



OSOBNĚ PŘEVZAL p(i):
r.č.	č. OP
dne 27. 01. 2022	podpis

**SMLOUVA O PODNIKATELSKÉM NÁJMU
NA DOBU URČITOU (KRÁTKODOBÝ PRONÁJEM)
č. 2022/OBN/0119**

Na jedné straně

Městská část Praha 10

se sídlem: Vršovická 1429/68, Vršovice, 101 00 Praha
IČO: 000 39 41
DIČ: CZ00063941
bankovní spojení: č. ú.: **9021-2000733369/0800**
ID datové schránky: irnb7wg
zastoupena Renatou Chmelovou, starostkou
k smluvnímu jednání oprávněn Ing Roman Březina, vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

(dále jen „**pronajímatel**“)

a na straně druhé

Stillking Films, spol. s r.o.

se sídlem Kříženeckého náměstí 322/5, Hlubočepy, 152 00 Praha
IČO: 250 75 055
DIČ: CZ25075055
bankovní spojení: č. ú.:
ID datové schránky: abz4td5
zastoupena Rostislavem na základě plné moci ze dne 16. 9. 2021
e-mailová adresa:

(dále jen „**nájemce**“)

pronajímatel a nájemce, dále společně také jen jako „**účastníci**“,

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě svobodného a vážného projevu vůle a podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, po vyjednávání o všech jejich okolnostech a podmínkách uzavřeli tuto smlouvu na

KRÁTKODOBÝ PRONÁJEM

ČLÁNEK I.

**ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ
PŘEDMĚT SMLOUVY**

1. Předmětem této smlouvy je z jedné strany závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání ve smyslu čl. II. předmět nájmu a z druhé strany závazek nájemce platit pronajímateli za právo užívání předmětu nájmu nájemné dle čl. III.

2. Pronajímatel má na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, dle zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m Praze a dle vyhl. č. 55/2000, Sb. hl. m. Prahy, Statutu hl. m. Prahy, svěřen do správy objekt č. p. 1467, na pozemku parc. č. 1872/3, č. o. 1, v ulici U Slávie v k. ú. Vršovice, v Praze 10, vše zaspáno na LV č. 1035 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Pronajímatel je na základě uvedených právních předpisů oprávněn ke jmenovaným věcem vykonávat vlastnická práva, včetně práva jej pronajmout.
3. Pronajímatel tímto nájemci pronajímá objekt podle předchozího odstavce (dále jen „předmět nájmu“).
4. Nájemce je právnická osoba podnikající s předmětem podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Předmět nájmu je pronajímán k realizaci podnikatelské činnosti nájemce.
5. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je dlouhodobě uzavřen a je v horším technickém stavu, včetně nemožnosti připojení vody a energií. Prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a plně vyhovuje sjednanému účelu. Smluvní strany shodně konstatují, že pronajímatel nájemce na technický stav předmětu nájmu a rizika s ním spojená upozornil. Nájemce si uvědomuje a respektuje rizika plynoucí z technického stavu předmětu nájmu a souhlasí, že pronajímatel nenesे odpovědnost za jakoukoliv škodu, která by nájemci v důsledku technického stavu předmětu nájmu vznikla. Nájemce se zavazuje zajistit bezpečnost všech osob vstupujících do předmětu nájmu, jejich proškolení BOZP, zajištění objektu bezpečnostní agenturou, a také zabezpečení požární ochrany a dozoru objektu.

ČLÁNEK II.
NÁJEM
DOBA TRVÁNÍ NÁJMU
PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Předmět nájmu je nájemci pronajímán k účelu nájmu **natáčení zvukově obrazového záznamu audiovizuálního díla (dále jako „AVD“) s pracovním názvem E2.**
2. Předmět nájmu bude nájemce spravovat, nakládat s ním a pečovat o něj jako řádný hospodář. Nájemce nese nebezpečí škody, byť vznikne i náhodou.
3. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou od 01. 03. 2022 do 25. 03. 2022.**
4. Jiným způsobem než dohodou účastníků se nájem neprodlužuje. Ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije.
5. Nájemci bude předmět nájmu zpřístupněn zástupcem příslušné správní firmy ke dni 01. 03. 2022. Z tohoto předání bude pořízen předávací protokol.
6. Při skončení nájmu předá nájemce předmět nájmu pronajímateli nejpozději k poslednímu dni trvání nájmu, přičemž předáním se míní zejména úplné vyklizení předmětu nájmu a jeho uvedení do původního stavu v jakém byl při předání do nájmu.
7. Řádné předání předmětu nájmu předpokládá i odstranění všech úprav pro natáčení filmu, kterými nájemce předmět nájmu opatřil případně odstranění znamení, štítů atp. (čl. IV. odst. 12) a uvedení předmětu nájmu i v tomto směru do původního stavu.

