

## **SMLOUVA O KRÁTKODOBÉM NÁJMU PROSTOR** č. 6458017222

### **Správa železnic, státní organizace**

Sídlo: Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město  
IČ: 70994234  
DIČ: CZ70994234  
Zapsána: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384  
Zastoupena: Bc. Petrem Bednářem, náměstkem ředitele Oblastního ředitelství Praha pro obchodní a správní činnosti, na základě pověření č. 319/2021 ze dne 1. 11. 2021  
Bankovní spojení: xxx číslo účtu: xxx  
Variabilní symbol: 6458017222

#### Adresa pro doručování písemností:

Správa železnic, státní organizace  
Oblastní ředitelství Praha  
Partyzánská č. p. 1504/24  
170 00 Praha 7

Kontaktní osoba: xxx  
tel.: xxx  
e-mail: xxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

### **SIRENA FILM, s.r.o.**

Sídlo: Rašínovo nábřeží 42/6, Vyšehrad, 128 00 Praha 2  
IČ: 61461075  
DIČ: CZ61461075 (plátce/DPH)  
Zapsána: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 28360  
Zastoupen: Pavlem Müllerem, jednatelem  
Bankovní spojení: xxx číslo účtu: xxx

#### Adresa pro doručování písemností:

SIRENA FILM s.r.o.  
Rašínovo nábřeží 42/6  
128 00 Praha 2

Kontaktní osoba: xxx  
tel.: xxx  
e-mail: xxx  
datová schránka: ea3dpas

(dále jen „nájemce“)

(společně též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále též jako „smlouva“) v souladu ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

## I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je část severního 1. nástupiště nacházející se na pozemku p.č. 4354/5, katastrální území Vinohrady, v obci Praha, inventární číslo nástupiště dle SAP: IC7000018114. Přenechaná výměra prostor činí celkem **579,49 m<sup>2</sup>**.

(dále jen „předmět nájmu“)

Výše uvedený předmět nájmu se nachází v obvodu dráhy.

Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

2. Předmět nájmu je vyznačen v příloze č. 1 (Zákres místa natáčení), která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce je povinen převzít předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly, případně dohodnou.
4. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá.
5. Správcovskou činnost vykonává organizační jednotka pronajímatele: Oblastní ředitelství Praha, Partyzánská č. p. 1504/24, 170 00 Praha 7 (v této smlouvě „správce majetku“).

## II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku oprávnění k podnikání: audiovizuální produkce, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

### „natáčení filmu One Life“,

a to způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy a životní prostředí, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě, že by nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za zvláště závažné porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

## III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy nájemné ve výši za celou dobu užívání specifikovaného v čl. VI. odst. 1 této smlouvy:

**xxx Kč + DPH ve výši stanovené zákonem  
(slovy: xxx korun českých)**

2. Celkové nájemné ve výše uvedené výši uhradí nájemce na základě faktury, která bude pronajímatelem vystavena po uzavření této smlouvy. Nájemné bude uhrazeno ve prospěch účtu pronajímatele č. **xxx** vedeného u xxx v Praze, pod **variabilním symbolem 6458017222**.

3. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.
4. Všechny částky uváděné v této smlouvě jsou částky bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.
5. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice (tj. např. prašnost, hlučnost, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů, atd.), s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

#### IV.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. odst. 2 této smlouvy.
3. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů. Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv.
4. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona. č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku písemně nedohodne jinak.
5. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s pokyny uvedenými v příloze č. 4 této smlouvy (Pravidla požární ochrany Praha hl. n.).
6. Další práva a povinnosti nájemce stanoví Domovní řád žst. Praha hl. n., který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy a je nedílnou součástí smluvních ujednání.
7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi a dalšími imisemi, skladovat a manipulovat s ropnými látkami.

Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.

Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech.

8. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.
9. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.
10. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu dodatkem k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

11. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele.
12. V případě anonymního oznámení o uložení nebo nálezu podezřelého předmětu, u kterého lze rozpoznat, nebo předpokládat, že se jedná o nástražný výbušný systém nebo municí nebo nebezpečnou látku je nájemce povinen postupovat v souladu s pokyny uvedenými v příloze č. 2 této smlouvy (Opatření pro postup v případě anonymního oznámení o uložení nebo nálezu podezřelého předmětu).
13. Nájemce bere na vědomí, že je povinen v okolí objektu dodržet volnost příjezdových cest pro požární techniku, tzn., že nebude parkovat vozidla na nástupních plochách.
14. Při provozování zdroje znečištění ovzduší, je povinen nájemce plnit sám ohlašovací povinnost vůči státní správě. Za zdroje znečištění se považují topidla na pevná paliva, která se dělí na „malé zdroje do výkonu 0,2 MW, „střední zdroje“ do výkonu 0,2-5 MW a „velké zdroje“ s výkonem nad 5 MW. Nájemce hradí i všechny poplatky za znečištění z činnosti nájemce stanovené právními předpisy.
15. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci výpadkem v dodávce médií nebo energií.
16. Nájemce nesmí omezit přístup cestujících na nástupiště, při natáčení nesmí vstupovat do kolejiště, nic do něj nebude vkládat a házet, nebude přebíhat koleje mimo podchod, a vstupovat před vlak. Při osvětlení na nástupišťích i jinde nesmí dojít k osvětlení strojvedoucích na sousedních kolejích a nesmí dojít k mylnému vjemu strojvedoucího – záměna filmařské světlo/světelná návěst. Na nástupišti se musí pohybovat v bezpečné vzdálenosti od nástupištní hrany (žlutý pruh nebo 1m), včetně umístování filmařského zařízení. Neblokovat místa nástupu/výstupu cestujících. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek, zabezpečit předměty před úletem (vítr, vzduchový vír vlaku), a dbát všeobecně osobní bezpečnosti, pohybovat se v místech určených pro veřejnost. Při natáčení na nástupišti je možné pozastavit pohyb cestujících po nezbytně nutnou dobu, ale jen v době kdy z nástupišť neodjíždí žádný vlak a nebude tak znemožněn přístup cestujícím na nástupiště. Pokud bude v době natáčení pohybováno s připravenou vlakovou soupravou (například natáčení příjezdu, odjezdu), je nutné po dobu natáčení zajistit Technický dozor dopravního zaměstnance.
17. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba prováděné nájemcem v předmětu nájmu dle této smlouvy, zejména pak v prostoru staveb vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
18. Je zakázáno narušovat stávající konstrukce a povrchy, v případě jejich narušení je nutno je uvést do původního stavu. Jedná se o elektrifikovanou trať, proto se nesmí přibližovat kovovými předměty k živým částem trakčního vedení blíže než 3 m. Nájemce se dále zavazuje udržovat pořádek, zabezpečit předměty před úletem (vítr, vzduchový vír vlaku), a dbát všeobecně osobní bezpečnosti, pohybovat se v místech určených pro veřejnost. Při natáčení na nástupišti je možné pozastavit pohyb cestujících po nezbytně nutnou dobu, ale jen v době, kdy z nástupišť neodjíždí žádný vlak a nebude tak znemožněn přístup cestujícím na nástupiště.
19. Kontaktní osoba – **Technický dozor zajišťuje pan xxx, tel.: xxx** za PO Praha h. n.

## **V. Smluvní pokuta**

1. Pro případ porušení kterýchkoli povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy dle článku II. odst. 2 této smlouvy, čl. III. této smlouvy a čl IV. této smlouvy je porušující smluvní strana povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 50 % z ceny nájemného. Právo na náhradu škody, která postižené smluvní straně vznikne z důvodu vadného plnění porušující smluvní stranou, tím není dotčeno. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně.
2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst. 2 této smlouvy.

3. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno a rovněž nezavazuje nároku na náhradu škody.

## VI.

### Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou**, a to v termínu **01.10.2022 od 09:00 hodin do 18:30 hodin a 02.10.2022 od 09:00 hodin do 18:30 hodin**.

Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu ve 14 ti denní výpovědní lhůtě i bez uvedení výpovědního důvodu.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu způsobem a z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem.

2. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemci nenáleží žádná náhrada zhodnocení a interiérových úprav předmětu nájmu i v případě, že pronajímatel nebude požadovat uvedení předmětu nájmu do původního stavu. Vykližený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Nevyklizení předmětu nájmu nájemcem ve stanovené lhůtě nezakládá nájemci žádné právo na pokračování v nájmu. Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu. Její výše je stanovena jako xxx z celkové ceny nájmu za každý den prodlení.

Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahují svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

Pokud bude nájemce v prodlení s vyklizením nebo předáním předmětu nájmu pronajímateli a současně bude z okolností zřejmé, že nájemce v předmětu nájmu nevykonává činnost, která je dle této smlouvy účelem nájmu, je pronajímatel oprávněn za podmínek stanovených právními předpisy do předmětu nájmu po uplynutí doby 5 dnů ode dne, kdy měl nájem skončit, vstoupit a uvést předmět nájmu do stavu odpovídajícímu odst. 2 tohoto bodu smlouvy, a to na náklady nájemce a bez předchozí výzvy.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro tento případ budou tyto náklady stanoveny paušální částkou 30.000,00 Kč. Současně se sjednává, že uplynutím shora uvedené lhůty přechází vlastnické právo ke všem věcem zanechaným na/v předmětu nájmu automaticky na pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje za tyto věci v souhrnu uhradit nájemci paušální cenu 1.000,00 Kč, přičemž tato cena bude automaticky započtena oproti jakékoliv pohledávce pronajímatele vůči nájemci.

