

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 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, 301 00
IČ: 291 09 124
DIČ: CZ 291 09 124
zapsaný v: rejstříku ústavů vedeném Krajským soudem v Plzni,
oddílu U, vložce 78
zastoupen: Ing. Jiřím Suchánkem, ředitelem



dále jako „pronajímatel“ nebo „Plzeň 2015“

a

Nájemce: Mezinárodní festival divadlo Plzeň
sídlo: Plzeň, Sedláčkova 174/2, 301 00
IČ: 70942749
DIČ: CZ70942749
zapsaná v: rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddílu L, vložce 6966
zastoupen: prof. MgA Janem Burianem, ředitelem

dále jako „nájemce“

II. Úvodní ustanovení

1. Plzeň 2015 provozuje objekt kreativní zóny DEPO2015, Plzeň, Presslova 14, v souladu se svým posláním vyplývajícím ze statutu Plzně 2015 a na základě smluvního vztahu s vlastníkem nemovitostí – objektu DEPO2015, statutárním městem Plzeň, v souladu s nímž je Plzeň 2015 oprávněna přenechat části objektu DEPO2015 do bezúplatného či úplatného užívání třetím osobám.

III. Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání níže specifikovaný předmět nájmu jako prostor k realizaci kulturní/společenské akce nájemce specifikované v odst. 2. tohoto článku smlouvy. 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 této smlouvy a zavazuje se zaplatit za užívání předmětu nájmu nájemné ve sjednané výši, jakož i cenu za další poskytnuté služby.

Specifikace předmětu nájmu:

Autobusová hala, Klempírna, Ateliér, Umělecká šatna podle detailního zákresu v příloze č. 1 – předmět nájmu vyznačen červenou barvou (dále jako „Zákres předmětu nájmu“)

dále jako „předmět nájmu“.

2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně za účelem příprav/instalace/vlastní realizace/deinstalace akce s názvem **Mezinárodní festival divadlo** (dále v textu též jako „akce“). Nájemce je jako pořadatel akce plně odpovědný za dodržování závazných právních předpisů, vč. podzákonných předpisů, zejm. místních vyhlášek upravujících dobu nočního klidu, jakož i dalších pravidel občanského soužití.

3. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s technickým stavem předmětu nájmu a je si vědom nutnosti přizpůsobit tomuto stavu organizační a bezpečnostní zajištění akce. Nájemce odpovídá za veškeré škody a další újmy vzniklé na/v předmětu nájmu zejm. vlivem nebo v důsledku jednání či opomenutí nájemce či osob jím pověřených nájemci, Plzni 2015 či třetím osobám (zejm. návštěvníkům akce) v době trvání smluvního vtahu, ledaže byla škoda prokazatelně způsobena výlučně zaviněným jednáním pronajímatele.
4. Nájemce se dále jako výhradní pořadatel akce zavazuje pronajímatele odškodnit a zprostit odpovědnosti za jakékoli ztráty, závazky z titulu odpovědnosti, náklady, nároky, škody, výdaje nebo požadavky (nebo úkony s nimi související), které pronajímatel utrpí nebo které mu prokazatelně vzniknou či které budou proti němu uplatněny a které jsou vzhledem k účelu smlouvy a záměru pronajímatelem účelně vynaložené, pokud takové ztráty, závazky z titulu odpovědnosti, náklady, nároky, škody, výdaje (včetně nákladů právního zastoupení) nebo požadavky vzniknou přímo nebo nepřímo z titulu nebo v souvislosti s
 - a) jakýmkoli nesprávným, nepravdivým nebo zavádějícím prohlášením či ujištěním pronajímatele uvedeným v této smlouvě nebo
 - b) porušením jakéhokoli ujednání nebo závazku nájemce stanoveného v této smlouvě,a nájemce nahradí pronajímateli veškeré náklady, poplatky, platby a výdaje, které jsou vzhledem k účelu smlouvy a záměru pronajímatele účelně vynaložené a které pronajímatel uhradí nebo které mu vzniknou v souvislosti s vedením jakéhokoli řízení nebo popírání jakéhokoli nároku nebo obhajobou či v souvislosti s vymáháním tohoto závazku nájemce, s tím, že Plzeň 2015 je povinna nájemci umožnit a zpřístupnit veškeré podklady, dokumenty, prohlášení, fotografie, záznamy, měření a/nebo jiné relevantní podklady nejpozději do 14 dní od jejich vyžádání nájemcem, na základě kterých byla případně způsobená škoda dovozena nebo uplatněna či je možno případnou odpovědnost za vznik škody dovodit nebo uplatnit.
5. Nájemce je povinen předcházet škodám a činit vše pro zamezení jejich vzniku. V případě vzniku škody je povinen učinit neprodleně opatření ke snížení a odstranění jejich následků.
6. Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce je jakožto pořadatel akce povinen uhradit veškeré poplatky a platby související s realizací akce, zejm. uhradit poplatky Ochrannému svazu autorskému (OSA) a společnosti DILIA, příp. další obdobné poplatky s realizací akce související.
7. Pronajímatel se dále zavazuje zajistit na náklady nájemce požadovanou a předem specifikovanou technickou podporu, když forma, předběžný rozsah a předběžná cena této technické podpory, jakož i dalších souvisejících služeb, jsou stanoveny v příloze č. 2 této smlouvy (Kalkulace služeb). Technická podpora bude pronajímatelem realizována výhradně na základě výslovného požadavku nájemce učiněného prostřednictvím kontaktní osoby nájemce směřujícího kontaktní osobě pronajímatele dle této smlouvy.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 9. 9. 2018 od 8 hod. do 17. 9. 2018 do 22 hod. s tím, že nájemce je povinen a zavazuje se dodržovat následující harmonogram realizace akce v předmětu nájmu:**
 - a. **přípravné práce (instalace, zkoušky, atd.)** proběhnou v termínu/termínech 9. – 12. 9. 2018 od 8 do 22 hod.,
 - b. **vlastní realizace akce – veřejná produkce** proběhne v termínu 13., 14., 15. a 16. 9. 2018 od 14 hod. do 21 hod.,
 - c. **uzavření areálu DEPO2015 pro veřejnost, resp. zajištění plynulého odchodu návštěvníků akce nájemcem** bezprostředně po skončení akce dle b., nejpozději však do 16. 9. 2018, 22 hod.,
 - d. **ukončovací práce (deinstalace, úklid, atd.)** proběhnou tak, aby byl předmět nájmu předán Pronajímateli nejpozději do 22 hod. posledního dne nájmu sjednaného dle odst. 1. věty první tohoto článku smlouvy, když v případě nedodržení této povinnosti nájemce se použije ujednání čl. IV. odst. 3. věta poslední, stanovující sankci za porušení povinnosti nájemce.
2. **Předávací protokol:** Smluvní strany se zavazují předání a převzetí předmětu nájmu písemně potvrdit v předávacím protokolu, podepsaném oběma smluvními stranami.

