

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Níže uvedeného dne uzavřeli

Vysoká škola uměleckoprůmyslová v Praze
Sídlem náměstí Jana Palacha 80/3, Praha, PSČ 116 93
Zastoupená kvestorem: Mgr. Petrem Pelclem v plné moci dle § 16 odst. 1 z. 111/1998 Sb. o vysokých školách ve znění novel

(dále také jen „pronajímatel“)

a

Gymnázium ARTION
Školská právnická osoba
IČ: 14424991
Č. účtu : 123-7131470207/0100
zastoupená PhDr. Romanou Lisnerovou, Ph.D. ředitelkou

(dále také jen „nájemce“)
(společně dále také jen „smluvní strany“)

tuto

Smlouvu o nájmu prostor pro výuku

uzavřenou dle ustanovení §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“)

(dále jen „smlouva“)

1. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci Technologického centra UMRPUM Mikulandská nacházejícího se na adrese Mikulandská 134/5, Praha 1 (dále jen „Budova“).

1.2. Předmětem nájmu je část shora označené nemovité věci v rozsahu:

- workshopové místnosti č. 011, 013 – přízemí
- workshopové místnosti 218 – 2. patro
- kancelář – 316 – 3. patro.

Strany sjednávají, že workshopové místnosti 011, 013 nájemce užívá vždy v pondělí a ve čtvrtek v čase 7-22h a workshopovou místnost 218 vždy v úterý 9-12:30 h.

Všechny prostory nájemce užívá ve sjednaném rozsahu, jak stojí a leží, a to včetně nábytku a vnitřního vybavení daných prostor (vše společně ve sjednaném rozsahu dále také jen „Předmět nájmu“).

1.3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát tento Předmět nájmu do nájmu a přenechává jej Nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou do dočasného užívání za účelem nájmu pro zajištění výuky nájemce.

- 1.4. Odpovědná osoba za Nájemce pro řešení všech provozních záležitostí souvisejících s předmětem pronájmu je Lenka Wolfová, tel. 728 600 020, e-mail gymnazium@artion.cz.
- 1.5. Odpovědná osoba za Nájemce pro řešení záležitostí ve věcech smluvních souvisejících s předmětem pronájmu je Romana Lisnerová, ředitelka Gymnázia ARTION, tel. 731 521 632, e-mail _romana.lisnerova@artion.cz.
- 1.6. Odpovědná osoba za Pronajímatele pro řešení záležitostí ve věcech smluvních souvisejících s předmětem pronájmu je Mgr. Petr Pelcl, kvestor, petr.pelcl@umprum.cz, +420 725 800 820.
- 1.7. Odpovědná osoba za Pronajímatele pro řešení záležitostí ve věcech provozních souvisejících s předmětem pronájmu je Adam Klášterský, správce objektu, adam.klastersky@umprum.cz, tel. 251 098 490, +420 739 305 174.

2. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

2.1. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat pouze k účelu nájmu.

2.2. Nájemce je při užívání předmětu nájmu vedle povinností vyplývajících z obecně závazných předpisů povinen:

- zajistit pohyb osob účastnících se výuky pouze v rámci Předmětu nájmu, nebo v rámci koridorů pro přístup k nim, anebo v rámci společných prostor v budově sloužících všem jejím uživatelům (hala, sociální zařízení, společná kuchyně pro studenty, kavárna, dvůr, terasa atd.), jak je stanovil Pronajímatele;
- zajistit v plném rozsahu bezpečnost a opatření k ochraně zdraví všech účastníků výuky; zejména zamezit vstupu studentů, vyučujících a zaměstnanců Nájemce do technologických provozů objektu; technologickými provozy se zde rozumí jak provozy umělecko-řemeslných dílen, jakož i prostory samotného technologického zařízení budovy (strojovny, rozvody elektřiny, plynu, vody, odpadů, SHZ atp.);
- zjistit odpovídající opatření k předcházení škod na majetku Pronajímatele, ať už je Předmětem nájmu, nebo nikoliv;
- uchovávat Předmět nájmu v čistotě a při provozu postupovat s náležitou odbornou péčí, zejména co se týče správy a provozu všech spotřebičů, zařízení a dalších movitých věcí, které jsou součástí Předmětu nájmu;
- odstranit veškeré závady, škody, nebo nadměrné znečištění, které na majetku Pronajímatele vznikly v souvislosti s plněním účelu nájmu, ve lhůtě stanovené pro jejich odstranění Pronajímatelem v písemném upozornění na vzniklou škodu;
- dbát na šetrné odpadové hospodářství a ekologickou likvidaci odpadů vzniklých při plnění účelu nájmu;
- seznámit všechny osoby, které se účastní výuky nebo akcí pořádaných Nájemcem v Předmětu nájmu nebo v souvislosti s plněním účelu nájmu s provozním řádem budovy a obecně závaznými předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví jakož i vnitřními předpisy Pronajímatele v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví, mj. úplným zákazem kouření a jakékoliv manipulace s ohněm v celém objektu ve vlastnictví Pronajímatele;
- zajistit plnění hygienických norem a dalších obecně závazných právních předpisů, pokud je v souvislosti s plněním účelu nájmu zajišťováno účastníkům občerstvení, ať už zdarma nebo za úplatu, jakož i dbát na čerstvost nabízených potravin a nezávadné postupy jejich zpracování;
- vyvarovat se nadměrné produkce imisí a pachů, zajistit náležité odvětrání prostor v souvislosti plněním účelu nájmu;

