SMLOUVA O NÁJMU

číslo 2019/08781

Česká pošta, s.p.

se sídlem:	Politických vězňů 909/4, 225 99, Praha 1
IČO:	47114983
DIČ:	CZ47114983
zastoupen:	Ing. Vladimírem Mackem, manažerem specializovaného útvaru správa realit a podpora PČ
zapsán v obchodním rejstříku	Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565
bankovní spojení:	Československá obchodní banka, a. s.
	[redacted]

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

MIA FILM s.r.o.

se sídlem:	Praha 2 – Vinohrady, Korunní 1030/32, PSČ 120 00
IČO:	29046106
DIČ:	C29046106
zastoupena:	Janem Jurkovičem, na základě plné moci ze dne 20. 08. 2019
zapsána v obchodním rejstříku	Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 162530
bankovní spojení:	Komerční banka a.s.
	[redacted]

(dále jen „**Nájemce**“)

(dále jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ nebo společně jako „**Smluvní strany**“)

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto Smlouvu o nájmu (dále jen „**Smlouva**“).

1. Předmět Smlouvy

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s pozemkem parc. č. 3147/1 v k.ú. Smíchov, obci Praha, jehož součástí je budova č.p. 106, na adrese Holečkova 106/10 a Švédská 106/2, Praha 5 (dále jen „**Budova**"), a pozemkem parc.č. 3150/3 v k.ú. Smíchov, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 491 pro k.ú. Smíchov. Budova je nemovitou kulturní památkou v památkově chráněném území.

1.2. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do užívání prostory ve 2. NP podlaží Budovy sestávající z:

2. NP

- místnost	č. 137A	111,85 m^2
- místnost	č. 137b	87,94 m^2
- celkem:		**199,79 m^2** (dále jen „**Nebytové prostory**").

Pronajímatel dále přenechává Nájemci do užívání část pozemku parc. č. 3150/3 v k.ú. Smíchov, obec Praha, a to za účelem parkování vozidel Nájemce (dále jen jako „**Parkovací stání**").

Nebytové prostory a Parkovací stání dále společně jako „**Předmět nájmu**".

Grafické znázornění umístění Předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

1.3. K fyzickému předání Předmětu nájmu Nájemci dojde ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy. O předání Předmětu nájmu Nájemci a o zpětném předání Pronajímateli bude vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy oprávněných osob či zástupců obou Smluvních stran.

1.4. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, je mu znám jeho stavebně-technický stav (při zohlednění stavu Budovy resp. Nebytových prostor, jež se v ní nachází) uvedeného v bodě 2.6. Smlouvy) a konstatuje, že pro účel nájmu je Předmět nájmu zcela vyhovující, jeho stav není překážkou jeho užívání a s tímto jej od Pronajímatele do svého užívání přijímá.

1.5. Nebytové prostory jsou pronajímány za účelem jejich užívání jako skladu rekvizit a kostymérny. Předmět nájmu nesmí Nájemce užívat v rozporu s dobrými mravy, zejména nesmí poškozovat hospodářské a obchodní zájmy Pronajímatele. Porušení jakékoliv z povinností Nájemce dle tohoto bodu Smlouvy a/nebo užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a bez změny této Smlouvy je důvodem k ukončení této Smlouvy výpovědí bez výpovědní doby ze strany Pronajímatele. Za každé jednotlivé porušení jakékoli povinnosti dle tohoto bodu Smlouvy a/nebo také v případě užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 20.000,-- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.

2. Práva a povinnosti Smluvních stran

2.1. Pronajímatel se zavazuje umožnit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

2.2. Nájemce se zavazuje:

a) neprodleně Pronajímatele informovat o případné pojistné události;

b) nebránit Pronajímateli v jakémkoli způsobu vstupu do Předmětu nájmu či průchodu přes něj i bez předchozího písemného oznámení a dále umožnit zástupci Pronajímatele kontrolu Předmětu nájmu a dodržování ustanovení této Smlouvy. Za každé jednotlivé porušení jakékoliv povinnosti dle tohoto písmene Smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši ve výši 20.000,-- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;

c) zabezpečit na své náklady úklid Předmětu nájmu;

d) zajistit na své náklady likvidaci a odvoz veškerého vyprodukovaného odpadu; při nakládání s odpady a předcházení jejich vzniku je povinen postupovat dle zákona č. 185/2001 Sb., odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů;

