PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

Tato PODNÁJEMNÍ SMLOUVA (dále jen “Smlouva”) byla uzavřena níže uvedeného dne a níže uvedenými smluvními stranami:

1. **CASUA, spol. s r.o.**

se sídlem Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8

IČ: 448 46 908, DIČ: CZ44846908

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 6109

zastoupená: Ing. arch. Olegem Hamanem, jednatelem

(dále jen „CASUA“)

a

**Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.**

Se sídlem Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, PSČ 301 00 Plzeň

IČ: 27877647

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 43070

zastoupená: Ing. arch. Hynkem Gloserem, Ph.D., jednatelem

(dále jen „Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.“),

CASUA a Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. dále společně „Strany“ a jednotlivě „Strana“)

CASUA a Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.se dohodli na následujícím:

# Úvodní ustanovení

# Předmětem podnájmu dle této Smlouvy jsou prostory (jak jsou tyto definovány níže) v budově známé jako „Corso Court“ č.p. 682 postavené na pozemcích parc.č. 350/42, 350/43 a 350/45 v katastrálním území Karlín, v obci Praha, na adrese Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha 8, Karlín (dále jen ”Budova”), s přilehlými pozemky parc.č. 350/12, 350/13, 350/14, 350/30, 350/32, 350/33, 350/37, 350/46, (dále jen „Pozemky“) (Budova a Pozemky společně dále jen „Nemovitost“). Vlastníkem Nemovitosti je společnost NAEV Karlín, a.s., IČO: 04369611, se sídlem Olivova 2096/4, 110 00 Praha 1 – Nové Město, (dále jen „Pronajímatel“). Budova přiléhá k administrativní budově postavené na pozemcích parc.č. 350/29, 350/36 v katastrálním území Karlín, v obci Praha (dále jen “Přilehlá nemovitost”). CASUA konstatuje, že společnost Skanska a.s., IČ: 262 71 303, se sídlem Křižíkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8, jako nájemce (dále jen „Nájemce“) uzavřela s Pronajímatelem dne 14.7.2015 nájemní smlouvu ve znění dodatků (dále jen „Nájemní smlouva“), jejímž předmětem je také pronájem prostor, jejichž pronájem je sjednáván dle této Smlouvy. Nájemce a Pronajímatel sjednali v Nájemní smlouvě nájem na dobu určitou do 30.11.2025. CASUA prohlašuje, že jako podnájemce uzavřela s Nájemcem dne 11.5.2017 se souhlasem Pronajímatele podnájemní smlouvu ve znění dodatků (dále jen „Podnájemní smlouva z 11.5.2017“), jejímž předmětem je mimo jiné podnájem prostor vymezených v čl. 2 odst. 2.1 této Smlouvy. CASUA a Nájemce sjednali v Podnájemní smlouvě z 11.5.2017 podnájem na dobu určitou do 30.11.2025. CASUA prohlašuje, že dne 6.12.2022 obdržela písemný souhlas Pronajímatele a Nájemce s přenecháním prostor dle této Smlouvy do podnájmu a Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. potvrzuje, že tento souhlas mu byl předán. CASUA je tedy oprávněna dát Prostory v Budově (jak jsou tyto definovány níže) do podnájmu Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o..

# PŘEDMĚT PODNÁJMU

# Za podmínek uvedených v této Smlouvě tímto CASUA přenechává k užívání a Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. přijímá od CASUA k užívání následující prostory v Budově (společně dále jen „Prostory“):

##### kancelářské prostory s hrubou podnajímanou plochou (včetně dohodnutého add-on faktoru) **44,7 m2** jak jsou pro Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. vyznačeny na plánu přiloženém k této Smlouvě jako Příloha č. 1 (dále jen „Plán 4. podlaží”), které budou užívány jako kanceláře (dále jen „Kanceláře“);

##### prostory recepce, coffee square a chodby s podnajímanou plochou (včetně dohodnutého add-on faktoru) 248,10 m2(plocha Kanceláří a 3,78 % plochy společných prostor recepce, coffee square a chodby tj. **54,6 m2** včetně add-on faktoru, bude nadále označována jako „Hrubá podnajímaná plocha“)

##### **1** parkovací stání umístěné ve 3. podzemním podlaží Budovy, které bude užíváno k parkování osobního vozu (dále jen „Parkovací stání“).

# Právo Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. na pokojné užívání. Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.má právo na pokojný výkon podnájemního práva a nerušené užívání Předmětu Podnájmu za předpokladu, že dodržuje všechny své povinnosti podle této Smlouvy.

# Společné prostory. V souvislosti s užíváním Prostor má Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.za podmínek uvedených v této Smlouvě nevýhradní právo užívat společné prostory Budovy (dále jen „Společné prostory“). Společné prostory zahrnují Společné prostory v přízemí (dále jen „Společné prostory – PP“) a Společné prostory v 4.NP (dále jen „Společné prostory - OP“). Protiplnění za nevýlučné užívání Společných prostor Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. je zohledněno v rámci nájemného za Kanceláře. Společné prostory bude udržovat Pronajímatel a Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. je povinen podílet se na nákladech s takovou údržbou souvisejících způsobem uvedeným v článku 7.

## Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.má dále v souvislosti s užíváním Prostor nevýhradní právo vjezdu na část pozemků parc. č. 350/32 a 350/33 nacházející se před Budovou za účelem krátkodobého parkování návštěvníků Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.s tím, že bližší podmínky užívání těchto parkovacích stání mohou být uvedeny v Manuálu Budovy.

# Poměrný podíl Kulturního centra plzeňského kraje s.r.o.. Poměrný podíl Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.je vypočten jako poměr Hrubé jí podnajímané plochy v Budově a celkové Hrubé Nájemcem najímané plochy kanceláří v Budově, tj. v současnosti jako 54,6 / 9.618,6 m2 = 0,57%.

# DOBA TRVÁNÍ podNÁJMU

## Podnájem k Prostorům vymezeným v čl. 2 této Smlouvy se uzavírá na dobu určitou v délce trvání od **1.1.2023 do 31.12.2023** (dále jen „Doba trvání podnájmu“).

## Den **1.1.2023** je pro účely této Smlouvy Dnem zahájení podnájmu (dále jen „Den zahájení“)

# Účel podnájmu

# Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. bude užívat (i) část Prostor představující Kanceláře výlučně pro účely kanceláří a (ii) Parkovací stání výlučně pro účely parkování osobních vozů zaměstnanců a návštěvníků Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.(dále jen „Povolené užívání“). Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. prohlašuje, že se s Povoleným užíváním před uzavřením této Smlouvy seznámila.

