

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**Smluvní strany:****LOM PRAHA s.p.**

Tiskařská 270/8

Praha 10 – Malešice, 108 00, Česká republika

IČO: 00000515

DIČ: CZ 00000515

Zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle ALX, vložce 283

Zastoupená: Mgr. Jiřím Protivou, ředitelem podniku

zástupce pronajímatele oprávněný jednat ve věcech technických:

[REDAKCE]

zástupce pronajímatele oprávněný jednat ve věcech finančních:

[REDAKCE]

Bankovní spojení:

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle

Číslo účtu: 2106211139

kód banky: 2700

IBAN: CZ70 2700 0000 0021 0621 1139

SWIFT: BACXCZPP

dále jen „pronajímatel“

a

DíkyČau s.r.o.

Táboritská 880/14

Praha 3, 130 00, Česká republika

IČO: 02741661

DIČ: CZ 02741661

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 221800

Zastoupená: Janem Zuskou, jednatelem, [REDAKCE]

zástupce nájemce oprávněný jednat ve věcech technických:

[REDAKCE]

Bankovní spojení:

Fio Banka a.s., Millennium Plaza, V Celnici 10, 117 21 Praha 1

Číslo účtu: [REDAKCE]

Kód banky: 2010

IBAN: CZ25 2010 0000 0025 0073 2098

SWIFT: FIOBCZPPXXX

dále jen „nájemce“

uzavírají dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“), tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „smlouva“) takto:

1. Pronajímatel vykonává na základě zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, v platném znění, právo hospodařit s majetkem státu, včetně budovy č. [REDAKCE], která stojí na pozemku parc.č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] nacházejícím se v areálu pronajímatele, ul. [REDAKCE]. Předmětná budova a pozemek jsou evidovány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE], vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha. Na základě zmíněného zákona je pronajímatel oprávněn s výše uvedenou nemovitostí nakládat, a tedy ji i pronajímat.

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání nebytový prostor v rozsahu části Haly č. [REDAKCE], o ploše [REDAKCE] a dále přilehlé plochy dle **Přílohy č.1** této smlouvy, na adrese [REDAKCE], na pozemku parc.č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] zapsaném v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] k.ú. [REDAKCE], vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (dále

jen „**předmět nájmu**“ či „**pronajatý prostor**“). Přílohu č. 1 této smlouvy tvoří též půdorys, mapka nebo plánec s vymezením předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu nejpozději k prvnímu dni doby nájmu. O předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci sepíše strany předávací protokol, který bude obsahovat popis a fotografie stavu předmětu nájmu a jeho zařízení, vybavení, příslušenství a jiných movitých věcí tvořících součást předmětu nájmu. Protokol o předání předmětu nájmu nájemci bude obsahovat též stav měřičů služeb, jejichž poskytování je s nájmem předmětu nájmu spojeno, a to z důvodu, že tyto služby bude nájemce hradit separátně dle své skutečné spotřeby.

3. **Účelem nájmu** je pořízení zvukově obrazových záznamů pro výrobu záznamu filmových audiovizuálních děl a kulturních akcí (dále jen jako „**akce**“) nájemcem. Za účelem nájmu mohou zástupci, pracovníci, dodavatelé, smluvní partneři nájemce a/nebo výrobce audiovizuálního díla (dále jen „**producent**“) a jiné nájemcem nebo producentem pověřené osoby vstupovat do předmětu nájmu, vnášet do a vynášet z předmětu nájmu techniku, zařízení, vybavení a jiné věci, které nejsou, ani se nestanou, součástí předmětu nájmu a v předmětu nájmu mohou dočasně zhotovit, postavit nebo umístit filmové dekorace, scény a kulisy a jiné technické vybavení, které se nestanou součástí předmětu nájmu.

Nájemce je oprávněn pronajatý prostor užívat pouze ke své vlastní výše uvedené podnikatelské činnosti, nebo k umožnění této činnosti filmovým a produkčním společnostem. Tuto svou činnost bude nájemce u pronajímatele provozovat pouze v pronajatém prostoru, a to na své vlastní náklady a nebezpečí.

Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu ani užívání jiné fyzické nebo právnické osobě. Toto neplatí pro případ podnájmu pronajatého prostoru třetím osobám za účelem filmového natáčení či kulturní akce, se kterým pronajímatel tímto souhlasí. Nájemce je povinen písemně sdělit pronajímateli údaje o podnájemci, který bude využívat prostor pronájmu, a to minimálně 3 pracovní dny před užitím předmětu nájmu filmovou a produkční společností.

Nájemce prohlašuje, že má platné oprávnění k činnostem, které bude v tomto smlouvou pronajatém prostoru provozovat.

Nájemce není oprávněn měnit účel užívání pronajatého prostoru podle tohoto článku smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce je povinen pro parkování potřebné techniky využít vyhrazenou část pozemní komunikace pronajímatelem přímo sousedící s objektem ■■■ na severní straně vyznačené v Příloze č.1 této smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že je jim znám současný stavební a technický stav pronajímaného prostoru a nájemce jej v tomto stavu přijímá do nájmu.

4. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu a udržovat na své náklady předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit užívání způsobem a za účelem, pro které byl pronajat.

Pronajímatel se zavazuje na své náklady zajistit technickou část předmětu nájmu tak, aby byly dodrženy základní předpoklady pro jeho využití. Zejména pak funkčnost otopného systému a jeho regulaci, připojení a funkčnost elektrických rozvodů včetně platné revize a funkční požární hydranty včetně platné revize.

5. Doba nájmu byla smluvena na dobu **od 1.2.2023 do 31.12.2023**.

Pokud by bylo sjednanou dobu nájmu nutné pro účel realizace natáčení prodloužit, zkrátit, případně jinak upravit, nebo po skončení doby nájmu nájem znovu sjednat, je oprávněn pronajímatel vyhovět i tomuto požadavku nebo vrátit poměrnou část nájemného v případě, že sjednaná doba nájmu bude zkrácena.

Vedle toho je nájemce oprávněn požádat o prodloužení doby nájmu, pozastavit sjednanou dobu nájmu nebo ukončit tuto smlouvu oznámením pronajímateli s účinností k okamžiku jeho doručení v případě, že výroba audiovizuálního díla bude pozastavena či ukončena v důsledku vyšší moci; pro účely této smlouvy se za vyšší moc považuje jakákoli okolnost, jejíž výskyt není pod přiměřenou kontrolou nájemce, jako jsou oheň, epidemie, pandemie, záplavy, embargo, válka, stávka, změna právních předpisů, pracovněprávní spory nebo jiná mimořádná událost či úkaz.

Nájemce je oprávněn kdykoliv v průběhu trvání této smlouvy jednostranně uplatnit nárok na prodloužení doby nájmu písemným oznámením doručeným pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn vyhovět žádosti nájemce za

předpokladu, že budou dodrženy veškeré legislativní požadavky vyplývající z pronájmu nemovitého majetku, a uvedený majetek bude pro pronajímatele i nadále nepotřebným.

6. Nájemné

Nájemné je stanoveno v celkové výši **3.581.721 Kč** (tři miliony pět set osmdesát jedna tisíc sedm set dvacet jedna korun českých), za celou dobu sjednaného pronájmu.

Nájemné je splatné v **měsíčních splátkách** [REDAKCE] a to vždy **nejpozději k 5. (pátému) dni následujícího kalendářního měsíce**, za který se nájemné platí. Nájemné je splatné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, na základě daňového dokladu vystaveným pronajímatelem. Za den úhrady se považuje den připsání částky na účet pronajímatele.

DPH se v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, neuplatňuje.

Výše uvedené nájemné nezahrnuje úhradu za služby, a to dodávku elektrické energie, plynu, vody, odvod odpadních vod a likvidaci odpadu, jejichž poskytování je s nájmem spojeno. Úhrada za tyto služby bude nájemcem pronajímateli zaplacená po skončení nájmu podle skutečné spotřeby těchto služeb určené na základě rozdílu na příslušných měřicích na začátku nájmu a ke dni jeho skončení uvedených v příslušných předávacích protokolech a na základě jednotkových cen za tyto služby. Nájemce si sám na vlastní náklady zajistí internetové připojení a rozvody datové sítě v předmětu nájmu.

Pronajímatel se zavazuje příjem z nájmu podle této smlouvy řádně přiznat a zdanit.

