

## Smlouva o smlouvě budoucí

Číslo smlouvy: SM 9230023

### **Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s.**

se sídlem: Beranových 130, Letňany, 199 00 Praha

zastoupena: Ing. Josefem Kašparem, FEng, předsedou představenstva a

JUDr. Petrem Matouškem, členem představenstva

IČ: 00010669, DIČ: CZ00010669

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 446

bankovní spojení: KB, a.s., č. účtu: [REDACTED]

(dále jen „budoucí pronajímatel“)

a

### **PRAGUE STUDIOS, s.r.o.**

se sídlem: Josefská 34/6, Malá Strana, 118 00 Praha 1

zastoupena: Ing. Jindřichem Güttnerem, jednatelem

IČ: 26155621, DIČ: CZ26155621

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 75210

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „budoucí nájemce“)

(budoucí pronajímatel a budoucí nájemce společně dále jen „smluvní strany“ a každý jednotlivě jako „smluvní strana“)

uzavírají v souladu s § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto

### **Smlouvu o smlouvě budoucí**

(dále jen „smlouva“)

#### **I. Předmět smlouvy**

1. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí v průmyslovém areálu na adrese Beranových 130, Praha – Letňany a nositelem práv a povinností vyplývajících z vlastnického práva k předmětným nemovitostem. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu [REDACTED].
2. Budoucí nájemce má zájem pronajmout si pozemky [REDACTED] ostatní plocha, a to v rozsahu dle Přílohy č. 1 této smlouvy.
3. Budoucí pronajímatel má zájem tyto prostory/pozemky budoucímu nájemci pronajmout.
4. Smluvní strany si přejí uzavřít Smlouvu o nájmu prostoru a poskytování služeb, která je Přílohou č. 2 této smlouvy (dále jen „Smlouva o nájmu“).
5. Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít Smlouvu o nájmu.

## II. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu o nájmu dle čl. I této smlouvy, a to nejpozději do [REDACTED]
2. Uzavření Smlouvy o nájmu předchází provedení stavebních úprav na straně budoucího pronajímatele dle požadavku budoucího nájemce. V případě, že nedojde k uzavření Smlouvy o nájmu nejpozději v termínu uvedeném v odst.1 tohoto článku z důvodu prodlení vydání příslušných povolení, provedení stavebních prací apod., pokud není prodlení způsobené jednou ze smluvních stran, bude mezi smluvními stranami uzavřen dodatek této smlouvy, který upraví nový termín pro uzavření Smlouvy o nájmu nebo ukončení této smlouvy a vypořádání vzájemných závazků.
3. Vyzvat k uzavření Smlouvy o nájmu může kterákoliv smluvní strana. Výzva musí být provedena písemně. Výzva může být zaslána elektronicky na emailové adresy:
  - a. budoucího pronajímatele: [REDACTED]
  - b. budoucího nájemce: [REDACTED]
4. Na základě této výzvy je druhá smluvní strana povinna uzavřít Smlouvu o nájmu za podmínek zde uvedených.
5. Smluvní strany se zavazují poskytnout si při uzavření Smlouvy o nájmu nezbytnou součinnost.
6. Předpokládané plnění dle Smlouvy o nájmu je od [REDACTED] (pokud se smluvní strany nedohodnou jinak) s tím, že pokud bude Smlouva o nájmu ukončena dříve než [REDACTED] roky ode dne zahájení jejího plnění, zavazuje se budoucí nájemce uhradit jednorázově zbývající část jednotlivých měsíčních plnění do [REDACTED] měsíců od vzniku nájmu, jako by předmět nájmu dále po tuto dobu užíval.
7. Budoucí nájemce bere na vědomí, že v případě neuzavření Smlouvy o nájmu dle této smlouvy z důvodů na jeho straně, zavazuje se budoucímu pronajímateli uhradit veškeré náklady na stavební úpravy apod., související s požadavky na úpravu předmětu nájmu.
8. Dohodou smluvních stran se vylučují účinky § 1788 odst. 1 občanského zákoníku.

## III. Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou do splnění vzájemných povinností smluvních stran.

## IV. Závěrečná ujednání

1. Smlouva může být měněna a doplňována jen písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění v registru smluv zajišťuje budoucí pronajímatel.
3. Smluvní strany se zprošťují veškeré odpovědnosti za nesplnění svých povinností z této smlouvy po dobu trvání vyšší moci, za kterou se považuje každá událost nezávislá na vůli smluvních stran, která znemožňuje plnění smluvních závazků a kterou nebylo možné předvídat v době vzniku této smlouvy. Za vyšší moc se z hlediska této smlouvy považuje zejména přírodní katastrofa, požár, výbuch, silné vichřice a jiné události, které jsou mimo jakoukoliv kontrolu smluvních stran.
4. Smlouva bude vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu.
5. Smlouva je projevem vůle obou smluvních stran, což smluvní strany potvrzují svými podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Plánek pronajatých prostor sloužících podnikání

Příloha č. 2 - SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU A POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

V Praze dne.....