# Jakákoli změna v účelu užívání nebo činnostech, které bude Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. provozovat v Prostorách, vyžaduje předchozí písemný souhlas CASUA a Nájemce.

# předání prostor

# CASUA a Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.si sjednaly, že k předání Prostor dojde ke Dni zahájení podnájmu, a že Prostory budou ve stavu plně způsobilém ke smluvenému užívání. Při předání Prostor poskytne CASUA Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. následující:

#### (a) Manuál Budovy; a

#### (b) řádně označené klíče či přístupové karty a kódy k vnějším i vnitřním dveřím Budovy, Prostor a Společných prostor na náklady CASUA.

# NÁJEMNÉ

# Nájemné za Prostory a mobiliář

# Měsíční nájemné za Prostory (dále jen „Nájemné“) je sjednáno v následující výši:

## Za Kanceláře: **14,73 EUR za 1m2** podnajímané plochy Kanceláří dle čl. 2.1 (i) za měsíc plus DPH;

## Za Parkovací stání: **120,05 EUR za každé Parkovací stání** dle čl. 2.1 (ii) za měsíc plus DPH.

## Měsíční Nájemné, jak bylo sjednáno, činí celkem částku ve výši **923,71 EUR** plus DPH.

## Tabulka obsahující celkové částky Nájemného ke dni uzavření této Podnájemní smlouvy tvoří Přílohu č. 3; pro vyloučení pochybností, tím není dotčeno ustanovení článku 6.6 níže.

# Platební podmínky.

# Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. bude hradit Nájemné v měně EUR měsíčně, a to vždy nejpozději do 30. (třicátého) dne předchozího kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, a to po celou Dobu trvání podnájmu (dále jen „Datum splatnosti“). Nájemné za měsíc leden 2023 uhradí Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.ve lhůtě do 15.1.2023

# Veškeré platby Nájemného, které mají být provedeny na základě této Smlouvy, budou hrazeny v eur bezhotovostním převodem na účet CASUA: 107-706 885 0257/0100, IBAN CZ85 0100 0001 0770 6885 0257, SWIFT KOMBCZPPXX 100, nebo na jiný účet, který bude (dostatečně včas) předem písemně oznámen CASUA, nebo uveden na příslušné faktuře vydané CASUA.

# CASUA zašle Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. příslušnou fakturu na úhradu Nájemného vždy nejméně 10 (deset) dnů před Datem splatnosti. Nicméně nezaslání faktury CASUA nebo její zpoždění neopravňuje Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. k tomu, aby posunula nebo odmítla platbu jakékoli částky, která má být placena na základě této Smlouvy. Nájemné za měsíc LEDEN 2023 vyúčtuje CASUA ve lhůtě do 10.1.2023.

# Neúplná období. Nájemné a Úhrady za služby, jak jsou tyto pojmy definovány v článcích 6 a 7 této Smlouvy, stejně jako veškeré další částky na základě této Smlouvy, jež mají být hrazeny za jakýkoli neúplný měsíc k počátku a konci Doby trvání podnájmu, budou poměrně sníženy.

# DPH

# Platby podle této Smlouvy podléhají úhradě DPH v zákonné výši a DPH se k nim připočítá. Dnem zdanitelného plnění bude první den každého kalendářního měsíce, za který se Nájemné platí.

# CASUA je povinna zajistit, že faktury, které budou poskytnuty Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.na základě této Smlouvy, budou obsahovat veškeré náležitosti daňových dokladů vystavovaných pro účely DPH v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, případně s jakýmkoli jiným platným a účinným právním předpisem, který by tento zákon o dani z přidané hodnoty nahradil.

# Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.je plátcem DPH. Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. bude svou registraci jako plátce DPH udržovat po celou Dobu trvání podnájmu. Pokud Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. nebude plátcem DPH po celou Dobu trvání podnájmu, odpovídá za veškeré náklady a škody, které z toho důvodu CASUA vzniknou.

# Každoroční úpravy nájemného. Počínaje 1. lednem 2023 se bude Nájemné zvyšovat (nikoli však snižovat) vždy ke každému 1. lednu, který nastane během Doby trvání podnájmu tak, aby byly zohledněny změny v indexu spotřebitelských cen v zemích Evropské unie během předcházejícího kalendářního roku (v období od 1. listopadu do 31. října), jak vyplývají z Harmonizovaného indexu spotřebitelských cen platného pro eurozónu (HICP – all items, Euro area (changing composition) (dále jen „HICP“) publikovaného statistickým úřadem Evropské unie Eurostat se sídlem v Lucemburku, nebo pokud tento index přestane být publikován, z jiného srovnatelného indexu odrážejícího inflaci v eurech sděleného CASUA Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.První takové navýšení s účinností od 1. ledna 2023 bude zohledňovat zvýšení HICP za období od 1. června 2022 do 31. října 2022. Na základě prvního výpočtu za období následující po 1.6. bude každoroční navýšení HICP vypočteno jako HICP za měsíc říjen bezprostředně předcházejícího kalendářního roku v rámci Doby trvání podnájmu vydělený HICP za měsíc říjen kalendářního roku předcházejícího tomuto bezprostředně předcházejícímu kalendářnímu roku. CASUA konstatuje, že Nájemce vypočte zvýšení Nájemného, pokud se pro daný rok uplatní, a platby Nájemného budou automaticky upraveny, pokud pro daný rok taková úprava platí, s účinností k 1. lednu každého roku Doby trvání podnájmu, a to za předpokladu, že novou výši Nájemného Nájemce před tímto datem písemně sdělí CASUA. CASUA se zavazuje tuto úpravu Nájemného po sdělení nové výše Nájemného ze strany Nájemce bez zbytečného prodlení oznámit Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.Jakákoli úprava Nájemného za Prostory vyplývající z tohoto článku zůstává účinnou až do doby, kdy dojde k další úpravě Nájemného za Prostory na základě výše uvedených ustanovení.

# Úrok z prodlení. Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.se zavazuje hradit CASUA úrok z prodlení z částek splatných na základě této Smlouvy, které nebyly Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.uhrazeny k datu splatnosti (dále jen „Úrok z prodlení") ve výši 0,1% (jedna desetina procenta) z dlužné částky za každý den prodlení od data splatnosti až do data úplného zaplacení dlužné částky. Jakákoli splatná částka bude považována za uhrazenou, jakmile bude v plné výši připsána na účet CASUA.