3. **Zajištění přístupu / vrácení předmětu nájmu:** Pronajímatel zpřístupní předmět nájmu první den sjednaného nájmu dle čl. IV. odst. 1. nejpozději v tam uvedenou hodinu prostřednictvím pověřené osoby – správce DEPO2015, email: [REDACTED], tel: [REDACTED] (dále jen „správce“). Nájemce je povinen vrátit předmět nájmu po uplynutí doby nájmu odst. 1. písm. d).
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veřejná produkce/programová část akce musí být ukončena a účastníci akce (vyjma realizačního týmu akce) musí opustit prostory areálu DEPO2015 v souladu s ujednáním čl. IV. odst. 1. písm. b. a c. této smlouvy, když nájemce je povinen zajistit splnění této podmínky pronajímatele vlastními silami a na vlastní náklady.
5. Účinnost této smlouvy končí v souladu s občanským zákoníkem těmito způsoby:
- a) Uplynutím sjednané doby nájmu uvedené v čl. IV. odst. 1 této smlouvy, přičemž nájemce je povinen předmět této smlouvy předat kompletně vyklizený/uklizený (není-li sjednán úklid jako služba pronajímatele) v termínu stanoveném odst. 1,
 - b) Písemnou dohodou smluvních stran k datu stanovenému v dohodě.
 - c) V případě, že nájemce nerespektuje sjednaný účel užívání předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit, přičemž nájemce má v takovém případě povinnost vyklidit předmět nájmu do 12 hod. od doručení odstoupení od smlouvy učiněného formou e-mailové zprávy na kontaktní e-mail nájemce dle této smlouvy.
 - d) Dalšími způsoby výslovně uvedenými v jiné části smlouvy.

V.

