

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
v platném znění (dále jen „NOZ“)

## Smluvní strany

**Pronajímatel:** **LOM PRAHA s.p.**  
se sídlem Tiskařská 270/8, Malešice, 108 00 Praha 10  
IČ: 00000515  
DIČ: CZ00000515  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze  
v oddíle ALX, vložce 283  
zastoupený [REDAKCE], vedoucí odboru právních  
služeb  
zástupce pronajímatele oprávněný jednat ve věcech  
technických: [REDAKCE]  
zástupce pronajímatele oprávněný jednat ve věcech  
finančních: [REDAKCE]  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce:** **DíkyČau s.r.o.**  
se sídlem Táboritská 880/14, 130 00 Praha 3  
IČ: 02741661  
DIČ: CZ02741661  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze  
v oddíle C, vložce 221800  
zastoupený **Janem Zuskou, jednatelem**  
(dále jen „nájemce“)

(společně také jako „smluvní strany“ nebo „strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího  
k podnikání (dále jen „Smlouva“) takto:

## Článek 1

### Předmět a účel nájmu

1.1. 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.

1.2. Předmětem této smlouvy je pronájem prostoru v budově pronajímatele uvedené v odst. 1.1. tohoto článku smlouvy, a to plochy nacházející se v 1. NP vnitřní části skladovací Haly č. [REDAKCE] o celkové výměře [REDAKCE] m<sup>2</sup>. Pronajímatel přenechává tento prostor

do užívání nájemci za podmínek dále uvedených. Umístění pronajímaného prostoru je vyznačeno v situačním plánu, který je **přílohou č. 1** této smlouvy. (Dále jen „**předmět nájmu**“).

- 1.3. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu nejpozději k prvnímu dni doby nájmu. O předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci sepíše smluvní strany předávací protokol, který bude obsahovat popis a fotografie stavu předmětu nájmu a jeho zařízení, vybavení, příslušenství a jiných movitých věcí tvořící 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.
- 1.4. Nájemce je oprávněn pronajatý prostor v pronajaté části objektu užívat pouze ke své vlastní podnikatelské činnosti, a to k filmování, resp. vytváření vizuálního či audiovizuálního díla. Za tímto účelem nájmu mohou zástupci, pracovníci, smluvní partneři nájemce a jiné nájemcem pověřené osoby vstupovat do předmětu nájmu, umístit do objektu všechna potřebná zařízení, rekvizity k umožnění uskutečnění předem dohodnutých dekoračních úprav potřebných pro realizaci projektu. Tuto svou činnost bude nájemce u pronajímatele provozovat pouze v tomto prostoru, a to na své vlastní náklady a nebezpečí.
- 1.5. Nájemce je povinen pro parkování potřebné techniky využít vyhrazenou část pozemní komunikace pronajímatelem přímo sousedící s objektem ■■■ na severní straně.
- 1.6. Nájemce prohlašuje, že má platné oprávnění k podnikání a činnostem, které bude v tomto smlouvou pronajatém prostoru provozovat.
- 1.7. Smluvní strany prohlašují, že je jim znám současný stavební a technický stav pronajímaného prostoru a nájemce jej v tomto stavu přijímá do nájmu.

## **Článek 2** **Doba nájmu**

- 2.1. Tato smlouva se sjednává **na dobu určitou od 16.1.2023 do 31. 1. 2023.**
- 2.2. Smlouva před uplynutím ujednané doby může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran. Dále každá ze smluvních stran může tuto smlouvu před uplynutím ujednané doby písemně vypovědět, a to i bez udání důvodů. Výpovědní doba v tomto případě činí 10 dnů a počíná běžet ode dne, v němž došla druhé straně. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této smlouvy se nepoužije § 2285 NOZ, a tedy že nájem se neobnovuje.

## **Článek 3** **Práva a povinnosti smluvních stran**

- 3.1. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu ani užívání jiné fyzické nebo právnické osobě.
- 3.2. Nájemce není oprávněn měnit účel užívání pronajatého prostoru dle čl. 1 odst. 1.4. smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 3.3. Pronajímatel je povinen na své náklady udržovat pronajatý prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je

s užíváním prostoru spojeno a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

