

**Smlouva o nájmu nebytových prostor
uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
zdejších předpisů, a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb.,
o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích,
v platném znění**

1. **Česká republika – Městský soud v Praze**
Sídlo: Spálená 6/2, 112 16 Praha 2- Nové Město
IČO: 00215660
DIČ: CZ00215660
Bankovní spojení: Česká národní banka, č.úctu: 19-2928021/0710
Zastoupená: Ing. Michaelem Mrzkošem, LL.M., ředitelem správy soudu, na základě
pověření předsedkyně Městského soudu v Praze Spr 724/2021 ze dne 3. 3. 2021
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. **SILVERSHOT, s.r.o.**
Sídlo: Macharovo náměstí 419/3, 160 00 Praha 6 - Střešovice
IČO: 28375521
DIČ: CZ28375521
Vedený u Městského soudu v Praze spis. zn. C 137114
Zastoupený: Antonínem Nejedlým
(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.

Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem předmětu nájmu a pronajímatel Městský soud v Praze, se sídlem Spálená 6/2, 112 16 Praha 2 prohlašuje, že je příslušný hospodařit s objektem č.p. 6, na pozemku parc. č. 770, katastrální území Nové Město, obec Praha, zapsané na LV č. 400 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci následující nebytové prostory v objektu Spálená č.p. 6, Praha 2, které dočasně nepotřebuje ke své činnosti (společně dále jen „**nebytové prostory**“). Specifikace předmětu nájmu: chodba u schodů 1. patro (výťah, vestibul s čekárnou a přilehlé schodiště), jednací síň č. 101, cela č.2, parkování vozidel na dvorech D a C pro 17 vozů.
3. Kromě nájmu nebytových prostor se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci plnění s nájmem související, a to umožnění připojení ke zdroji elektrické energie pro potřeby natáčení.
4. Pronajímatel prohlašuje, že neexistují žádné překážky, které by nájemci bránily v užívání nebytových prostor.
5. Movitý majetek instalovaný pronajímatelem v nebytových prostorách zůstává jeho majetkem.
6. Vybavení dalšími potřebnými provozními předměty, jakož i materiálem a zásobami si zajišťuje nájemce na svůj náklad.

7. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nebytových prostor, které odpovídají účelu sjednaného nájmu, a že nebytové prostory v tomto stavu za podmínek sjednaných touto smlouvou do nájmu přijímá.
8. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory je podle stavebně technického určení a provedených administrativních schválených příslušných státních (obecních) orgánů možno využít k účelu uvedenému v článku II. této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze ke stání filmové techniky, zkoušení a natáčení obrazů a snímat zvuk za účelem využití při výrobě filmu s názvem „HOJER“ (dále jen „Pořad“) a jeho propagaci.
2. Nájemce je oprávněn po předchozím odsouhlasení pronajímatelem provést úpravy předmětu nájmu (zejména manipulace s movitým vybavením) pro potřeby natáčení Pořadu dle požadavků produkce a režie. Tyto úpravy provede nájemce na vlastní náklady a po skončení natáčení v konkrétním termínu je rovněž na vlastní náklady odstraní a uvede předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
3. Nájemce je oprávněn prezentovat předmět nájmu jako reálné místo, jiné reálné místo nebo místo fiktivní podle požadavků příběhu natáčeného Pořadu a uvádět a komerčně využívat Pořad s nahrávkami natočenými v předmětu nájmu nebo bez nich v jakémkoli médiu či prostřednictvím jakéhokoli média, ať už dnes známém nebo v budoucnu dodatečně vynalezeném, a to celosvětově bez jakéhokoli časového omezení. Pronajímatel ani žádná jiná třetí osoba uplatňující nyní nebo v budoucnu nárok na předmět nájmu nebude mít vůči nájemci nebo dalším osobám odvozujícím svá práva od nájemce nárok na úhradu jakékoli další částky v souvislosti s pořízením zvukových, obrazových a zvukově-obrazových nahrávek v předmětu nájmu a jejich využitím v Pořadu či při jeho propagaci.
4. Pronajímatel se zavazuje zachovávat mlčenlivost o veškerých skutečnostech týkajících se Pořadu, herců a výrobního štábu, o nichž se dozvěděl v souvislosti s uzavřením této smlouvy nebo jejím plněním. Pronajímatel se dále zavazuje, že nebude pořizovat jakékoli obrazové snímky a/nebo záznamy osob, které se jakýmkoli způsobem podílí na natáčení Pořadu, ani obrazové snímky předmětu nájmu v době natáčení Pořadu.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu určitou, a to dne 1. dubna 2023 od 7:00 hod. do 19:00 hod.
2. Nájem nebytových prostor založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, uvedené v odstavci 1. tohoto článku, nejde-li o případy stanovené v ustanovení článku IX. této smlouvy.