# Úhrady za služby, přímé náklady Kulturní centrum plzeňského kraje s.r.o.

# Ode Dne zahájení a po celou Dobu trvání podnájmu bude Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.hradit CASUA za poskytování služeb spojených s podnájemním vztahem na základě této Smlouvy úhrady za služby (dále jen „Úhrady za služby“) sestávající z následujících položek:

## odměny za služby správy a provozu Nemovitosti (v rozsahu odpovídajícím Poměrnému podílu Kulturního centra plzeňského kraje s.r.o.) hrazené za správu a provoz Nemovitosti Pronajímatelem, která je vypočtena a určena jako celkový souhrn veškerých nákladů mimo Provozních nákladů (jak jsou definovány níže) vzniklých Pronajímateli v souvislosti s Nemovitostí jako celkem (včetně nákladů na správu, provoz, údržbu a opravy Nemovitosti, nákladů týkajících se přístupu na Pozemky a neomezeného užívání Pozemků, Budovy, Společných prostor či Prostor a včetně jakýchkoliv případných nákladů sdílených s vlastníkem Přilehlé nemovitosti v souvislosti s udržitelností Budovy a jejího okolí a prostředí), (dále jen „Odměna za správu Nemovitosti“); a

## provozních nákladů vztahujících se k Nemovitosti (dále jen „Provozní náklady“) sestávajících (i) z provozních nákladů za přímo měřené služby (včetně plateb za energie a jiná média přímo dodávaná do Prostor, které platí Pronajímatel a přeúčtovává je Nájemci, který je následně poměrně přeúčtovává CASUA, která je následně poměrně přeúčtovává Kulturnímu centru Plzeňského kraje s.r.o.), (dále jen „Měřené provozní náklady“) a (ii) ze sdílených provozních nákladů vypočtených na základě Poměrného podílu Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.(dále jen „Sdílené provozní náklady“) s tím, že pro účely výpočtu Poměrného podílu Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.ve vztahu ke Sdíleným provozním nákladům se nepřihlíží k neobsazeným prostorům, do kterých nejsou příslušné služby dodávány.

# Odměna za správu Nemovitosti

### Náklady, na jejichž základě se vypočítává Odměna za správu Nemovitosti, zahrnují zejména (i) náklady uvedené v Příloze č. 2 této Smlouvy; (ii) veškeré další výdaje nutné pro správu, provoz, údržbu a opravy Nemovitosti a veškerých zařízení, která se v ní nebo na ní nacházejí; (iii) náklady na takové doplňkové služby, jejichž poskytování je nutné či vhodné ve prospěch nájemců a podnájemců Nemovitosti a které mohou být poskytovány ve vztahu k Nemovitosti v následujících letech podle rozumného uvážení Pronajímatele; a (iv) veškeré další náklady související se zachováním trvalé udržitelnosti Nemovitosti.

# Provozní náklady

# Měřené provozní náklady. Pokud budou Prostory vybaveny příslušným podružným měřičem energie nebo média, bude Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. povinna hradit CASUA spotřebu příslušného média skutečně naměřenou v Prostorách, a to jako součást Poměrného podílu Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.na Provozních nákladech pro takové měřené médium, přičemž účtovaná částka aktuálně platné sazby za takovou energii či médium účtované Pronajímateli příslušným poskytovatelem bude vynásobena podle spotřeby odečtené na příslušných podružných měřičích pro příslušné zúčtovací období daného média.

# Sdílené provozní náklady. Sdílené provozní náklady budou zahrnovat zejména (avšak nikoli výhradně) náklady na elektřinu, vodu, odpadní vodu, plyn, teplo, chlazení, větrání nebo osvětlení Budovy.

# Zálohy, platební podmínky a platební struktura DPH

# Počínaje Dnem zahájení bude Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. hradit CASUA zálohy na Poměrný podíl Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.na (i) Odměně za správu Nemovitosti (dále jen „Zálohy na odměnu za správu Nemovitosti“), a (ii) Provozních nákladech (dále jen „Zálohy na provozní náklady“) (Zálohy na odměnu za správu Nemovitosti a Zálohy na provozní náklady dále společně jen „Zálohy“). Zálohy jsou splatné v Kč v pravidelných měsíčních splátkách splatných současně s Nájemným, a to na takový bankovní účet, který bude uveden na příslušné faktuře vystavené CASUA ve vztahu k úhradě Záloh. Částka bude Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. určena CASUA v souladu se stanovením výše záloh Pronajímatelem a písemně sdělena Kulturnímu centru plzeňského kraje s.r.o., a to před započetím každého kalendářního roku v rámci Doby trvání podnájmu.

# Pro první kalendářní rok Doby trvání podnájmu (nebo pro část takového roku, pokud bude období kratší) budou Zálohy činit:

## a) Zálohy na odměnu za správu Nemovitosti: 55,-Kč za 1m2 Hrubé podnajímané plochy za měsíc plus DPH a

## b) Zálohy na Provozní náklady: 65,- Kč za 1m2 Hrubé podnajímané plochy za měsíc plus DPH a

## Tabulka obsahující celkové částky Záloh ke dni uzavření této Smlouvy tvoří Přílohu č. 3.

# Změna výše Záloh. V jakémkoliv roce v rámci Doby trvání podnájmu může být aktuálně platná výše Záloh změněna v závislosti na očekávaných Úhradách za služby pro daný rok a dle dohody mezi Pronajímatelem a Nájemcem, maximálně však 2x (dvakrát) během kalendářního roku. Taková změna částky Záloh však nemůže být provedena častěji než jedenkrát za čtvrtletí. Bez ohledu na uvedené může být výše Záloh upravena jednostranně na základě rozhodnutí Pronajímatele tak, že měsíčně může činit maximálně 1/12 (jednu dvanáctinu) Skutečných nákladů za období bezprostředně předcházejícího kalendářního roku. O každé změně výše Záloh dne tohoto odstavce bude Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.písemně spravena prostřednictvím CASUA.

