dle této smlouvy (včetně smluvních pokut).

7.2 Dojde-li po dobu trvání nájmu k čerpání jistoty ze strany pronajímatele, je nájemce povinen jistotu na žádost pronajímatele doplnit do původní výše, a to nejpozději do 5 pracovních dnů od obdržení žádosti pronajímatele.

7.3 V případě, že pronajímatel jistotu nebo její část nepoužije v souladu s touto smlouvou, vrátí ji nájemci do 30 dnů ode dne ukončení nájmu.

7.4 Nájemce souhlasí, aby případné úroky, které poplynou Pronajímateli ze složené jistoty, sloužily jako paušální úhrada nákladů Pronajímatele s její evidencí a držbou. Pronajímatel se zavazuje, že nebude s Jistotou nakládat jiným způsobem, než je uvedeno ve Smlouvě.

8. Předání a vrácení prostor

8.1 O předání prostor bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav prostor v okamžiku předání, a který se okamžikem jeho vyhotovení stane Přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce a Pronajímatel se zavazují provést předání a převzetí Prostor do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele, poté co byl dokončen převod vlastnických práv k Prostorám v jeho prospěch, když Nájemce Prostory do okamžiku jejich předání Pronajímatelem užívá na základě vlastnického práva, které Nájemce na Pronajímatele převádí samostatně uzavíranou kupní smlouvou.

8.2 Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu vyklidit a předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání nejpozději v den následující po dni skončení nájmu nebo v den, na kterém se smluvní strany dohodnou

- 8.3 Pokud Nájemce po skončení nájemního vztahu nepředá vyklizené Prostory Pronajímateli do 10 dnů po skončení nájmu, je Pronajímatel povinen vyzvat Nájemce k vyklizení prostor v náhradní lhůtě, která nesmí být kratší 1 týdne od doručení výzvy k vyklizení v náhradním termínu. Ve výzvě k vyklizení je Pronajímatel povinen Nájemce:
- 8.3.1 upozornit, že provede vyklizení Prostor svépomocí, a stanoví pro to termín následující po uplynutí lhůty k náhradnímu termínu vyklizení
 - 8.3.2 označit místo, kde budou na náklad Nájemce uskladněny jeho věci nejméně po dobu 30 dní umístěné v Prostorech ke dni vyklizení svépomocí,
 - 8.3.3 sdělit Nájemci podrobnosti, jak je možné si uskladněné věci vyzvednout.
- S tímto uvedeným postupem Nájemce výslovně souhlasí a Pronajímatele za těchto okolností k vyklizení zmocňuje, což stvrzuje podpisem Smlouvy. Výpověď tohoto zmocnění je důvodem pro odstoupení Pronajímatele od Smlouvy.
- 8.4 V případě, že si Nájemce nevyzvedne uskladněné věci po vyklizení prostor svépomocí Pronajímatele ve lhůtě 30 dní od jejich uskladnění nebo ve lhůtě 30 dní od doručení vyznamování, kde Pronajímatel věci uskladnil, podle toho která lhůta je delší, je Pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat a výtěžek použít na úhradu nákladů spojených s vyklizením Prostor a uskladněním věcí Nájemce, k čemuž Nájemce výslovně podpisem Smlouvy Pronajímatele zmocňuje. Výpověď tohoto zmocnění je důvodem pro odstoupení Pronajímatele od Smlouvy.

9. Užívání a opravy Prostor

- 9.1 Nájemce je povinen udržovat Prostory v technickém stavu, odpovídajícímu stavu při převzetí nemovitosti s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen provádět drobné opravy Prostor, jejich součástí a příslušenství na svůj náklad.
- 9.2 V případě potřeby oprav, které obstarává Pronajímatel, je Nájemce povinen je o potřebě takových oprav písemně informovat a umožnit mu takové opravy provést. V opačném případě nese Nájemce odpovědnost za škodu, která z porušení jeho povinnosti vznikla.
- 9.3 Pokud hrozí nebezpečí škody na zařízení nebo vybavení Nájemce v Prostorech umístěných je Nájemce oprávněn provést opravy, která má obstarat Pronajímatel, samostatně a náklady s tím spojené započíst oproti povinnosti platit Nájemné, a to po tolik po sobě následujících kalendářních měsících, než jsou náklady takových oprav započtení zcela uhrazeny. Započtení provede nájemce vždy písemně pro každé jednotlivé splatné nájemné, kdy k prvnímu takovému započtení připojí doklady prokazující skutečnou výši nákladů provedených oprav.
- 9.4 Za údržbu a drobné opravy, které obstarává na svůj náklad Nájemce ve smyslu odst. 9.1. Smlouvy výše se považují:
- 9.4.1 opravy výmalby, související opravy vnitřních omítek, čištění podlah a vnitřních obkladů stěn
 - 9.4.2 čištění zanesených odpadů a obnova vnitřních nátěrů
 - 9.4.3 opravy zasklení oken a okenních rámců, dveří, kování, klik, rolet a žaluzií

