**Barrandov Studio a.s.**

se sídlem Praha 5 - Hlubočepy, Kříženeckého nám. 322/5, PSČ 152 00

zapsaná u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 12502

IČ: 281 72 469, DIČ: CZ28172469

zastoupena: pan Petr Tichý, M.A., místopředseda představenstva a paní Lenka Piškulová, člen představenstva

kontaktní osoba: paní Viola Pospíšilová, Vedoucí dlouhodobých pronájmů

(dále také jako "pronajímatel")

a

**Akademie múzických umění v Praze**

Sídlo : Malostranské náměstí 12, 118 00 Praha 1, Česká republika

IČ: 61384984 DIČ: CZ61384984

Jednající: *ing. Ladislav Paluska, kvestor AMU*

Osoba oprávněná k věcným jednáním : *Ondřej Šejnoha, ředitel Studia FAMU*

(dále také jako „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce déle též společně ko „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, následující

**Nájemní smlouva**

**č. 10/2015**

(dále také jako „Smlouva“ nebo „tato Smlouva“)

**I. Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí, a to budovy označené jako F2-Ústřední dílny, postavené na pozemku č. xx, budovy označené jako F1-Nové haly, postavené na pozemku č. xxx a budovy označené jako C4-Střižny, postavené na pozemku čxxxx. Výše uvedené pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Hlubočepy, na listu vlastnictví č. xxxxx. Budovy se nacházejí na adrese Kříženeckého nám. 322/5, Praha 5, PSČ 152 00.
2. Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá nájemci prostory sloužící k podnikání, a to:
   1. místnosti nacházející se v 1. patře budovy F2-Ústřední dílny o celkové ploše xxxx m2
   2. místnosti nacházející se v 1. patře budovy F1- Nové haly o celkové ploše xxx m2
   3. místnosti nacházející se ve 2. patře budovy C4 - Střižny o celkové ploše xxxx m2
   4. tři parkovací místa pro osobní automobily

Výpis jednotlivých místností (dále také jako „***předmět nájmu***“) o celkové ploše xxxx m2, je uveden v  *Příloze č. 1 ,* která je nedílnou součástí této Smlouvy.

**II. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání jako kanceláře a sklady sloužící k teoretické a praktické výuce, výzkumné činnosti a pořádání workshopů.

**III. Základní ustanovení**

1. Pronajímatel tímto přenechává nájemci předmět nájmu, aby ho po sjednanou dobu užíval k výše uvedenému účelu.
2. Pronajímatel je povinen nájemci po dobu trvání nájmu dle této Smlouvy zajišťovat služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to dodávku tepla, vody, odvod odpadních vod, dodávku elektrické energie, likvidaci běžného komunálního odpadu a údržbu společných prostor.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu sjednané nájemné, náklady na dodávané energie a náklady spojené s užíváním nebytových prostor, vše dle článku V. této Smlouvy.

**IV. Trvání nájmu**

1. Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to s účinností od **1.09.2015 do 31.12.2016.**
2. Smluvní strany berou na vědomí, že na předmětu nájmu budou na základě zvláštního smluvního ujednání mezi smluvními stranami prováděny stavební úpravy umožňující řádné využití předmětu nájmu nájemcem k účelu, který je uveden v čl.II. této smlouvy. Smluvní strany se zavazují vynaložit veškeré úsilí, které po nich lze oprávněně požadovat, k tomu, aby uvedené stavební úpravy byly dokončeny a takto upravený předmět nájmu byl nájemci předán nejpozději od začátku doby nájmu uvedené v předešlém odstavci 1 tohoto článku. Pro případ, že nedojde k dokončení stavebních úprav, resp. k předání předmětu nájmu ve lhůtě uvedené v předešlé větě, dohodly se smluvní strany, že o dobu takto vzniklého prodlení se odpovídajícím způsobem zkrátí doba nájmu, resp. posune se začátek doby nájmu uvedené v předešlém odstavci 1 tohoto článku. Po dobu, o kterou se z popsaných objektivních důvodů posune začátek doby nájmu, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu bez omezení užívat, resp. umožňovat jeho užívání třetím osobám, a nevzniká nárok na nájemné ani jiná plnění vůči nájemci podle této smlouvy. Bezprostředně po odpadnutí uvedené překážky, je pronajímatel povinen předat předmět nájmu s dokončenými stavebními úpravami nájemci; den následující po dni tohoto dodatečného předání začíná běžet doba nájmu.
3. Předmět nájmu bude protokolárně předán a předávací protokol podepsán zástupci obou stran.