8. Předmět nájmu bude vrácen ve stavu, v jakém jej nájemce od pronajímatele do nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném a rozumném užívání.
9. Pokud nájemce do 3 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a nepředá ve smyslu této smlouvy protokolárně pronajímateli, bude pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a na náklady a nebezpečí nájemce předmět nájmu vyklidit – nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli v plné výši vzniklé náklady, včetně kompenzace pronajímatelem způsobených škod na cizích věcech nalézajících se nebo zabezpečujících předmět nájmu, do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení. Vyklizené věci pronajímatel vhodným způsobem na náklady nájemce uschová do doby, nežli si je nájemce převezme. Po využití uvedeného postupu zašle pronajímatel nájemci na adresu pro doručování ve smyslu této smlouvy písemné vyrozumění o jeho provedení, výši uplatňovaných nákladů a o způsobu uložení a dalšího nakládání s vyklizenými věcmi, včetně výzvy k jejich vyzvednutí. Nepřevezme-li si nájemce věci do 15 dní od konce doby uvedené ve výzvě, je pronajímatel oprávněn věci zpeněžit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem, včetně nákladů na vyklizení předmětu nájmu a uschování věcí. Zbytek utržených peněžních prostředků složí pronajímatel k rukám nájemce na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel může vůči vyklizeným věcem taktéž uplatnit zástavní nebo zadržovací právo ke krytí případných pohledávek za pachtýřem v souladu s § 1309 a násl., § 1395 a násl.
10. Dodávky služeb, energií a plnění souvisejících s nájmem si nájemce zajistí a sjedná napřímo sám svým jménem na svůj účel.

ČLÁNEK III. NÁJEMNÉ NÁKLADY NÁJMU

1. Pronajímateli náleží za přenechání předmětu nájmu nájemci do užívání následně ujednané nájemné:

Nájemné je stanoveno ve výši **74.000 Kč** (slovy: **sedmdesátčtyři tisíce** korun českých) za dobu nájmu, která zahrnuje pronájem budovy, pronájem pozemku, jeden natáčecí den (13. 03. 2022), šest dnů realizace stavebních a likvidačních prací a šest dnů parkování. K nájemnému bude připočteno DPH ve výši dle aktuálně platných a účinných právních předpisů.

Jednotlivé položky pro vypočítání nájemného:

➤ pronájem budovy (celý objekt)	15.000 Kč (1 x 15.000 Kč)
➤ pronájem pozemku (celý pozemek)	2.000 Kč (1 x 2.000 Kč)
➤ natáčení (den)	15.000 Kč (1 x 15.000 Kč)
➤ realizace stavebních a likvidačních prací (den)	30.000 Kč (6 x 5.000 Kč)
➤ parkování (den)	12.000 Kč (6 x 2.000 Kč)

Nastane-li situace, že se v průběhu trvání nájmu změní počet natáčecích dnů, počet dnů realizace stavebních či likvidačních prací, nebo počet dnů parkování, bude nově vypočítána výše nájemného za užívání předmětu nájmu dle skutečnosti.

2. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné za užívání předmětu nájmu za celé období nájmu na účet pronajímatele vedený u ČS a.s., číslo účtu **9021-2000733369/0800**, v.s.: **14671**. Nájemné je splatné na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

ČLÁNEK IV.