7. Nájemce je oprávněn provádět na své vlastní náklady pronajímatelem předem odsouhlasené změny a úpravy předmětu nájmu, zejména stavbu filmových dekorací, zatemnění stropních světlíků a odvodových oken předmětu nájmu včetně kotvení do konstrukcí.

Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny pronajatého prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele vyjma úprav souvisejících přímo s předmětem nájmu.

Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Pokud se smluvní strany nedohodnou v jednotlivých případech jinak, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po skončení nájmu, a to ve výši snížené o míru znehodnocení změn a úprav, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání.

8. Nájemce se zavazuje, že ihned po skončení nájmu předmět nájmu na vlastní náklady uvede do původního stavu (včetně odstranění změn a úprav předmětu nájmu provedených v souladu s předchozím článkem, pokud nebude dohodnuto jinak) s přihlédnutím k běžnému opotřebení nebo do odlišného stavu sjednaného s pronajímatelem a formou písemného protokolu nebo zápisem tvořícím dodatečnou přílohu této smlouvy obsahujícím popis stavu předmětu nájmu a jeho součástí při předání, předá předmět nájmu zpět pronajímateli. Po tomto předání bude předmět nájmu považován za nájemcem zcela a řádně vyklizený a nájemce bude zproštěn všech svých závazků ve vztahu k předmětu nájmu, to vše za předpokladu, že pronajímatel nájemci do pěti (5) dnů od opuštění předmětu nájmu nájemcem písemně neoznámí, že na předmětu nájmu zjistil škodu a/nebo že nájemce předmět nájmu nevedl do původního stavu ke spokojenosti pronajímatele. Pokud však nájemce odstranil všechny své změny a vyklidil veškeré své zařízení a pokud toto potvrdí pronajímatel v písemném protokolu či zápisu, bude i v případě takového oznámení předmět nájmu považován za nájemcem vyklizený a veškeré další opravy a práce na uvedení do původního stavu neprodlouží dobu nájmu.

9. Další ujednání

9.1 Pronajímatel souhlasí a uděluje nájemci nebo jím pověřeným osobám svolení a oprávnění pořídit fotografie, zvukově obrazové nebo obrazové záznamy předmětu nájmu, v předmětu nájmu nebo se jinak týkající předmětu nájmu (včetně veškerých movitých věcí umístěných v nebo na předmětu nájmu) pro prvotní záznam audiovizuálního díla a/nebo v souvislosti s pořízením takového prvotního záznamu a k zařazení takových záznamů anebo fotografií do prvotního záznamu výše uvedeného audiovizuálního díla nebo jiných děl a k použití těchto záznamů anebo fotografií při užití audiovizuálního díla nebo jakýchkoliv jiných děl nebo v souvislosti s nimi (včetně jejich reklamy, propagace a publicity), jakýmkoli způsobem užití nyní známým i později poznaným (včetně, kromě jiného, rozmnožování, rozšiřování prodejem nebo jiným převodem vlastnického práva, pronájmu, půjčování rozmnoženin, sdělování veřejnosti provozováním ze záznamu a jeho přenosem, počítačovou nebo podobnou sítí, vysíláním, přenosem nebo provozováním takového vysílání, nebo jinak) za jakýmkoliv účelem, jakýmkoliv prostředky, zařízeními, technologiemi nebo přístroji, v jakékoliv formě nebo na jakýchkoliv nosičích bez ohledu na to, zda jsou dnes známy nebo v budoucnu objevené, v neomezeném rozsahu, bez omezení co do