**V. Výše a splatnost nájemného**

1. Výše nájemného za předmět nájmu je sjednána dohodou smluvních stran, a to v celkové částce **135.943,- Kč** (slovy: jedno sto třicet pět tisíc devět set čtyřicet tři koruny české) za kalendářní měsíc, bez DPH. V případě, že v některém kalendářním měsíci nebude nájem trvat po celou jeho dobu, přísluší pronajímateli odpovídající poměrná část nájemného. Rozpis cen bez DPH za jednotlivé místnosti je uveden v Příloze č.1.
2. Úhrada služeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného uvedeného v odst. 1. tohoto článku. Nájemce se zavazuje hradit služby spojené s užíváním předmětu nájmu v dohodnuté paušální celkové částce ve výši **59.345,- Kč** (slovy: padesát devět tisíc tři sta čtyřicet pět korun českých), za kalendářní měsíc bez DPH. Tato částka zahrnuje náklady na dodávku tepla, vodné a stočné, likvidaci běžného komunálního odpadu, náklady spojené s provozem a údržbou společných prostor a spotřebu elektrické energie v místnostech umístěných v budovách F1 a C4. Dodávka elektrické energie v budově F2 je měřená elektroměrem č. 1022, 5102 a elektroměrem č. 5107.
3. Smluvní strany se dohodly, že telefonní linky a internetové připojení v předmětu nájmu si zajistí nájemce výlučně na své náklady a odpovědnost na základě zvláštního smluvního ujednání se sdružením CESNET, zájmové sdružení právnických osob..
4. Nájemné a úhrada služeb podle odst. 1 a 2 tohoto článku jsou splatné na základě faktur vystavovaných pronajímatelem měsíčně vždy na počátku příslušného měsíce, za který je nájemné a služby placeno. Spotřeba měřené elektrické energie v předmětu nájmu v budově F2 - Ústřední dílny, bude účtována vždy na začátku měsíce za měsíc předcházející, v ceně 4,55 Kč za 1 kWh a 75,- Kč/měs za jedno odběrné místo (uvedeno bez DPH).
5. Veškeré faktury vystavené pronajímatelem v souladu s výše uvedeným jsou splatné ve lhůtě 14 dnů od jejich vystavení, a to převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy s uvedením variabilního symbolu, kterým je číslo faktury. Nájemce bere na vědomí, že k fakturovaným částkám bude připočtena odpovídající DPH dle platných právních předpisů.
6. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně upravovat podle roční míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1. lednu daného roku, v němž byl index vyhlášen. Úprava bude provedena na základě faktury od pronajímatele, který je oprávněn tuto změnu dorovnat ve faktuře při následující platbě nájemného. Úprava nájemného dle tohoto ustanovení je poprvé možná k datu 1.1.2016.
7. Změní-li se vstupní ceny poskytovaných služeb nad úroveň obecné inflace, je pronajímatel oprávněn žádat adekvátní navýšení paušální ceny za poskytnuté služby. Změna ceny služeb bude provedena formou písemného vzestupně očíslovaného dodatku k této Smlouvě, podepsaného zástupci obou stran.
8. Smluvní strany se dohodly na vyloučení práva pronajímatele zadržet movité věci nalézající se na předmětu nájmu nebo v něm na úhradu pohledávky vůči nájemci,