- zdržet se v souvislosti s plněním účelu nájmu jakýchkoliv zásahů do pevných konstrukcí, obložení nebo dlažby Předmětu nájmu, jakož i všech ostatních prostor v celém objektu, jakož povinnost zdržet se všech druhů nátěrů, potisků, nebo lepení nebo jakéhokoliv jiného pevného spojení jakéhokoliv materiálu s povrchy v Předmětu nájmu, jakož i všech ostatních prostorách objektu Pronajímatele,
- neprovádět jakékoliv byt i jen dočasné úpravy na Předmětu nájmu, veškeré úpravy Pronajímatelem výslovně nepovolené jsou zakázány a nelze pořídit dodatečný souhlas s jejich provedením
- Nájemce není oprávněn instalovat reklamy, nápisy nebo samostatné označení Předmětu nájmu bez předem pořízeného písemného souhlasu Pronajímatele, kdy součástí žádosti o souhlas je vždy vizualizace označení ve fotografii dané části Předmětu nájmu. Souhlas Pronajímatele může být z jeho strany z jakéhokoliv důvodu nebo bez udání důvodu odepřen.

2.3. Pronajímatel je povinen zajistit řádné a nerušené užívání Předmětu nájmu nájemcem a poskytnout mu obvyklou součinnost nezbytnou pro plnění účelu nájmu.

2.4. Pronajímatel se zavazuje Předmět nájmu – workshopové místnosti nájemci zpřístupnit před zahájením výuky. Po skončení poslední přednášky daného dne se nájemce zavazuje zajistit, aby příslušný vyučující místnost uzavřel a klíče odevzdal v recepci školy.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

3.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od 15.5.2022 do 30.6.2022 v rozsahu kanceláře – místnosti č. 316, dále od 1.9.2022 do 30.6.2023 v rozsahu celého Předmětu nájmu a dále od 1.7.2023 do 31.8.2023 v rozsahu kanceláře – místnosti č. 316.

3.2. Smluvní strany mohou dobu trvání nájmu prodloužit pouze písemnými postupně číslovanými dodatky této smlouvy. Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití § 2285 OZ.

3.3. Nájemce je povinen předat do 5 pracovních dní nájmu Předmět nájmu Pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebením vzniklému řádným užíváním Předmětu nájmu.

3.4. V případě zjištění závad, škod nebo znečištění Předmětu nájmu vzniklých v souvislosti s plněním účelu nájmu, upozorní pronajímatel nájemce písemně o vzniku takové závady, škody nebo znečištění a s přihlédnutím k jejich povaze stanoví lhůtu k jejich odstranění.

3.5. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby za hrubé porušení povinnosti nájemce vůči pronajímateli (§ 2228 OZ), které je účinné okamžikem doručení výpovědi nájemci. Za hrubé porušení povinnosti nájemce vůči pronajímateli se vedle zákonných důvodů považuje zejména nikoliv však výlučně:

- porušení povinnosti neprovádět žádné úpravy Předmětu nájmu;
- porušení povinnosti zajistit v plném rozsahu bezpečnost a opatření k ochraně zdraví;
- porušení povinnosti zamezit vstupu studentů, vyučujících a zaměstnanců Nájemce do technologických provozů Pronajímatele;
- porušení povinnosti nepřenechat Předmět nájmu k podnájmu nebo užívání třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele;
- prodlení s placením nájmu přesahující 30 kalendářních dnů.

