

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(dále jen „Smlouva“)

ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozd. př.,

mezi:

CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o., se sídlem: Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4, IČO: 03675521, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 235505, bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. účtu: 6287292/0800

dále jen „Pronajímatel“

a

Národní filmový archiv, příspěvková organizace, se sídlem: Malešická 12, 130 00 Praha 3, IČO: 00057266, zapsaný Ministerstvem kultury České republiky pod č.j. 10623/92

dále jen „Nájemce“

Pronajímatel a Nájemce společně také označováni jako „Smluvní strany“

uzavřeli tuto nájemní smlouvu:

Preambule

- A. Pronajímatel je výlučným vlastníkem Pozemků.
- B. Nájemce má v budovách a stavbách umístěných na části Předmětu nájmu umístěn mimo jiné filmový archiv.
- C. S ohledem na dosavadní spolupráci Nájemce s předchozím pronajímatelem a zájmy Smluvních stran si Smluvní strany přejí upravit své závazky nově a nahrazují tak touto Smlouvou Nájemní smlouvu ze dne 17. 12. 2014 uzavřenou mezi Nájemcem a společností Pražský projekt a.s., která je právním předchůdcem Pronajímatele. Nájemce a Pronajímatel shodně prohlašují, že veškeré závazky, vyjma závazků uvedených v článku 6 této Smlouvy, vyplývající z a související s Nájemní smlouvou ze dne 17. 12. 2014 jsou mezi stranami vypořádány.
- D. Definované pojmy psané s počátečními velkými písmeny mají význam přidělený jim v této Smlouvě.

Čl. 1.

Předmět smlouvy

1.1. Pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitostí v katastrálním území Žižkov, obci Praha:

- (a) pozemku parc. č. 4463 o výměře 427 m²;
- (b) pozemku parc. č. 4450/14 o výměře 164 m²;
- (c) pozemku parc. č. 4450/78 o výměře 1.075 m²,

včetně všech jejich součástí a příslušenství - včetně stavby č.p. 2706, jiná stavba stojící na pozemku p.č.4463 a stavby č.p. 2707, jiná stavba stojící na pozemku p.č.4450/14 (vše výše a dále jen „Pozemky“). Pozemky jsou zapsané na listu vlastnictví č. 21871 vedeném pro shora uvedené katastrální území.

- 1.2. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je část Pozemků o výměře 1.481 m² vyznačená na situačním plánu, který tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy a zahrnující stavbu č.p. 2706, jiná stavba stojící na pozemku p.č.4463 a stavbu č.p. 2707, jiná stavba stojící na pozemku p.č. 4450/14 (výše a dále jen „Předmět nájmu“).
- 1.3. Pronajímatel touto Smlouvou Nájemci pronajímá, za podmínek ujednaných v této Smlouvě na Dobu neurčitou a za Nájemné Předmět nájmu a Nájemce se zavazuje řádně plnit a dodržovat podmínky stanovené touto Smlouvou a po Dobu neurčitou platit Nájemné.

Čl. 2. Účel nájmu

- 2.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výlučně k zabezpečení provozu filmového archivu včetně užívání stávajících staveb, tj. ke skladování, distribuci, projekci, identifikaci a restaurování filmů a zajišťování dalších činností, které jsou předmětem činnosti Nájemce, a to po Dobu neurčitou (dále jen „Účel nájmu“). Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k umístění jiných staveb než těch, které jsou na Předmětu nájmu umístěny k dnešnímu dni.

Čl. 3. Nájemné

- 3.1. Měsíční nájemné za Předmět nájmu činí 30.854,20,- Kč (dále jen „Nájemné“). Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty (DPH).
- 3.2. Nájemné je splatné měsíčně, vždy do 5. dne kalendářního měsíce, na který se Nájemné vztahuje. Nájemce bude hradit Nájemné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy a to na základě doručené faktury, kterou se pronajímatel zavazuje vystavit tak, aby obsahovala veškeré náležitosti vyplývající z právních předpisů.
- 3.3. V případě prodlení Nájemce s jakoukoliv platbou podle této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění; zaplacením se pro účely této Smlouvy rozumí připsání peněžní částky na účet Pronajímatele.
- 3.4. Náklady spojené s užíváním, udržováním a provozem Předmětu nájmu, jakož i staveb na Pozemcích umístěných včetně nákladů na dodávku vody, elektrické energie a jiných médií, hradí Nájemce přímo dodavatelům těchto služeb. Pronajímatel neposkytuje Nájemci spolu s nájmem dle této Smlouvy žádné služby.

Čl. 4. Doba nájmu

- 4.1. Nájem dle této Smlouvy vzniká dnem uzavření této Smlouvy.
- 4.2. Tato Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou (výše a dále jen „Doba neurčitá“).
- 4.3. Vzhledem k tomu, že Nájemce Předmět nájmu již fakticky užívá, považuje se pro účely této smlouvy Předmět nájmu za předaný Nájemci dnem uzavření této smlouvy, aniž by bylo potřeba sepsání předávacího protokolu.