množství, místa, času nebo jinak, v původní, přeložené (do cizích jazyků), dabované, titulované, zpracované, doplněné, zkrácené, dokončené, synchronizované, adaptované či jinak změněné podobě, samostatně nebo v souboru anebo ve spojení s jinými záznamy, fotografiemi, díly, uměleckými výkony či prvky, a to včetně použití těchto záznamů anebo fotografií ve změněném (zifikcionalizovaném) kontextu, např. jako vyobrazení jiného existujícího nebo ve skutečnosti neexistujícího místa nebo fiktivních událostí odehrávajících se v předmětu nájmu, nebo v původním kontextu spolu s ochrannými známkami nebo jinými nezapsanými označeními (slovními, obrazovými, kombinovanými) nebo s jinými identifikačními prvky používanými k označení předmětu nájmu a k jeho odlišení od jiných míst. Nájemce bude dále oprávněn vytvořit přesnou či jinou repliku předmětu nájmu (včetně veškerých movitých věcí umístěných v nebo na předmětu nájmu) na jiném místě za účelem pořízení fotografií, zvukově obrazových nebo obrazových záznamů takové repliky předmětu nájmu, v takové replice předmětu nájmu nebo se jinak týkající takové repliky předmětu nájmu, spolu s ochrannými známkami nebo jinými nezapsanými označeními (slovními, obrazovými, kombinovanými) nebo s jinými identifikačními prvky používanými k označení předmětu nájmu a k jeho odlišení od jiných míst. Nájemce je oprávněn zcela nebo zčásti poskytnout nebo postoupit výše uvedená svolení a oprávnění třetí osobě nebo osobám podle vlastního uvážení, včetně možnosti dále poskytnout nebo postoupit nabytá svolení nebo oprávnění nebo jejich části.

9.2 Pronajímatel souhlasí, že pořízené záznamy a fotografie budou využity pro účely vytvoření audiovizuálního díla a pořízení jeho prvotního záznamu. Veškerá práva jakéhokoli druhu týkající se všech fotografií, zvukově obrazových nebo obrazových záznamů pořízených na nebo v předmětu nájmu budou navždy výhradním vlastnictvím nájemce a jeho nástupců a pronajímatel nebude mít právo jakkoli bránit užívání audiovizuálního díla a jeho prvotního záznamu, zejména nebude oprávněn domáhat se zákazu užívání audiovizuálního díla a jeho prvotního záznamu návrhem na vydání předběžného opatření ani soudní žalobou proti nájemci, jeho právním nástupcům a/nebo jakékoli další straně. Nájemce není povinen záznamy ani fotografie předmětu nájmu užít. V případě vzniku jakéhokoli nároku pronajímatele vůči nájemci, bez ohledu na jeho závažnost, budou prostředky právní ochrany pronajímatele omezeny na nárok na náhradu případné škody a pronajímatel nebude oprávněn domáhat se zákazu, omezení nebo jiného zásahu do práva užít předmět nájmu v souladu s touto smlouvou nebo propagovat, zveřejňovat, předvádět nebo užívat audiovizuální dílo nebo jiná práva nájemce podle této smlouvy. Za žádných okolností nebude žádná ze stran této smlouvy odpovídat za nebo mít povinnost hradit druhé straně náhradu jiné škody, než je újma na jmění. Jiné nároky jsou tímto výslovně vyloučeny a strany se tímto vzájemně vzdávají práva na náhradu jakékoli jiné škody.

9.3 Nositelem veškerých práv jakéhokoli druhu k záznamům pořízeným na předmětu nájmu (dále jen „záznamy“) a jejich rozmnoženinám (včetně zejména veškerých práv autorských a příbuzných) bude a zůstane nájemce, a to včetně zejména práva promítat, distribuovat a jinak užívat audiovizuální dílo a záznamy a práva užívat a opětovně užívat záznamy a jejich rozmnoženiny v audiovizuálním díle a v souvislosti s ním, v následných souvisejících i nesouvisejících dílech jakéhokoli druhu stejně jako při reklamě, propagaci, publicitě, klipch a jiných materiálech atd. pro audiovizuální dílo a v souvislosti s nimi a při jejich jakémkoli vedlejšímu užití, včetně zejména v publikacích, soundtracích a merchandisingu ve všech médiích, nyní známých i v budoucnu objevených, ve všech jazycích, bez omezení místa a času.

9.4 Pronajímatel prohlašuje a podpisem této smlouvy potvrzuje, že práva, svolení a oprávnění, která touto smlouvou poskytuje, jsou výhradně v jeho kompetenci a že je oprávněn tato práva, svolení a oprávnění poskytnout a že jejich poskytnutím neporušuje práva třetích osob. Pronajímatel také potvrzuje, že z důvodu užívání předmětu nájmu za sjednaným účelem a užití pořízených záznamů a fotografií on ani žádná třetí osoba nevznesou vůči nájemci nebo jiné třetí osobě na výrobě a užití audiovizuálního díla se podílející žádné jiné nároky než ty, které vyplývají z této smlouvy. Dále se pronajímatel zavazuje udržovat v důvěrnosti tuto smlouvu a veškeré informace týkající se audiovizuálního díla (včetně jakýchkoli scénářů, snímků, informací o natáčecích lokacích apod.), osob podílejících se na audiovizuálním díle a aktivit nájemce v předmětu nájmu, o nichž se pronajímatel dozví, a žádným způsobem takové důvěrné informace nesdělovat, zejména ne na sociálních sítích.