IV.

Nájemné a platební podmínky

1. Za užívání nebytových prostor se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné, jehož výše byla stanovena dohodou, a to ve výši **60.938,00 Kč bez DPH, 12.796,98 Kč DPH 21%, tj. 73.734,98 Kč s DPH.**
2. Tato částka je konečná a nelze ji jakkoliv upravovat.
3. Nájemné bude nájemcem uhrazeno předem nejpozději 2. pracovní dny před natáčecím dnem, a to převodem na bankovní účet pronajímatele nebo v hotovosti na pokladně Městského soudu v Praze. V ceně nájemného nejsou zahrnuty náklady na pracovníky dozoru, uvedené v bodu 2) Podmínek natáčení, které jsou přílohou č. 1 této smlouvy.

4. V případě, že nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.
5. Pronajímatel nemá právo zdržet movité věci, které má nájemce v nebytových prostorách, ustanovení § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) se proto nepoužije.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje dodržovat příslušná opatření pronajímatele na úseku bezpečnosti a ochrany objektu, protipožární a další bezpečnostní předpisy. Současně je nájemce povinen své zaměstnance a návštěvy s těmito zásadami a předpisy seznámit.
2. Zaměstnancům nájemce není povolen vstup do ostatních prostor budovy uvedené v čl. I. této smlouvy, které jsou obecně nepřístupné veřejnosti, ledaže se jedná o prostory, které je nezbytné využít k přístupu do nebytových prostor.
3. Nájemce odpovídá za škody, které jeho činností nebo činností jím pověřených osob vzniknou při užívání nebytových prostor, a to i třetím osobám.
4. Nájemce je povinen sjednat pojištění svého majetku, vneseného do nebytových prostor anebo v nich instalovaného, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené jeho činností na předmětu nájmu.
5. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu uvedeném v této smlouvě, přičemž je povinen užívat nebytové prostory, jakož i jím užívaný movitý majetek v nebytových prostorách s péčí řádného hospodáře.
6. Nájemce je oprávněn uvádět a komerčně využívat audiovizuální dílo s obrazy natočenými v nebytových prostorách nebo bez nich, a to v jakémkoliv médiu, celosvětově a bez jakéhokoliv časového omezení.
7. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v nemovitosti, v němž se předmět nájmu nachází.
8. Jakékoliv stavební úpravy nebo změny užívání nebytových prostor mohou být prováděny výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na náklad nájemce. V případě, že dojde na základě písemného souhlasu pronajímatele k technickému zhodnocení majetku, dává tímto pronajímatel souhlas s tím, aby odpisy tohoto technického zhodnocení prováděl nájemce.
9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu závadu, které brání řádnému užívání nebytových prostor a jejichž odstranění má provést pronajímatel a umožnit pronajímateli vstup do nebytových prostor za účelem kontroly a provedení oprav. Jinak nájemce odpovídá za případnou škodu, která by nesplněním této povinnosti mohla vzniknout.
10. Nájemce není oprávněn přenechat zcela nebo zčásti nebytové prostory do podnájmu jinému uživateli, nebo je užívat k jiným účelům než v této smlouvě uvedeným.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje odevzdat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním nebytových prostor spojen.
2. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného.
3. Pronajímatel se zároveň zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytových prostor.
4. Pronajímatel se zavazuje, že nevznesе vůči nájemci ani dalším osobám podílejícím se na výrobě a exploataci audiovizuálního díla žádné jiné nároky než ty, které vyplývají z této smlouvy.