# Veškeré platby Záloh, které mají být provedeny na základě této Smlouvy, budou hrazeny v Kč bezhotovostním převodem na účet CASUA: 1019249011/0100, IBAN CZ43 0100 0000 0010 1924 9011, SWIFT KOMBCZPPXX 100, nebo na jiný účet, který bude (dostatečně včas) předem písemně oznámen CASUA, nebo uveden na příslušné faktuře vydané CASUA.

# Vyúčtování Záloh. Nejpozději do 30.5. bezprostředně následujícího po konci každého kalendářního roku v rámci Doby trvání podnájmu CASUA předloží Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. vyúčtování skutečné výše Poměrného podílu Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.na (i) Odměně za správu Nemovitosti, a (ii) Provozních nákladech za takto ukončený kalendářní rok (dále jen „Skutečné náklady“) oproti Zálohám uhrazeným Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. během takto ukončeného kalendářního roku. Pokud částka Skutečných nákladů překročí Zálohy, uhradí Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o .nedoplatek ve lhůtě 3 (tří) týdnů poté, kdy převzala od CASUA písemné oznámení o výsledku vyúčtování. Jestliže byly Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o .zjištěny ve Vyúčtování Záloh, resp. v rozpisu Úhrad za služby rozpory či nesrovnalosti, je Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. v takovém případě oprávněna Vyúčtování Záloh s řádným odůvodněním a ve lhůtě uvedené v předchozí větě rozporovat, což však nemá žádný vliv na povinnost Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. příslušnou částku zaplatit, CASUA rovněž doručí Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. příslušnou fakturu. Pokud bude částka Skutečných nákladů nižší než Zálohy, vrátí CASUA Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. vzniklý přeplatek ve lhůtě 3 (tří) týdnů poté, kdy provedla vyúčtování. CASUA rovněž doručí Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. příslušnou fakturu (dobropis). Bez ohledu na výše uvedené platí, že pokud byl podnájem započat (nebo Doba trvání podnájmu skončí) kterýkoli jiný den než první (nebo poslední) den kalendářního roku, bude rozdíl uvedený výše v této Smlouvě poměrně upraven tak, aby se rozdíl vztahoval pouze na ty kalendářní dny během příslušné části kalendářního roku, za něž je Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. povinna hradit Úhrady za služby. Povinnost Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. uhradit nedoplatek nebo právo Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.na vrácení přeplatku, podle toho, který případ nastane, platí i po uplynutí Doby trvání podnájmu či předčasném ukončení podnájmu dle této Smlouvy.

# Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. obdrží vždy společně s předložením Vyúčtování Záloh ve smyslu čl. 7.6 této Smlouvy a dále kdykoliv o to písemně požádá, maximálně však 2x (dvakrát) během kalendářního roku, podrobný rozpis Úhrad za služby.

1. **ZAJIŠTĚNÍ**

8.1 Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.se zavazuje uhradit nejpozději do **15.1.2023** finanční zajištění ve výši **100 000 Kč** na účet CASUA **1019249011/0100**, IBAN CZ43 0100 0000 0010 1924 9011, SWIFT KOMBCZPPXX 100, a které bude vyúčtováno ke dni převzetí předmětu podnájmu po skončení podnájmu (dále jen „Zajištění“).

8.2. CASUA je oprávněna využít Zajištění k úhradě případného dlužného Nájemného nebo dlužných Úhrad za služby. O čerpání Zajištění se CASUA zavazuje písemně informovat Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. bez zbytečného odkladu. Po skončení podnájmu je CASUA povinna převést nevyčerpané Zajištění na účet Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. uvedený v záhlaví této smlouvy do 30 (třiceti) dnů od skončení podnájmu.

8.3. Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.se zavazuje udržovat Zajištění ve sjednané výši dle odstavce 8.1. tohoto článku. V případě, že CASUA použije Zajištění nebo jeho část tak, jak je sjednáno v předchozím odstavci, Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.se zavazuje do 7 (sedmi) dnů od písemné výzvy CASUA dorovnat sjednanou částku Zajištění ve stejné výši a za podmínek dle odstavce 8.1. tohoto článku, příp. složit nové Zajištění ve sjednané výši.

8.4. Bude-li Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. v prodlení s úhradou Zajištění dle tohoto článku Smlouvy, je CASUA oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

8.5. Účinky odstoupení od této smlouvy ze strany CASUA ve smyslu odstavce 8.4 tohoto článku nastávají dnem následujícím po dni doručení takového odstoupení Kulturního centra Plzeňského kraje s.r.o. V tomto případě se Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. zavazuje předat CASUA Prostory ve stavu stejném, jaký byl stav ke dni uzavření této Smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení, do 30 (třiceti) dnů ode dne odstoupení od Smlouvy.

# Práva a povinnosti stran

# Užívání. Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. bude užívat Prostory výlučně pro účel uvedený v této Smlouvě. Při užívání Prostor je Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. povinna dodržovat (a zajistit, aby její zaměstnanci, dodavatelé, zákazníci a návštěvníci dodržovali): (i) veškeré obecně závazné právní předpisy a veškerá rozhodnutí příslušných orgánů; (ii) pravidla a předpisy platné pro Nemovitost, které vydal Pronajímatel (dále jen „Manuál Budovy“) a které CASUA poskytne Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. při předání Prostor; a dále (iii) taková další pravidla a předpisy, které může Pronajímatel (včetně případných změn Manuálu Budovy) vydávat nebo měnit podle aktuální potřeby za účelem bezpečnosti, dobré reputace a čistoty Prostor, péče o tyto Prostory a udržování pořádku v Prostorách, a to vždy od okamžiku, kdy budou taková pravidla písemně oznámena Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. prostřednictvím CASUA. Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.je povinna zejména zajistit, aby nikdo neužíval Prostory pro nezákonné účely či rušivým způsobem, a Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. není kromě toho oprávněna rušit CASUA, Pronajímatele, Nájemce nebo jiného nájemce v užívání Nemovitosti. V případě, že tato Smlouva a Manuál Budovy budou v rozporu, mají přednost ustanovení této Smlouvy. CASUA je povinna udržovat Prostory ve stavu způsobilém k užívání dle této Smlouvy, zajistit Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. nerušené užívání po dobu trvání podnájmu a dále poskytovat Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. plnění související s podnájmem, jejichž výčet je uveden v Přílohách č. 2 a 3 této Smlouvy.

# Nezbytné opravy a zhodnocení.

# Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.je povinna zajistit provádění oprav a udržovacích prací v Prostorách týkajících se pouze IT vybavení, jeho údržbu, opravy a výměnu, pokud se nerozhodne, že si pro účely těchto oprav či udržovacích prací najme své vlastní poskytovatele služeb.