Podmínky užívání předmětu smlouvy

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a je mu znám jejich faktický i právní stav. V tomto stavu předmět nájmu přijímá do dočasného užívání za účelem jeho využití v souladu s touto smlouvou a jejími přílohami.
2. Nájemce se tímto zavazuje užívat nemovitosti takovým způsobem, aby nepoškozoval dobré jméno či pověst pronajímatele a/nebo vlastníka objektu DEPO2015 - statutárního města Plzeň. Nájemce nese plnou odpovědnost za naplň akce, kterou v předmětu nájmu pořádá a za soulad průběhu akce s obecně závaznými právními předpisy a dobrými mravy. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v rámci jím pořádané akce nedocházelo k porušování právních předpisů anebo ke společensky nežádoucím jevům, např. k propagaci rasismu, nacismu, pornografie a užívání drog. Nájemce je rovněž povinen zajistit, aby v rámci akce nedocházelo k jakýmkoliv projevům politicky či ideologicky zaměřeným. V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Vedle smluvní pokuty je nájemce povinen pronajímateli nahradit i škodu v plné výši, která porušením povinností nájemce vznikla; byla-li pronajímateli v souvislosti s jednáním nájemce způsobena jiná újma, zavazuje se tento nahradit ji pronajímateli v penězích. Smluvní pokuta se do náhrady škody nezapočítává. Jakýmkoliv ujednáním o smluvní pokutě tak není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v plné výši a pronajímatel je oprávněn požadovat též náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu.
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 stanovující oficiální provozní dobu DEPO2015. Nedodržení oprávněného pokynu pronajímatele a/nebo porušení provozního řádu je důvodem pro okamžité ukončení smlouvy odstoupením ze strany pronajímatele za podmínek dle čl. IV. odst. 5 písm. c).
4. Nájemce prohlašuje, že žádným způsobem nebude zasahovat do jakýchkoliv práv pronajímatele ani vlastníka nemovitostí svobodně nakládat s celým areálem, ve kterém se nemovitosti nacházejí, čímž nijak nebude dotčeno právo nájemce vyplývající z této smlouvy.
5. Nájemce bere na vědomí, že v nemovitostech není zavedena pitná voda, veškerá voda nacházející se v areálu DEPO2015 je pouze užitková.
6. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s pravidly BOZP a Požárním řádem vztahujícím se k areálu DEPO2015 – jeho části, která je předmětem nájmu. Uživatel tuto skutečnost stvrzuje svým podpisem Zápisu o předání a převzetí prostoru – BOZP / Požární řád.
7. Smluvní strany sjednávají, že nájem vzniklý na základě této smlouvy nebude zapsán do veřejného seznamu.

8. Pronajímatel doporučuje nájemci ujednat a po celou dobu trvání nájmu udržovat v platnosti pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu a újmu na zdraví, a to min. na pojistnou částku min. 1.000.000 Kč.
9. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za předměty ve vlastnictví/držbě/dispozici nájemce, zejm. pak za jejich ztrátu, odcizení, zničení, poškození či jiné znehodnocení.
10. Nájemce je povinen neprodleně informovat kontaktní osobu pronajímatele o jakýchkoliv škodách (i hrozících) na předmětu nájmu.

VI.

Nájemné, úhrady za poskytnuté služby, peněžitá jistota

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu **nájemné ve výši 79 500,- Kč + 21 % DPH**. Nájemce je povinen uhradit nájemné na základě faktury vystavené Plzní 2015, která bude nájemci zaslána na kontaktní e-mailovou adresu (kontaktní osoby nájemce) uvedenou v čl. VIII. Smluvní strany sjednávají splatnost faktury v délce 14 kalendářních dní od doručení faktury; platí, že faktura je nájemci doručena 3. kalendářní den od okamžiku jejího prokazatelného odeslání pronajímatelem na kontaktní e-mailovou adresu nájemce uvedenou v čl. VIII., a to i v případě, že nájemce nepotvrdí doručení faktury. Nájemce vždy uvede jako variabilní symbol platby číslo daňového dokladu - faktury.
2. Nájemce je dále povinen zaplatit pronajímateli též **úhradu za další služby** poskytnuté v souladu s čl. III. odst. 6, přílohy č. 2 této smlouvy a upřesňujících požadavků nájemce, dle předloženého vyúčtování pronajímatele, které nájemci předloží do 14 dnů po skončení nájmu dle této smlouvy. Fakturace ceny za poskytnuté služby bude provedena samostatně, anebo zpravidla společně s fakturací nájemného dle čl. 1.
3. Smluvní strany sjednávají povinnost nájemce uhradit zálohovou platbu na úhradu nájemného dle odst. 1 a dalších služeb dle odst. 2. ve výši **30 000,- Kč**; záloha je splatná na základě zálohové – pro forma faktury vystavené pronajímatelem se splatností 14 dnů od doručení zálohové faktury nájemci; zálohová faktura bude doručena nájemci elektronicky, přičemž za okamžik doručení se považuje okamžik jejího prokazatelného odeslání pronajímatelem na kontaktní e-mailovou adresu nájemce uvedenou v čl. VIII. Uhrazená záloha bude započtena do zúčtovacího daňového dokladu.
4. **Sleva z nájemného a úhrad za poskytnuté služby**
Pronajímatel je oprávněn poskytnout nájemci dodatečnou slevu z nájemného a/nebo úhrad za poskytnuté služby v případě prokazatelného užití loga Plzně 2015 na propagačních materiálech k akci, a to ve výši navržené v kalkulaci, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

VII.