Za budoucího pronajímatele



V Praze dne.....

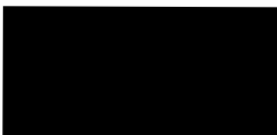
Za budoucího nájemce



22.7.2023



---



## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU A POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

Číslo smlouvy: SM 9230024 Číslo zakázky: [REDACTED]

### Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s.

se sídlem: Beranových 130, Letňany, 199 00 Praha

zastoupena: Ing. Josefem Kašparem, FEng, předsedou představenstva a

JUDr. Petrem Matouškem, členem představenstva

IČ: 00010669, DIČ: CZ00010669

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 446

bankovní spojení: KB, a.s., č. účtu: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

### PRAGUE STUDIOS, s.r.o.

se sídlem: Josefská 34/6, Malá Strana, 118 00 Praha 1

zastoupena: Ing. Jindřichem Güttnerem, jednatelem

IČ: 26155621, DIČ: CZ26155621

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 75210

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavírají v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### Smlouvu o nájmu prostoru a poskytování služeb

(dále jen „smlouva“)

#### Čl. 1

##### Předmět smlouvy

1. Předmět smlouvy spočívá v závazku pronajímatele pronajmout nájemci prostor k dočasnému užívání a v závazku nájemce hradit za užívání předmětu nájmu nájemné, služby a další úhrady dle této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí v průmyslovém areálu na adrese Beranových 130, Praha – Letňany, v nichž se nachází pronajímané prostory.
3. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště [REDACTED]

ostatní plocha blíže uvedené v Příloze č. 2 smlouvy (vyznačeno barevně), nájemci do nájmu a že předmětné prostory/pozemky jsou způsobilé a podle stavebně technického určení vhodné ke smluvenému způsobu užívání (tj. provozování filmových ateliérů a k filmové tvorbě) v souladu s obecně závaznými právními předpisy (dále jen „předmět nájmu“ nebo „pronajatý prostor“).


## Čl. 2 Účel a podmínky nájmu

1. Účelem nájmu je provozování činnosti nájemce v pronajatém prostoru k následujícím činnostem:







2. Nájemce je oprávněn za podmínky získání předchozího souhlasu pronajímatele, pokud zajistí veškerá potřebná povolení, na předmětu nájmu zbudovat na své náklady též dočasné stavby. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
3. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce za podmínky získání předchozího souhlasu pronajímatele provedl technické zhodnocení pronajatého prostoru, přičemž také souhlasí s odpisováním v účetnictví nájemníka. Veškeré náklady dle tohoto odstavce jdou na vrub nájemce a v případě ukončení této smlouvy nenáleží nájemci žádná náhrada za toto technické zhodnocení. Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, budou veškeré pronajaté prostory při ukončení nájmu uvedeny do původního stavu. Pronajímatel odpisuje v daňové odpisové skupině č.5.

## Čl. 3 Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu 
2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do ..... 2024 (*bude doplněno před podpisem smlouvy*) a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

## Čl. 4 Cena nájmu a způsob placení

1. Nájemné dle této smlouvy sestává z dílčích plnění, která se považují za uskutečněná  den v měsíci.
2. Celková cena nájemného uvedená v Příloze č. 1 bude nájemcem placena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy v pravidelných stejných měsíčních platbách na základě faktury vystavené pronajímatelem do  dnů od uskutečnění zdanitelného plnění. Faktura je splatná na základě dohody obou smluvních stran ve lhůtě uvedené na faktuře s minimální splatností  dnů.
3. Doručování faktur je prováděno na adresy uvedené v této smlouvě, anebo na jiné adresy v České republice písemně sdělené druhé smluvní straně. Má-li být podle této smlouvy doručena listina oznamující provedení určitého právního jednání, považuje se taková listina za doručenu dnem jejího převzetí adresátem, nestanoví-li tato smlouva v konkrétním ustanovení jinak. Je-li taková listina odesílána doporučeně poštovní přepravou a není-li vykázáno její převzetí adresátem, je považována za doručenu, respektive právní účinky oznamovaného právního jednání nastanou, třetího dne po jejím odeslání uvedeným způsobem, nestanoví-li v konkrétním případě zákon obligatorně jinak. Se souhlasem nájemce mohou být faktury zasílány též v elektronické podobě na e-mailovou adresu:  V případě



řádného odeslání je faktura považována za doručenou třetího pracovního dne po jejím odeslání uvedeným způsobem.