# V případě, že se Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. dozví o tom, že ve vztahu k Prostorám a/nebo Budově je nutné provést opravy, bude Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. povinna oznámit takovou skutečnost CASUA bez zbytečného odkladu. V případě, že opravy a udržovací práce zajistí Nájemce, uhradí mu Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. veškeré náklady vzniklé v rozumném rozsahu při provádění takových oprav či udržovacích prací (i) v plné výši, pokud jsou takové opravy a udržovací práce provedeny v Prostorách určených k výlučnému užívání Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. nebo pro výlučný prospěch Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. jako uživatele Prostor, s výjimkou systémů Budovy umístěných v Prostorách (například vzduchotechnika, elektrické rozvody, voda a odpady, protipožární systémy, přístupové systémy atd.); (ii) prostřednictvím Úhrady za služby, pokud se týkají Společných prostor nebo systému Budovy v Prostorách a Budově (například vzduchotechnika, elektřina, voda a odpady, protipožární systémy, přístupové systémy atd.). CASUA konstatuje, že bez ohledu na výše uvedené platí, že dle dohody CASUA a Nájemce dle Podnájemní smlouvy z 11.5.2017 (i) Nájemce v každém případě odpovídá za významné opravy, údržbu a výměnu součástí majetku investiční povahy a náklady na ně nese výlučně Nájemce, a (ii) Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.je povinna nést náklady na opravy a údržbu, jen pokud je jejich potřeba způsobena Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o., kromě takových nákladů souvisejících s IT vybavením, za které odpovídá výhradně Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o..

# Stanou-li se Prostory zcela nebo částečně nezpůsobilými k užívání, má Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. nárok na přiměřenou slevu z Nájemného.

# Za úklid, opravu a údržbu Společných prostor (společné prostory a toalety vyznačené vedle Kanceláří na Plánu 4. Podlaží) je odpovědný Pronajímatel, proto má Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. povinnost zpřístupnit mu tyto prostory tak, aby k nim měl Pronajímatel neomezený přístup na denní bázi, a Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o .není oprávněna využít vlastní smluvní poskytovatele služeb pro účely úklidu, opravy nebo údržbových prací takových prostor.

# Změny. Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. není oprávněna (i) provádět v Prostorách jakékoli změny či úpravy nebo (ii) instalovat jakékoli vybavení, které může vyžadovat jakékoli změny či navýšení (případně které může znamenat přetížení nebo si vyžádat mimořádné využití) energií či jiných médií nebo jakýchkoli rozvodů elektřiny, instalací či mechanických systémů, které slouží uživatelům Prostor, aniž by předtím nejprve získala předchozí souhlas CASUA a Nájemce. Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. je povinna zajistit, aby jakékoli práce jí prováděné, které budou považovány za technické zhodnocení, jak je definováno v ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (nebo příslušnými ustanoveními jakéhokoli jiného právního předpisu, kterým by mohl být nahrazen zmíněný zákon o dani z příjmů) a které Nájemce a CASUA umožní v souladu s touto Smlouvou, byly odepisovány pro daňové účely výlučně Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. a nešly na vrub Nájemce ani CASUA. Nebude-li písemně dohodnuto jinak, musí být jakékoli změny, technická zhodnocení, vybavení či instalace provedené Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. v Prostorách, včetně těch, které se týkají prací Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.(společně jen „Zhodnocení provedené Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.“), odstraněny na náklady Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. před ukončením této Smlouvy. CASUA se zavazuje, že vynaloží maximální úsilí, aby Pronajímatel a Nájemce udělili souhlas ke změnám Prostor, v případě že o provedení takových změn Prostor Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. požádá a svoji žádost doloží projektovou dokumentací.

# Přístup. Pokud to Pronajímatel, Nájemce či CASUA oznámí Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. dostatečně předem a dodrží přiměřená bezpečnostní opatření (s výjimkou případů mimořádných událostí), mají Pronajímatel, Nájemce a CASUA nebo jejich zástupci právo přístupu do Prostor v jakoukoli rozumnou denní dobu za přítomnosti Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.pro účely prohlídky a ochrany Prostor, provedení jakýchkoli nezbytných oprav v Prostorách a uskutečnění prací, které budou nezbytné.

# Nebezpečné látky. Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. nebude v Prostorách umisťovat, užívat, uchovávat nebo do nich vnášet nebezpečné látky, jedy nebo znečišťující látky, toxické látky nebo odpady, infekční materiály, ropné produkty, azbest nebo materiály obsahující azbest (kromě nevýznamných množství obsažených v běžných čisticích či jiných prostředcích běžně využívaných při provozování Povolené činnosti Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. v Prostorách), (dále společně jen „Nebezpečné látky“), ani taková jednání neumožní ani nepovolí jiné osobě.

# Ochrana před neoprávněným vstupem. V době, kdy Prostory nejsou užívány, je Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. povinna nechávat veškeré vstupní dveře a okna v Prostorách zamčená.

# Vrácení Prostor. Při ukončení podnájmu musí být Prostory vráceny CASUA ve stavu, v jakém se nacházely v Den zahájení, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a Prostory musí být vyklizené, čisté a bez jakýchkoli movitých věcí. Strany vyhotoví pro předání Prostor předávací protokol. Pokud Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. nevyklidí Prostory nebo nevrátí Prostory v dohodnutém stavu ani do 30 (třiceti) dnů poté, co obdržela od CASUA dodatečnou písemnou žádost, bude CASUA oprávněna nechat Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. vystěhovat a odvézt majetek Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. na náklady Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. s jejím výslovným souhlasem, který se uděluje přímo touto Smlouvou.

# Oznámení o insolvenci. Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.je povinna oznámit CASUA podání nikoli zjevně nedůvodného insolvenčního návrhu do 15 (patnácti) dnů od zahájení insolvenčního řízení.

# Povinnost mlčenlivosti. Strany považují veškeré informace obsažené v této Smlouvě nebo získané v souvislosti s ní za důvěrné a jsou majetkem příslušné Strany. Bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany nesmí žádná ze Stran takové informace sdělit jakékoli třetí straně vyjma případu, kdy je takové sdělení vyžadováno zákonem, přičemž v takovém případě příslušná Strana bezodkladně informuje druhou Stranu o takovém sdělení.