- 3.4. 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.
- 3.5. 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, nevyklučje-li to povaha věci. To platí i o haváriích a poruchách jen hrozících.
- 3.6. 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.
- 3.7. Nájemce se zavazuje, že ihned po skončení nájmu předmětu nájmu na vlastní náklady uvede do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení nebo do odlišného stavu sjednaného s pronajímatelem a formou písemného protokolu nebo zápisu tvořícím dodatečnou přílohu této smlouvy obsahujícím popis stavu předmětu nájmu a jeho součástí při předání, předá předmět nájmu zpět pronajímateli. Provedl-li nájemce po dobu nájmu v pronajatém prostoru změny bez souhlasu pronajímatele, je povinen je na své náklady odstranit, nebude-li dohodnuto jinak. O převzetí a vyklizení předmětu nájmu po skončení nájmu dle čl. 2 této smlouvy bude sepsán mezi smluvními stranami předávací protokol, který bude obsahovat i stav měřičů služeb.
- 3.8. 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.
- 3.9. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel umožní osobám na straně nájemce dle čl. 1 odst. 1.4. smlouvy vstup do areálu [REDAKCE] za účelem přístupu a příjezdu do předmětu nájmu pouze tehdy,
- a) pokud daná osoba prokáže pronajímateli u vstupu do areálu [REDAKCE] [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

b) pokud daná osoba poskytne pronajímateli (ostraze areálu [REDACTED] - [REDACTED] 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 nájemce telefonicky pronajímateli potvrdí, že daný žadatel o vstup do areálu (včetně vozidla) je skutečně osobou na straně nájemce.

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

3.11. 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.

3.12. 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 změnách některých zákonů (chemický zákon), zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a o omezování 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, právních předpisů s nimi souvisejících a povinností z nich vyplývajících.

3.13. Nájemce se zavazuje, že:

- bude vést odděleně veškeré své odpadové hospodářství, zvláště třídění a evidenci odpadů, včetně vlastních smluvních vztahů s odběrateli odpadů a odpadových nádob,
- svou činností nebude znečišťovat škodlivinami půdu, horninové podloží, vody, ovzduší ani další složky životního prostředí,
- nebude v pronajatém prostoru vykonávat činnosti podléhající zařazení objektu do skupin „A“ a „B“ dle zákona č. 224/2015 Sb.,
- svou činností ve smyslu zákona č. 76/2002 Sb., neomezí činnost pronajímatele,
- bude vést odděleně vlastní agendu o nakládání s chemickými látkami, o znečišťování ovzduší a o vodách a
- bude-li jeho činností vznikat odpadní voda znečištěná závadnými látkami, doloží pronajímateli laboratorním rozbořem její kvalitu v rozsahu platného „kanalizačního řádu“.

- 3.14. Pronajímatel je za přítomnosti nájemce oprávněn vstupovat do pronajatého prostoru za účelem kontroly dodržování výše uvedených odst. 3.11. až 3.13. tohoto článku smlouvy a v případě zjištění nedostatků je oprávněn uložit nájemci omezující a nápravná opatření k jejich odstranění.
- 3.15. V případě porušení výše uvedených odst. 3.11. až 3.14. 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 činnostmi nájemce.
- 3.16. Pronajímatel je odpovědný za nedodání či méně kvalitní dodání služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s jeho užíváním pronajatého prostoru, uvedených níže v čl. 4 této smlouvy jen v případě, že přerušení či nekvalitní dodání služeb bude způsobeno pronajímatelem nebo pronajímatel nezajistí, aby byla jejich dodávka obnovena do 7 dnů poté, co bude pronajímateli doručeno oznámení v tom smyslu, ledaže nedodání služeb je způsobeno přímo či nepřímo nájemcem nebo vyšší mocí. Nedodání či méně kvalitní dodání těchto služeb opravňuje nájemce k přiměřené slevě na nájemném.
- 3.17. Smluvní strany se zavazují, že si ve styku s orgány státní správy a samosprávy poskytnou vzájemnou součinnost, včetně informovanosti druhé ze stran. Pokud užívání pronajatého prostoru nájemcem včetně jednotlivých dílčích činností vyžaduje souhlas, potvrzení, povolení, vyjádření apod. orgánů státní správy a samosprávy, opatří si je nájemce na svůj náklad a nebezpečí.

#### **Článek 4 Nájemné a cena služeb**

- 4.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání předmět nájmu za dohodnuté nájemné ve výši **162 806 Kč bez DPH**.
- 4.2. V ceně nájemného dle odst. 4.1. tohoto článku smlouvy není zahrnuta úhrada služeb poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru. Cena za dodávky elektrické energie do předmětu nájmu je vždy dílčí platba určená na základě vynásobení skutečné spotřeby odečtené pronajímatelem za dobu nájmu z instalovaného podružného elektroměru vynásobené koeficientem 60 a ceny za jednotku poskytované dodávky elektřiny určené dle bodu 4.3. Počáteční stav podružného elektroměru bude zapsán v protokolu o předání předmětu nájmu dle čl. 1 odst. 1.3. této smlouvy a stvrzen oboustranně podpisy zástupců smluvních stran. Cena za dodávky tepla do předmětu nájmu je vždy dílčí platba určená na základě vynásobení skutečné spotřeby odečtené pronajímatelem za dobu nájmu z instalovaného podružného kalorimetru a ceny za jednotku poskytované dodávky tepla určené dle bodu 4.3.
- 4.3. Cena za poskytované dodávky elektrické energie činí ■ Kč bez DPH za 1 kWh a za dodávky tepla ■ Kč bez DPH za 1 kWh. K ceně těchto služeb bude účtována DPH dle platných předpisů. Ceny poskytovaných služeb je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit podle změny (zvýšení/snížení) jeho vstupních nákladů na tyto služby či podle roční míry inflace po jejím vyhlášení Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.

- 4.4. Nájemce je povinen pronajímateli zaplatit nájemné a cenu služeb dle výše uvedených odstavců tohoto článku smlouvy na základě daňových dokladů (faktur) pronajímatele splatných ve lhůtě 15 dnů ode dne vystavení faktury pronajímatelem, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu: 1002501241/2700. Dnem zaplacení se rozumí den připsání předmětné částky na účet pronajímatele.
- 4.5. Pokud nájemce neuhradí nájemné nebo cenu služeb dle výše uvedených odstavců tohoto článku smlouvy ve stanoveném termínu splatnosti a sjednané výši, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši [ ] % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 4.6. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši [ ] Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením pronajatého prostoru po ukončení nájmu.

## **Článek 5**

### **Další společná ujednání**

- 5.1. Smluvní strany učiní opatření k tomu, aby na pronajatém prostoru ani jinde v areálu pronajímatele a na majetku nájemce nevznikla škoda. Každá ze smluvních stran odpovídá druhé ze stran za škodu způsobenou porušením smluvních nebo zákonných povinností, pokud se neprokáže, že škoda byla způsobena neodvratitelnou událostí, nemající původ v provozu nebo vlastním jednáním poškozeného.
- 5.2. Každá ze stran je povinna neprodleně uhradit druhé smluvní straně vzniklou škodu způsobenou porušením povinností uložených zákonem nebo touto smlouvou, resp. vrátit bezdůvodné obohacení.
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen uzavřít a pronajímateli předložit pojistnou smlouvu pro případ vzniku škody způsobené jeho činností na předmětu nájmu (**příloha č. 2** této smlouvy). 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.
- 5.4. Při zpracování osobních údajů poskytovaných nájemcem pronajímateli, postupuje pronajímatel dle příslušných ustanovení Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), jako i zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.

## **Článek 6**

### **Závěrečná ustanovení**

- 6.1. 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.

6.2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemným ujednáním obou smluvních stran, které bude výslovně označeno jako dodatek k této smlouvě. Každý dodatek se stane součástí smlouvy dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany tímto dle § 564 NOZ vylučují možnost změnit obsah této smlouvy jinou než písemnou formou.

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

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

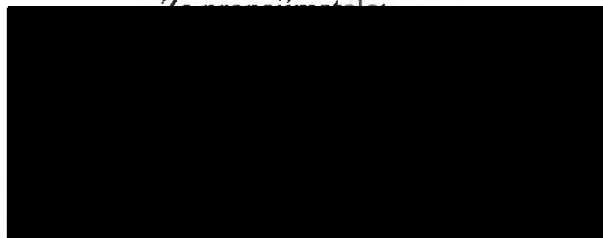
6.5. Obě strany prohlašují, že je jim obsah smlouvy znám, že jsou k jejímu uzavření oprávněny a že ji uzavírají ze své svobodné vůle. Na důkaz plného a bezvýhradného souhlasu obou smluvních stran s obsahem smlouvy byla smlouva podepsána.

6.6. Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto přílohy:

- Příloha č. 1 – Situační plánec umístění pronajatého prostoru
- Příloha č. 2 – Pojistná smlouva

V Praze dne 16.1.23

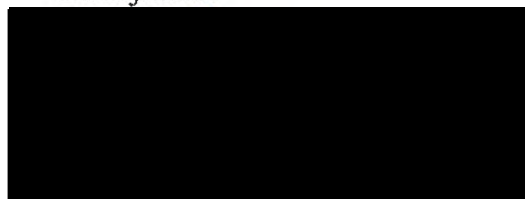
Za pronajímatele:



vedoucí odboru právních služeb

V Praze dne 16.1.23

Za nájemce:



jednatel



27

LOM PRAHA s.p., Tiskařská 270/8, 108 00 Praha 10 - Malešice  
IČ 00000515, DIČ CZ00000515. Zápis v Obchodním rejstříku  
vedeném Městským soudem v Praze oddíl ALX, vložka číslo 283