e) dodržovat platné právní předpisy týkající se užívání Předmětu nájmu;

f) předat nejpozději do ukončení účinnosti Smlouvy Pronajímateli zpět Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal při počátku nájmu, tzn. zejm. vyklizený od věcí vnesených Nájemcem resp. vyklizený od věcí vnesených do Předmětu nájmu v souvislosti s jeho užíváním dle této Smlouvy, a zbaveného odpadů, s přihlédnutím k běžnému opotřebení (tj. odstranit všechny případné úpravy či škody, které při využívání na Předmětu nájmu provedl, resp. způsobil, ledaže se Smluvní strany písemně dohodnou na tom, že případné způsobené škody či některé z nich Nájemce nahradí v penězích). Předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli proběhne osobně za přítomnosti pověřených osob obou Smluvních stran a bude o něm sepsán protokol. Za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;

g) neprovádět na Předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny či měnit charakter Předmětu nájmu a nefilmovat bezpečnostní technologie a zabezpečovací prvky Předmětu nájmu, resp. Budovy. Veškeré úpravy je povinen nejpozději do ukončení účinnosti Smlouvy vrátit do původního stavu. Nájemce dále bere na vědomí, že v souvislosti s nabízením pozemku s Budovou k prodeji je Budova, vč. Předmětu nájmu, popsána ve znaleckém posudku. Jakékoliv změny stavu Předmětu nájmu při jeho vrácení oproti původnímu stavu popsaném ve znaleckém posudku bude považováno za porušení Smlouvy. Porušení jakékoliv povinnosti stanovené tímto písmenem Smlouvy může být bez dalšího důvodem k ukončení této Smlouvy výpovědí ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby. Za porušení jakékoliv povinnosti Nájemce dle tohoto písmene Smlouvy je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 20.000[PR1],- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;

h) nepřenechat Předmět nájmu či jeho část do užívání jiné právnické nebo fyzické osobě ani jej neposkytnout jiné právnické či fyzické osobě formou spoluúčasti na podnikání; porušení jakékoliv povinnosti stanovené tímto písmenem Smlouvy může být bez dalšího důvodem k ukončení této Smlouvy výpovědí ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby. Za porušení jakékoliv povinnosti Nájemce dle tohoto písmene Smlouvy je Nájemce

[redacted]

2.8. Dodávku elektrické energie pro Nebytové prostory si zajišťuje Nájemce sám na své náklady a odpovědnost. Náklady na dodávku elektrické energie nejsou součástí společné paušální částky uvedené v čl. 3 Smlouvy. Nájemce si zajistí pro dodávku elektrické energie pro Nebytové prostory vlastní zdroj elektrické energie, a to na vlastní náklady a odpovědnost.

2.9. Vytápění Nebytových prostor si zajišťuje Nájemce sám na své náklady a odpovědnost. Náklady vytápění nejsou součástí společné paušální částky uvedené v čl. 3 Smlouvy.

3. Úplata za užívání

3.1. Úplata za užívání Předmětu nájmu je charakteru společné paušální částky a je stanovena dohodou Smluvních stran ve výši 825.000,- Kč (slovy: osm set dvacet pět tisíc korun českých) bez DPH. V případě užívání Předmětu nájmu Nájemcem po dobu kratší než je sjednaná doba nájmu dle této Smlouvy, nemá Nájemce nárok na vrácení části sjednané úplaty za užívání Předmět nájmu z důvodu dřívějšího vrácení Předmětu nájmu. Výše společné paušální částky v sobě již zohledňuje zhoršený technický stav Budovy, resp. Nebytových prostor, a Nájemce z tohoto titulu nemá právo na žádné slevy popř. odpuštění těchto úplat.

3.2. K výše uvedené částce bude připočtena DPH v zákonné výši. Nájemce je povinen hradit veškeré platby určené touto Smlouvou včetně příslušné DPH.

3.3. Úplata za užívání Předmětu nájmu je splatná na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Nájemce se zavazuje uhradit tuto úplatu formou bezhotovostního převodu na shora uvedený účet Pronajímatele v termínu nejpozději do 15 kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu.

