

**RÁMCOVÁ 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**

**Studio zamklých mužů s.r.o.**

Sídlo: Plzeň – Východní Předměstí, Lobežská 214/19, PSČ: 326 00  
IČO: 070 02 147  
DIČ: CZ 452 49 491  
Zapsaný v: obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, v oddílu C, vložce 36107  
Zastoupený: Petrou Krákorovou, jednatelkou  
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.

**III.**  
**Předmět smlouvy a účel nájmu**

1. Specifikace předmětu nájmu, který tvoří níže popsaná část objektu DEPO2015:  
prostor v budově SO02 ozn. jako Klempírna, blíže specifikovaný v příloze č. 1 této smlouvy (Zákres předmětu nájmu)  
dále jako „**předmět nájmu**“
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k opakovanému dočasnému užívání jakožto prostoru sloužícímu k podnikání. Nájemce předmět nájmu převezme do užívání v souladu s dílčími smlouvami 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 předmětu nájmu řádně a včas nájemné ve sjednané výši.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně za sjednaným účelem nájmu, kterým je **provozování streamovacího studia „Stream point“**, a to plně v souladu s předmětem podnikání zapsaným ve veřejném rejstříku.

**IV.**  
**Doba trvání nájmu, objednávky, dílčí smlouvy**

1. Rámcová nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1. 11. 2020 do 30. 06. 2021** (dále jako „Období nájmu“). Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci, a to v oboustranně dohodnutém konkrétním termínu

(dále jako „**Termín**“) v rámci Období nájmu, k dočasnému užívání předmět nájmu **na základě samostatných potvrzených objednávek** nájemce (dále jako „**Objedávka**“). Objedávka musí být učiněna v písemné formě, a to elektronicky (emailovou zprávou).

2. Emailové kontaktní adresy určené pro zasílání a akceptaci Objednávek jsou:
  - pronajímatel: ██████████@depo2015.cz;
  - nájemce: ██████████@studiozamlklychmuzu.czNa Objedávky zasílané na/z jiných emailových adres nebude brán zřetel.
3. Každá Objedávka musí obsahovat minimálně informaci o požadovaném termínu zahájení a skončení nájmu, základní identifikaci subjektu, jehož akce má být streamována v předmětu nájmu (min. název subjektu, IČ) 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 2 pracovních dnů od doručení Objedávky a zaslat nájemci informaci o přijetí či nepřijetí Objedávky.
5. Pronajímatel je oprávněn Objedávku odmítnout. V případě, že pronajímatel ve lhůtě dle odst. 4. Objedávku neodmítne anebo neuvede jiné parametry nájmu než obsahuje Objedávka, platí, že s podmínkami uvedenými v Objedávce souhlasí.
6. Okamžikem písemné akceptace Objedávky ze strany pronajímatele je uzavřena dílčí nájemní smlouva na užívání předmětu nájmu (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 užijí ujednání vztahující se k nájmu předmětu nájmu.
8. Účinnost této rámcové smlouvy končí v souladu s občanským zákoníkem těmito způsoby:
  - 1) Uplynutím sjednané doby nájmu uvedené v čl. IV. odst. 1 smlouvy.
  - 2) Písemnou dohodou smluvních stran.
  - 3) 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.
  - 4) Ukončením provozu DEPO2015.
9. Účinnost Dílčích smluv končí těmito způsoby:
  - 1) Uplynutím sjednaného Termínu; v takovém případě je nájemce povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu bezprostředně po uplynutí Termínu,
  - 2) Písemnou dohodou smluvních stran.
  - 3) Pronajímatel je oprávněn Dílčí smlouvu ukončit jednostranně s okamžitou účinností od doručení písemného oznámení o ukončení Dílčí smlouvy elektronicky na kontaktní email určený pro Objedávky, a to z důležitých provozních důvodů.
10. 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.

## 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, anebo ji svým jednáním či nečinností způsobil subjekt, jemuž umožnil užití předmětu nájmu. 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, anebo tímto jednáním.
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 ve vlastnictví či v držení nájemce 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. O předání a převzetí předmětu nájmu na základě Dílčích smluv nebude vyhotovován zvláštní předávací protokol. Klíč od předmětu nájmu je nájemci předán v počtu 5 kusů po podpisu této smlouvy, přičemž nájemce není oprávněn těchto klíčů využívat a do předmětu nájmu vstupovat mimo sjednané Termíny; porušení tohoto ujednání je hrubým porušením smlouvy.

## VII.

### Nájemné, úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za 1 hodinu užívání **předmětu nájmu**:
  - a. **██████████,- Kč** (slovy: **██████████** korunčeských) + DPH / **1 hodinu užívání předmětu nájmu pro streamování akce komerčního subjektu** (komerčním subjektem se rozumí jakákoliv fyzická či právnická osoba podnikající podle živnostenského nebo zvláštního zákona)

Uvedená sazba platí pro užívání předmětu nájmu od 1. do 5. hodiny nepřetržitého užívání předmětu nájmu za účelem streamování konkrétní akce komerčního subjektu; za každou další hodinu nepřetržitého užívání) bude nájemci účtováno nájemné se slevou ■ % (tj. 6. a každá další hodina nepřetržitého užívání).

- b. ■,- Kč (slovy: ■ koruňčeských) + DPH / 1 hodinu užívání předmětu nájmu pro streamování akce nekomerčního subjektu.

Za 1 hodinu užívání předmětu nájmu se pro účely výpočtu nájemného rozumí každá započatá běžná hodina užívání předmětu nájmu v rámci Termínu.

Nájemce se zavazuje předkládat pronajímateli jako podklad pro fakturaci písemný měsíční přehled o Termínech užívání a identifikaci jednotlivých subjektů, jejichž akce je nájemcem streamována v předmětu nájmu, v rámci příslušného kalendářního měsíce, a to vždy nejpozději do 5. dne kalendářního měsíce následujícího. Přehledy budou nájemcem zasílány elektronicky emailovou zprávou na adresu **fakturace@plzen2015.cz**.

2. **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 sazbě nájemného.**

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.
5. Pronajímatel se zavazuje na své náklady, v rozsahu a formě dle svého uvážení zajistit propagaci streamovacího studia „Stream point“ nájemce provozovaného v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje pronajímateli poskytovat za účelem propagace veškerou vyžádanou součinnost.

**IX.**  
**Kontaktní osoby**

1. Kontaktní osobou pronajímatele je [REDACTED], 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]@studiozamlklychmuzu.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.

**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 29. října 2020

**pronajímatel**

**nájemce**

---

Plzeň 2015, zapsaný ústav  
Ing. Jiří Suchánek, ředitel

---

Studio zamlklých mužů s.r.o.  
Petra Krákorová, jednatelka