4. Daň z přidané hodnoty je účtována ve výši sazeb odpovídajících platnému právnímu předpisu ke dni zdanitelného plnění.

5.

6.

7. Nájemce se zavazuje uhradit nejpozději do ■ dnů od podpisu této smlouvy a na základě dokladu vystaveného pronajímatelem jistotu ve výši ■ nájemného včetně DPH (dále „jistota“) jako záruku řádného finančního plnění na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní. V případě, že jistota nebude nájemcem složena ani do ■ dnů po lhůtě uvedené výše, tato smlouva v plném rozsahu zaniká. Pronajímatel je oprávněn čerpat jistotu k uspokojení splatných peněžitých pohledávek vůči nájemci vyplývajících z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, s jejichž úhradou je nájemce v prodlení i po písemné výzvě pronajímatele o více než ■ kalendářních dnů.
8. Bude-li poskytnutá jistota v průběhu nájemního vztahu čerpána, zavazuje se nájemce neprodleně, nejpozději do ■ dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele, jistotu doplnit složením dalších finančních prostředků na její počáteční výši. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci složenou jistotu do ■ dnů od předání předmětu nájmu bez vad s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebyla oprávněně čerpána a v případě jejího čerpání její nevyčerpanou část. Smluvní strany se dohodly, že úroky připsané z jistoty náleží pronajímateli, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

## Čl. 5

### Služby poskytované pronajímatelem

1. Spolu s nájmem prostoru poskytuje pronajímatel nájemci samostatně zpoplatněné služby, které jsou včetně cen uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy.
2. Odvoz průmyslového odpadu a odpadu z vlastní produkce pronajímatel nezabezpečuje, pouze umožní kontakt s firmami oprávněnými k této činnosti.
3. Plnění poskytovaná dle tohoto článku smlouvy se považují za opakovaná plnění uskutečněná k ■ dni v měsíci a jejich cena je splatná společně s nájemným v pravidelných měsíčních platbách na základě faktur vystavených pronajímatelem.

## Čl. 6

### Další plnění zprostředkovaná pronajímatelem

1. Pronajímatel zprostředkovává nájemci plnění uskutečňovaná dodavatelsky jinými subjekty – dodávky elektrické energie, tepla, dodávky teplé a studené vody, ohřev teplé vody, odvod

odpadních a srážkových vod a jiné, a tyto jsou nájemci přefakturovány dle cen a obchodních podmínek dodavatelů médií a ve lhůtách odpovídajících platným právním předpisům a lhůtám fakturace dodavatele.

2. Uvedená plnění spolu se způsobem účtování jsou specifikována v Příloze č. 1. Plnění poskytovaná dle tohoto článku smlouvy se považují za uskutečněná dnem skutečného zjištění poměrné části spotřeby připadající na nájemce nebo dnem odečtu z indikátoru spotřeby, popř. paušály.

## **Čl. 7**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci řádné užívání prostor, včetně poskytovaných služeb souvisejících s užíváním těchto prostor a zajistit a hradit opravy přesahující rámec běžné údržby a oprav.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho nájemních práv po celou dobu nájmu.
3. Obsahem povinností pronajímatele je zajištění dodávek sjednaných služeb a plnění uvedených v této smlouvě. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ní nemohl mít žádný vliv.
4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do pronajatých prostor spolu s osobou oprávněnou, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je to zapotřebí. O tomto musí pronajímatel nájemce předem uvědomit, alespoň 3 pracovní dny předem vyjma případu havárie či neodkladného odvrácení hrozící újmy. Pronajímatel se zavazuje šetřit práv nájemce, tj. vyhovět jeho oprávněné žádosti na změnu termínu apod., pokud tím nevzniká riziko škody.

## **Čl. 8**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory pouze v souladu s jejich stavebně technickým určením a v souladu s ustanoveními této smlouvy.
  2. Nájemce je povinen hradit nájemné sjednané v této smlouvě a jejich přílohách a je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle ustanovení uvedených v této smlouvě a jejich přílohách.
  3. Nájemce je, vzhledem k předmětu své činnosti, oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý prostor či jeho část po dobu platnosti smlouvy dále krátkodobě pronajímat.
  4. Nájemce je povinen zacházet s pronajatými prostory a vybavením, které má v užívání řádně a hospodárně, včas zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor vlastním nákladem.
  5. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné obdobné události.
  6. Stavební a jiné úpravy prostor překračující rámec běžné údržby a oprav, je nájemce oprávněn provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
-

7. Nájemce je povinen dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce, nakládání s odpady, ochrany životního prostředí a zabezpečení rychlého přístupu do všech prostor.
8. Nájemce je povinen na požádání (v přiměřených lhůtách) umožnit oprávněným osobám pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu objektu.
9. V pronajatých prostorech zajišťuje nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných, obecně závazných právních předpisů a je odpovědný za dodržování těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho provozní činností.
10. Nájemce nese veškeré náklady spojené s provozem pronajatých prostor (například energie, odvoz průmyslového nebo nebezpečného odpadu, revize zařízení v předmětu nájmu, pojištění majetku v předmětu nájmu atd.).