3.4 Pronajímatel a Nájemce se dohodli na složení jistoty (dále jen „**Kauce**“) [redacted] Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých). Nájemce složil Kauci na účet Pronajímatele [redacted]

3.5 Kauci nebo její část je Pronajímatel oprávněn použít během doby trvání a/nebo na základě ukončení této Smlouvy (ať již vypršením doby trvání nebo předčasným ukončením této Smlouvy) podle podmínek v ní uvedených či v souladu s jakýmkoliv příslušným právním předpisem zejména za účelem:

(i) započtení jakýchkoliv částek úplat dlužných Nájemcem podle této Smlouvy Pronajímateli;
(ii) úhrady nákladů na odstranění škody vzniklé na Předmětu nájmu s výjimkou obvyklého opotřebení při řádném užívání;
(iii) započtení jakýchkoliv částek dlužných Nájemcem podle této Smlouvy Pronajímateli;
(iv) započtení jakýchkoliv částek smluvních pokut splatných ze strany Nájemce Pronajímateli podle této Smlouvy.

3.6. Pronajímatel se zavazuje Kauci bez příslušenství, resp. její nepoužitou část, po skončení nájmu Nájemci vrátit, pokud nebyla oprávněně čerpána, a to do patnácti (15) dnů ode dne, kdy Nájemce Předmět nájmu vyklidil a předal Pronajímateli. Kauce se vrací na účet Nájemce uvedený v hlavičce této Smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.

4. Doba nájmu a ukončení nájmu

4.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne 17.09.2019 do dne 10.11.2019.

4.2. Pronajímatel má právo kdykoli Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, užívá-li Nájemce přes písemnou výstrahu Předmět nájmu nebo trpí-li užívání Předmětu nájmu třetí osobou takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda. Účinky výpovědi nastávají dnem doručení Nájemci.

5. Zvláštní povinnosti týkající se zajištění BOZP a PO

5.1. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu dle této Smlouvy je předaným pracovištěm Pronajímatele po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy.

5.2. Nájemce je povinen v Předmětu nájmu dodržovat všechna ustanovení zákonných předpisů týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen „**BOZP**“) a požární ochrany (dále jen „**PO**“) a další ustanovení interních předpisů Pronajímatele, se kterými byl Nájemce seznámen.

5.3. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím na Předmětu nájmu zdržují, bezpečnost a ochranu zdraví ve smyslu obecně závazných předpisů.

5.4. Nájemce je povinen před zahájením činnosti se prokazatelně seznámit s předpisy BOZP a PO vztahujícími se na Předmětu nájmu a s těmito prokazatelně seznámit své zaměstnance a ostatní osoby, které s ním budou spolupracovat na realizaci audiovizuálního díla.

5.5. Nájemce je povinen spolupracovat s Pronajímatelem při zajišťování BOZP a PO.

5.6. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému touto Smlouvou s ohledem na provozované činnosti. O všech mimořádných činnostech a změnách Předmětu nájmu dle této Smlouvy, které by mohly mít vliv na PO nebo BOZP, je Nájemce povinen prokazatelně a bezodkladně informovat Pronajímatele a vyžádat si jeho souhlas se změnami.

5.7. Pokud provozovaná činnost vyžaduje nadstandardní vybavení přenosnými hasicími přístroji, popřípadě jinými prostředky PO, zabezpečí toto dovybavení Nájemce na své náklady, a toto vybavení zůstává jeho majetkem se všemi k němu se vztahujícími povinnostmi.

5.8. Nájemce je povinen zajistit, aby spotřebiče, stroje a přístroje v Předmětu nájmu byly obsluhovány pouze osobami k této činnosti oprávněnými a způsobilými.

5.9. Nájemce je povinen zajistit, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či škodám na jiných zařízeních z důvodu nevhodné manipulace.

5.10. Nájemce je povinen nahradit škodu vniklou případným uložením pokuty v souvislosti s jeho nedovoleným či nevhodným užíváním veřejného prostranství nebo jiných prostor, přiléhajícím k Budově, jestliže tato byla uložena Pronajímateli. V případě, že Pronajímateli bude správním orgánem uložena sankce z důvodů neležících na straně Pronajímatele, budou uložené sankce a

náklady Pronajímatele související s uložením těchto sankcí Nájemci přeúčtovány a ten je povinen je Pronajímateli uhradit. Využitím práva Pronajímatele přeúčtovat sankce uložené správním orgánem není dotčeno právo Pronajímatele na úhradu jakékoliv smluvní pokuty. Využitím práva Pronajímatele na úhradu smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele přeúčtovat Nájemci sankce uložené Pronajímateli správním orgánem.

