

# NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2657006923

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:** 2657006923

( dále jen pronajímatel )

a

**Obchodní firma:** United Finders s.r.o.  
**sídlo:** Na Třebešíně 1441/16, 100 00 Praha 10 - Strašnice  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, C 344662  
zastoupena ve věcech XXX  
smluvních: XXX  
IČ: 09359575  
DIČ: CZ09359575  
bankovní spojení:  
číslo účtu: XXX  
ID datové schránky q9tenaq

( 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 m<sup>2</sup>, 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  
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 nájmného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní nájemné ve výši (byty XXX,- Kč), (suterén voda 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 15.05.2023.
2. Pro splnění závazku na placení nájmného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
3. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájmného dle čl. III. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodloužení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodloužení není dotčeno právo na náhradu škody.
4. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájmného.

## 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 nájmného 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, odšťikovacích, 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 třídít, 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

## 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 20.05.2023 - 27.05.2023.**
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.

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 kdekoliv 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

.....

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.	narazení 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, poruchy nábytku, zakopnutí o nábytek, koberec, lino, kabely, smečknutí, pád, působení 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 (minimální průhledy 550-600 mm), udržovat pořádek na pracovišti, důsledně zavírat součásti kancelářského nábytku a pracovních stůlů nebo skříněk, zákaz sedání na stoly a vystupovat na židle (zejména na polžidlo), stoly apod., zákaz noupaní 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. Vhodně umístění kancelářských zařízení včetně správného vedení kabelů, uklid, pořádek, oddělení od provozu vlnivým zpusobem (např. dveřmi, stěnou, apod.).
2	budovy, schodiště, ostatní objekty, výtahy, plochy, podzemní a ostatní prostory, Vytápěcí zařízení, výměňky, koteleny, rozvody, inž. síť	uklouznutí, špatné nastápaní, došápaní, propíchnutí obuvi, zvrtnutí nohy, pád, pád z výšky, do hloubky, pád kabiny výtahu, podvrtnutí, zakopnutí, narazení o překážku, zachycení, vřazení, skřípnutí části těla, poruchy, nepřítelne psychologické stavy, požár, popálení, propadnutí konstrukci, podánínou apod., nekontrolovaný pohyb a stav, zřícení budovy, objektu nebo části, propadnutí záklopem, chybějící záklop či zábradlí, vypadnutí ze stavebního otvoru (např. okno, dveře, větrací průduch, atd.), sesunutí sádku, pád střešních, Nežádoucí stavy koteleny a pod, zařízení, výbuch, požár, ojetení, udušení, poranění těla, očí, poruchy, havárie	2	4	8	Zdravotní způsobilost (dle ZP) a vyl. 101/1995 Sb. pro UTZ, ohlašování závad nadřizzenému zaměstnanci, údržba podlahových krytí, komunikací a pracovních prostor v bezzavádném stavu, čištění pochůznych ploch a rohůz, osvětlení a označení schodišť, řádné upravení madel u schodišť, přidržování se madel při vstupu a sestupu, správné nastápaní, dodržovat minimální předepsanou šířku komunikací, zajistit, aby zařízení a vnitřní vybavení budovy, včetně výtahu, neomezovalo zamedsthanec v běžném pohybu, zajistit volně okraje zvýšených pracovišť, zabradlím a pod, zajištění otvorů, šachet a prohlubní, zvýšena opatření při adrezních podmínkách 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 CSN, Řádný technický stav budov, objektu, výtahu a zařízení, Dodržování návodu k obsluze a údržbě, provádění prohlídek, revizí a zkoušek, odstranování závad, Přesvědčit se před vstupem do výtahu, zda je skutečně kabina ve staniči. Zákaz vyřazování bezpečnostních prvku. Zákaz přetěžování výtahu. V paler-rostenu zákaz obuvi pevně nespojené s rotnou (např. pantofle). Znalost dostatečné umosnosti konstrukci a ploch před vstupem na ně (popř. uložení věcí), v případě neznalosti=zákaz, Řádný stav koteleny (výměňky 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	chlúze, chlúze přes komunikaci, srážení a zachycení silničních vozidel, uklouznutí, špatné nastápaní, došápaní, propíchnutí obuvi, zvrtnutí nohy, pád apod., zachycení silničního vozidla, manipulační nebo motorovými vozíky, mobilní pošinou, propadnutí, skryté otvory, vyčnívající předměty	2	3	6	Zdravotní způsobilost (dle ZP) a vyl. 101/1995 Sb., ohlašování závad bezpečnostně nadřizzenému zaměstnanci, údržba komunikací a pracovních prostor v bezzavádném stavu, čištění pochůznych ploch a rohůz (bláto, snh, zmrzáky apod., musí bý pravidelne odstraňovány), bezpečnostní označení schodišť dle NV 375/2017 Sb., používání vhodné obuvi, základní školení BOZP, zajištění materiálu a předmětů proti pádu, osvětlení dle NV 361/2007 Sb. a CSN, sledovat pohyb vozidel, dodržovat pravidla silničního provozu, respektovat dopravní značení a sledovat provoz na komunikaci, přečítateli po vyznačených přechodech, není-li přechod pro chodce, přečítateli kolno k vozovce, před vstupem na nástupiště se řádně rozhlédnout, zvýšena pozornost při vstupu na bezpečnostní pás na nástupišti (děst, námrazy), používat přístupové cesty a neodstranitelne překážky označit podle CSN.
5	elektrická zařízení, elektrické spotřebiče	záseh el. proudem při obsluze el. zařízení a el. spotřebičů, požár, popálení, pád, zakopnutí, působení statické elektřiny včetněblesku	2	2	4	Řádné proškolení dle vyl. 50/1978 Sb., bezpečnostní tabulky a zbratry, označování hlavních vypínačů bezpečnostními tabulkami, zajišťování volného přístupu, k hlavním vypínačům a rozvaděčům, dodržování předpisu Op 16, seznámení s návodem k použití, kontroly spotřebičů ve smyslu CSN 331600 ed.2, opatně zacházení s kabely a přívodními šňurami (nevrtáhnout ze zásuvek za přívodní kabel), nepoužívání zjevně 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 domosnych elektrospotřebičů. Ochrana proti účinkům statické elektřiny, kde je to nařizeno.
7	uklidové práce ve vnitřních i venkovních prostorech, venkovní prostory	porážení, pichnutí, poplání a otrava uklidovými prostředky, ohrožení infekcím omeomocněním, uklouznutí v důsledku vřasní práce, vliv klimatických podmínek (teplo, chlad, mokro, námraza, náledí, snh, vřr, atd.), voda na pochůzně poše, pády předmětů, pád do prohlubně, nerovnosti	2	2	4	Obpadkové koše vyprazdňovat převrácením nebo výměnou sádku, vyprazdňovat koše lukou je zakázáno, obsah popelníku nevysypávat do papírových obalů, pytlů, krabic apod., používání uklidovych prostředků s čitelnými nalepkami, seznámení s návody výrobc, bezpečnostní listy, rozlévání velkých balení jen do originálních obalů, zákaz rozlévání do obalů od nápojů, dodržování provozního řádu 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