9.5 Nájemce je povinen uzavřít a pronajímateli předložit pojistnou smlouvu, která tvoří **Přílohu č. 2** této smlouvy, pro případ vzniku škody způsobené jeho činností na předmětu nájmu. Případné škody jakož i ztráty v inventáři nebo na věcech v předmětu nájmu vzniklé po dobu nájmu budou tudíž likvidovány jako pojistná událost nebo jinou formou sjednanou na místě oběma smluvními stranami.

9.6 Skončení nájmu uplynutím doby nájmu nebo jinak se nijak nedotýká poskytnutí svolení a oprávnění pronajímatelem uvedených v čl. 9. odst. 9.1, 9.2 a 9.3 této smlouvy. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že po skončení nájmu, v případě jeho neprodloužení, se výše uvedená svolení a oprávnění nijak netýkají přístupu k a do předmětu nájmu.

10. Povinnost pronajímatele

Následující ustanovení tohoto článku se uplatní tehdy, když se pronajímatel, jeho zaměstnanci, orgány či jiné osoby pronajímatele (dále jen „**osoby pronajímatele**“) budou kdykoli v době nájmu pohybovat v předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zajistit, že všechny osoby pronajímatele budou v takovém případě plnit všechny povinnosti pronajímatele podle tohoto článku.

10.1 Pronajímatel se zavazuje přísně dodržovat všechny příslušné zákony a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví a bezpečnosti včetně zejména těch na ochranu proti šíření onemocnění covid-19. Pronajímatel potvrzuje porozumění všem takovým příslušným zákonům a předpisům o ochraně zdraví a bezpečnosti.

10.2 Pronajímatel se zavazuje, pokud k tomu bude nájemcem vyzván:

- (i) nechat se testovat na covid-19 a/nebo předložit výsledky takových testů na výzvu a náklady nájemce;
- (ii) podstoupit kontroly tělesné teploty nebo samosledování tělesné teploty a/nebo další testovací procedury podle rozhodnutí nájemce;
- (iii) odpovídat pravdivě na všechny otázky při pohovorech o zdravotním stavu s osobami pověřenými nájemcem;
- (iv) pravdivě vyplňovat, podepisovat a poskytovat nájemci písemné zdravotní dotazníky ve formě a s obsahem požadovanými nájemcem;
- (v) aktivně a pravdivě nájemci oznamovat jakékoli příznaky onemocnění covid-19 způsobeného koronavirem SARS-CoV-2 (zvýšená teplota, trvající kašel, dušnost, ztráta nebo změna chuti atd.) nebo jiné nakažlivé nemoci či jiné relevantní informace z výše uvedeného zdravotního dotazníku nebo změnu informací jím poskytnutých v jakémkoli zdravotním dotazníku nebo při pohovorech, a to ihned jakmile se o nich dozví.

10.3 Bez omezení obecné platnosti výše uvedeného se pronajímatel zavazuje používat veškeré osobní ochranné pomůcky, desinfekci, čističe nebo jiné ochranné či preventivní vybavení poskytnuté nájemcem a dodržovat veškerá další pravidla zdravotní, hygienická a pravidla společenského odstupu a respektovat a dodržovat veškerá další opatření vyžadovaná nájemcem.

10.4 Pronajímatel bere na vědomí občanskoprávní a trestněprávní odpovědnost za nedbalostní či úmyslné porušení povinností pronajímatele a osob pronajímatele podle čl. 10 odst. 10.1 až 10.3 této smlouvy a chápe, že jakékoli porušení jeho povinností podle čl. 10 odst. 10.1 až 10.3 této smlouvy může způsobit újmu na zdraví či smrt jiných osob a podstatnou majetkovou újmu nájemci a/nebo producentovi a zavazuje se plně nahradit nájemci a/nebo producentovi veškerou újmu způsobenou takovým porušením a/nebo plně odškodnit nájemce a/nebo producenta za jakékoli nároky třetích stran v důsledku takového porušení.

