

S M L O U V A O N A J M U

nebytových prostorů

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostorů, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „smlouva“)

I. SMLUVNÍ STRANY

PRONAJÍMATEL:

IČ:

DIČ:

Adresa:

Adresa pro doručování:

bankovní spojení: číslo

úctu: zastoupený:

PLZEŇ, statutární město 00075370

Plzeň, náměstí Republiky 1, PSČ 306 32

Plzeň, Teslova 3, PSČ 301 00

Ing. Zdeňkem Švarcem, vedoucím Bytového odboru
Magistrátu města Plzeň,
na základě plné moci č.j. ZM - 166/2010

(dále jen „pronajímatel“)

a

NÁJEMCE:

IČ:

DIČ:

Sídlo:

bankovní spojení: číslo účtu:

zastoupený:

Západočeská univerzita v Plzni

zřízená zákonem č. 314/1991 Sb.,

49777513

Ing. Antonínem Bulínem, M.B.A., kvestorem

(dále jen „nájemce“)

II. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 1240 stojící na pozemku parc. č. 1538/151 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Skvrňany, obec Plzeň, která je označována též jako budova CI a její umístění je znázorněno v katastrální mapě, která je součástí přílohy č. 1 této smlouvy (dále jen jako „budova CI“).
2. Smluvní strany ujednávají, že veškeré níže uvedené částky jsou částky bez DPH. K těmto částkám bude účtována DPH v zákonné sazbě.
3. Pronajímatel pronajímá nájemci a nájemce si najímá od pronajímatele na dobu a za podmínek stanovených touto smlouvou a příslušnými ustanoveními zákona tyto nebytové prostory nacházející se v budově CI:

101	Zádveří vstupu	4,92
102	Prostor pro kola	8,97
103	Schodiště	12,96
104	Velín	12,06
105	Zkušebna	164,8
106	Šatna	8,94
107	WC	1,13
108	Sprcha	2,58
109	Servrovna	11,30
110	Strojovna	22,66
207	Kancelář	24,32
208	Kancelář	26,06
209	Sklad kancelářských potřeb	16,40
210	Kancelář	24,30
211 a 212	Zasedací místnost a kuchyňka	72,23
227	Kancelář	22,10
228	Kancelář	18,12
229	Technické pracoviště	18,37
230	Technické pracoviště	17,95
231	Kancelář	17,59
232	Kancelář	18,29
233	Kancelář	18,38
234	Denní místnost	17,67

kdy přesný popis, rozloha a umístění nebytových prostor, tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě (dále jen „předmět nájmu“). Kancelářské prostory tvoří uzavřený celek spolu s příslušenstvím a zázemím ve II. NP budovy C1 jako jsou například toalety, sklady, chodby a schodiště, výše neuvedené a podobně. Takto tvořený celek má nájemce ve výhradním užívání.

4. Plocha předmětu nájmu činí celkem 562,16 m (z toho kancelářské tvoří plochu o výměře 275,46 m² a provozní prostory 286,70 m²).
5. Vzhledem k tomu, že pronajímatel uzavřel se společností ČKD KOMPRESORY a.s. jakožto společností spolupracující s nájemcem nájemní smlouvu pro zbývajících nebytové prostory budovy C1, dohodly se smluvní strany na tom, že v případě, kdy dojde před uplynutím trvání této smlouvy ke skončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a ČKD KOMPRESORY a.s., nabídne přednostně pronajímatel tyto zbývajících nebytové prostory budovy C1 k využití nájemci, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.

III. **ÚČEL NÁJMU**

1. Nebytové prostory tvořící předmět nájmu dle této smlouvy jsou určeny k provozování vzdělávací, výzkumné a vývojové, umělecké a další tvůrčí činnosti a doplňkové činnosti nájemce dle zákona č. 111/1998 Sb. a zákona č. 130/2002 Sb.
2. Předmětem činnosti nájemce, za jejímž účelem jsou nebytové prostory pronajaty, je vzdělávací, výzkumná a vývojová, umělecká a další tvůrčí činnost a doplňková činnost.

3. Předmět nájmu nesmí být využit přímo ani nepřímo k výrobě, zpracování, propagaci nebo uvádění na trh komodit uvedených v příloze č. 2 k této smlouvě.
4. Účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měněn ani doplňován, pokud se nejedná o změnu vyvolanou změnou právních předpisů České republiky.
5. Nájemce prohlašuje, že byl s předmětem nájmu pronajímatelem dostatečně seznámen a že předmět nájmu vyhovuje nájemci k činnosti, kterou hodlá v souladu s touto smlouvou v předmětu nájmu provozovat.