Nárok na smluvní pokutu z důvodu prodlení s vyklizením je ohraničen vždy dnem skutečného vyklizení předmětu nájmu bez ohledu na to, zda ho provedl nájemce či pronajímatel.

3. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou se nepoužije ustanovení § 2285 v návaznosti na § 2311 občanského zákoníku o obnovení nájmu. Nájemce na sebe bere nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany tímto čestně prohlašují, že hodnota předmětu této smlouvy (bez daně z přidané hodnoty) určená dle právních předpisů o oceňování majetku účinných ke dni uzavření této smlouvy je nižší než 50.000,00 Kč a na tuto smlouvu se tak dle ustanovení § 3 odst. 2 písm. h) zákona číslo 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nevztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv Ministerstva vnitra.

Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené v této smlouvě, vyjma částí označených ve smyslu následujícího odstavce této smlouvy, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní tajemství“).

S částmi této smlouvy, které druhá smluvní strana neoznačí za své obchodní tajemství před uzavřením této smlouvy, nebude pronajímatel jako s obchodním tajemstvím nakládat a ani odpovídat za případnou škodu či jinou újmu takovým postupem vzniklou. Označením obchodního tajemství ve smyslu předchozí věty se rozumí doručení písemného oznámení druhé smluvní strany obsahujícího přesnou identifikaci dotčených částí smlouvy včetně odůvodnění, proč jsou za obchodní tajemství považovány. Druhá smluvní strana je povinna výslovně uvést, že informace, které označila jako své obchodní tajemství, naplňují současně všechny definiční znaky obchodního tajemství, tak jak je vymezeno v ustanovení § 504 občanského zákoníku, a zavazuje se neprodleně písemně sdělit pronajímateli skutečnost, že takto označené informace přestaly naplňovat znaky obchodního tajemství.

2. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z užívacího poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících. Smluvní strany se zavazují řešit spory vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní především smírnou cestou. Pokud se spor nepodaří vyřešit dohodou smluvních stran, bude spor řešen dle hmotného a procesního práva České republiky v souladu se zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a **účinnosti dle ustanovení čl. VI odst. 1 této smlouvy.**
4. Pro případ skončení této smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplývá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
7. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, změna bankovní účtu apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

9. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 1 vyhotovení.
10. Bez ohledu na způsob ukončení této smlouvy zůstávají i po skončení nájemního vztahu platná ustanovení této smlouvy týkající se smluvních pokut a nevypořádaných práv a povinností z této smlouvy vzniklých.
11. Smluvní strany stvrzují, že při uzavírání této smlouvy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a zavazují se tak jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících. Každá ze smluvních stran se zavazuje jednat v souladu se zásadami, hodnotami a cíli compliance programů a etických hodnot druhé smluvní strany, pakliže těmito dokumenty dotčené smluvní strany disponují, a jsou uveřejněny na webových stránkách smluvních stran (společností).
12. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s tím, aby pronajímatel použil jeho osobní údaje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady 2016/679 (GDPR) a související vnitrostátní právní úpravou pro účely sepsání této smlouvy a její zpracování v systému SAP a zajištění řádného plnění práv a povinností plynoucích z uzavřeného smluvního vztahu.

**Přílohy:**

Příloha č. 1 Zákres místa natáčení

Příloha č. 2 Opatření pro postup v případě anonymního oznámení o uložení nebo nálezu podezřelého předmětu

Příloha č. 3 Domovní řád žst. Praha hl. n.

Příloha č. 4 Pravidla požární ochrany Praha hl.n.

V Praze dne 3. 10. 2022

V Praze dne 26. 9. 2022

pronajímatel:

nájemce:

.....

Správa železnic, státní organizace

**Bc. Petr Bednář**

Náměstek ředitele pro obchodní a správní činnosti

Oblastního ředitelství Praha

.....

SIRENA FILM, s.r.o.

**Pavel Müller**

Jednatel společnosti

Tato smlouva byla uveřejněna prostřednictvím Registru smluv dne .....

Protokolární předání prostor proběhlo dne .....