**VI. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze v souladu s účelem uvedeným v čl. II. této Smlouvy. Ke změně účelu smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou stran, resp. písemného vzestupně očíslovaného dodatku k této Smlouvě.
2. Nájemce je povinen zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu podle platných předpisů a bezprostředně ohlásit pronajímateli veškeré závady, které na předmětu nájmu a zařízení pronajímatele vznikly a na svůj náklad neprodleně odstranit ty závady, které vznikly jeho zaviněním nebo osob, které vykonávají činnost v předmětu nájmu na základě pověření nájemce, případně projednat s pronajímatelem jiný způsob náhrady.
3. Nájemce je odpovědný za škody na zdraví nebo majetku způsobené jeho zaviněním nebo osob, které vykonávají činnost v předmětu nájmu na základě pověření nájemce, a to pronajímateli i jakýmkoliv třetím (právnickým nebo fyzickým) osobám.
4. Nájemce je oprávněn provádět na/v předmětu nájmu stavební úpravy mimo obvyklé udržování výhradně po udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele; předchozí písemný souhlas pronajímatele však není zapotřebí a nájemce je tedy bez dalšího oprávněn k výměně zámků u kterékoliv z místností, které jsou součástí předmětu nájmu. Při každé výměně jakéhokoli zámku je nájemce povinen předat pronajímateli klíč k novému zámku v zapečetěné obálce tak, aby měl pronajímatel v případě nouze do předmětu nájmu přístup. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu nájemce informovat o porušení pečeti a umožnit nájemci obálku opět zapečetit. Pokud nájemce tento svůj závazek poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat neprodlené odstranění takových úprav nebo příp. smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty. Povolené úpravy, pokud nebude dohodnuto jinak, budou realizovány v souladu se stavebními předpisy, ČSN a event. stavebním povolením, které si nájemce sám obstará. Po ukončení nájmu nájemce nemá právo požadovat na pronajímateli věcné ani finanční vyrovnání nákladů spojených s úpravami, změnami a rekonstrukcemi předmětu nájmu. Od ustanovení tohoto odstavce se smluvní strany mohou písemnou dohodou odchýlit. Ustanovením tohoto odstavce není dotčeno ujednání smluvních stran dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu další osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přičemž se nájemce zavazuje, že třetí osoba, jako podnájemce, bude dodržovat veškeré povinnosti, které má nájemce stanoveny v této smlouvě.
6. Nájemce je povinen dodržovat právní předpisy týkající se užívání pronajatých prostor pro účel nájmu, zejména předpisy živnostenské, stavební, hygienické, bezpečnostní, protipožární apod.
7. Nájemce se zavazuje, že zajistí informovanost všech osob, které budou vstupovat do předmětu nájmu se souhlasem nájemce, o povinnostech dle předchozího odstavce a o povinnostech plynoucích z této Smlouvy, o zásadách ochrany majetku Barrandov Studio a.s., a udržování pořádku na parkovacích plochách, o zásadách bezpečnosti práce a dodržování zásad požární bezpečnosti. Nájemce znalost těchto zásad stvrzuje svým podpisem na této smlouvě.
8. Nájemce je povinen zabránit vstupu nepovolaných osob do předmětu nájmu, za což nese plnou odpovědnost. Dále je plně odpovědný za manipulaci s klíči, za uzamykání předmětu nájmu po celou dobu nájmu a dále za běžný úklid po skončení činnosti v předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že nájemce je oprávněn sám rozhodnout o frekvenci běžných úklidů předmětu nájmu.
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímatelem pověřené osobě vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu, na základě předchozí dohody s kontaktní osobou nájemce paní xxxxxxxxxxx, vedoucí technické správy xxxxxxxxxxxNájemce se zavazuje pronajímatelem pověřené osobě vstup do pronajatých prostor za uvedeným účelem umožnit, ledaže mu v tom brání závažné důvody, zejména provozní podmínky.
10. Nájemce se zavazuje informovat pronajímatele bezodkladně o změnách názvu či sídla firmy, kontaktních osob,emailového a telefonického spojení, změně statusu plátce či neplátce DPH apod.