IV. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 10 /deseti/ let ode dne její účinnosti.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu kdykoliv písemně vypovědět, a to ze zákonných důvodů, uvedených v par. 9 odst. 2 písm. a), b), c), d), f), g), j) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění. Výpovědní lhůta činí šest měsíců s tím, že začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu kdykoliv písemně vypovědět, a to ze zákonných důvodů, uvedených v par. 9 odst. 3 písm. b) a c) zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v aktuálním znění. Výpovědní lhůta činí šest měsíců s tím, že začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

V. NÁJEMNÉ A ZPŮSOB ÚHRADY

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání předmětu nájmu bude činit Kč 1.880.426,- (jedenmilionosmsetosmdesátisícčtyřistadvacetšestkorunčeských) za rok, tj. Kč 156.702,16 (stopadesátšesttisícšedmdsetdvakorunčeskýchšestnácthaléřů) měsíčně.
2. Nájemce souhlasí s poskytnutím podpory v režimu de minimis od pronajímatele na pronajímané prostory pro rok 2012 ve výši Kč 474.999,70 (slovy: čtyřstasedmdesátčtyřtisícdevětsetdevadesátdevětkorunčeskýchšedmdesátaléřů) za rok 2012. Výše podpory v EUR bude určena přepočtovým kurzem vydaným Evropskou centrální bankou na internetových stránkách ke dni poskytnutí podpory de minimis.
3. Měsíční platba nájemného uvedená v čl. V. odst. 1 této smlouvy bude tedy v roce 2012 snížena o poměrnou část poskytnuté podpory v režimu de minimis ve smyslu čl. V. odst. 2 této smlouvy a k takto určené částce bude následně připočtena DPH dle platných předpisů.⁴
4. Výše nájemného v odst. 1 je stanovena k okamžiku uzavření nájemní smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že takto stanovená výše nájemného se automaticky každoročně navyšuje o roční míru inflace způsobem dle čl. V odst. 11 této smlouvy.

5. Právní vztahy při poskytování podpory de minimis se řídí ustanoveními Nařízení Evropské komise č.1998/2006, o použití článků 87 a 88 Smlouvy na podporu de minimis, ze dne 15. 12. 2006, uveřejněným v Úředním věstníku Evropské unie L 379 dne 28. 12. 2006. **Nájemce nesmí čerpat podporu na nájemné z jiných dotačních titulů. Podpora bude poskytnuta pouze za předpokladu, že součet této veřejné podpory a veřejných podpor poskytnutých nájemci z jiných zdrojů nepřesáhne limit stanovený pro podpory „de minimis“.** Přílohou č. 4 a nedílnou součástí této smlouvy je „Čestné prohlášení k podpoře malého rozsahu“ učiněné nájemcem. Přílohou č. 5 a nedílnou součástí této smlouvy je „Upozornění na charakter veřejné podpory“.
6. Pronajímatel bude zajišťovat pro nájemce dodávku těchto služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a společných prostor budovy C1:

Úklid a údržba vnějších prostranství budovy C1, likvidace komunálního odpadu, ostraha budovy C1, informační služby kontaktního místa pro nájemce VTP v recepci budovy A. Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu bude hrazena takto:

po obdržení fakturace těchto služeb od dodavatelů, provede pronajímatel přefakturaci cen dodaných služeb s tím, že služby zejména úklidu a údržby vnějších prostranství, ostraha, likvidace komunálního odpadu a informačních služeb budou přefakturovány v poměrné výši vzhledem k výměře podlahové plochy předmětu nájmu v budově C1 k výměře podlahových ploch ostatních nebytových prostor ve všech budovách v areálu Vědeckotechnického parku v Plzni. Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v budově C1 je stanoven v příloze č. 3 této nájemní smlouvy.

V případě, že dodavatelé služeb budou své dodávky fakturovat zálohově, může být při přefakturaci záloh postupováno obdobně, a to v návaznosti na rozhodnutí pronajímatele.

7. Pronajímatel bude zajišťovat pro nájemce možnost odběru dodávek el. energie nízkého napětí, vody (vodného a stočného), dodávky tepla. Pronajímatel dále zajistí dodávku elektrické energie do technologické části předmětu nájmu z existující přípojky vysokého napětí nejpozději do 31. 12. 2012 po poskytnutí potřebné součinnosti a podkladů ze strany nájemce. Úhrada za tyto dodávky bude hrazena takto:

po obdržení fakturace těchto dodávek od dodavatelů pro celou budovu C1, provede pronajímatel přefakturaci cen dodávek s tím, že budou přefakturovány v poměrné výši vzhledem k výměře podlahové plochy předmětu nájmu v budově C1 k výměře podlahových ploch druhého nájemce zbývajících nebytových prostor v budově C1 společnosti ČKD KOMPRESORY a.s.