- 3.6.** Výpovědní doba při výpovědi z důvodů stanovených smluvně v bodě 3.5. Smlouvy se s ohledem na délku trvání nájmu sjednává na 30 kalendářních dnů od doručení Výpovědi.
- 3.7.** Pronajímatel může nájem vypovědět i z jakéhokoliv jiného důvodu než podle odst. 3.5 této smlouvy. V takovém případě se výpovědní doba sjednává na 2 kalendářní měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď Nájemci doručena.
- 3.8.** Výpověď z nájmu daná Pronajímatelem musí být vždy dána písemně a musí být doručena druhé straně. Nájemce je povinen Předmět nájmu vyklidit nejpozději ke dni uplynutí výpovědní doby. Není-li Předmět nájmu ke dni uplynutí výpovědní doby Nájemcem vyklizen, je oprávněn tak učinit Pronajímatel na náklady Nájemce. Movité věci, jejichž vlastníkem je Nájemce a nejsou vyklizeny Pronajímatel uskladní na dobu nejvýše 3 měsíců. Pokud nebudou ve sjednané lhůtě přes výzvu k jejich převzetí Nájemcem převzaty smluvní strany výslovně sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn věci vlastními silami zpeněžit za účelem úhrady pohledávek Pronajímatele za Nájemcem, aniž by Nájemce musel ke zpeněžení navrhnout výkon soudního rozhodnutí.
- 3.9.** Nájemce je ujednáním stran oprávněn smlouvu nájem vypovědět bez udání důvodu s výpovědní dobou 1 měsíce. Pronajímatel je povinen převzít Předmět nájmu v době sjednané s nájemcem při doručení Výpovědi. Nárok na vrácení zaplaceného nájemného nebo jeho části při výpovědi nájmu z jeho strany nájemci nevznikne.
- 3.10.** Nájemce má právo Doby nájmu podle této Smlouvy prodloužit o jedno další období jednoho roku. Nájemce uplatní toto právo na prodloužení Smlouvy písemným oznámením doručeným Pronajímateli prostřednictvím datové schránky nebo doporučenou poštou nejpozději dva (2) celé kalendářní měsíce před skončením Doby nájmu (dále jen „Opce“). Doručením této Opce bude platnost této Smlouvy prodloužena o jeden rok. V případě, že Nájemce uvedenou Opce ve lhůtě stanovené v tomto článku Smlouvy nevyužije, Nájem skončí uplynutím původně sjednané doby jeho trvání.

4. PODNÁJEM

- 4.1.** Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele.

5. NÁJEMNÉ

- 5.1.** Nájemné za užívání Předmětu nájmu bylo sjednáno dohodou ve výši 4000,- Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých) měsíčně pro období 15.5. – 30.6. 2022 a pro období 1.7. – 31. 8.2023 a ve výši 55.000,- Kč (slovy: padesát pět tisíc korun českých) za kalendářní měsíc pro období 1.9.2022 – 30.6.2023. Vzhledem k tomu, že účelem nájmu je poskytování vzdělávací činnosti a Nájemce školská právnická osoba k nájemnému není připočtena DPH, když vzdělávací činnost je od placení DPH osvobozena.
- 5.2.** Spolu s nájemným je Nájemce povinen platit náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu částku 1000,- Kč měsíčně pro období 15.5. – 30.6. 2022 a pro období 1.7. – 31. 8.2023 a ve výši 4.400,- Kč za kalendářní měsíc pro období 1.9.2022 – 30.6.2022. K nákladům na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu bude připočtena DPH v zákonné výši podle platných právních předpisů. Za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu se rozumí:

- Paušální náhrada nákladů Pronajímatele na elektřinu, vodu, otop, osvětlení chodeb, toalet a dalších společných prostor objektu;
- Paušální náhrada nákladů Pronajímatele na ostrahu na vstupu do budovy (Pronajímatel však neodpovídá za škodu na věcech vnesených studenty nebo zaměstnanci Nájemce);
- Paušální náklady Pronajímatele za úklid Předmětu nájmu, jakož i přístupových koridorů, výtahů, toalet a dalších částí objektu Pronajímatele, které nejsou Předmětem nájmu;
- Paušální náhrada nákladů Pronajímatele s administrativními a podpůrnými službami spojenými s předáním a převzetím Předmětu nájmu, účtárny a atp.