6. Závěrečná ustanovení

6.1. Tato Smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.

6.2. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2208, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2233 odst. 2 a §§ 2302 až 2315 občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran.

6.3. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody a ušlého zisku v plné výši.

6.4. Tato Smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke Smlouvě podepsanými oběma Smluvními stranami, za předpokladu úplné a bezvýhradné shody na jejich obsahu, bez připuštění byť nepatrných odchylek. Jakákoliv ústní ujednání o změnách této Smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná. Písemná forma je vyžadována i pro dohodu o ukončení účinnosti této Smlouvy.

6.5. Nájemce prohlašuje, že žádnou část obsahu této Smlouvy, včetně jejích příloh či jiných součástí, nepovažuje za své obchodní tajemství či důvěrné informace. Nájemce bere na vědomí, že v souladu s právními předpisy může být vyžadováno zveřejnění této Smlouvy či budoucích dohod, které tuto Smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit (tzv. budoucí dohody), ve veřejně přístupném registru. Zveřejnění provede Pronajímatel. Pronajímatel je oprávněn před zveřejněním Smlouvy či budoucích dohod ve Smlouvě či budoucích dohodách znečitelnit informace, na něž se nevztahuje uveřejňovací povinnost podle příslušného právního předpisu. Nájemce dále bere na vědomí, že v rámci hospodaření Pronajímatele s majetkem České republiky může být obsah této Smlouvy či budoucích dohod v odůvodněných případech zpřístupněn třetím stranám.

6.6. Podpisem této Smlouvy Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje Nájemce uvedené v této Smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté Nájemcem v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto Smlouvou (dále jen „osobní údaje"), a to za účelem plnění předmětu této Smlouvy. Osobní údaje budou zpracovávány na základě právního titulu, kterým je plnění Smlouvy a pro který je jejich zpracování nezbytné. Pronajímatel bude osobní údaje Nájemce zpracovávat po dobu trvání účinnosti této Smlouvy, případně po skončení její účinnosti až do vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností Smluvních stran vyplývajících z této Smlouvy, případně po dobu delší, je-li odůvodněna dle platných právních předpisů. Nájemce je povinen informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související s plněním této Smlouvy Pronajímateli předává.

V souladu s výše uvedeným, tj. za účelem plnění Smlouvy, mohou být osobní údaje Nájemce předávány třetím osobám, je-li to nezbytné k zajištění dodání služeb, oprav, revizí či jiných úkonů týkajících se Předmětu nájmu nebo jeho vybavení ve vlastnictví Pronajímatele.

V případě zamýšleného převodu či přechodu vlastnického práva, resp. práva hospodařit, k nemovité věci je Pronajímatel oprávněn předat osobní údaje Nájemce nabyvateli či zájemci o nabytí tohoto vlastnického práva, resp. práva hospodařit. Účelem takového zpracování osobních údajů je oprávněný zájem třetí strany. Pokud s jakýmkoli zpracováním uvedeným v tomto odstavci Nájemce jako subjekt údajů nesouhlasí, má právo proti takovému zpracování podat námitku.

Nájemce bere na vědomí, že další informace související se zpracováním jeho osobních údajů, včetně práv subjektu údajů, nalezne v aktuální verzi dokumentu *Informace o zpracování osobních údajů* dostupném na webových stánkách Pronajímatele www.ceskaposta.cz.

6.7. Je-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost a vynutitelnost jejích dalších ustanovení, lze-li toto ustanovení oddělit od této Smlouvy jako celku. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí nahradit takové ustanovení novým, které bude svým obsahem a účinkem co nejvíce podobné neplatnému, relativně neúčinnému nebo nevynutitelnému ustanovení.

6.8. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (slovy: čtyřech) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po 2 stejnopisech.

6.9 Tato Smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti nabývá dne 17.09.2019 nebo dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podle toho, která skutečnost nastane později. Plnění předmětu této Smlouvy od 17.09.2019 do data nabytí účinnosti této Smlouvy se považuje za plnění podle této Smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto Smlouvou.

6.10 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této Smlouvy. Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.

6.11 Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této Smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Smluvní strany se navzájem ujišťují, že ujednání v této Smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy. Smluvní strany si byly při uzavírání této Smlouvy vědomy možnosti budoucích změn poměrů na trhu v oblasti jejich podnikatelské činnosti a prohlašují, že tyto změny představují podnikatelské riziko spojené s jejich činností, které nesou samy a dohodly se a považují za spravedlivé, že v důsledku takových případných změn nemohou uplatňovat vůči druhé Smluvní straně žádná práva.

