

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

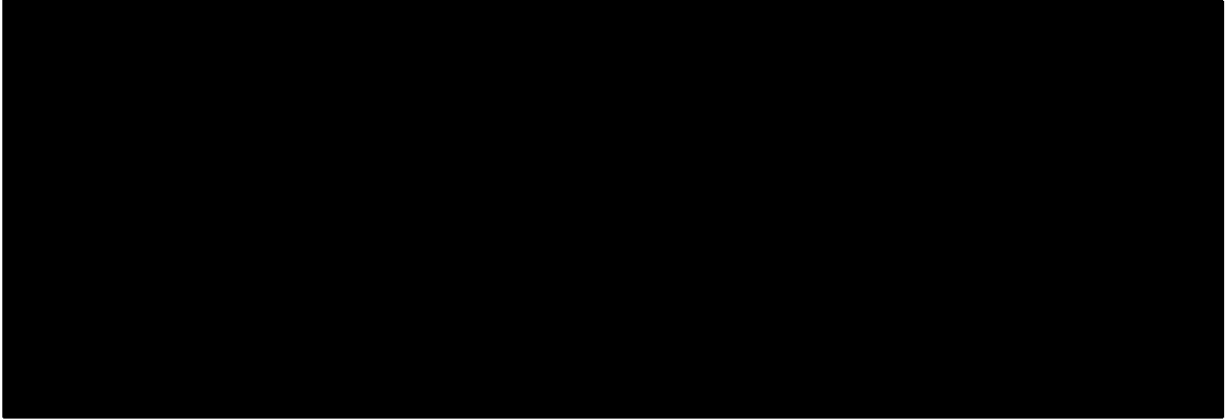
1. Předmět smlouvy spočívá v závazku pronajímatele pronajmout nájemci prostor k dočasnému užívání a v závazku nájemce hradit za užívání předmětu nájmu nájemné, služby a další úhrady dle této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí v průmyslovém areálu na adrese Beranových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

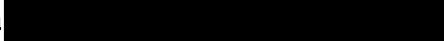


2.






3.

Čl. 3 Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu .
2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 1.3.2024 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 10. 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 doručenou 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 doručenou, 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.

8.

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 jejích 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 jejích 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, obdržel-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. Odchylka 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.



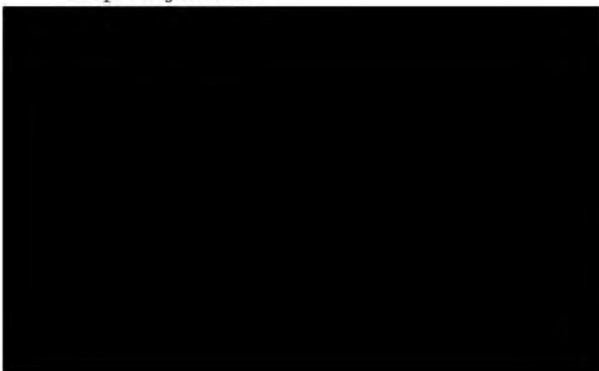
Čl. 12

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
č. 2 Plánek pronajatých prostor

V Praze dne
Za pronajímatele:



V Praze dne
Za nájemce:

6.3.24
1

