

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO 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: 29109124
DIČ: CZ29109124
Zapsaný v rejstříku ústavů vedeném Krajským soudem v Plzni,
v oddílu U, vložce 78
Zastoupená: Mgr. Soňou Rychlíkovou, ředitelkou



dále jako „Plzeň 2015“ nebo „pronajímatel“

a

Nájemce: Studio zamklých mužů s.r.o.
Sídlo: Plzeň, Lobežská 214/9, PSČ 326 00
IČO: 07002149
DIČ: CZ07002149
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, v oddílu C, vložce 36107
Zastoupená: Petrou Krákorovou, jednatelkou
Plátce DPH: ANO

dále jako „nájemce“

II. Úvodní ustanovení

1. Plzeň 2015 provozuje objekt kreativní zóny DEPO2015, Plzeň, Presslova 14 (dále jako “DEPO2015”), 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.
2. Pronajímatel uzavřel s nájemcem dne 12. 11. 2020 smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání v DEPO2015 ve znění dalších dodatků (dále jen „původní nájemní smlouva“). Vzhledem ke snaze o zpřehlednění nájemních vztahů se pronajímatel a nájemce dohodli na neprodužování původní nájemní smlouvy dodatkem a uzavření nové nájemní smlouvy v níže uvedeném znění.

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:

- a. Místnost v 2. NP budovy SO 01 č. 2.01 o výměře 19,92 a č. 2.02 o výměře 25,12 m² (kancelář)
- b. Místnost v 1. PP budovy SO 01 č. 1.07 o výměře 4,75 m² (dílna)

tak, jak jsou tyto prostory označeny nákresem tvořícím nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1.

dále jako „**předmět nájmu**“

2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně za sjednaným účelem nájmu v rámci předmětu podnikání uživatele zapsaného ve veřejném rejstříku.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2024.**
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 doručenu druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 30 dní a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
 - d) Pronajímatel má právo smlouvu jednostranně vypovědět i bez výpovědní lhůty, pokud nájemce poruší ujednání dle čl. V. odst. 12 této smlouvy. V takovém případě je nájemce povinen vyklidit prostor do 24 hodin od doručení výpovědi v elektronické formě na e-mail kontaktní osoby dle čl. VIII. odst. 4 této smlouvy.
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 smlouvy druhou smluvní stranou, písemně ji vyzvat ke splnění povinnosti, když v této výzvě je povinen 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. VIII. Uživatel je v takovém případě povinen vyklidit kancelář do 3 pracovních dnů od doručení odstoupení od smlouvy na e-mail kontaktní osoby dle čl. VIII. odst. 4 této smlouvy.

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. Nájemce je oprávněn opatřit předmět nájmu reklamním štítem, polepem či jiným obdobným značením 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, hrozil poškozením zájmů pronajímatele anebo narušoval celkový estetický dojem a design prostor DEPO2015. Nájemce dále není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele umísťovat 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.

5. 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.
6. Nájemce se zavazuje třídit odpad.
7. 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.
8. Smluvní strany sjednávají, že nájem vzniklý na základě smlouvy nebude zapsán do veřejného seznamu.
9. Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele. Ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.
10. Nájemce je povinen ujednat a po celou dobu trvání nájmu udržovat v platnosti pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou činností nájemce.
11. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za předměty umístěné v předmětu nájmu, a to ani za jejich odcizení, poškození či jiné znehodnocení.
12. 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.
13. Smluvní strany se zavazují předání a převzetí předmětu nájmu písemně potvrdit v předávacím protokolu, podepsaném oběma smluvními stranami, a to jak při předání předmětu nájmu do užívání nájemci, tak i při vrácení předmětu nájmu po ukončení nájemního vztahu.
14. Nájemce přebírá od pronajímatele při podpisu předávacího protokolu dle odst. 13. tohoto článku smlouvy klíč od předmětu nájmu.

VI.

Nájemné, úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za užívání části předmětu nájmu
 - dle čl. 3. odst. 1. písm. a. (kancelář) **nájemné** ve výši **6 756,- Kč** (slovy: šesttisícsemdesátšestkorunčeských) za měsíc užívání kanceláře + **21 % DPH** a
 - dle čl. 3. odst. 1. písm. b. (sklad) **nájemné** ve výši **238 Kč** (slovy: dvěstětricetosmdkorunčeských) za měsíc užívání dílny + **21 % DPH**.

Nájemce je povinen hradit nájemné předem na základě faktur vystavených Plzní 2015, které budou nájemci zasílány v elektronické formě zpravidla v první polovině kalendářního měsíce, za které se

nájemné platí, na kontaktní e-mailovou adresu uvedenou v čl. VIII. Smluvní strany sjednávají splatnost faktur v délce 14 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.

2. Nájemce je dále povinen pronajímateli platit **paušální úhradu za služby** související s užíváním části předmětu nájmu dle čl. 3. odst. 1. písm. a. (kancelář), které dle dohody smluvních stran zajišťuje pronajímatel:
 - světlo a teplo v předmětu nájmu a ve společných prostorech,
 - užitková voda v předmětu nájmu a ve společných prostorech,
 - standardní služby recepce,
 - úklid ve společných prostorech,
 - elektřina,
 - připojení wi-fi,

a to v celkové výši **3 693,- Kč** (slovy: třítisícešestsetdevadesáttřikorunčeských) za měsíc + **21 % DPH**.

Paušální úhrady za služby jsou splatné spolu s nájemným dle odst. 1. tohoto článku smlouvy a budou zahrnuty ve fakturaci 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.

3. Byla-li podle původní nájemní smlouvy složena na bankovní účet pronajímatele peněžitá jistota, bude s ní pronajímatelem nakládáno způsobem vyplývajícím z původní nájemní smlouvy.

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 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.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je subjektem povinným zveřejňovat smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), jestliže jsou splněny podmínky pro zveřejnění; pronajímatel v takovém případě zajistí uveřejnění této smlouvy v souladu s citovaným zákonem. Smlouva bude zveřejněna v plném znění, vyjma osobních údajů obsažených ve smlouvě a přílohy obsahující zakres předmětu nájmu.

Přílohy: Příloha č. 1 – Zákres předmětu nájmu

V Plzni dne 29. 12. 2023

V Plzni dne 15. 1. 2024

pronajímatel

nájemce

Plzeň 2015, zapsaný ústav
zast. Mgr. Soňou Rychlíkovou, ředitelkou

Studio zamklých mužů s.r.o.
zast. Petrou Krákorovou, jednatelkou