11. Další povinnosti smluvních stran

11.1 Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci a osobám uvedeným v čl. 3. této smlouvy přístup do předmětu nájmu, například předáním klíče a zabezpečovacího kódu zodpovědnému zástupci nájemce.

11.2 Pronajímatel se zavazuje, že po dobu nájmu nezničí, neprodá či jinak se nezbaví žádné významné rekvizity, která má určující charakter pro rozpoznání pronajatého předmětu nájmu.

11.3 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu pronajímateli oznámit potřebu oprav pronajatého prostoru a umožnit jejich provedení, a to včetně jiných nezbytných oprav, jejichž potřeba byla zjištěna jinou osobou, jinak odpovídá za vzniklou škodu a pronajímatel má právo na její náhradu nájemcem. Provádění oprav v pronajatém prostoru sjedná pronajímatel s nájemcem předem tak, aby oprava trvala jen nezbytně nutnou dobu a co nejméně omezila činnost nájemce a jeho užívání pronajatého prostoru. Nesplní-li nájemce svou oznamovací povinnost, je pronajímatel oprávněn odmítnout jeho nároky vzniklé z toho, že neměl možnost plně podle smlouvy užívat pronajatý prostor pro jeho vady vyžadující opravy. Toto nebude pronajímatelem uplatněno, jestliže nájemce nemohl v rámci řádného užívání potřebu opravy zjistit.

11.4 V případě havárií či poruch v pronajatém prostoru nebo jinde v areálu pronajímatele, se o nich budou pronajímatel a nájemce neprodleně vzájemně informovat, a to vždy bez prodlení, nevyklučuje-li to povaha věci. To platí i o haváriích a poruchách jen hrozících.

11.5 Pronajímatel je oprávněn kontrolovat plnění povinností nájemce. Za tímto účelem je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatého prostoru. Termín prohlídky stanoví pronajímatel vždy na vhodnou denní dobu a nájemci jej v dostatečném předstihu oznámí, nejpozději však jeden pracovní den před termínem prohlídky. Prohlídky provede pronajímatel přiměřeným způsobem, ohleduplně, za přítomnosti nájemce nebo jím

zmocněné osoby a za respektování soukromí nájemce. Pokud nájemce bez závažného důvodu odmítá prohlídku pronajímateli umožnit, jde o porušení povinností nájemce.

11.6 Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel umožní osobám na straně nájemce dle čl. 3 této smlouvy vstup do areálu [REDAKCE], za účelem přístupu a příjezdu do předmětu nájmu pouze tehdy,

- (i) pokud daná osoba prokáže pronajímateli u vstupu do areálu [REDAKCE] své oprávnění ke vstupu povolením ke vstupu (ID karta) vystaveným ze strany pronajímatele na jméno dané osoby a/nebo povolením k vjezdu vystaveným ze strany pronajímatele ohledně daného vozidla; nebo
- (ii) pokud daná osoba poskytne pronajímateli (ostraze areálu [REDAKCE]) následující údaje a umožní pronajímateli jejich ověření, a to u osob zejm.: jméno, příjmení, číslo občanského průkazu či pasu; u motorových vozidel: tovární značku, registrační značku (SPZ), druh vozidla, a současně pokud zástupce nájemce na kontaktním telefonním čísle zástupce nájemce a/nebo osoby, oprávněné jednat ve věcech technických, telefonicky pronajímateli potvrdí, že daný žadatel o vstup do areálu (včetně vozidla) je skutečně osobou na straně nájemce.

11.7 Smluvní strany se dohodly, že osoby nájemce budou vstupovat do areálu pronajímatele hlavní vjezdovou branou z ulice [REDAKCE] a dále pak přímo do vyhrazeného prostoru označeného „FILM“.

11.8 Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné předpisy o ochraně zdraví a bezpečnosti při práci, požární ochraně, včetně interních bezpečnostních a požárních předpisů pronajímatele. Dále se zavazuje neprovádět v pronajatém prostoru manipulaci a činnosti s hořlavými, výbušnými a toxickými látkami, které by mohly ohrožovat nebo být zdrojem nebezpečí pro objekt, pracovníky pronajímatele, jiné osoby nebo majetek v objektu nebo jeho okolí, a zajišťovat si samostatně vlastní požární prevenci související s jeho činností v pronajatém prostoru.