1. **VII. Práva a povinnosti pronajímatele**
2. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání a v tomto stavu ho svým nákladem udržovat. Pronajímatel je dále povinen předat nájemci spolu s předmětem nájmu též veškeré předměty nezbytné k řádnému užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, např. svazky klíčů a vjezdové karty v odpovídajícím množství.
3. Pronajímatel se zavazuje, že veškeré nahlášené škody, vzniklé bez zavinění nájemce, vyjma oprav dle článku VI. odst. 2 této Smlouvy, opraví v co nejkratším termínu. O konkrétním termínu opravy je pronajímatel dohodnout se s kontaktní osobou nájemce paní xxxx, vedoucí technické správy, taková dohoda bude mezi stranami na žádost kterékoliv z nich stvrzena písemným protokolem.
4. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu či poškození věcí vnesených nájemcem do předmětu nájmu.
5. Pronajímatel se zavazuje zajistit, aby nájemce nebyl při výkonu svého práva nájmu neoprávněně rušen.
6. Pronajímatel se zavazuje bez vážného důvodu neodmítnout souhlas s podnájmem předmětu nájmu.

**VIII. Kauce**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce do deseti pracovních dnů xxxxxxxxx**xxxx**slovy: xxxx českých), kterou je pronajímatel oprávněn použít v případě prodlení s úhradou nájemného, vzniku škody způsobené nájemcem, či jiného závazku nájemce vzniklého na základě této smlouvy. Na úhradu kauce je pronajímatel povinen nájemci ve lhůtě uvedené v předešlé větě vystavit a zaslat fakturu se všemi zákonnými náležitostmi daňového dokladu.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že má pronajímatel v úmyslu kauci nebo její část užít způsobem předvídaným v odstavci 1 tohoto článku, je povinen na tento úmysl písemně upozornit s předstihem alespoň 10 dnů kontaktní osobu nájemce xxxxxxxxxxx a v téže lhůtě mu poskytnout prostor k vyjádření a dodatečné úhradě vzniklého závazku. V případě, že bude kauce nebo její část v průběhu trvání nájmu pronajímatelem oprávněně užita, je nájemce povinen do sedmi (7) kalendářních dnů od doručení oznámení o oprávněném užití kauce doplnit peněžní prostředky na účet pronajímatele na původní výši.
3. Pokud nebude kauce v celé výši připsána na účet pronajímatele do dohodnutého termínu nebo nebude-li doplněna o oprávněně použité prostředky, je pronajímatel oprávněn po marném uplynutí přiměřené náhradní lhůty k nápravě, která musí činit alespoň 10 dní a být písemně sdělena kontaktní osobě nájemce, panuxxxxxx tuto Smlouvu vypovědět s tím, že výpovědní doba bude v takovém případě činit 15 dnů a počne běžet první den měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena nájemci.
4. V případě skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci případný zůstatek kauce, avšak vždy až po vyrovnání všech závazků nájemce vůči pronajímateli, které vznikly na základě této smlouvy a jejichž seznam a odůvodnění je pronajímatel povinen písemně zaslat nájemci nejpozději 7 dnů od skončení nájmu.

**IX. Zvláštní ujednání**

1. Smluvní strany berou na vědomí, že v areálu na adrese sídla společnosti Barrandov Studio a.s. je zřízen kamerový systém jako opatření proti páchání trestné činnosti a dodržování BOZP. Kamerový systém je registrován v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je povinen informovat o této skutečnosti všechny osoby, jimž umožní vstup do předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen dodržovat pravidla vjezdu a pohybu dopravních prostředků (aut, motocyklů) v areálu stanovených pronajímatelem. Aktuálně platné znění tohoto dopravně provozního řádu je *Přílohou č. 2* této Smlouvy a je nazváno Příkaz generálního ředitele Barrandov Studio a.s. č. 4/2011, kterým se stanoví Dopravně provozní řád společnosti Barrandov Studio a.s. Nájemce je dále povinen dodržovat Pravidla používání parkovacích karet v areálu společnosti Barrandov Studio a.s., která tvoří *Přílohu č. 3* této Smlouvy a Provozní řád pro poskytování odstavné plochy bez jakýchkoli dalších služeb v areálu společnosti Barrandov Studio a.s., který tvoří *Přílohu č.4* této Smlouvy.
3. Smluvní strany vylučují mezi sebou aplikovatelnost následujících ustanovení občanského zákoníku: § 2223, a § 2230 občanského zákoníku, a dále těch dispozitivních ustanovení občanského zákoníku, jsou-li odlišně upravena ustanoveními této smlouvy.