JISTOTA

1. Nájemce se zavazuje ke dni podpisu této smlouvy složit na účet č. **6015-2000733369/0800 finanční jistotu** ve výši **222.000 Kč** (slovy: **dvěstědvaceditisíce** korun českých) na základě vystaveného avíza o plánovaném složení jistoty/kauce pronajímatelem.
2. Pronajímatel je oprávněn si na jistotu započíst jemu na předmětu nájmu vzniklou újmu, k jejíž náhradě je nájemce povinen, dlužné nájemné, náklady za služby a smluvní nebo zákonné sankce, které vůči nájemci v souvislosti s nájmem pronajímatel uplatnil, pokud nebyly dobrovolně uhrazeny. V případě uplatnění jistoty nájemce jistotu na výzvu pronajímatele doplní do sjednané výše.
3. Čerpáním složené jistoty není dotčeno právo pronajímatele vymáhat celý zbývající dluh na nájemném včetně příslušenství ani právo na náhradu škody.
4. Při skončení nájmu a řádném vrácení předmětu nájmu se jistota, nebude-li zkonsumována v souladu s touto smlouvou, vrací. Jistota bude vrácena nejdříve 15 dní ode dne skončení nájmu.

ČLÁNEK V.

DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu jinému do podnájmu, stejně tak jej jakkoli měnit (mimo případy plynoucí z této smlouvy), včetně provádění stavebních úprav vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, ledaže mu k tomu pronajímatel předem písemně udělí souhlas.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně pro účely dle této smlouvy tak, jak jsou uvedeny zejména v čl. II. odst. 1, a to obvyklým způsobem a v souladu se stanoveným účelem nájmu.
3. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek v bezprostředním okolí předmětu nájmu a dodržovat pravidla požární ochrany, hygienické předpisy a dodržovat zásady obecné bezpečnosti při užívání předmětu nájmu. Zabezpečení objektu po dobu nájmu zajistí nájemce vlastními silami. Nájemce je povinen zabezpečit veškerá nezbytná bezpečnostní a protipožární opatření v předmětu nájmu (funkční hasicí přístroje atd.)
4. Nájemce je povinen udržovat na/v předmětu nájmu čistotu, zejména je povinen v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., v platném znění, odděleně shromažďovat, třídít a předávat k využití a zneškodnění odpad vzniklý z předmětu nájmu.
5. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je v obytné zóně a zavazuje se realizovat svůj projekt tak, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování obyvatel. Případné noční natáčení v předstihu oznámí pronajímateli.
6. Nájemce se zavazuje v souvislosti s nájmem počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku a životním prostředí.
7. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození předmětu nájmu, které způsobil on nebo jiné osoby prodlévající v/na předmětu nájmu s jeho souhlasem, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu. Nájemce prohlašuje, že pro případ vzniku škody je pojištěn.

8. V případě havárie se nájemce zavazuje provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod. Nájemce bude neprodleně informovat pronajímatele o vzniklých škodách a závadách a všech provedených opatřeních.
9. Nájemce může zasahovat do předmětu nájmu pouze způsobem odpovídajícím účelu nájmu. Veškeré úpravy jako např. stavba kulís, zakrytí modernizujících prvků a podobně, musí být dočasného charakteru, nesmí poškodit předmět nájmu a nájemce je povinen je ke dni ukončení nájmu odstranit. Jiné stavební zásahy, včetně terénních úprav, případně opatření předmětu nájmu štítem, návštěm nebo podobným znamením lze provést jen s předchozím souhlasem pronajímatele, a za podmínek pronajímatelem stanovených zvláštní dohodou.
10. Zásahy do zeleně, především kácení či prořez dřevin může nájemce provádět pouze po předchozím projednání a odsouhlasení pronajímatelem.
11. Nájemce je na základě oznámení pronajímatele povinen za účelem kontroly, opravy či ukázky budoucímu nájemci umožnit pronajímateli prohlídku celého předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje stejně jako přítomnost nájemce, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Realizací práva pronajímatele podle tohoto odstavce nevzniká nájemci právo na slevu z nájmu.
12. Účastníci na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
13. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli veškeré změny na své straně, které by mohly mít vliv na plnění závazků a uplatňování práv z této smlouvy.
14. Nájemce je povinen přijímat veškeré písemnosti na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy se zavazuje ve lhůtě bez zbytečného odkladu písemně sdělit tuto skutečnost pronajímateli. Do doby doručení tohoto oznámení je povinen zajistit přijímání písemností na adrese uvedené v záhlaví smlouvy.
15. Za den doručení nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl doručovanou písemnost převzít, nebo den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně (s dodejkou) zasláné písemnosti u poskytovatele poštovních služeb. Pronajímatel a nájemce mohou však také využívat služeb datové schránky.
16. Provozní doba se stanovuje v maximálním rozsahu od 6:00 hodin do 22:00 hodin.