## **Čl. 9**

### **Předání a převzetí předmětu nájmu**

1. Nájemce si prostory prohlédl, souhlasí se stavem, v jakém se nachází a ty převezme na základě předávacího protokolu.
2. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel podepsaný předávací protokol a nájemci jinak nic nebrání v přístupu do těchto prostor a v jeho užívání.
3. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

## **Čl. 10**

### **Opravy a údržba**

1. Potřebu oprav nad rámec běžné údržby a drobných oprav u prostor je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a umožnit mu jejich provedení.
2. Veškeré úpravy, které hodlá nájemce provádět v pronajatých prostorech, musí být předem projednány s pronajímatelem, včetně písemné specifikace úprav, a pronajímatel musí provedení těchto úprav písemně odsouhlasit.
3. Nedohodnou-li se pronajímatel a nájemce jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu odevzdat prostory v takovém stavu, v jakém mu byly předány při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran. Za písemnou dohodu s v tomto případě považuje i odsouhlasení prostřednictvím e-mailové komunikace mezi oprávněnými zástupci smluvních stran.

## **Čl. 11**

### **Skončení nájemního vztahu a odstoupení od smlouvy**

1. Obě smluvní strany mohou smlouvu vypovědět v ■měsíční výpovědní době bez udání důvodu, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
  2. Pro případ závažného porušení smluvních povinností, stanovených zejména v čl. 7, 8 smlouvy je možné smlouvu vypovědět v ■měsíční výpovědní době s uvedením důvodu. V daném případě je nutné učinit před výpovědí písemnou výzvu k odstranění závadného stavu/jednání.
  3. Za závažné porušení smlouvy se považuje též, pokud:
-



- a. Porušení povinností nájemce dle čl. 2 odst. 2 a 3 této smlouvy;
  - b. prostor se stane nezpůsobilý ke smluvenému druhu užívání nebo neupotřebitelný bez zavinění nájemce;
  - c. prostor se stane zdravotně závadný bez zavinění nájemce;
  - d. na majetek pronajímatele nebo nájemce bylo zahájeno insolvenční řízení dle zvláštního zákona;
  - e. nájemce neuhradil nájemné nebo služby související s nájmem po dobu delší než ■ měsíc, a to ani přes písemnou výzvu pronajímatele.
4. Nájemní smlouvu lze ukončit kdykoli na základě dohody obou smluvních stran.
  5. V případě, že bude tato smlouva ukončena dříve než ■ roky od počátku jejího plnění z důvodů na straně nájemce nebo výpovědí nájemce ne z důvodu porušení povinností pronajímatele či z důvodů uvedených v odst. 3 písm. a) až d) tohoto článku smlouvy, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli jednorázově veškeré zbývající měsíční plnění po toto ■ období, tedy zbývající měsíční plnění do 36 měsíců od užívání předmětu nájmu.

## Čl. 12

### Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smlouva, mimo části podléhající obchodnímu tajemství, bude v souladu s tímto zákonem uveřejněna v registru smluv.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem uveřejnění v registru smluv. Pronajímatel se zavazuje tuto smlouvu bez zbytečného odkladu po jejím podpisu oběma smluvními stranami, zaslat správci registru smluv k uveřejnění.
3. Smlouva může být měněna a doplňována formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. V ostatních zde neupravených otázkách se vzájemná práva a povinnosti řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Ve věcech technických jednají za pronajímatele pověřeni pracovníci oddělení Vědeckotechnický park.
6. Přílohy č. 1 a 2 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
7. Tato smlouva je podepsána elektronicky v jednom vyhotovení.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost smlouvy potvrzují níže svými podpisy.

**Přílohy:** č. 1 Rozpis nájemného a služeb *(bude upraveno dle skutečnosti před podpisem smlouvy)*  
č. 2 Plánek pronajatých prostor

V Praze dne  
Za pronajímatele:

V Praze dne  
Za nájemce:

28.7.2022

.....  
**Ing. Josef Kašpar, FEng.**  
předseda představenstva



.....  
**JUDr. Petr Matoušek**  
člen představenstva

**Prague  
Studios**  
S.R.O.

Josefská 6, 118 00 Praha 1  
Phone: +420 228 801 300  
IČ: 261 55 621, DIČ: CZ26155621

---