# Neoprávněná držba. Pokud bude Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. pokračovat v užívání Prostor nebo jakékoli jejich části i po skončení podnájmu a po uplynutí dodatečné lhůty 10 (deseti) dnů poté, co Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. obdržela od CASUA písemnou výzvu k vyklizení a předání Prostor, uhradí Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. CASUA smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního Nájemného za každý měsíc následující po takovém skončení, během něhož nevyklidila a nepředala Prostory poté, co obdržela výzvu k jejich vyklizení. Žádné ustanovení tohoto článku ani přijetí částky Nájemného podle této Smlouvy CASUA neznamená souhlas s užíváním Prostor ze strany Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o ., neomezuje další práva a opatření k nápravě, které má CASUA z titulu této Smlouvy nebo ze zákona, ani neznamená jejich vzdání se.

# Zákaz obtěžování zápachem a zvuky. Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.je povinna po celou Dobu trvání podnájmu činit kroky nezbytné k zabránění úniku zápachu z Prostor a k tomu, aby zvuky, které mají původ v Prostorách, nebyly mimo tyto Prostory slyšet. Stroje a zařízení způsobující nadměrný zápach a/nebo hluk mohou být nainstalovány pouze spolu s řádnou ventilací a pouze po předchozím písemném souhlasu CASUA a Nájemce.

# Povinnost Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. dodržovat předpisy a nařízení. Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.je povinna dodržovat a činit veškeré úkony v souladu s předpisy, nařízeními, pravidly, vyhláškami či rozhodnutími vydanými příslušnými orgány, zejména v souladu s Povolením k užívání. Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. nebude užívat Prostory nebo nepovolí užívání Prostor jakoukoliv třetí osobou pro jakékoliv rušivé nebo nelegální účely, nebo nenaruší užívání Budovy CASUA, Nájemcem, jinými nájemci nebo Pronajímatelem.

## 9.13 Postoupení a další podnájem. Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o .není oprávněna převést nebo postoupit jakákoli svá práva a povinnosti podle této Smlouvy zcela nebo částečně, případně dát jakoukoli část Prostor do dalšího podnájmu.

## 9.14 Pojištění Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.

# Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.je povinna sjednat pojištění pro níže uvedené případy a příslušné pojistné smlouvy udržovat v platnosti po celou Dobu trvání podnájmu. Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.je povinna v případě pojistné události, k níž dojde během Doby trvání podnájmu, vždy žádat o výplatu pojistného plnění ve prospěch oprávněné osoby.

## pojištění odpovědnosti Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.za škodu způsobenou v důsledku užívání Nemovitosti (včetně Prostor) Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. a v souvislosti s takovým užíváním (které bude zahrnovat i případy škod na životě nebo zdraví a škod na majetku, včetně škod na Nemovitosti (včetně Prostor)). Takové pojištění musí být sjednáno minimálně na pojistnou částku ve výši 12.000.000 Kč.

## majetkového pojištění vztahujícího se na movité věci Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. (včetně veškerých uživatelských úprav, pokud byly provedeny) umístěné v Prostorách (včetně jejího kancelářského i jiného vybavení, počítačů, telekomunikační techniky, bezpečnostních instalací a jiných elektronických přístrojů), které je sjednáno pro případy poškození nebo zničení (a) vyšší mocí (například požárním nebezpečím (tj. požárem, výbuchem, přímým úderem blesku, aj.), vichřicí, krupobitím, působením kouře atd.) (b) vodovodním nebezpečím (tj. kapalinou unikající z vodovodních zařízení a mediem vytékajícím v důsledku náhlého a nahodilého poškození nebo poruchy hasicích zařízení. Vodovodním zařízením se rozumí: (i) potrubí pro přívod, rozvod a odvod vody včetně armatur a zařízení na ně připojených, (ii) rozvody topných a klimatizačních systémů včetně těles a zařízení na ně připojených. Za vodovodní zařízení se nepovažují střešní žlaby a vnější dešťové svody) Za kapalinu unikající z vodovodních zařízení se považuje voda, topná, klimatizační a hasicí média nebo (c) pádem jiných předmětů na pojištěnou věc, nejsou-li součásti poškozeného předmětu nebo nejsou-li součásti téhož souboru jako poškozený předmět

## a rovněž pojištění takových movitých věcí Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.(včetně veškerých uživatelských úprav, pokud byly provedeny) v rámci Prostor, které je sjednáno pro případ loupeže, krádeže nebo vandalismu, ke kterým by mohlo dojít v Prostorách. Pojištění musí být sjednáno na novou hodnotu věci.

# Schvalování pojištění.

# Kopie pojistných smluv popsaných výše v článku 9.14 sjednaných s pojišťovnami oprávněnými provozovat pojišťovací činnost na území České republiky, ve formě a s obsahem rozumně akceptovatelným pro CASUA, musí být CASUA poskytnuty nejpozději v Den zahájení. Na základě žádosti CASUA (maximálně však jednou za kalendářní rok) je Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. povinna předložit CASUA doklady o úhradě pojistného ve vztahu k výše uvedeným pojištěním.

# Případy porušení

# Porušení Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.

Kterákoli z následujících událostí bude považována za případ porušení této Smlouvy Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.(dále jen „Porušení Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.“):

## Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.se dostane do prodlení s úhradou Nájemného nebo jiných finančních povinností podle této Smlouvy po dobu delší než 20 (dvacet) dnů od doručení písemné výzvy CASUA Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. k jejich úhradě; nebo

## Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. užívá Prostory k jinému než Povolenému užívání; nebo

## Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o .způsobí významné poškození Prostor nebo Nemovitosti, případně zařízení na nich nebo v nich umístěných, a taková škoda nebude Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. plně napravena (na její výlučné náklady) v přiměřené lhůtě, která jí byla poskytnuta CASUA v písemné výzvě k nápravě, a která nesmí být kratší než 15 (patnáct) dnů; nebo

## Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. je v prodlení s plněním nebo dodržováním jiných povinností, dohod, závazků nebo podmínek dle této Smlouvy a Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. nenapraví takové porušení ve lhůtě 30 (třiceti) dnů po doručení písemné výzvy CASUA Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o., aby takové porušení napravila, nebo pokud je porušení povinností takové povahy, že ho nelze zcela napravit v rámci takové lhůty, Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. nezahájí v rámci takové lhůty veškeré kroky nezbytné k nápravě takového porušení, případně v nich po jejich zahájení nebude řádně pokračovat, vždy však v takové lhůtě, aby u CASUA, Nájemce či Pronajímatele nehrozilo riziko trestního stíhání nebo porušení této Smlouvy; nebo

## je rozhodnuto o úpadku **Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o .**; nebo

## je rozhodnuto o likvidaci na **Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o**; nebo

## Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. dále podnajme Prostory v rozporu s touto Smlouvou; nebo

## Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. hrubě porušuje jiné své povinnosti vyplývající z této Smlouvy a nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě stanovené v písemné výzvě CASUA k nápravě, která nebude kratší než 15 (patnáct) dnů.