ČLÁNEK VI. SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu:
 - a) ve výši dvojnásobku nájemného za pronájem předmětu nájmu, tj. **148.000 Kč** (slovy: **stočtyřicet osm tisíc** korun českých) za užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou. Pronajímateli vzniká právo na smluvní pokutu ve shodné výši opakovaně, nezjedná-li nájemce v době určené ve výzvě k zaplacení (nejméně 10 dní) nápravu;
 - b) ve výši 0,1 % z dlužné částky nájemného, nejméně však **100 Kč** (slovy: **jedno sto** korun českých), bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného více jak deset dní, za každý den prodlení;

- c) ve výši **5.000 Kč** (slovy **pět tisíc** korun českých) za každý jeden případ porušení jakékoli jiné právní povinnosti nájemce, jenž má v souvislosti s nájmem vůči pronajímateli na základě této smlouvy nebo platných právních předpisů plnit.
2. Při prodlení s placením ze strany nájemce má pronajímatel právo na úrok z prodlení ve výši zákonné sazby.
3. Uplatnění (vznik) práva na smluvní pokutu či úrok z prodlení nemá vliv na právo požadovat náhradu škody v plné výši. Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se snížení smluvní pokuty.

ČLÁNEK VII. ZPŮSOBY ZÁNÍKU SMLOUVY

1. Nájem založený touto smlouvou **skončí ke dni 25. 03. 2022.**
2. Pronajímatel smí skončit nájem výpovědí bez výpovědní doby mj.:
- a) přenechá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - b) změní-li nájemce hospodářské určení předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - c) změní-li nájemce způsob užívání předmětu nájmu, jak byl ujednáno touto smlouvou, bez souhlasu pronajímatele;
 - d) užívá-li nebo požívá-li nájemce předmět nájmu tak, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tak, že hrozí jeho zničení, a přes výzvu pronajímatele a ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě spolu s poučením o důsledcích nezjednání nápravy nájemce v souladu s výzvou nápravu nezjedná; hrozí-li nebezpečí z prodlení, předchozí výzva není třeba;
 - e) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti a působí-li tím újmu pronajímateli a/nebo je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného spojených s užíváním předmětu nájmu.
3. Nájemce smí skončit nájem výpovědí bez výpovědní doby pouze a výlučně z těchto důvodů:
- a) zanikne-li z části předmět nájmu;
 - b) porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště hrubým způsobem a působí-li tím značnou újmu nájemci.

ČLÁNEK VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Návrh na uzavření této smlouvy nelze přijmout s dodatkem nebo s odchylkou.
2. Tuto smlouvu nelze uzavřít, aniž by byly ujednány všechny náležitosti, jež se dle záměru stran v ní měly ujednat.
3. Tato smlouva nabývá platnosti připojením podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
4. Obsah závazku založeného touto smlouvou nebude utvářen zvyklostmi. Význam pro něj nemá ani zavedená praxe stran.
5. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