Pronajímatel bude při přefakturaci alikvotní části úhrady dodávek tepla a teplé vody postupovat v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro

rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

Pronajímatel při přefakturaci elektrické energie bude postupovat dle skutečné spotřeby nájemce zjištěné na základě měření na podružném měřícím zařízení.

V případě, že dodavatelé budou své dodávky fakturovat zálohově, může být při přefakturaci záloh postupováno obdobně, a to v návaznosti na rozhodnutí pronajímatele.

7. Nájemné a plnění za služby spojené s užíváním budovy C1 budou nájemcem hrazeny měsíčně, a to vždy nejpozději do konce kalendářního měsíce, kterého se úhrada týká, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, případně na účet který pronajímatel nájemci písemně sdělí včetně variabilního symbolu.
8. Smluvní strany ujednávají, že veškeré výše uvedené částky jsou částky bez DPH. K těmto částkám bude účtována DPH v zákonné sazbě.
9. Úhradou se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
10. V případě prodlení nájemce s placením nájemného a/nebo úhrad za poskytnuté služby spojené s užíváním budovy C1, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši z dlužné částky za každý den prodlení. Nárok na náhradu škody není tímto ujednáním o úroku z prodlení dotčen.
11. Smluvní strany se dohodly, že zvýšení nájemného je možné maximálně jednou ročně, a to o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI - Consumer Price Index) za 12 měsíců předcházejícího roku, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, případně jinou institucí oficiálně autorizovanou k výpočtu roční míry inflace pro Českou republiku. Toto navýšení je možno realizovat pouze na základě dohody a ve formě písemného dodatku k této smlouvě.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.
2. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou nájemce či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Pronajímatel se zavazuje, že při těchto činnostech bude dbát, aby co nejméně narušoval běžný provoz nájemce. Provozní dobou nájemce se pro účely této smlouvy rozumí nejméně doba v každý pracovní den od 9.00 do 17. 00 hodin.
3. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 30 pracovních dnů předem nutnost větších oprav (s výjimkou havarijních situací), při nichž by mohlo dojít k omezení práv nájemce vyplývajících z této smlouvy.

4. Pronajímatel zajistí pro nájemce za úplaty a na jeho žádost administrativní služby. Jedná se především o dodatečné služby recepce, možnost pronájmu zasedacích místností apod. Má-li nájemce o tyto služby zájem je povinen požádat o jejich poskytnutí písemně pronajímatele. O zajištění těchto služeb bude mezi nájemcem a pronajímatelem nebo osobou pronajímatelem určenou uzavřena samostatná smlouva.
5. Správu budovy C1 vykonává na základě mandátní smlouvy s pronajímatelem společnost Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. a společnost BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným. Kontaktní osobou za správce je:

Lenka Vošvrdová - office manažer
Telefon: 378 055 910 GSM: 725 754
417 Fax: 378 055 902
E-mail: lenka.vosvrdova@vtpplzen.cz

VII.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce je povinen, při užívání předmětu nájmu, zejména:
 - o řádně a včas hradit nájemné, a to ve výši a v termínech stanovených touto smlouvou, a dále úhradu za služby související s užíváním předmětu nájmu, o dodržovat veškeré protipožární, hygienické předpisy a předpisy bezpečnosti práce o počínat si tak, aby na přenechaném majetku do nájmu nevznikala žádná škoda
 - o s tím, že pokud nájemce způsobí vznik této škody, je povinen tuto nahradit o hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a opravami prostor, které užívá na základě této smlouvy, včetně výměny zařízovacích předmětů do výše Kč 5 000,- (slovy: pět tisíc korun českých) bez DPH za každý případ opravy.
 - o oznámit pronajímateli bez zbytečných odkladů potřebu oprav, které je povinen zajišťovat pronajímatel, a umožnit jejich provedení. Za škody vzniklé nesplněním této oznamovací povinnosti odpovídá nájemce
 - o umožnit pronajímateli a správci přístup do pronajatých prostor po předchozí výzvě v doprovodu nájemce, stejně tak jako zástupcům kontrolních orgánů
 - o udržovat předmět nájmu v provozuschopném stavu.
2. Nájemce není oprávněn provádět, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, v pronajatém předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy, a to ani na svůj náklad, stejně tak nesmí měnit charakter předmětu nájmu. V případě udělení souhlasu pronajímatelem s provedením úprav nebude pronajímatel hradit náklady spojené s provedením úprav a nájemci nevzniká ani právo na úhradu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn odepisovat tato technická zhodnocení v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v aktuálním znění, pronajímatel nebude o hodnotu technického zhodnocení zvyšovat vstupní cenu majetku.
3. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dávat dále do podnájmu třetím osobám bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele a rovněž není oprávněn dát předmět nájmu jiné osobě do užívání, jiným způsobem, a to ani bezplatně.