**X. Skončení nájmu**

* 1. Nájem dle této Smlouvy skončí uplynutím sjednané doby dle čl. IV., nebo může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran nebo způsoby skončení nájmu stanovenými touto Smlouvou.
  2. Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy písemně odstoupit s okamžitou platností, pokud nájemce poruší své povinnosti vyplývající z této Smlouvy zvlášť hrubým způsobem, zejména bude-li v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 15 kalendářních dnů od data splatnosti. Pro odstranění pochybností smluvní strany uvádí, že v případě prodlení nájemce s placením nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit bez ohledu na to, zda uplatnil své právo použít kauci dle článku VIII. této smlouvy.
  3. Odstoupením od Smlouvy nezaniká právo pronajímatele na náhradu všech dlužných částek ze strany nájemce.
  4. Ve všech případech skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět pronájmu vyklizený zpět pronajímateli, a to ke dni ukončení nájmu nebo ve sjednané lhůtě. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu včetně odstranění všech věcí ve vlastnictví nájemce, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě, že nájemce ve lhůtě předmět nájmu dobrovolně nevyklidí, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu a věci nájemce na náklady nájemce uskladnit a nájemce vyzvat k jejich převzetí oproti uhrazení nákladů spojených s vyklizením předmětu nájmu a s uskladněním věcí nájemce. Po marném uplynutí 30 dnů od výzvy pronajímatele je pronajímatel oprávněn naložit s uskladněnými movitými věcmi dle vlastního uvážení.
  5. V případě, že nájemce ve lhůtě předmět nájmu dobrovolně nevyklidí, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši xxx Kč (bez DPH) za každý započatý den prodlení a zároveň je oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce.

**XI. Smluvní sankce**

1. V případě prodlení s placením nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši xxxx každý den prodlení.
2. V případě, že nájemce poruší povinnosti stanovené v čl. VI., zavazuje se zaplatit smluvní pokutu ve výši xxxxx za každé takové porušení.
3. Smluvní strany se dohodly, že nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje, není zaplacením smluvní pokuty dotčen.

**XII. Salvátorská klauzule**

V případě, že se kterékoliv z ustanovení této smlouvy ukáže být neplatným, v rozporu s právem nebo nevykonatelným, a to z jakéhokoliv důvodu, smluvní strany se dohodly, že takové ustanovení nahradí ustanovením novým, které je platné, po právu a vykonatelné a které se bude co možná nejvíce podobat svým obsahem, tj. hospodářským účelem a právními důsledky, ustanovení nahrazovanému. Neplatnost, protiprávnost nebo nevykonatelnost kteréhokoliv z ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost, soulad se zákonem nebo vykonatelnost ostatních ustanovení této smlouvy.

**XIII. Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti datem uvedeným v čl. IV. této Smlouvy.
2. Termíénem nájmu uvedeným v čl. IV. této smlouvy se rozumí kalendářní dny.
3. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží nájemce a jeden pronajímatel.
4. Veškeré změny a doplňky k této Smlouvě lze činit pouze písemnými vzestupně očíslovanými dodatky, podepsaným oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, s jejím zněním souhlasí a na důkaz pravé a svobodné vůle a nikoli v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek připojují své podpisy.
6. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Vymezení a umístění předmětu nájmu

Příloha č. 2: Příkaz generálního ředitele č. 4/2011, kterým se stanoví Dopravně provozní řád společnosti Barrandov Studio a.s.

Příloha č. 3: Pravidla používání parkovací karet v areálu společnosti Barrandov Studio a.s.

Příloha č. 4: Provozní řád pro poskytování odstavné plochy bez jakýchkoli dalších služeb v areálu společnosti Barrandov Studio a.s.

V Praze dne: 14.7.2015 V Praze dne : 28.7.2015

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

za Barrandov Studio a.s. za Akademie múzických umění v Praze Petr Tichý, M.A., místopředseda představenstva ing. Ladislav Paluska

Lenka Piškulová, člen představenstva kvestor AMU