- 9.4.4 výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků
 - 9.4.5 výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru Prostor
 - 9.4.6 opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuků, vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných skříní apod.
 - 9.4.7 opravy topných těles v užívaných místnostech.
- 9.5 Opravy nad rámec vymezený odst. 9.4. Smlouvy provádí Pronajímatel. Pronajímatel je povinen při provádění oprav a úprav Prostor postupovat, tak aby bezdůvodně nerušil účel nájmu, jak je ve Smlouvě sjednán. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce nejméně 3 měsíce před samotným zahájením prací o svém záměru provést opravy a/nebo úpravy Prostor. Pronajímatel se zavazuje provádět po dobu trvání nájmu pouze takové opravy a úpravy, které nebudou dlouhodobě rušit výkon práva nájmu Nájemce podle této smlouvy. Před uplynutím této lhůty není oprávněn práce zahájit. Pro případ porušení této povinnosti Pronajímatelem sjednávají strany smluvní pokutu 20.000,- Kč slovy dvacet tisíc korun českých za každý jednotlivý den předčasného zahájení oprav a úprav, kdy smluvní pokuta je splatná do 1 měsíce od písemné výzvy Nájemce.

10. Změny Prostor

- 10.1 Nájemce a Pronajímatel společně prohlašují, že Prostory jsou bez dalšího způsobilé k účelu nájmu, jak je ve Smlouvě sjednán.
- 10.2 Nájemce je oprávněn bez nutnosti předchozího schválení ze strany Pronajímatele provádět na svůj náklad následující změny Předmětu smlouvy, aniž by měl nárok náhradu nákladů spojených s provedenými změnami, jakož ani nárok na započtení zhodnocení předmětu nájmu proti nájemnému:
- 10.2.1 úpravy povrchů podlah, omítek, výmalb a oken,
 - 10.2.2 lehkých (obvykle sádkartonových) příček k rozdělení stávajících místností v Prostorách a/nebo změně jejich dispozic,
 - 10.2.3 ztužení nebo úpravy podlah a/nebo stěn za účelem instalace, deinstalace, oprav nebo úprav strojního vybavení, které Nájemce chce v prostorách umístit k plnění účelu nájmu,
 - 10.2.4 úpravy vedení elektřiny, plynu, vzduchotechniky, vody nebo odpadů ve vnitřních částech Prostor (rozuměj za hlavními uzávěry od dodavatelů médií), které jsou zcela nezbytné pro instalaci, deinstalaci, opravy nebo úpravy strojního vybavení, které Nájemce chce v prostorách umístit k plnění účelu nájmu,
- 10.3 Nájemce je povinen o změnách provedených ve smyslu odst. 10.3. Smlouvy informovat Pronajímatele obvykle před zahájením prací nejpozději však do 3 měsíců od jejich dokončení.

- 10.4 Pronajímatel je oprávněn do 1 měsíce od doručení vyznění o provedené změně dle odst. 10.4. Smlouvy vyznění Nájemce, že trvá na tom, aby provedená změna byla před skončením nájmu odstraněna. Nájemce je pak povinen uvedenou změnu ke dni skončení nájmu odstranit. To neplatí, pokud by odstranění změny bylo zcela zjevně neúčelné nebo by významně zhoršilo užité vlastnosti Předmětu smlouvy a zároveň jsou náklady na odstranění změny zcela zjevně nepřiměřené užítu plynoucímu Pronajímateli z odstranění této změny Prostor.
- 10.5 Pokud není typ změny upraven v odst. 10.3. Smlouvy výše, je Nájemce oprávněn provádět změny Prostor pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

11.Služby

- 11.1 Nájemce se zavazuje zajistit na své jméno a účet smluvní vztahy o dodávce služeb a energií, zejména elektrické energie a zemního plynu a platit zálohy podle uzavřených smluv ve sjednané výši a době jejich splatnosti, jakož i nedoplatky vyplývající z ročního vyúčtování energií a služeb od jejich dodavatelů.
- 11.2 Pronajímatel je povinen na písemnou žádost Nájemce doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování.
- 11.3 Jednou ročně doručí Pronajímatel Nájemci písemné vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby příslušných služeb. Případný nedoplatek je Nájemce povinen uhradit do 4 měsíců od doručení vyúčtování; případný přeplatek bude do 4 měsíců započten pro případné pohledávce Pronajímatele za nájemce vyplývající ze Smlouvy nebo vrácen na účet Nájemce, z něhož poukazuje platby nájemného, pokud Nájemce nestanoví jiný způsob vyrovnání v téže lhůtě.
- 11.4 Nedoplatek nebo přeplatek za poslední rok trvání nájmu Prostor je příslušná smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně na základě závěrečného vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby služeb, které bude Nájemci Pronajímatelem doručeno podle zásad tohoto článku Smlouvy do sídla Nájemce.

12.Další práva a povinnosti stran

12.1 Povinnosti nájemce

Kromě ostatních povinností nájemce uvedených ve Smlouvě se nájemce zavazuje plnit tyto povinnosti:

- 12.1.1 užívat Prostory výhradně ke sjednanému účelu a udržovat Prostory v technickém stavu odpovídajícím stavu, ve kterém Prostory převzal s přihlednutím k obvyklému opotřebení;
- 12.1.2 dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a související povinnosti, zvláště v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce v prostorách a budově včetně veškerých příslušných ustanovení uvedených v domovním řádu a zajistit jejich dodržování ze strany zaměstnanců a dodavatelů Nájemce,

- 12.1.3 umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do Prostor, za účelem prohlídky prostor a kontroly jejich užívání, kdy v posledních 3 měsících trvání nájmu nebo v průběhu výpovědní lhůty je povinen strpět a poskytnout součinnost Pronajímateli a/nebo jím pověřeným osobám k předvedení a prohlídce Prostor případnými dalšími nájemci, kdy Pronajímatel se zavazuje organizovat prohlídky zájemců tak, aby nad míru přiměřenou poměrům nerušil probíhající výuku zajišťovanou Nájemcem jeho studentům nebo probíhající tvůrčí činnost Nájemce. Pronajímatel a tito zájemci těmito prohlídkami nesmí omezit nebo ohrozit činnost Nájemce a musí zachovávat pokyny Nájemce týkající se bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se na činnost Nájemce;
- 12.1.4 oznámit písemně a bezodkladně pronajímateli opravy, za které pronajímatel odpovídá a jejichž provedení je v prostorách nezbytné,
- 12.1.5 nepřenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě,
- 12.1.6 zajistit ostrahu a úklid Prostor,
- 12.1.7 dodržovat povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady, kdy na Nájemce se na základě Smlouvy hledí jako na původce odpadů vzniklých z jeho činnosti v Prostorách.
- 12.2 Nájemce je povinen do 30 dnů od doručení vyrozumění o účinnosti Smlouvy Nájemci ve smyslu odst. 5.3.2. Smlouvy Prostory uzavřít pojistnou smlouvu pokrývající případnou Nájemcovu odpovědnost za poškození nebo zničení Prostor, jakož i pojištění odpovědnosti způsobené provozní činností Nájemce, jakož i pojištění poškození nebo zničení vnitřního vybavení Prostor v důsledku živelných pohrom nebo mimořádných událostí. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech prostor, jakož i vybavení Nájemce v Prostorách, neodpovídá, pokud prokáže, že škoda nenastala nebo nemohla nastat v důsledku zaviněného porušení jeho povinností vyplývajících ze Smlouvy. Pronajímatel je povinen pojistit Prostory jako celek na poškození nebo zničení Prostor jako celku v důsledku živelných pohrom nebo mimořádných událostí, pokud by takové poškození nebo zničení Prostor mělo za následek nemožnost Prostory užívat ze strany Nájemce.
- 12.3 Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Prostorách v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených zaměstnanci nebo studenty Nájemce, včetně škod způsobených jednáním třetích osob v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce v Prostorách nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Prostorách Nájemcem nebo dalšími osobami ve smyslu tohoto odstavce Smlouvy se zavazuje Nájemce odstranit na svůj náklad nejpozději ke dni skončení nájmu.

12.4 Povinnosti pronajímatele

Kromě ostatních povinností nájemce uvedených v nájemní smlouvě se nájemce zavazuje plnit tyto povinnosti:

- 12.4.1 přenechat nájemci prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,

12.4.2 zajistit, aby byl nájemci umožněn plný výkon práv, která mu jsou touto smlouvou přiznána.

13. Závěrečná ustanovení

13.1 Osobou pověřenou k provádění kontrol plnění ustanovení Smlouvy ze strany Pronajímatele a pro komunikaci s Nájemcem je Maksym Vykhoryev, tel. 775345747, e-mail maxim@vihorev.com. Osobou určenou Nájemcem pro komunikaci a kontrolu plnění ustanovení Smlouvy je vedoucí oddělení správy majetku Nájemce, tel. 251 098 319, e-mail majetek@vsup.cz.

13.2 Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemností souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání: smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu datové schránky ve smyslu z. 300/2008 Sb., nemá-li smluvní strana datovou schránku pak na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu adresy sídla nebo bydliště. Nevyzvedne-li si smluvní strana zásilku nebo nepodaří-li se jí zásilku doručit na adresu datové schránky nebo uvedenou v záhlaví Smlouvy, jak je shora uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla písemnost smluvní straně doručena.

13.3 Pokud je ve Smlouvě dohodnuto, že některá povinnost nebo uplatnění práva vyžaduje písemnou formu, je taková forma dodržena rovněž v případě, že byla provedena elektronicky, je-li možné její elektronické doručení prokázat.

13.4 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby Smlouva byla uvedena v registru smluv ve smyslu z. č. 340/2015 Sb. v platném znění, které provedené Nájemce. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich zveřejnění podle tohoto odstavce Smlouvy bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

13.5 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom. Smlouva nabývá účinnosti pod odkládací podmínkou ve smyslu čl. 5.1. Smlouvy.

13.6 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.

13.7 Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

13.8 Součástí Smlouvy jsou přílohy:

13.8.1 Protokol o předání Prostor

13.8.2 Služby zajišťované Pronajímatelem spojené s nájmem a způsob jejich úhrad

V _____ dne _____

V _____ dne _____

pronajímatel

nájemce