4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu nebo budovách, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle.
5. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajímateli podružná měřicí zařízení za účelem odečtů hodnot spotřeby energií, pokud se tato podružná měřicí zařízení nacházejí v předmětu nájmu.

VIII. **SKONČENÍ NÁJMU**

1. V případě ukončení nájemního vztahu vzniklého na základě této smlouvy se nájemce zavazuje předat pronajímateli přenechaný předmět nájmu ve stavu, odpovídajícímu řádnému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději v den skončení nájemního vztahu.
2. Pro případ prodlení nájmu s předáním předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši odpovídající výši nájemného za předmět nájmu ke dni skončení nájemní smlouvy, a to za každý započatý kalendářní měsíc, ve kterém je nájemce v prodlení s vyklizením předmětu nájmu a současně smluvní pokutu ve výši Kč 10.000,- (slovy: desettisícikorunčeských) za každý den prodlení nájmu s vyklizením předmětu nájmu. Ujednání o smluvní pokutě se sjednává bez ohledu na zavinění a nedotýká se nároku na náhradu škody.

IX. **POJIŠTĚNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

1. Pronajímatel je povinen mít po celou dobu trvání nájemní smlouvy sjednáno pojištění pronajímaných budov proti živelným rizikům. Platnost této pojistné smlouvy je pronajímatel povinen udržovat po celou dobu trvání nájemní smlouvy. Doklad o tomto pojištění a jeho úhradě je pronajímatel povinen předložit nájemci nejpozději do 30 dnů od uzavření této nájemní smlouvy.
2. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání nájemní smlouvy sjednáno pojištění odpovědnosti za škody způsobené na majetku pronajímatele a to minimálně na částku Kč 36.000.000,- (slovy: třicetšestmilionůkorunčeských), včetně odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, obsahující rizika ublížení na zdraví, škody na majetku a ostatní odpovědnosti vztahující se k jeho činnosti. Platnost této pojistné smlouvy je nájemce povinen udržovat po celou dobu trvání nájemní smlouvy. Doklad o tomto pojištění a jeho úhradě je nájemce povinen předložit pronajímateli nejpozději do 60 dnů od uzavření této nájemní smlouvy.
3. Pro případ porušení povinnosti nájemce uvedené v čl. IX. odst. 2. této smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši Kč 2.000,- (slovy: dvatisícikorunčeských) za každý den, po kterou nebude nájemce během trvání této smlouvy pojištěn.

X.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Náklady spojené se sepisem této smlouvy nese pronajímatel.
2. Smlouva se řídí právním řádem ČR, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti dne 1. 6. 2012.
4. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a dva nájemce.
5. Účastníci si smlouvu přečetli, shodně prohlašují, že textu porozuměli, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své vlastnoruční podpisy.
6. Uzavřením této smlouvy naplňují smluvní strany vůli vyjádřenou ve smlouvě o budoucí nájemní smlouvě ze dne 27. 7. 2010 ve znění dodatku č. 1 ze dne 12. 4. 2011.
7. Vůle města k uzavření této smlouvy je dána usnesením Rady města Plzně č. 768 ze dne 31. 05. 2017. Záměr města uzavřít tuto smlouvu byl zveřejněna úřední desce magistrátu v mázhauzu radnice ve dnech od 11.05.2012 do 29.05.2012

V Plzni dne 29.06.2012

V Plzni dne 29.06.2012

.....
PRONAJÍMATEL
statutární město **PLZEŇ**
zastoupené
Ing. Zděnkem Švarcem
vedoucím Bytového odboru
Magistrátu města Plzeň
na základě plné moci čj.: ZM - 166/2010
ze dne 6. listopadu 2006

.....
NAJEMCE
Západočeská univerzita v Plzni
zastoupená
Ing. Antonínem Bulínem, M.B.A.,
kvestorem

- Příloha č. 1 - Specifikace nebytových prostor v budově C1**
Příloha č. 2 - Seznam vyloučených odvětví a výrobků
Příloha č. 3 - Výpočtový list úhrady služeb spojených s budovou C1
Příloha č. 4 - Čestné prohlášení k podpoře malého rozsahu
Příloha č. 5 - Upozornění na charakter veřejné podpory
Příloha č. 6 - Plná moc čj.: ZM-254/2006
Příloha č. 7 - Doklad o oprávněnosti osoby zastupující nájemce
Příloha č. 8 - Usnesení RMP č. 768/2012