

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ
A POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB**

Číslo smlouvy: SM9190007 Číslo zakázky: [REDACTED]

Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s.

se sídlem: Beranových 130, Praha – Letňany, 199 05
identifikační číslo: 00010669
daňové identifikační číslo: CZ00010669 – plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku: vedeném Městským soudem v Praze, odd. B.,
vložka 446
zastoupená: Ing. Josef Kašpar, FEng., předseda představenstva
JUDr. Petr Matoušek, člen představenstva
bankovní spojení: [REDACTED]
(dále jen „pronajímatel“)

a

PRAGUE STUDIOS, s.r.o.

se sídlem: Josefská 34/6, Malá Strana, 118 00 Praha 1
identifikační číslo: 26155621
daňové identifikační číslo: CZ26155621 – plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku: vedená u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 7521
zastoupená: Jindřichem Güttnerem, jednatelem
(dále jen „nájemce“)

uzavírají v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování služeb
(dále jen „smlouva“)

Čl. 1

Předmět smlouvy

1. Předmět smlouvy spočívá v závazku pronajímatele pronajmout nájemci prostor sloužící podnikání, vč. přilehlých pozemků, k dočasnému užívání za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru a v závazku nájemce hradit za užívání předmětu nájmu nájemné, služby a další úhrady dle této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků a nemovitostí v areálu pronajímatele na adrese Beranových 130, Praha - Letňany, v nichž se nachází pronajímané prostory sloužící podnikání.
3. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu [REDACTED]

Čl. 2 Účel a podmínky nájmu

1. Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti nájemce v pronajatém prostoru k následujícím činnostem:
 - Výroba, skladování a distribuce audiovizuálních děl.
2. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.

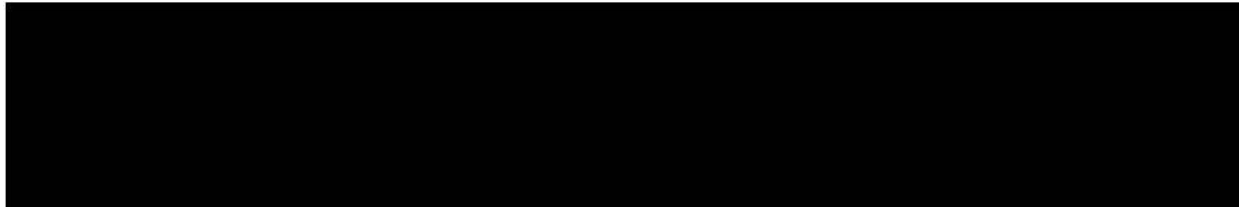
Čl. 3 Doba trvání nájmu

1. Smlouva je uzavřena na dobu [REDAKCE]
2. Doba nájmu začíná běžet od data předání, nejpozději však od [REDAKCE]

Čl. 4 Cena nájmu a způsob placení

1. Cena nájmu sestává z dílčích plnění, která se považují za uskutečněná k poslednímu dni každého kalendářního měsíce, kdy bylo z této smlouvy plněno.
2. Celková cena nájmu [REDAKCE] bude nájemcem placena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy v pravidelných stejných měsíčních platbách na základě faktury vystavené pronajímatelem do [REDAKCE] dne měsíce. Faktura je splatná na základě dohody obou smluvních stran ve lhůtě uvedené na faktuře s minimální splatností [REDAKCE] dnů a to tak, aby nájemné za daný měsíc bylo zaplaceno v daném měsíci.
3. Zálohy na energie včetně vodného a stočného budou nájemcem placeny na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy na základě zálohových faktur dle rozpisu [REDAKCE] První zálohová faktura bude vystavena na počátku nájmu, další zálohové faktury ve stejné výši pak budou vystavovány [REDAKCE] x ročně, a to vždy na počátku kalendářního roku.
4. Doručování faktur je prováděno na adresy uvedené v této smlouvě, anebo na jiné adresy v České republice písemně sdělené druhé smluvní straně. Má-li být podle této smlouvy doručena listina oznamující provedení určitého právního jednání, považuje se taková listina za doručenu dnem jejího převzetí adresátem, nestanoví-li tato smlouva v konkrétním ustanovení jinak. Je-li taková listina odesílána doporučeně poštovní přepravou a není-li vykázáno její převzetí adresátem, je považována za doručenu, respektive právní účinky oznamovaného právního jednání nastanou, třetího dne po jejím odeslání uvedeným způsobem, nestanoví-li v konkrétním případě zákon obligatorně jinak. Se souhlasem nájemce mohou být faktury zasilány též v elektronické podobě. V případě řádného odeslání je faktura považována za doručenu třetího dne po jejím odeslání uvedeným způsobem.
5. K ceně nájmu bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši sazeb odpovídajících platnému právnímu předpisu.
6. [REDAKCE]