5. Pronajímatel je povinen seznámit nájemce s opatřeními pronajímatele na úseku bezpečnosti a ochrany objektu, protipožární a další bezpečnostní předpisy, a to tak, aby nájemce mohl splnit povinnost dle článku V. odst. 1 této smlouvy.
6. V případě, že by v době mezi uzavřením této smlouvy a natáčením audiovizuálního díla došlo na nebytových prostorách k jakékoliv zásadní změně, úpravě či opravě, a to zejména vizuálního charakteru, je pronajímatel povinen o tomto nájemce okamžitě informovat.

VII.

Vypořádání při skončení nájmu

1. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory řádně vyklizené a vyčištěné. Pokud nájemce nedokončí tyto požadované práce v předem dohodnutém termínu, má pronajímatel právo nechat tyto práce provést na náklady nájemce. Nebytové prostory se musí nacházet ve stavu, ve kterém byly nájemci předány s přihlédnutím k odpovídajícímu běžnému opotřebení.

VIII.

Smluvní pokuta

1. Pro případ nesplnění povinností dle článku V. nájemcem se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 5.000,00 Kč (slovy: pětisíckorunčeských), a to zvláště za každé jednotlivé porušení. Ustanovení o náhradě škody tímto není dotčeno.
2. Pro případ nesplnění povinností dle čl. VI. pronajímatelem se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 5.000,00 Kč (slovy: pětisíckorunčeských), a to zvláště za každé jednotlivé porušení. Ustanovení o náhradě škody tímto není dotčeno.

IX.

Ukončení nájmu

1. Před uplynutím doby, na kterou je tato smlouva sjednána, může být smlouva ukončena dohodou nebo výpovědí.
2. Smluvní strany mohou tuto smlouvu vypovědět kdykoliv bez udání důvodu.
3. V případě výpovědi některé smluvní strany skončí nájem nebytového prostoru uplynutím výpovědní lhůty, která činí pro obě smluvní strany 3 dny a začíná běžet od prvního dne následujícího po dni, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

X.

Odstoupení od smlouvy

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je ze zákona povinen odstoupit od smlouvy v případě, kdy nebudou splněny podmínky stanovené v § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, tj. v případě, kdy bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné jen ve formě písemného dodatku ke smlouvě, podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a občanského zákoníku a zákonem č. 219/2000 Sb., o

majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

3. K projednávání všech hospodářských, technických, provozních záležitostí, koordinaci průběhu natáčení a kontrolu plnění bodů této smlouvy nájemcem je za pronajímatele oprávněn jednat pan [REDACTED], vedoucí oddělení vnitřní správy a paní [REDACTED], zástupkyně vedoucího oddělení vnitřní správy. Nájemce se současně zavazuje dodržovat všech pokynů těchto oprávněných osob.
4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nepřecházejí na právního nástupce nájemce.
5. Pronajímatel se zavazuje zachovávat mlčenlivost o této smlouvě, stejně jako o veškerých informacích, které se dozví v souvislosti s jednáním o uzavření této smlouvy, při jejím plnění nebo v souvislosti s ním.
6. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.
7. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti 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).
9. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - Podmínky natáčení.

V Praze dne: 07 -03- 2023

[REDACTED]

Ing. Michael MIZKOS LL.M.
ředitel správy soudu
za pronajímatele
[REDACTED]

[REDACTED]

Antonín Nejedlý
za nájemce