11.9 Nájemce se zavazuje dodržovat při své činnosti obecně závazné právní předpisy v oblasti ochrany životního prostředí, samostatně sledovat, vykazovat a v plném rozsahu odpovídat za své jednání dle následujících právních předpisů:

Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií), zákon č. 350/2011 Sb., o chemických látkách a chemických směsích a o změně některých zákonů (chemický zákon), zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezení znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci), zákon č. 477/2001 Sb., o obalech a o změně některých zákonů (zákon o obalech), vše ve znění pozdějších předpisů, a dále právních předpisů souvisejících s povinnostmi z nich vyplývajících.

11.10 Nájemce se zavazuje, že:

- (i) svou činností nebude znečišťovat škodlivinami půdu, horninové podloží, vody, ovzduší ani další složky životního prostředí,
- (ii) nebude v pronajatém prostoru vykonávat činnosti podléhající zařazení objektu do skupin „A“ a „B“ dle zákona č. 224/2015 Sb.,
- (iii) svou činností ve smyslu zákona č. 76/2002 Sb. neomezí činnost pronajímatele,
- (iv) bude vést odděleně vlastní agendu o nakládání s chemickými látkami, o znečišťování ovzduší a o vodách, bude-li jeho činností vznikat odpadní voda znečištěná závadnými látkami, doloží pronajímateli laboratorním rozbořem její kvalitu v rozsahu platného „kanalizačního řádu“.

11.11 Pronajímatel je za přítomnosti nájemce oprávněn vstupovat do pronajatého prostoru za účelem kontroly dodržování povinností nájemce dle této smlouvy a v případě zjištění nedostatků je oprávněn uložit nájemci omezující a nápravná opatření k jejich odstranění.

11.12 V případě porušení odst. 11.8, 11.9 a 11.10 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje uhradit náklady na odstranění následků vzniklých škod, na dočištění odpadních vod, na sanaci a na odstranění příčin vzniklých škod. Dále je nájemce povinen uhradit pronajímateli náhradu škody ve výši pokut a sankcí uložených kontrolními orgány státní či veřejné správy pronajímateli a případnou další škodu vzniklou pronajímateli omezením nebo zastavením jeho činnosti apod., v souvislosti s jeho vynuceně přijatými opatřeními vyvolanými činností nájemce.

11.13 V případě prodlení s úhradou kterékoliv splátky dle čl. 6 a čl. 12 této smlouvy, je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z výše konkrétní splátky, a to za každý započatý den prodlení. Pokud

nebude konkrétní splátka uhrazena ani do 30 dní od data své splatnosti, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.

11.14 V případě, že nájemci vznikne povinnost vyklidit předmět nájmu dle čl. 2 této smlouvy a/nebo dodatečný prostor dle čl. 12 této smlouvy a toto neučiní, je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši [REDAKCE], z celkové výše nájemného dle čl. 6 a/nebo čl. 12 této smlouvy, a to za každý započatý den, kdy nesplní povinnost předmět nájmu a/nebo dodatečného prostoru vyklidit.

11.15 Zaplacením smluvní pokuty nájemcem nezaniká pronajímateli právo požadovat náhradu případné škody, kterou může pronajímatel uplatňovat i vedle smluvní pokuty.

12. Rozšíření předmětu nájmu

12.1 Smluvní strany se dohodly, že v případě potřeby rozšířit předmět nájmu o další plochu, kterou tvoří skladové prostory prvního nadzemního podlaží budovy č. [REDAKCE] o ploše [REDAKCE], kancelářské prostory prvního a druhého nadzemního podlaží budovy č. [REDAKCE] o ploše [REDAKCE] a část zalesněného pozemku (les) ve východní části areálu [REDAKCE], které jsou blíže specifikované v **Příloze č. 3** této smlouvy (dále jen „**dodatečný prostor**“), zašle nájemce pronajímateli písemnou (postačí emailem) objednávku na pronájem dodatečného prostoru minimálně 3 dny před požadovaným dnem zahájení pronájmu dodatečného prostoru. Nájemce v objednávce uvede zejména dobu pronájmu dodatečného prostoru a celkovou cenu pronájmu dodatečného prostoru za dané období.