7.




Čl. 5

Odpadové hospodářství

1. Odvoz průmyslového odpadu a odpadu z vlastní produkce si nájemce bude po dobu trvání nájemního vztahu zajišťovat sám 

Čl. 6

Další plnění zprostředkovaná pronajímatelem

1. Pronajímatel zprostředkovává nájemci plnění uskutečňovaná dodavatelsky jinými subjekty – dodávky elektrické energie, tepla, dodávky teplé a studené vody, ohřev teplé vody, odvod odpadních a srážkových vod a jiné, a tyto jsou nájemci přefakturovány dle cen a obchodních podmínek dodavatelů médií a ve lhůtách odpovídajících platným právním předpisům a lhůtám fakturace dodavatele.
2. Uvedená plnění spolu se způsobem účtování jsou  Plnění poskytovaná dle tohoto článku smlouvy se považují za uskutečněná dnem skutečného zjištění poměrné části spotřeby připadající na nájemce nebo dnem odečtu z indikátoru spotřeby.

Čl. 7

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci řádné užívání prostor sloužících podnikání, včetně poskytovaných služeb souvisejících s užíváním těchto prostor a hradit opravy přesahující rámec běžné údržby a oprav. Nájemce je upozorněn na to, že vytápění je v prostorách prováděno pouze v pracovní dny v době od 6.00 do 14.30 hodin, mimo tuto dobu je prováděno temperování.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho nájemních práv po celou dobu nájmu.
3. Obsahem povinností pronajímatele je zajištění dodávek sjednaných služeb a plnění uvedených v této smlouvě. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do prostor sloužících podnikání za účasti nájemcem pověřené osoby, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je to zapotřebí. O tomto musí pronajímatel nájemce předem uvědomit. Pokud to budou vyžadovat závazky nájemce spojené s jeho činností, zejména závazky v oblasti autorskoprávní a ochrany před nekalosoutěžním jednáním, bude se pronajímatel nebo jím pověřené osoby při výkonu tohoto práva řídit přiměřenými pokyny nájemcem pověřené osoby.