5.3. Strany sjednávají, že paušální úhrada nákladů za služby využívané společně s Předmětem nájmu nepodléhá vyúčtování skutečně vynaložených nákladů ze strany Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn úhradu nákladů spojených s využíváním Předmětu nájmu zvýšit v návaznosti na měnící se světové ceny energií nejvýše o 25% celkem za celou dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy oproti výši stanovené sjednané v čl. 5.2.

6. Strany sjednávají, že Nájemce složí do 30.8.2022 před k rukám Pronajímatele na shora označený bankovní účet jistotu v dohodnuté výši **30.000,- Kč** (slovy: třicet tisíc korun českých) (dále jen „**Jistota**“). Jistota zůstane u Pronajímatele po celou dobu trvání Doby nájmu a bude Nájemci vrácena po skončení Nájmu. Pronajímatel vystaví při obdržení platby Jistoty daňový doklad na přijatou platbu. Smluvní strany si ujednaly, že Pronajímatel je oprávněn použít Jistotu rovněž na úhradu škody vzniklé na Předmětu nájmu, nezaplaceného Nájemného nebo jeho části, nezaplacené paušální úhrady dlužen spojených s užíváním Předmětu nájmu, jakož i na jakékoliv další závazky Nájemce vůči Pronajímateli vzniklé z této Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že je s tímto srozuměn a souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn Jistotu použít za účelem popsáním výše. Pronajímatel je povinen předem písemně informovat Nájemce o způsobu použití Jistoty. Nespotřebovanou část Jistoty vrátí Pronajímatel Nájemci na jeho účet do 15 dnů od písemného sdělení bankovního spojení, jakmile nájem dle této Smlouvy zanikne.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

7.1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

7.2. Tato smlouva se uzavírá dnem podpisu poslední Smluvní strany a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany berou výslovně na vědomí a souhlasí s tím, že plnění smlouvy může nastat až po nabytí její účinnosti. Nájemce se zavazuje informovat druhou Smluvní stranu o provedení registrace smlouvy zasláním kopie potvrzení správce registru smluv na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, a to neprodleně po podpisu Smlouvy.

7.3. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že ve Smlouvě nejsou údaje podléhající obchodnímu tajemství, ani údaje, jejichž uveřejněním by došlo k neoprávněnému zásahu do práv a povinností Smluvních stran, jejich zástupců nebo jejich zaměstnanců, a souhlasí s uveřejněním smlouvy jako celku. Nájemce je nicméně oprávněn v případě potřeby ze Smlouvy před jejím zveřejněním odstranit informace, které se podle zákona o registru smluv neuveřejňují nebo uveřejňovat nemusejí. V případě, že by přesto uveřejněním Smlouvy došlo k neoprávněnému zásahu do práv a povinností Smluvních

stran, jejich zástupců či zaměstnanců, odpovídá každá Smluvní strana za újmu způsobenou pouze jí samé a jejím vlastním zástupcům nebo zaměstnancům.

- 7.4. Strany podpisem této smlouvy výslovně vylučují použití následujících ustanovení obecně závazných předpisů: §2305, §2307, §2312, §2315 NOZ.
- 7.5. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně podle ust. § 576 OZ.
- 7.6. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze datovanými, chronologicky číslovanými písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.
- 7.7. Smlouva a její případné dodatky, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě Smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí českým právem, zejména § 2302 NOZ a ustanoveními následujícími, a dalšími právními předpisy účinnými ke dni uzavření Smlouvy.
- 7.8. Všechny spory vyplývající ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, se Smluvní strany zavazují přednostně řešit jednáním s cílem dosáhnout vyřešení sporu dohodou. Nedojde-li k dohodě, budou spory předány k rozhodnutí místně a věcně příslušnému soudu.
- 7.9. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a její autentičnost stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 14.7.2022

PhDr. Romana Lisnerová, Ph.D.
Gymnázium ARTION
jako Nájemce

Mgr. Petr Pelcl, kvestor
Vysoká škola uměleckoprůmyslová v
Praze jako Pronajímatel