- 4.4. Nájemce prohlašuje, že s ohledem na užívání Předmětu nájmu je s jeho stavem podrobně obeznámen. Nájemce dále prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy je Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro Účel nájmu a že nemá jakékoli zjevné vady, které by bránily nebo ztěžovaly jeho užívání pro Účel nájmu.
- 4.5. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět kdykoli bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba v takovém případě činí šest (6) měsíců. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby v případě, že Nájemce opakovaně nebo hrubě poruší kteroukoli svou povinnost dle této Smlouvy a Nájemce neprovede nápravu ani v návaznosti na doručenou písemnou výzvu obsahující přiměřenou dodatečnou lhůtu ke splnění takové povinnosti.
- 4.6. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět kdykoli bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba v takovém případě činí šest (6) měsíců. Nájemce je dále oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby v případě, že Pronajímatel opakovaně nebo hrubě poruší kteroukoli svou povinnost dle této Smlouvy a Pronajímatel neprovede nápravu ani v návaznosti na doručenou písemnou výzvu obsahující přiměřenou dodatečnou lhůtu ke splnění takové povinnosti.

Čl. 5.

Práva a povinnosti

- 5.1. Nájemce je oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele:
- (a) umístit na Předmět nájmu nové stavby jakéhokoli druhu;
 - (b) provádět na Předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy, vyjma odstraňovacích prací a prací vedoucích k vyklizení Předmětu nájmu;
 - (c) dát Předmět nájmu či jakoukoli jeho část do podnájmu či užívání na základě jakéhokoli právního titulu jakéhokoli třetí osobě.
- 5.2. Nájemce se zavazuje:
- (a) užívat Předmět nájmu řádně a vždy tak, aby Pronajímateli, ani vlastníkům nebo uživatelům okolních pozemků nebo objektů nevznikla žádná újma, a dodržovat při jeho užívání veškeré právní předpisy;
 - (b) po předchozí výzvě v předem dohodnutém čase umožnit Pronajímateli, příp. osobám určeným Pronajímatelem, vstup a vjezd na Předmět nájmu, pro účel vyplývající z této Smlouvy nebo z právního předpisu;
 - (c) počínat si při užívání Předmětu nájmu tak, aby nenarušil jakékoli podzemní či nadzemní rozvody vody, odpadních vod, elektrické energie, plynu nebo jiných médií;
 - (d) udržovat Předmětu nájmu v řádném stavu;
 - (e) zajistit na svůj náklad provádění běžné údržby Předmětu nájmu, jakož i úhradu ceny dodávek a služeb souvisejících s užíváním Předmětu nájmu;
 - (f) zajistit bezodkladně na vlastní náklad odstranění jakékoli škody na Předmětu nájmu nebo Pozemcích způsobené Nájemcem;
 - (g) po skončení nájmu vrátit Předmět nájmu zpět Pronajímateli.

- 5.3. Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k manipulaci s nedovolenými látkami, které by v případě úniku mohly způsobit kontaminaci Předmětu nájmu nebo Pozemky nebo okolí. Manipulací se rozumí také nakládání nebo vykládání z dopravních prostředků, přechovávání, skladování a transport takových látek.
- 5.4. Za jednání Nájemce podléhající povinností stanoveným touto smlouvou se pokládá také jednání jakýchkoli třetích osob (zaměstnanců, dodavatelů, odběratelů, zástupců Nájemce), kterým Nájemce z jakéhokoliv důvodu umožnil na Předmět nájmu přístup.
- 5.5. Nájemce se zavazuje odškodnit Pronajímatele a nahradit mu veškerou škodu nebo jinou újmu, zahrnující také náklady a výdaje vynaložené Pronajímatelem, která Pronajímateli vznikne v souvislosti s přenecháním Předmětu nájmu Nájemci do užívání na základě této smlouvy, pokud taková škoda nebo jiná újma vznikla Pronajímateli přímo či nepřímo v souvislosti s:
- (a) porušením právních předpisů, zejména předpisů o ochraně životního prostředí, protipožární ochraně a hygienických předpisů Nájemcem nebo kteroukoli osobou, které Nájemce umožnil na Předmět nájmu přístup (včetně např. uložení jakékoli pokuty či jiné sankce Pronajímateli kterýmkoli orgánem z důvodu porušení výše uvedených předpisů);
 - (b) kontaminací Předmětu nájmu cizorodými zakázanými látkami nebo takovou kontaminací okolních pozemků nebo objektů, pokud měla původ na Předmětu nájmu a pokud ji způsobil Nájemce nebo kterákoliv osoba, které Nájemce umožnil na Předmět nájmu přístup;
 - (c) jakýmkoli jednáním nebo činností prováděnou Nájemcem na Předmětu nájmu nebo kteroukoli osobou, které Nájemce umožnil na Předmět nájmu přístup.

Čl. 6.