Čl. 8

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící podnikání pouze v souladu s jejich stavebně technickým určením a provozovat je v souvislosti s předmětem svého podnikání, avšak pouze v souladu s ustanoveními této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné sjednané v této smlouvě a jejích přílohách a je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle ustanovení uvedených v této smlouvě a jejích přílohách.
3. Nájemce je oprávněn pronajatý prostor dále pronajímat za podmínky přenosu práv a povinností vyplývajících z této smlouvy na podnájemce. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o podnájemním vztahu do ■ dnů od jeho uzavření v minimálním rozsahu: firma, datum počátku podnájmu a datum ukončení podnájmu.
4. Nájemce je povinen zacházet s prostory sloužícími podnikání a vybavením, které má v užívání řádně a hospodárně, včas zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor vlastním nákladem.
5. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech sloužících k podnikání tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné obdobné události.
6. Stavební a jiné úpravy prostor sloužících podnikání překračující rámec běžné údržby a oprav, je nájemce oprávněn provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat předepsané organizační normy pronajímatele Nařízení Generálního Ředitele N/GŘ/116 - Všeobecné pokyny pro nájemce Výzkumného a zkušebního leteckého ústavu, a.s. v areálu Praha – Letňany a směrnici SM-007 Pohyb osob a vozidel v areálu VZLÚ Praha - Letňany. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci tyto normy, případně veškeré jejich pozdější aktualizace. Pokud by nájemce s aktualizací nesouhlasil z podstatných důvodů je povinen upozornit pronajímatele na důvody, proč nesouhlasí s aktualizací a bude o tomto samostatně jednáno.
8. Nájemce je povinen dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce, nakládání s odpady, ochrany životního prostředí a zabezpečení rychlého přístupu do všech prostor sloužících k podnikání.
9. Nájemce odevzdá klíče od pronajatého prostoru v zapečetěné obálce na recepci pronajímatele pro případ havarijní situace. K otevření zapečetěné obálky jsou oprávněny pouze pověřené osoby pronajímatele v případě požáru či jiné havárie, kdy hrozí velká škoda na majetku nebo zdraví osob a jsou povinni neprodleně o tom podat zprávu určené osobě nájemce. V případě podezření na násilné vniknutí do objektu budou nájemcem stanoveny podmínky, za nichž je možné otevřít zapečetěnou obálku pro případná další opatření.
10. Nájemce je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit oprávněným osobám pronajímatele přístup do prostor sloužících podnikání za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je to zapotřebí.
11. Nájemce je oprávněn v souladu s ust. § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., umístit na budovu, ve které se nacházejí pronajaté prostory sloužící podnikání, své označení tak, aby bylo v souladu s živnostenským zákonem. a to ve formě odpovídající případným ostatním zde již umístěným označením.

12. V předmětu nájmu zajišťuje nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných, obecně závazných právních předpisů a je odpovědný za dodržování těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho provozní činností.
13. Nájemce nese veškeré náklady spojené s provozem prostor sloužících podnikání (například energie, odvoz průmyslového nebo nebezpečného odpadu, revize zařízení, pojištění majetku atd.).
14. Pokud nájemce v průběhu trvání této smlouvy přestane být plátcem DPH, pronajímatel nebude účtovat k nájmu uvedenému v příloze č. I smlouvy od okamžiku ukončení registrace nájemce jako plátce DPH. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu nejpozději do ■ pracovních dní od data, ke kterému přestal být plátcem, písemně tuto skutečnost.
15. ■

Čl. 9

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce si předmět nájmu prohlédl, souhlasí se stavem, v jakém se nachází a převezme jej na základě předávacího protokolu. Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, nebytové prostory jsou prázdné, bez vybavení a nájemce se zavazuje, že je v tomto stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení předá ke dni skončení nájmu pronajímateli.
2. Pronajímatel se zavazuje před odevzdáním předmětu nájmu:
 - ■
 - ■
 - ■
3. ■
4. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do těchto prostor a v jeho užívání.
5. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce prostor sloužící podnikání pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory sloužící podnikání skutečně odevzdá.

Čl. 10

Opravy a údržba

1. Potřebu oprav nad rámec běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a umožnit mu jejich provedení.
2. Veškeré úpravy předmětu nájmu, které hodlá nájemce provádět, musí být předem projednány s pronajímatelem, včetně písemné specifikace úprav, a pronajímatel musí provedení těchto úprav písemně odsouhlasit.

3. Nedohodnou-li se pronajímatel a nájemce jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení, a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.