6. Změny této smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, schválených a podepsaných oběma smluvními stranami.
7. Účastníci se dohodli, že práva na majetková plnění podle této smlouvy se promlčí nejpozději do 15 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. Právo namítnout neplatnost právního jednání, vyjma případů jednostranného skončení nájmu, se promlčí do jednoho roku ode dne, kdy mohlo být uplatněno poprvé.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech každý s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a jeden obdrží pronajímatel.
9. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nad rámec obsahu výše uvedených smluvních ujednání výslovně vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 2051; § 2223; § 2247; § 2253; § 2287; § 2303 a § 2311 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.
10. Účastníci prohlašují, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetli, že odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.
11. Pronajímatel tímto nájemci a jeho právním nástupcům neodvolatelně uděluje oprávnění pořizovat fotografie, zvukové, zvukově obrazové nebo obrazové záznamy prostor, nemovitosti a jejich částí (dále jen „Záznamy“), a tyto Záznamy využívat ve filmu nebo jiném díle nebo v souvislosti s nimi, za účelem propagační, reklamní, obchodní, tvůrčí či jakékoliv jiné činnosti, a to prostřednictvím všech médií a všemi způsoby známými či dosud neznámými, jakýmikoliv prostředky a zařízeními, a to bez jakéhokoliv množství, časového, územního či jiného omezení, v původní, zpracované či jinak změněné podobě, samostatně nebo v souboru anebo ve spojení s jinými záznamy, fotografiemi, díly, uměleckými výkony či prvky, a to včetně užití Záznamů ve změněném či vymyšleném (zfikcionalizovaném) kontextu. Odměna pronajímatele za udělení oprávnění dle předchozí věty je již zahrnuta v nájemném dle čl. IV. této smlouvy. Nájemce ani jeho nástupci nejsou povinni jakkoli reálně využít Záznamů, nahrávek, zobrazení nebo jiných odkazů na nemovitost, prostory nebo jejich části ve filmu ani jiném díle, ani jiným způsobem.
12. Pronajímatel je srozuměn a souhlasí s tím, že Záznamy budou plně a navždy vlastnictvím nájemce, a že budou využity pro účely vytvoření filmu nebo jiného díla, a za tím účelem mohou být Záznamy jakýmkoli způsobem zpracovávány, spojovány, upraveny, modifikovány a přizpůsobeny tvůrčí činností třetí osoby, zpravidla režiséra. Veškerá práva jakéhokoli druhu týkající se všech Záznamů pořízených v souvislosti s nájmem budou navždy výhradním vlastnictvím nájemce nebo jeho právních nástupců. Pronajímateli ani majiteli nemovitosti nebo jiné straně, která nyní má nebo by do budoucna měla zájem o nemovitost, z tvůrčí činnosti nájemce v nemovitosti žádná práva duševního vlastnictví, ani žádná jiná práva, nevznikají.
13. Pronajímatel souhlasí s celosvětovou distribucí Záznamů v rámci filmu nebo jiného díla, jeho části nebo odvozených produktů, a to všemi prostředky dosud známými nebo vynalezenými později, zejména prostřednictvím veřejného promítání, video distribuce, televizního vysílání, DVD, Internetu, a to i za účelem reklamy a propagace, a to bez jakéhokoliv časového omezení. Pronajímatel je rovněž srozuměn a souhlasí s veškerými aktivitami souvisejícími s filmem nebo jiným dílem (jako jsou zkoušky, fotografování, publicita, vydávání knih a/nebo obchodní aktivity spojené s filmem nebo jiným dílem). Odměna pronajímatele za udělení oprávnění dle tohoto článku je již zahrnuta v nájemném dle čl. IV. této smlouvy.

14. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn nájemci udělit práva vyplývající z tohoto článku smlouvy, a že udělením těchto práv nedochází k zásahu do práv třetích osob, zejména pak do práv duševního vlastnictví.

V Praze dne 27.01.2022



Nájemce

V Praze dne 27-01-2022



Proná



DOLOŽKA	
Potvrzují ve smyslu § 43 zák. č. 131/2000 Sb., že byly splněny podmínky pro platnost tohoto právního jednání, které bylo schváleno usnesením	
Rady m. č. Praha 10 č. <u>44</u>	ze dne <u>18.1.2022</u> usnesením
Zastupitelstva m. č. Praha 10 č.	ze dne
Záměr tohoto právního jednání byl v souladu s § 36 odst. 1) zák. č. 131/2000 Sb. zveřejněn na úřední desce ÚMČ Praha 10 od do	
V Praze dne <u>27. 01. 2022</u>	

Příloha:

– Plánek předmětu nájmu



BUDOVA
PARKOVÁNÍ