6.12 Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Grafické znázornění umístění Předmětu nájmu

V Praze dne: 17.9.2019 V Praze dne: .....

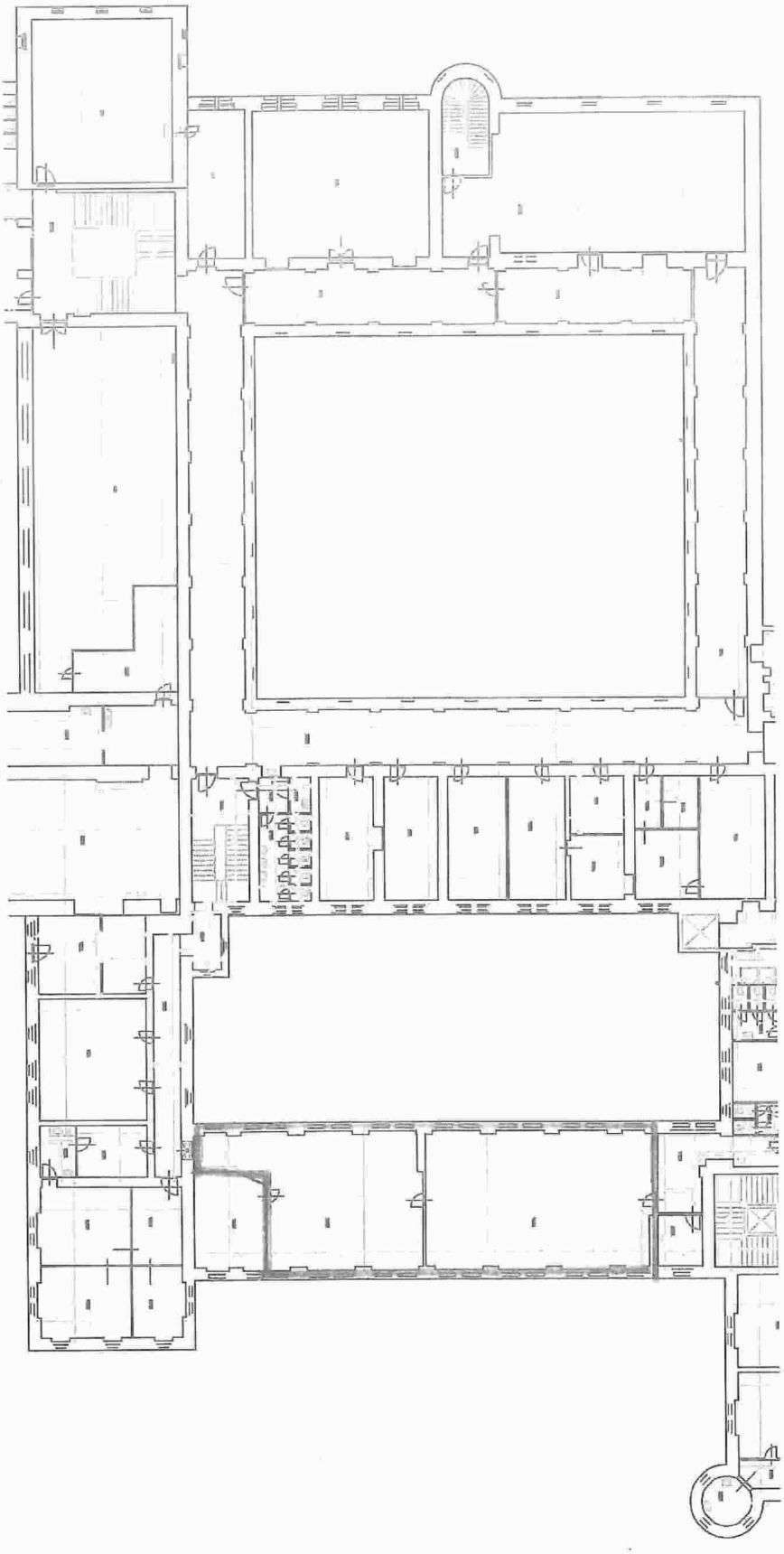
Pronajímatel:

[redacted]

Ing. Vladimír Macek

manažer specializovaného útvaru správa realita podpora PČ

Česká pošta, s.p.

[redacted]

OR: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 102530