Užívání Předmětu nájmu

- 6.1 Nájemce užíval Předmět nájmu od 1. 1. 2015 do uzavření této Smlouvy a za toto jeho užívání hradil právnímu předchůdci Pronajímatele nájemné. Smluvní strany prohlašují, že Právní předchůdce Pronajímatele a Pronajímatel se dohodli spolu s Nájemcem, že nájemné dle předchozí Nájemní smlouvy ze dne 17. 12. 2014 za měsíc září 2016 a říjen 2016 bude uhrazen na základě podpisu této Smlouvy a to tak, že Nájemce se zavazuje uhradit do 14 dní po podpisu této Smlouvy částku 61.708,40 Kč a to na základě doručené faktury, kterou se pronajímatel zavazuje vystavit tak, aby obsahovala veškeré náležitosti vyplývající z právních předpisů. Pronajímatel prohlašuje, že nebude po Nájemci požadovat žádné další nájemné nad rámec toho, již uhrazeného a sjednaného k úhradě dle předchozí věty, ani jiné platby za užívání Předmětu nájmu v období od 1. 1. 2015 do uzavření této Smlouvy.

Čl. 7.

Zvláštní ujednání o zveřejnění v registru smluv

- 7.1. Nájemce je osobou, na níž se vztahují povinnosti vyplývající ze zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále jen „ZoRS“). Tato Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv podle ZoRS a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v tomto registru. Druhá smluvní strana si je vědoma následků této skutečnosti.
- 7.2. K uveřejnění této Smlouvy v souladu s ust. § 5 ZoRS se zavazuje Nájemce. Pouze v případě, že by tuto svoji povinnost Nájemce nesplnil ani do 30 dnů od uzavření této Smlouvy, je k uveřejnění Smlouvy v registru smluv oprávněna druhá smluvní strana, která je však v takovém případě povinna respektovat zejména ujednání dle následujícího odst. 3 tohoto článku Smlouvy.
- 7.3. Smluvní strany konstatují, že skutečnosti uvedené v následujících ustanoveních jsou obchodním tajemstvím ve smyslu ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, popř. chráněnými osobními údaji dle zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, a zavazují se tyto skutečnosti

uchovávat v tajnosti a tato ustanovení budou proto na základě ust. § 3 odst. 1 ZoRS, ve spojení s ust. § 8a a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, zveřejňující smluvní stranou učiněna nečitelnými v rámci registru smluv:

- identifikace zástupců smluvních stran u podpisů v závěru Smlouvy;
- identifikace Předmětu smlouvy uvedená v článku 1.2 této Smlouvy;
- identifikace Pozemků uvedená v článku 1.1 Smlouvy;
- konkrétní informace o předchozí nájemní smlouvě uvedená v bodě C Preambule;
- práva a povinnosti vztahující se k předchozí nájemní smlouvě uvedená v článku 6 Smlouvy.

Čl. 8. Oznamování

- 8.1.** Vzájemná písemná komunikace smluvních stran v souvislosti s touto smlouvou, vyjma výpovědi této smlouvy, kterou nelze podat faxem, e-mailem ani telefonicky, bude probíhat jedním z následujících způsobů: (i) písemně doporučeným dopisem, (ii) kurýrem.

CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.

Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4

e-mail: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

Národní filmový archiv

Malešická 12, 130 00 Praha 3

e-mail: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

Čl. 9. Účinnost

- 9.1.** Smluvní strany ujednávají, že tato smlouva nabyde účinnosti, jakmile bude řádně podepsána Smluvními stranami.

Čl. 10. Závěrečná ustanovení

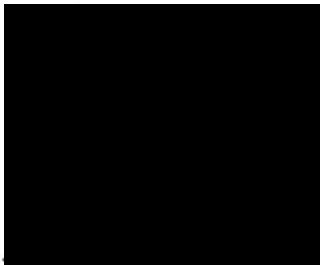
- 10.1.** Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti z ní vyplývající, se řídí právem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Ustanovení, § 2303, § 2309 a § 2315 občanského zákoníku se na tuto Smlouvu neuplatní.
- 10.2.** Pokud některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstanou ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná a smluvní strany nahradí takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy jiným ustanovením, které nejbližší odpovídá původnímu záměru smluvních stran.
- 10.3.** Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy mohou být učiněny pouze formou písemných dodatků podepsaných všemi smluvními stranami. Písemnou formu s podpisy smluvních stran musí mít i případná dohoda o zrušení této Smlouvy.
- 10.4.** Tato Smlouva nahrazuje jakákoli dřívější ujednání smluvních stran a jakákoli dřívější ujednání Nájemce a původního pronajímatele ohledně nájmu Předmětu nájmu.

10.5. Přílohou této Smlouvy je:


Příloha č. 1 – Plán Předmětu nájmu,

V Praze dne: - 3. 11. 2016

Pronajímatel:



.....
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.
zast. CENTRAL GROUP a.s.
jednatelem


místopředseda představenstva

V Praze dne: - 1. 11. 2016

Nájemce:



Národní filmový archiv
PhDr. Michal Bregant
ředitel