

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2657002923

o pronájmu pozemku a prostory sloužící k podnikání

Obchodní firma: České dráhy, a.s.
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039
zastoupena ve věcech XXX
smluvních:
adresa pro doručování České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha
písemnosti Prvního pluku 81/2a, 130 11 Praha 3
zastoupena ve věcech XXX
technických: XXX
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: XXX
číslo účtu: XXX
ID datové schránky e52cdsf
variabilní symbol: 2657002923

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: Film Makers s.r.o.
sídlo: Šlikova 408/38, 169 00 Praha 6 - Břevnov
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 65768
zastoupena ve věcech XXX
smluvních: XXX
IČ: 25738429
DIČ: CZ25738429
bankovní spojení: XXX
číslo účtu: XXX
ID datové schránky gyt59jw

(dále jen nájemce)

(společně uváděny smluvní strany)

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je závazek pronajímatele předat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a současně závazek nájemce tento předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou. Předmětem nájmu je pohyblivá část pozemku v areálu NNŽ č.parc. 4450/1 o výměře 1000 m², inv.č. dle SAP:5000115743, SAP 1000/1/1200 v katastrálním území Žižkov (ČSÚ 727415), v obci Praha 3, zapsaný na listu vlastnictví č. 9981, vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a prostory v objektu Praha Žižkov žst. – Administrativní budova vedeného v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC: 5000117257, (objekt v SAP 1000/1/331). (dále jen „předmět nájmu“ nebo „pozemky a prostory“).

byt č2, byt č1

suterén 1S104, 1S105, 1S92, 1S88

vstupní hala + chodby Administrativní budova

parkování

base camp

2. Pronajímatel touto smlouvou dává a nájemce přebírá do nájmu předmět nájmu specifikovaný v bodě 1.
3. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu. Správcem nemovitosti jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha (dále jen RSM Praha).
4. Smluvní strany shledaly předmět nájmu bez ekologického znečištění.
5. Pozemky v obvodu dráhy ve vlastnictví pronajímatele jsou určeny pro veřejnou dopravu.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu: **filmové natáčení a parkování filmové techniky** a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III.

Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní nájemné ve výši (byty XXX,- Kč) , (suterén XXX,-Kč), (vstupní hala a chodby XXX,-Kč) (base XXX,- parkování XXX,-Kč) Celkové nájemné ve výši **XXX,- Kč** (slovy: XXXkorunčeských) + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v jedné splátce na bankovní účet pronajímatele, specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to do 17.2.2023.
2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
3. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
4. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.

IV.

Povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.
2. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy.
4. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům pronajímatele nebo jeho dodavatelům prací, služeb, zboží, provádějícím práce a úkony za účelem oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, jakož odstraňujícím následky železničních nehod a živelných událostí. Nájemce je dále povinen strpět na dobu nezbytně nutnou z těchto důvodů i možnost omezení užívání předmětu nájmu. V takovém případě se smluvní strany dohodnou na podmínkách omezení. Pokud nedojde k dohodě, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.
5. Veškeré stavební a zemní práce na předmětu nájmu může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele Po uplynutí lhůty, popř. dříve, pokud dojde k zániku smluvního vztahu, bude vše odstraněno na náklady nájemce, nedohodne-li se písemně nájemce s pronajímatelem jinak.
6. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku umístěném na předmětu nájmu.
7. Na předmětu nájmu může nájemce provozovat jen činnost, která neohrožuje životní prostředí, tj. zejména povrchové a podzemní vody, ovzduší, prašnost, hlučnost atd., a je v souladu s platnými právními předpisy v oblasti životního prostředí, odpadů, bezpečnosti, požární ochrany, hygienických předpisů atd. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá na předmětu nájmu a v jeho okolí odpovědnost za porušení výše uvedených obecně platných předpisů a že uhradí sankce uložené z důvodu porušení uvedených norem a odstraní na vlastní náklady veškeré úniky, havárie látek ohrožujících jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod a jiné vzniklé škody.

8. Nájemce nesmí na předmětu nájmu provádět údržbu vozidel, jejich mytí, výměnu olejů, autobaterií, doplňování chladicích, odstřikovacích, brzdových a jiných provozních kapalin, regeneraci náhradních dílů, parkování nepojízdných vozidel.
9. Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. V případě vyvíjení činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím nájemce na své náklady nechá vypracovat osobou oprávněnou předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.
10. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí pořádek a čistotu a udržovat je v takovém stavu, aby nezačal příčinu k zakládání nepovolených skládek. V případě zjištění uložení odpadů na předmětu nájmu nebo v jeho bezprostředním okolí, bude nekompromisně požadováno jejich odstranění nájemcem na jeho náklady. Nájemce se zavazuje třídit, skladovat a zneškodňovat odpady v souladu s platným zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele nebudou spalovány žádné odpady.
11. **Nájemce nese plnou odpovědnost ve všech případech úrazu nebo smrti osob a poškození nebo zničení majetku (nemovitého i movitého) pronajímatele, vzniklých v době užívání objektu nájemcem a přímo způsobených úmyslně či z nedbalosti Nájemce nebo kteréhokoli z jeho zaměstnanců, dodavatelů nebo přizvaných osob při zapojení do činností povolených podle této smlouvy.**

V.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího k podnikání

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné. Nájemce se zavazuje hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu:
 - vodné a stočné – paušál
 - elektrické energie – vlastní agregát + dle skutečné spotřeby No. 32992140
 - odvoz a likvidaci odpadu z činnosti nájemce bude nájemce uklízet a likvidovat na vlastní náklady
 - teplo – dle sdělení energetika

VI.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností stanovených v článku článku IV. odst. 1), 3), 4), 5), 7), 8), 9) této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši XXX,-Kč za jednotlivý případ.
2. V případě porušení zákazu stanoveného v článku IV. odst. 2) této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku platného ročního nájmu sjednaného dle článku III. této smlouvy.
3. Smluvní pokuta za nevyklizení a řádné nepředání předmětu nájmu je upravena v článku VI. odst.4) této smlouvy.
4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.
5. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

VII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou a to 17.02.2023 - 22.02.2023.**
2. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v článku III. odst. 1), v článku IV. odst. 1), 2), 3) 4), 5), 7), 8), 9) a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku IV. odst. 4) této smlouvy.
Odstoupením od smlouvy je smlouva ukončena dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.
3. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.
4. Při nedodržení této lhůty je pronajímatel oprávněn účtovat za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši 1,5/365 platného ročního nájmu sjednaného dle článku III. této smlouvy.

VIII.

Autorská práva

1. Pronajímatel bere na vědomí a uděluje bez dalšího souhlas, že nájemce vlastní všechna autorská práva a práva duševního vlastnictví ke všem médiím a kdekoli na světě ke všem filmům, video nebo audio nahrávkám nebo fotografiím, pořízených nájemcem nebo jeho jménem v předmětu nájmu. Pronajímatel dále bere na vědomí, že nájemce může představit předmět nájmu pod jeho přesným názvem nebo jako jiné reálné či smyšlené místo podle svých požadavků na pořad bez jakéhokoli dalšího souhlasu pronajímatele.
2. Pronajímatel souhlasí s tím, že nezveřejní jakékoliv důvěrné informace, které získá v souvislosti s filmem (či jakýmkoli nahrávkami s filmem souvisejícími), který se bude natáčet, nebude-li to nezbytné k výkonu jeho povinností podle této smlouvy. Pronajímatel dále souhlasí s tím, že bez předchozího písemného souhlasu nájemce nebude na pořad, tuto Smlouvu nebo jakoukoliv související korespondenci odkazovat v žádných reklamních materiálech, nebo materiálech určených veřejnosti, a že nepoužije jméno nájemce pro žádný svůj komerční účel ani komerční účel třetích osob.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
2. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle Českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
4. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou vzestupně číslovaných dodatků. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají součástí této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, apod.) budou druhé straně zasílány výhradně datovou schránkou, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně.

6. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován pátý den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv pronajímatel. Pronajímatel se současně zavazuje informovat nájemce o provedení registrace tak, že zašle nájemci kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží potvrzení, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku a s ID datové schránky nájemce (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň)
8. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 1 a pronajímatel 1. Vyhotovení mají platnost originálu.
9. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
Příloha č. 1 splátkový kalendář
Příloha č. 2 situační plánec pronájmu
Příloha č. 3 Rizika BOZP ČD, a.s.

V Praze, dne.....

V Praze, dne

Za nájemce :

Za pronajímatele :

.....

.....

XXX

XXX

Příloha č.1

Splátkový kalendář považují ČD, a.s. za své obchodní tajemství.

Kód rizika ČD	Zdroj rizika	Popis a charakteristika nebezpečí	Závažnost rizika			Bezpečnostní opatření
			A pravděpo- dobnost ohrožení	B možné následky ohrožení	C přítelnost rizika	
1	administrativní práce, práce v kancelářích apod.	naražení o hrany a rohy nábytku, stolu, skříní, zásuvek a zařízení v kancelářských a skladovacích místnostech, pád osob ze židlí, nebo nábytku, zranění ruky, prstu, oka, hlavy, propíchnutí, poranění při práci s kancelářskými pomůckami a materiálem, poranění nábytku, zakopnutí o nábytek, koberec, lino, kabely, smečknutí, pád, pusobení hluku či jiných škodlivin z okolí, požár, úraz el. proudem, apod.	2	2	4	Dodržovat NV 361/2007 Sb., dbát na správné rozmístění kancelářského nábytku a zařízení (mimánání průchodu 550-600 mm), udržovat pořádek na pracovišti, důsledně zavírat součásti kancelářského nábytku a pracovních stolu nebo skříněk, zákaz sedání na stoly a vystupování na židle (zejména na polížděné), stoly apod., zákaz noupení na židli nebo nábytku, dodržování zásad pro správné zacházení s kancelářskými pomůckami, rovnoměrné ukládání předmětů do skříní a regálů. Zákaz přetěžování polic, regálů a nábytku. Vhodné umístění kancelářských zařízení včetně správného vedení kabelů, úklid, pořádek, oddělení od provozu vhodným způsobem (např. dveřmi, stěnou, apod.).
2	budovy, schodiště, ostatní objekty, výtahy, plochy, podzemní a ostatní prostory, vytápěcí zařízení, výměníky, kotelny, rozvody, inž. sítě	uklouznutí, špatné našlápnutí, došlápnutí, propíchnutí obuvi, zvrtnutí nohy, pád, pád z výšky, do hloubky, pád kabiny výtahu, podvrtnutí, zakopnutí, naražení o překážku, zachycení, vtažení, skřípnutí části těla, poruchy, neopřátelné psychické stavy, požár, popálení, propadnutí konstrukci, podívanou apod., nekontrolovaný pohyb a stav, zřícení budovy, objektu nebo části, propadnutí zkolopem, chybějící záklop či zábradlí, vypadnutí ze stavebního otvoru (např. okno, dveře, větrací průduch, atd.), sesunutí sítěhu, pád střešnímu, Nežádoucí stavy kotelny a pod, zařízení, výbuch, požár, opáření, udušení, poranění těla, očí, poruchy, havárie	2	4	8	Zdravotní způsobilost (dle ZP) a vyhl. 101/1995 Sb. pro ÚTŽ, ohlašování závad nadřazenému zaměstnanci, údržba podlahových krytín, komunikací a pracovních prostor v bezzavadném stavu, čištění pochůzových ploch a rohoží, osvětlení a označení schodišť, řádné upevnění madel u schodišť, přidržování se madel při výstupu a sestupu, správné našlápnutí, dodržovat minimální předepsanou šířku komunikací, zajistit, aby zařízení a vnitřní vybavení budovy, včetně výtahů, neomezovalo zaměstnance v běžném pohybu, zajistit volné okraje zvýšených pracovišť, zabránit a pod, zajištění otvorů, šachet a prohlubní, zvýšena opatrnost při adrezních podminekách za mokra a námrazy, používání vhodné obuvi (mimo pantofle), základní školení BOZP, zajištění materiálu a předmětů proti pádu, osvětlení dle NV 361/2007 Sb. a ČSN, Řádný technický stav budov, objektů, výtahů a zařízení. Dodržování návodu k obsluze a údržbě, provádění prohlídek, revizí a zkoušek, odstraňování závad. Přesvědčit se před vstupem do výtahu, zda je skutečně kabina ve stanici. Zákaz vyřazování bezpečnostních prvků. Zákaz přetěžování výtahů. V paler-nosternu zákaz obuvi pevně nespojené s nohou (např. pantofle). Znalost dostatečné umotnosti konstrukci a ploch před vstupem na ně (popř. uložení věcí). V případě neznalosti=zákaz. Řádný stav kotelny (výměníku apod. zařízení), prohlídky, revize, obsluha dle návodu popř. provozního řádu, odvětrání, odborné a zdravotně způsobilá obsluha. Znalost místních podmínek.
3	komunikace, přístupové cesty, nástupiště, rampy, plochy	chůze, chůze přes komunikaci, sražení a zachycení silničním vozidlem, uklouznutí, špatné našlápnutí, došlápnutí, propíchnutí obuvi, zvrtnutí nohy, pád apod., zachycení silničního vozidla, manipulačními nebo motorovými vozíky, mobilní plošinou, propadnutí, skryté otvory, vyčnívající předměty	2	3	6	Zdravotní způsobilost (dle ZP) a vyhl. 101/1995 Sb., ohlašování závad bezprostředně nadřazenému zaměstnanci, údržba komunikací a pracovních prostor v bezzavadném stavu, čištění pochůzových ploch a rohoží (bláto, snh, zmrzáky apod., musí být pravidelně odstraňovány), bezpečnostní označení schodišť dle NV 376/2017 Sb., používání vhodné obuvi, základní školení BOZP, zajištění materiálu a předmětů proti pádu, osvětlení dle NV 361/2007 Sb. a ČSN, sledovat pohyb vozidel, dodržovat pravidla silničního provozu, respektovat dopravní značení a sledovat provoz na komunikaci, přecházet po vyznačených přechodech, není-li přechod pro chodce, přecházet kolmo k vozovce, před vstupem na nástupiště se řádně rozhlédnout, zvýšena pozornost při vstupu na bezpečnostní pás na nástupišti (děst, námrazy), používat přístupové cesty a neodstranitelné překážky označit podle ČSN.
5	elektrická zařízení, elektrické spotřebiče	zřásah el. proudem při obsluze el. zařízení a el. spotřebičů, požár, popálení, pád, zakopnutí, pusobení statické elektřiny včetně bleku	2	2	4	Řádné proškolení dle vyhl. 50/1978 Sb., bezpečnostní tabulky a záznamy, označování hlavních vypínačů bezpečnostními tabulkami, zajišťování volného přístupu, k hlavním vypínačům a rozvaděcům, dodržování předpisů Op 16, seznámení s návodem k použití, kontroly spotřebičů ve smyslu ČSN 331600 ed 2, opatrné zacházení s kabely a přívodními šňurami (nevytahovat ze zásuvek za přívodní kabel), nepoužívání převně poškozených el. spotřebičů, zákaz svepomocných oprav, ochrana proti mechanickému poškození el. přívodu lištami, zákaz demontáže pevných el. zařízení, kontrolní činnost, místní opatření, zákaz používání soukromých domovních elektrických spotřebičů. Ochraňování proti účinkům statické elektřiny, kde je to nařizováno.
7	uklidivé práce ve vnitřních i venkovních prostorech, venkovní prostory	poranění, pichnutí, poleptání a otrava uklidovacími prostředky, ohrožení infekčním onemocněním, uklouznutí v důsledku vstání práce, vliv klimatických podmínek (teplo, chlad, mokro, námraza, náleď, snh, vítr, atd.), voda na pochůzném ploše, pád předmětů, pád do prohlubně, nerovnosti	2	2	4	Odpadkové koše vyprazdňovat převracením nebo výměnou sádku, vyprazdňovat koše rukou je zakázáno, obsah popelníku nevysypávat do papírových obalů, pytlů, krabic apod., používání uklidovacích prostředků s čitelnými nálepkami, seznámení s návodem výrobce, bezpečnostní listy, rozlévání velkých balení jen do originálních obalů, zákaz rozlévání do obalů od nápojů, dodržování provozních řádů a hygienických předpisů, používání OOPP dle M 36, vytírání podlahy do sucha, nebo umístění bezpečnostního označení, Venkovní prostory uklízet systematicky, zakrývat otvory, materiál nebo odpad ukládat na určená a známá nebo značená místa.

Stránka 1