Další ujednání

1. Nájemce je povinen umožnit vstup veřejnosti na akci výhradně branou z Presslovy ulice.
2. Nájemce je povinen na žádost pronajímatel umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu, vč. inventarizace majetku, který tvoří vybavení DEPO2015.
3. 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.
4. Nájemce je povinen uvést ke dni skončení účinnosti smlouvy předmět nájmu na vlastní náklady původního stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, není-li výslovně a prokazatelně (písemně) dohodnuto jinak. Pokud tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn tak učinit sám prostřednictvím třetí osoby na náklady nájemce.

5. 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.
6. Nájemce je oprávněn umožnit užívání předmětu nájmu nebo jeho části třetí osobě výhradně v souvislosti s pořádáním akce v předmětu nájmu; ujednání před středníkem nijak neomezuje plnou odpovědnost nájemce vůči pronajímateli za škodu či jinou újmu způsobenou v souvislosti s pořádáním akce v předmětu nájmu.
7. Nájemce bere na vědomí, že v průběhu akce musí být zachován běžný provoz kavárny DEPO2015 a nájemce je povinen chovat se tak, aby tento běžný provoz nebyl narušen, ledaže se smluvní strany výslovně a prokazatelně dohodly jinak.
8. Nájemce je povinen využívat ustálené názvosloví místností v DEPO2015 a vytvořený navigační systém nedomluví-li se výslovně a prokazatelně s pronajímatelem jinak.
10. Nájemce bere na vědomí, že Plzeň 2015 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. Smluvní strany se dohodly, že Plzeň 2015 zajistí uveřejnění této smlouvy v souladu s citovaným zákonem. Nájemce se zavazuje nejpozději do 5 pracovních dnů od uzavření smlouvy sdělit Plzni 2015 své oprávněné požadavky na znečitelnění vybraných údajů (zejm. týkajících se obchodního tajemství nájemce aj.), a to emailovou zprávou na e-mail [REDACTED], v souladu se zákonem o registru smluv; neobdrží-li pronajímatel tyto požadavky ve stanovené lhůtě, má se za to, že smlouva může být zveřejněna v plném znění.

VIII. Kontaktní osoby

1. Zástupci pronajímatele ve věcech správy areálu DEPO2015 a ve smluvních záležitostech jsou
2. [REDACTED], sales and event specialist, e-mail: [REDACTED], tel. +420 [REDACTED]
[REDACTED], event specialist, e-mail: [REDACTED], tel. +420 [REDACTED]
3. Zástupce pronajímatele předává a přebírá předmět nájmu do / z užívání a je zmocněnou osobou při podpisu předávacího protokolu a převzetí vratné kauce jen není-li jinde ve smlouvě stanoveno výslovně jinak.
4. Pronajímatel je oprávněn pověřit konkrétními činnostmi jinou osobu než uvedenou shora v tomto článku smlouvy, přičemž se pronajímatel zavazuje sdělit nájemci včas a vhodnou formou jméno, funkci a kontaktní údaje takto pověřené osoby.
5. Zástupci nájemce ve smluvních záležitostech je/jsou:
[REDACTED], e-mail [REDACTED], tel. +420 [REDACTED]
.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Obě strany této smlouvy prohlašují, že jejímu obsahu rozumí a jsou s ním srozuměny a že ji uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, prosty jakékoliv tísně či nátlaku.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu. Jeden stejnopis obdrží nájemce a dva pronajímatel.
3. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě musí být učiněny písemně, jinak jsou neplatné.
4. Případná neplatnost jednotlivých ustanovení nemá vliv na platnost smlouvy jako celku.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu obou smluvních stran.

6. Smluvní strany se dohodly, že závazek plynoucí z této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
7. Smluvní strany si výslovně sjednávají pro případné spory z této smlouvy místní příslušnost soudu věcně příslušného v prvním stupni se sídlem v Plzni, a to Okresní soud Plzeň – město nebo Krajský soud v Plzni. Skutečnost, zda se jedná o Okresní soud Plzeň – město nebo Krajský soud v Plzni bude určena na základě ustanovení právních předpisů o věcné příslušnosti, zejména zák. č. 99/1963, občanského soudního řádu, v platném znění.
8. Smluvní strany si sjednaly, že závazek touto smlouvou založený bude vykládán výhradně podle obsahu této smlouvy, bez přihlédnutí k jakékoli skutečnosti, která nastala a/nebo byla sdělena, jednou stranou druhé straně před uzavřením této smlouvy. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu této smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.

Přílohy: Příloha č. 1 – Zákres předmětu nájmu
Příloha č. 2 – Kalkulace nájemného a dalších služeb

V Plzni dne

V _____ dne

p r o n a j í m a t e l

n á j e m c e

Plzeň 2015, zapsaný ústav

zast. Ing. Jiřím Suchánkem, ředitelem

Mezinárodní festival divadlo Plzeň

zast. prof. MgA Janem Burianem,
ředitelem