12.2 Smluvní strany se dohodly, že **cena za pronájem dodatečného prostoru** je stanovena takto:

- (i) cena za 1 m²/měsíc skladového prostoru objektu č. [REDAKCE] činí [REDAKCE] Kč,
- (ii) cena za 1 m²/měsíc kancelářského prostoru objektu č. [REDAKCE] činí [REDAKCE] Kč,
- (iii) cena za 1 m²/měsíc nezpevněného pozemku (zalesněný pozemek) činí [REDAKCE] Kč,
- (iv) cena za 1 m²/měsíc zpevněného pozemku (pozemní komunikace v prostoru zalesněného pozemku) činí [REDAKCE] Kč.

12.3 Smluvní strany se dohodly, že dodatečný prostor lze pronajmout pouze jako celek a celková cena pronájmu dodatečného prostoru je splatná jednorázově.

12.4 Pronajímatel je povinen, nejpozději do 3 dnů ode dne doručení objednávky, písemně sdělit nájemci, zda objednávku akceptuje či nikoli. Pokud pronajímatel ve výše uvedené lhůtě písemně nesdělí nájemci, že objednávku neakceptuje nebo písemně nenavrhne provedení změn parametrů uvedených v objednávce nájemce, má se za to, že objednávku akceptuje.

12.5 Akceptuje-li pronajímatel objednávku nájemce, vystaví pronajímatel nájemci fakturu na pronájem dodatečného prostoru na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Faktura je splatná do 30 dnů ode dne jejího doručení nájemci. Faktura je považována za uhrazenou dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

12.6 Nájemce se zavazuje, že ihned po skončení pronájmu dodatečného prostoru na vlastní náklady uvede do původního stavu (včetně odstranění změn a úprav dodatečného prostoru provedených v souladu s touto smlouvou, pokud nebude dohodnuto jinak) s přihlédnutím k běžnému opotřebení a předá dodatečný prostor zpět pronajímateli.

12.7 Výše uvedená cena za pronájem dodatečného prostoru nezahrnuje úhradu za služby, a to dobývání elektrické energie, plynu, vody, odvod odpadních vod a likvidaci odpadu, jejichž poskytování je s pronájemem dodatečného prostoru spojeno. Postup úhrady za tyto služby se řídí dle čl. 6 této smlouvy.

13. Závěrečná ustanovení

13.1 Tuto smlouvu lze doplňovat a měnit pouze písemnými dodatky, které budou souhlasným projevem svobodné vůle obou smluvních stran.

13.2 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel. Uvedené neplatí v případě, že lze uplatnit výjimku ze zákona o registru smluv. V takovém případě nabývá smlouva účinnosti rovněž podpisem poslední smluvní strany.

13.3 Nájemce souhlasí se zveřejněním smlouvy ve smyslu zákona o registru smluv, s výjimkou informací označených nájemcem jako obchodní tajemství.

13.4 Pronajímatel se vzdává vůči nájemci, jeho mateřským, dceřným nebo propojeným osobám a všem distributorům, provozovatelům kin, stanicím, sponzorům a reklamním agenturám audiovizuálního díla nebo jiných děl obsahujících jakékoli výše definované záznamy, a vůči všem jejich orgánům, ředitelům, agentům, dodavatelům, zaměstnancům a podílníkům veškerých nároků, požadavků, a pohledávek vyplývajících z nebo se týkajících jakéhokoli užití takových záznamů na základě této smlouvy, a to včetně nároků z titulu nekalé soutěže, urážky na cti, zásahu do soukromí, porušení autorských práv, porušení práv k ochranné známce a nebo oslabení její rozlišovací schopnosti.

13.5 Věci touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů platných v ČR, zejména ObčZ.

13.6 Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž oba výtisky mají platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení této smlouvy.

13.7 Obě strany prohlašují, že je jim obsah smlouvy znám, že jsou k jejímu uzavření oprávněny a že ji uzavírají ze své svobodné vůle. Na důkaz plného a bezvýhradného souhlasu obou smluvních stran s obsahem smlouvy byla smlouva podepsána.

13.8 Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto přílohy:

- Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu
- Příloha č. 2 – Pojistná smlouva
- Příloha č. 3 – Specifikace dodatečného prostoru

V Praze dne: 30.1.2023

Pronajímatel:

V Praze dne: 30.1.23

Nájemce:

