

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

Pronajímatel: 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

Nájemce: Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta umění a designu Ladislava Sutnara
Sídlo: Univerzitní 2732/8, 301 00 Plzeň
IČO: 49777513
DIČ: CZ49777513
Zřízena: zákonem č. 314/1991 Sb.
Zastoupená: Mgr. Martou Kollerovou, kvestorkou
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Plzeň - město
Číslo účtu.: 4811530257/0100
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 nemovitostí tvořících v souboru areál místopisně nazývaný DEPO2015 (dále jako “DEPO2015”) je Plzeň 2015 oprávněna přenechat části objektu DEPO2015 do bezúplatného či úplatného užívání třetím osobám.

III. Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání níže specifikovaný předmět nájmu jako prostor sloužící k podnikání. Nájemce předmět nájmu přebírá do užívání a zavazuje se užívat jej v souladu s jeho určením a pravidly stanovenými pronajímatelem výhradně k účelu nájmu dle odst. 2 a dále se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu řádně a včas nájemné ve sjednané výši.

Specifikace předmětu nájmu:

- 1.1 Část stav. objektu č. p. 2992 na adrese Presslova 2992/14 – budova ozn. SO 01 – 1. nadzemní podlaží, části ozn. 1.13 (dílna), 1.14 (dílna), 1.15 (sklad), 1.16 (sklad), 1.17 (sklad), 1.18 (sklad), 1.19 (dílna) o celkové výměře 441,43 m², nacházející se na pozemku parc. č. 6282/14 v KÚ Plzeň, číslo LV 1 v prostorách DEPO2015, jak je tento prostor označen nákresem tvořícím nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.**

- 1.2 Součástí předmětu nájmu je i dílenské vybavení, které je specifikováno v příloze č. 2 této smlouvy (dále jako „Vybavení“). Vybavení je použité, ve stavu odpovídajícím svému stáří, což nájemce bere na vědomí. Nájemce prohlašuje, že se stavem i funkčností jednotlivých součástí Vybavení seznámil před podpisem této smlouvy a v tomto stavu jej přebírá.

dále jako „předmět nájmu“

2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně za sjednaným účelem nájmu, kterým je činnost vzdělávací, umělecká a tvůrčí.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 15. 9. 2020 do 31. 12. 2023**. V případě, že bude pronajímateli ze strany vlastníka DEPO2015 prodlouženo oprávnění užívat DEPO2015 i po 31. 12. 2023, zavazuje se pronajímatel prodloužit nájem předmětu nájmu dle této smlouvy za týchž podmínek, ledaže by tomu bránily závažné důvody či došlo k podstatné změně okolností.
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 této smlouvy 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 90 dní a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
 - d) Písemnou výpovědí ze strany pronajímatele z důvodu ukončení užívací smlouvy ze strany vlastníka DEPO2015 – statutárního města Plzeň doručenou nájemci. Výpovědní lhůta činí 30 dní a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné 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 této smlouvy druhou smluvní stranou, povinna písemně druhou stranu vyzvat ke splnění povinnosti, přičemž v této výzvě je povinna poskytnout druhé smluvní straně přiměřenou lhůtu k nápravě. Výzva bude dle dohody smluvních stran učiněna elektronicky e-mailovou zprávou z/na kontaktní e-mail uvedený v čl. VIII. V případě, že druhá smluvní strana ani přes výzvu svou povinnost vyplývající ze smlouvy nesplní ani v takto poskytnuté dodatečné lhůtě, je vytýkající smluvní strana oprávněna od smlouvy odstoupit. Nájemce je v takovém případě povinen vyklidit předmět nájmu do 10 pracovních dnů od doručení odstoupení od smlouvy na e-mail kontaktní osoby dle čl. VIII. této smlouvy.

V.

Podmínky užívání předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a je mu znám jeho 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 jednotlivé součásti Vybavení dle čl. III. odst. 2 bodu 1.2. a přílohy č. 2 smlouvy užívat v souladu s jeho určením a způsobem, aby nedošlo k jeho poškození či znehodnocení. Nájemce je povinen zajistit na své náklady kompletní péči a údržbu Vybavení, vč. běžné provozní údržby. Pro vyloučení budoucích pochybností se výslovně sjednává, že odpovědnost za jakékoli neodborné, nepřiměřené či jinak nevhodné užívání Vybavení, vedoucí k poškození majetku či újmě na zdraví, nese výhradně nájemce.

4. 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.
5. Nájemce je oprávněn opatřit předmět nájmu reklamním štítem, polepem či jiným obdobným značením (dale jen "branding") pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele (povinnost písemného souhlasu je pro tyto účely zachována emailovou komunikací). Za účelem posouzení žádosti nájemce o branding předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyžádat si od nájemce tisková data či jiný náhled designu zamýšleného brandingu předmětu nájmu. Pronajímatel není povinen souhlas udělit a neudělí jej, jestliže by zvolený branding nájemce dle mínění pronajímatele obsahoval protiprávní údaje či vyobrazení anebo hrozil poškozením zájmů pronajímatele. Nájemce dále není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele umisťovat kamkoliv do prostor DEPO2015 svévolně jakékoliv své poutače, bannery a podobné marketingové upoutávky; souhlas pronajímatele dle věty první tohoto odstavce není třeba k umístění povinného značení nájemce a jím užívaných prostor dle příslušných obecně závazných předpisů. Opakované (min. 2x) porušení tohoto ujednání ze strany pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce, pro které je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy podle čl. IV. odst. 3 této smlouvy.
6. 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.
7. Nájemce se zavazuje třídit odpad podle jednotlivých druhů odpadů: směsný komunální odpad, papírové obaly a plastové obaly, popř. skleněné obaly a kovové obaly a využívat k tomu odpadní nádoby, které jsou umístěny v areálu DEPO2015. Náklady na svoz běžného odpadu je součástí ceny nájmu. Bude-li však nutné s ohledem na objem odpadu objednat samostatnou odpadní nádobu, jdou náklady s tím spojené k tíži nájemce.
8. 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.
9. Smluvní strany sjednávají, že nájem vzniklý na základě smlouvy nebude zapsán do veřejného seznamu.
10. Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele. Ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.
11. Nájemce je povinen ujednat a po celou dobu trvání nájmu udržovat v platnosti pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou činností nájemce.
12. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za předměty umístěné v předmětu nájmu, a to ani za jejich odcizení, poškození či jiné znehodnocení.
13. 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.
14. Smluvní strany se zavazují předání a převzetí předmětu nájmu a Vybavení písemně potvrdit v předávacím protokolu, podepsaném oběma smluvními stranami, a to jak při předání předmětu nájmu a Vybavení do užívání nájemci, tak i při vrácení předmětu nájmu a Vybavení po ukončení nájemního vztahu. Smluvní strany se rovněž zavazují písemně si potvrdit termíny a rozsah krátkodobého využití

předmětu nájmu ze strany pronajímatele ve smyslu ujednání čl. VII. odst. 5 této smlouvy; písemná forma je pro tyto účely zachována formou emailové komunikace kontaktních osob dle čl. VIII. O předání a převzetí předmětu nájmu vč. Vybavení pro účely jejich krátkodobého využití ze strany pronajímatele smluvní strany rovněž vyhotoví předávací protokol.

15. Nájemce přebírá od pronajímatele při podpisu předávacího protokolu dle odst. 14. tohoto článku smlouvy klíč od předmětu nájmu a návody/manuály k těm součástem Vybavení, k niž takové návody/manuály dle přílohy 2 této smlouvy náleží.

VI.

Nájemné, úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu **nájemné vč. nákladů na energie a služby ve výši celkem 66 215,- Kč** (slovy: šedesát šest tisíc dvě stě patnáct korun českých) za jeden měsíc užívání předmětu nájmu + DPH ve výši sazby dle platných právních předpisů. Nájemce je povinen hradit nájemné předem – kvartálně, a to na základě faktur vystavených Plzní 2015, které budou nájemci zasílány v elektronické formě **na e-mailovou adresu kontaktní osoby** uvedené v čl. VIII smlouvy **a současně** na emailovou adresu [REDACTED]@rek.zcu.cz. Smluvní strany sjednávají splatnost faktury v délce 21 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.

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.

2. Finanční kompenzace za umožnění užívání předmětu nájmu či jeho části pronajímatelem dle čl. VII. odst. 5 činí **2.000 Kč (slovy: dvatisícekorunčeských) + DPH ve výši sazby dle platných právních předpisů / 1 den užívání** (dále jako „Kompenzace“). Kompenzace bude nájemcem pronajímateli účtována kvartálně, přičemž daňové doklady (faktury) vystavené se splatností 21 dnů budou pronajímateli zasílány v elektronické formě na emailovou adresu určenou pro fakturaci: **fakturace@plzen2015.cz**; povinnou přílohou každé faktury, bez níž nepočne běžet splatnost, bude přehled obsahující termíny a rozsah užívání předmětu nájmu ze strany pronajímatele za kvartál zúčtovávaný v příslušné faktuře.

VII.

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 do původního stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn tak učinit sám prostřednictvím třetí osoby na náklady nájemce.
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. Ujednání se nevztahuje na užívání předmětu nájmu či jeho části ve smyslu odst. 5. tohoto článku smlouvy ze strany pronajímatele.

5. Nájemce se zavazuje po vzájemné dohodě umožnit krátkodobé užívání předmětu nájmu vč. Vybavení či jeho předem specifikované části za účelem realizace aktivit pronajímatele (zejm. řemeslných kurzů, workshopů apod.), a to v pronajímatelem stanovených termínech; nedojde-li k dohodě, resp. akceptaci termínu navrženého pronajímatelem ve smyslu věty před středníkem, je nájemce povinen navrhnout termín vlastní tak, aby pronajímateli bylo umožněno krátkodobé užití předmětu nájmu a Vybavení či jeho části minimálně v rozsahu 10 dní užívání / kalendářní pololetí; 1 dnem užívání se pro účely této smlouvy rozumí nepřetržitě užívání v rozsahu min. 8 hodin / víkendový den, zpravidla od 9:00 – 17:00 hod., nebude-li dohodnuto jinak. Prostory budou do krátkodobého užívání pronajímatele ve smyslu tohoto odstavce předávány a následně vráceny nájemci na základě písemného protokolu podle čl. V. odst. 14. věty poslední této smlouvy.

VIII. Kontaktní osoby

1. Kontaktní osobou pronajímatele ve smluvních i provozních záležitostech Plzeň 2015 z.ú., je [REDACTED], [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 ve věcech smluvních [REDACTED], e-mail [REDACTED]@fdu.zcu.cz, tel.: +420 [REDACTED], ve věcech provozních [REDACTED], email: [REDACTED]@fdu.zcu.cz, 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.

IX. 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 jakéhokoliv tísně či nátlaku.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
5. Tato smlouva nabývá **platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v Registru smluv**, dle zákona č. 340/2015 Sb. (o registru smluv) v Registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu uveřejní pronajímatel. Veškeré plnění odpovídající smlouvě a uskutečněné před účinností smlouvy se považuje za plnění dle smlouvy, které strany přijímají, tudíž se nejedná o bezdůvodné obohacení.
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

Příloha č. 2 – Vybavení

V Plzni dne 14. 9. 2020

V Plzni dne 9. 9. 2020

pronajímatel

nájemce

Plzeň 2015, zapsaný ústav
zast. ředitelem Ing. Jiřím Suchánkem

Západočeská univerzita v Plzni
zast. kvestorkou Mgr. Martou Kollerovou