Čl. 11

Skončení nájemního vztahu a odstoupení od smlouvy

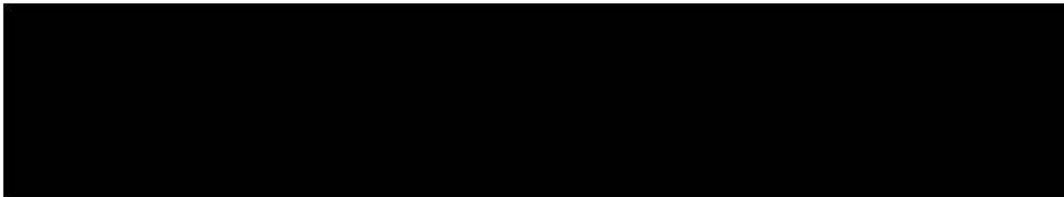
1. Nájemní vztah skončí dohodou stran, případně výpovědí či odstoupením od smlouvy dle sjednaných ustanovení.
2. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě závažného porušení této smlouvy a dále v případech specifikovaných v tomto bodě smlouvy a to:
 - a) nájemce o předmět nájmu nepočuje, čímž hrozí vážné poškození majetku a předmět nájmu se stává nevyužitelným nebo jen obtížně využitelným z hlediska bezpečnostních a jiných předpisů;
 - b) nájemce je v prodlení s placením nájmu nebo poskytovaných služeb déle než ■ měsíce;
 - c) nájemce užívá předmět účelu nájmu k jinému než sjednanému nebo stavebně technicky určenému účelu;
 - d) nájemce zemřel a mezi právním nástupcem podnikatele a pronajímatelem nebyla uzavřena dohoda o převzetí předmětu nájmu;
 - e) na majetek nájemce bylo zahájeno insolvenční řízení;
 - f) nájemce byl pravomocně odsouzen pro trestný čin hospodářský nebo pro trestný čin proti majetku, či jiný trestný čin s odnětím svobody déle než na jeden rok;
 - g) kontrolní orgány opakovaně zjistily závažné nedostatky v provozování zařízení, které podstatným způsobem ovlivnily provoz zařízení nebo pověst zařízení;
 - h) nájemce opakovaně porušuje ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě závažného porušení této smlouvy pronajímatelem a dále v případech specifikovaných v tomto bodě smlouvy a to:
 - a) nemovitost se stane nezpůsobilou ke smluvenému druhu užívání nebo neupotřebitelnou bez zavinění nájemce;
 - b) nemovitost se stane zdravotně závadnou bez zavinění nájemce;
 - c) na majetek pronajímatele bylo zahájeno insolvenční řízení.
4. Odstoupení od smlouvy musí být provedeno vždy písemně a stanovena přiměřená lhůta pro předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.
5. Nájemní smlouvu lze ukončit kdykoli na základě dohody obou smluvních stran.
6. Nájemce i pronajímatel je oprávněn smlouvu ukončit také písemnou výpovědí s výpovědní dobou v trvání ■ měsíců, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď pronajímateli doručena.

Čl. 12

Závěrečná ustanovení

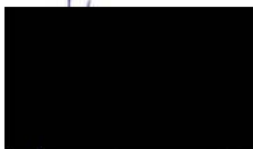
1. VZLÚ je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smlouva, mimo části podléhající obchodnímu tajemství, bude v souladu s tímto zákonem uveřejněna v registru smluv.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem uveřejnění v registru smluv. VZLÚ se zavazuje tuto smlouvu bez zbytečného odkladu po jejím podpisu oběma smluvními stranami, zaslat správci registru smluv k uveřejnění.

3. Smlouva může být měněna a doplňována formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. V ostatních zde neupravených otázkách se vzájemná práva a povinnosti řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Ve věcech technických jednají za pronajímatele pověřeni pracovníci útvaru Vědeckotechnický park [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. Tato smlouva byla vyhotovena ve 2 výtiscích, z nichž 1 obdrží nájemce a 1 pronajímatel.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost smlouvy potvrzují níže svými podpisy.



V Praze dne 6.9.2019

Za pronajímatele:



Ing. Josef Kašpar, FEng.
předseda představenstva



JUDr. Petr Matoušek
člen představenstva

V Praze dne 6.9.2019

Za nájemce:



Jindřich Güttner
jednatel