# Výpověď. Pokud nastane Porušení Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o, je CASUA oprávněna (vedle dalších práv vyplývajících ze zákona) písemně vypovědět podnájem dle této Smlouvy s dvouměsíční výpovědní dobou (aniž by tím bylo dotčeno právo CASUA nárokovat náhradu škody).

# V případě Porušení Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o, jak je uvedeno výše, bez ohledu na to, zda CASUA podnájem v souladu s ustanoveními této Smlouvy ukončí, nebo nikoli, odpovídá Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. nadále za škodu, která vznikne CASUA z důvodu takového porušení. CASUA má nárok na to, aby jí Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. uhradila vedle výše uvedené škody též veškerou škodu, která vznikne CASUA z důvodu porušení povinností Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o..

# Právo CASUA na nápravu porušení. Pokud Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. nesplní jakékoli své povinnosti nebo závazky uvedené v této Smlouvě, CASUA poté, kdy takové nesplnění bude trvat po dobu delší než 20 (dvacet) dnů po doručení písemné výzvy k nápravě Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.(nebo bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy v případě mimořádné události), může napravit taková porušení na účet a náklady Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. a provést veškeré nezbytné práce a uhradit veškeré nezbytné platby v souvislosti s nimi. Pokud CASUA zaplatí jakýkoli výdaj, za nějž odpovídá podle této Smlouvy Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o, uhradí jí Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.na základě písemné výzvy CASUA k úhradě a za podmínky doložení vynaložených nákladů příslušnou částku takového výdaje, a to společně s následující platbou Nájemného (není-li výslovně v této Smlouvě uvedeno jiné datum úhrady).

# Porušení CASUA. Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.je oprávněna vypovědět podnájem dle této Smlouvy na základě písemné výpovědi s výpovědní dobou v délce 2 (dvou) měsíců v následujících případech, kdy:

## Prostory se stanou nezpůsobilými pro Povolené užívání bez zavinění Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. a CASUA nezajistí uvedení Prostorů do stavu způsobilého pro Povolené užívání do 1 (jednoho) měsíce od písemného oznámení Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. o nastalé situaci CASUA nebo pokud nezpůsobilost Prostorů je takové povahy, že je nelze zcela uvést do stavu způsobilého pro Povolené užívání v rámci lhůty uvedené výše a CASUA nezahájila v rámci takové lhůty veškeré kroky nezbytné k odstranění takového stavu (nebo v nich řádně nepokračovala), nebo nenapravila takový stav ve lhůtě 3 (tří) měsíců poté, co CASUA obdržela písemné oznámení od Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. o nastalé situaci (ledaže by se Strany písemně dohodly jinak). Pro vyloučení veškerých pochybností se tento článek nepoužije na IT vybavení, za které odpovídá výlučně **Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o** ; nebo

## Přístup Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.do Prostor byl zamezen bez vážného důvodu mimo kontrolu CASUA, a to po dobu delší 5 (pěti) po sobě jdoucích dnů, nebo pokud takový stav trvá po dobu delší než 14 (čtrnáct) po sobě jdoucích dnů bez ohledu na to, zda nastal z důvodu mimo kontrolu CASUA, či nikoliv;

## CASUA hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy a nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě stanovené v písemné výzvě Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.k nápravě, která nebude kratší než 15 (patnáct) dnů;

## je rozhodnuto o úpadku CASUA.

# Ukončení podnájemní smlouvy

## Tato Smlouva, resp. podnájem jí založený mohou být jednostranně ukončeny pouze z důvodů zde výslovně uvedených. Možnost uplatnění jakýchkoli výpovědních důvodů či důvodů pro odstoupení stanovených právními předpisy se tímto vylučuje. Pokud dojde k ukončení podnájmu dle této Smlouvy, povinnost Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. k zaplacení veškerých neuhrazených splatných částek podle této Smlouvy tím nebude dotčena.

## Bez ohledu na výše uvedené podnájem skončí nejpozději ukončením základního nájemního vztahu mezi Pronajímatelem a Nájemcem a podnájemního vztahu mezi Nájemcem a CASUA.

# Práva pronajímatele

Za účelem zajištění řádného provozu Nemovitosti má Pronajímatel právo učinit následující kroky: (i) změnit název Budovy; (ii) instalovat, upevňovat a udržovat na exteriéru i v interiéru Budovy (kromě interiéru Prostor) jakékoli grafické prvky; (iii) představovat Prostory budoucím nájemcům, věřitelům a kupujícím, a to v přiměřenou denní dobu a po předchozím upozornění v dostatečném předstihu; (iv) měnit uspořádání nebo umístění vstupů, dveří, chodeb, výtahů, schodišť, toalet nebo jiných veřejných částí Nemovitosti; (v) dodržovat pravidla vstupu do Budovy uvedená v Manuálu Budovy po pravidelné pracovní době a vždy v sobotu, v neděli a ve státní svátky; a (vi) podniknout jakákoli přiměřená opatření, včetně prohlídek, oprav, změn, výzdoby, doplňků a zhodnocení Prostor nebo Budovy, která mohou být nezbytná nebo vhodná při jejich provozu nebo z důvodu jejich bezpečnosti, ochrany nebo zachování, nebo zachování vlastnického titulu Pronajímatele k nim.

# obecná ustanovení

# Doručování. Jakákoli oznámení podle této Smlouvy musí být vyhotovena písemně a doručena osobně, případně zaslána doporučenou poštou nebo uznávanou kurýrní službou, a to na adresy Stran uvedené níže nebo na takové adresy, které jedna ze Stran oznámí druhé Straně v souladu s ustanoveními této Smlouvy. Jakékoli oznámení, které je nutné doručit na základě této Smlouvy, se považuje za doručené k datu převzetí adresátem nebo k datu odmítnutí jeho převzetí nebo v případě, že adresát nebude zastižen a bude vyrozuměn o uložení zásilky u poskytovatele poštovních služeb, pak uplynutím 10. (desátého) dne od uložení oznámení. Oznámení budou zasílána na následující adresy:

|  |  |
| --- | --- |
| CASUA: | **Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o** |
| CASUA, spol. s r.o.  Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha 8, Karlín |  |
| k rukám: Ing. arch. Olega Hamana | k rukám: Ing. arch. Hynka Glosera, Ph.D. |

# Prohlášení Stran. Osoba, která podepisuje tuto Smlouvu za CASUA, prohlašuje a zaručuje, že je plně svéprávná a má neomezené oprávnění tuto Smlouvu za CASUA podepsat. Osoba, která podepisuje tuto Smlouvu za Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o, prohlašuje a zaručuje, že je plně svéprávná a má neomezené oprávnění tuto Smlouvu za Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. podepsat.

# Výklad ustanovení Smlouvy. Tato Smlouva a veškerá práva a povinnosti Stran z ní vyplývající se řídí a vykládají v souladu s právními předpisy České republiky. CASUA a Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.se dohodly, že ukončení této Smlouvy, resp. podnájmu jí založeného se řídí výhradně podmínkami této Smlouvy.

Bez ohledu na výše uvedené se Strany dohodly, že na vztah založený mezi nimi touto Smlouvu se nepoužijí následující ustanovení občanského zákoníku: §§ 557, 1765, 1766, 1793, 1794, 1899, 1977 až 1979, 2000, 2002, 2003, 2208 s výjimkou práva Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.na přiměřenou slevu z Nájemného, 2232, 2234, 2247, 2303, 2311, 2313 a veškerá další ustanovení stanovící důvody pro výpověď podnájmu nebo odstoupení od této Smlouvy.

Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. i CASUA berou na vědomí, že český právní řád upravující podnájemní vztahy se může po uzavření této Smlouvy podstatně změnit. Strany si jsou vědomy toho, že kromě jiných změn může být významně novelizován občanský zákoník. V případě takových novelizací bude Smlouva změněna tak, aby bylo dosaženo stejných práv a povinností pro obě Strany, jak vyplývá z této Smlouvy, nebo, pokud to nebude možné, tak, aby bylo dosaženo práv a povinností co možná nejbližších těm přípustným dle právních předpisů účinných ke dni uzavření této Smlouvy.

# Vyloučení práva započtení. Není-li právními předpisy předepsáno jinak, Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. tímto bere na vědomí, že její povinnosti na základě Smlouvy jsou nezávislé na jakýchkoli jejích právech či povinnostech vyplývajících z jakékoli jiné smlouvy (ať již písemné nebo ústní), jejíž stranou by mohla být. Smluvní strany si sjednaly, že bez písemného souhlasu druhé Smluvní strany nezapočtou svoje vzájemné pohledávky, nepostoupí svoji pohledávku vůči druhé Smluvní straně, nezastaví ve prospěch třetí osoby, ani s ní nebudou dále nakládat. Ujednání v předchozí však větě neplatí pro případy čerpání příslušných částek ze Zajištění (čl. 8 této Smlouvy) za účelem uspokojení pohledávek CASUA za Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o. z titulů vymezených v bodě 8.2.

# Platnost. Pokud se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane v jakémkoli rozsahu neplatným nebo nevymahatelným, zbývající část této Smlouvy tím nebude dotčena a veškerá ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou platná a vymahatelná v nejširším rozsahu, který právní předpisy umožňují; obě Strany se neprodleně dohodnou na ustanoveních, která jsou vymahatelná a kterými lze v co nejbližším rozsahu naplnit tentýž účel.

# Spory. Jakýkoli spor vyplývající z uzavření této Smlouvy a jejího výkladu, který nelze vyřešit přímým vyjednáváním mezi Stranami, bude rozhodován obecnými soudy.

# Vzdání se práv. Pokud některá ze Stran nežádá nápravu porušení nebo netrvá striktně na plnění jakékoli povinnosti, závazku nebo podmínky této Smlouvy nebo Manuálu Budovy, nebrání to tomu, aby jakékoli pozdější jednání (které by jinak nepochybně zakládalo případ porušení Smlouvy nebo Manuálu Budovy) mělo v plném rozsahu následky, které by měl i původní případ porušení, a z takové nečinnosti nelze dovozovat vzdání se práva požadovat plnění takové povinnosti, přičemž případné vzdání se práva bude platné pouze, pokud bude vyjádřeno v každém příslušném případě písemně.

# Změna okolností. Strany se dohodly, že žádná z nich není oprávněna odstoupit od této Smlouvy nebo ji jinak ukončit pouze z důvodu podstatné změny okolností, které existovaly v době uzavření této Smlouvy a které se změnily tak, že po Stranách nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračovaly. Strany tímto potvrzují, že podpisem této Smlouvy přijímají riziko změny okolností a žádná ze Stran není oprávněna požadovat po druhé Straně a/nebo prostřednictvím soudního řízení obnovení vyjednávání o této Smlouvě na základě podstatné změny okolností, jejímž výsledkem je výrazná nerovnováha mezi právy a povinnostmi Stran.

# Závěrečná ustanovení

# Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními Stranami.

# Tato Smlouva je uzavřena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom.

# Tuto Smlouvu lze změnit pouze dohodou Stran ve formě písemných číslovaných dodatků, které budou podepsány oběma Stranami. Možnost změn v jiné formě se tímto vylučuje. E-mail nebo jiná elektronická komunikace se nepovažuje za písemnou formu.

# Strany prohlašují, že byly řádně seznámeny s obsahem této Smlouvy před jejím podpisem a rozumí jejímu obsahu, a že tato Smlouva představuje jejich skutečnou a svobodnou vůli, což potvrzují svými podpisy připojenými níže.

Příloha č. 1 Plán 4. podlaží

Příloha č. 2 Náklady na odměnu za správu nemovitosti

Příloha č. 3 Tabulka s výpočtem nájemného a záloh

Příloha č. 4 Manuál budovy

|  |  |
| --- | --- |
| V Praze dne …………… |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **CASUA, spol. s r.o.** | **Kulturní centrum Plzeňského kraje s.r.o.** |
| Ing. arch. Oleg Haman | Ing. arch. Hynek Gloser, Ph.D. |
| jednatel | jednatel |