

Článek I. Smluvní strany

Městská část Praha 6

sídlo: Čs. armády 601/23, 160 52 Praha 6 - Bubeneč

IČO: 00063703

DIČ: CZ00063703

zapsaná v Rejstříku ekonomických subjektů vedeném Českým statistickým úřadem

bankovní účet: 35-7003470237/0100

zastoupená: Mgr. Jakubem Stárkem, starostou

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

DonArt Production, s.r.o.

sídlo: Korunní 2569/108, Vinohrady, 101 00 Praha 10

IČO: 05479789

DIČ: CZ05479789

spisová značka: C 264021 vedená u Městského soudu v Praze

zastoupená: [redacted] na základě plné moci

(dále jen „**Nájemce**“)

(dále společně také jen „**Smluvní strany**“)

uzavírají mezi sebou níže uvedeného dne, v souladu s § 2201 a následujícími zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „**Občanský zákoník**“*), tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI

(dále jen „**Smlouva**“).

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, je hlavní město Praha vlastníkem stavby (bytového domu) č. p. 728, jež je součástí pozemku parc. č. 1039, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 877 pro katastrální území Bubeneč, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Dům**“).
2. V souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a Statutem hlavního města Prahy vyhlášeným obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, je Dům svěřen do správy Pronajímatele, který je oprávněn s ním nakládat způsobem dle této Smlouvy.

Článek III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto Smlouvou za účelem uvedeným v čl. IV. Smlouvy přenechává Nájemci do užívání byt č. 29 včetně jeho příslušenství o velikosti 3+1 a podlahové ploše 127,23 m², který se nachází ve 2. nadzemním podlaží Domu (dále jen „**Předmět nájmu**“), a Nájemce se zavazuje

Předmět nájmu užívat v souladu se zákonem a touto Smlouvou a zaplatit za to Pronajímateli sjednané nájemné dle článku VI. Smlouvy.

Článek IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu Nájemci za účelem natáčení celovečerního filmu „Po čem holky touží“.

Článek V. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 19. 5. 2026 do 22. 6. 2026.
2. Předčasné ukončení nájmu je možné dle ujednání obsažených v čl. XI. této Smlouvy.

Článek VI. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu

1. Nájemné za Předmět nájmu za uvedenou dobu nájmu činí 140 000 Kč (slovy: sto čtyřicet tisíc korun českých) (dále jen „**Nájemné**“). Smluvní strany se dohodly, že k Nájemnému bude připočtena příslušná sazba DPH v zákonné výši. DPH bude účtována na základě zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, platného a účinného v době uzavření této Smlouvy.
2. Nájemce dále uhradí Pronajímateli zálohu ve výši 20 000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, tj. dodávka elektřiny do Předmětu nájmu, dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v Domě a úklid společných prostor v Domě (dále jen „**Záloha**“). Pronajímatel vyúčtuje Nájemci Zálohu v termínu stanoveném zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemné a Zálohu uhradí Nájemce Pronajímateli na základě účetního/daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem ke dni 1. 5. 2026 se splatností do 15. 5. 2026 na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Pro účely této Smlouvy se nájemné, smluvní pokuty, úroky z prodlení či jiné platby považují za zaplacené okamžikem připsání celé hrazené částky na účet Pronajímatele.

Článek VII. Prohlášení Smluvních stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady Předmětu nájmu ani další skutečnosti, jež by bránily uzavření Smlouvy nebo užívání Předmětu nájmu.
2. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením Smlouvy seznámil s právním a faktickým stavem Předmětu nájmu a že se Předmět nájmu nachází ve stavu plně způsobilém k užívání pro sjednaný účel nájmu a v tomto stavu jej přejímá. Nájemce je povinen o Předmět nájmu pečovat s péčí řádného hospodáře.

Článek VIII.
Předání a převzetí Předmětu nájmu

1. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepíší Smluvní strany v době započetí nájmu předávací protokol (dále jen „**Protokol**“). Pronajímatel nepředá Předmět nájmu Nájemci dříve, než Nájemce uhradí Pronajímateli Nájemné a Zálohu dle článku VI. odst. 1 a 2 Smlouvy.
2. V Protokolu bude uveden stav Předmětu nájmu včetně případných vad, soupis vybavení Předmětu nájmu, stavy měřidel (elektroměr, vodoměry, poměrové rozdělovače tepla), informace o počtu předaných klíčů, datum vyhotovení Protokolu a popřípadě další podstatné skutečnosti. Protokol podepíší pověřeni zástupci obou Smluvních stran (za Pronajímatele je Protokol oprávněn podepsat příslušný provozní technik společnosti SNEO, a.s.).
3. Protokol v obdobném rozsahu dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy bude mezi Pronajímatelem a Nájemcem sepsán i při ukončení nájmu.
4. Protokoly budou pořizeny vždy ve dvou vyhotoveních, kdy každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Článek IX.
Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu a v souladu s platnými právními předpisy a touto Smlouvou.
3. Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí v řádném stavu a čistotě, případné znečištění nebo poškození je Nájemce povinen bezodkladně na své náklady odstranit, v opačném případě je Pronajímatel oprávněn Nájemci účtovat smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun)/den. Dále je povinen dbát na to, aby veškeré instalace a zařízení včetně spotřebičů byly v provozuschopném stavu a splňovaly podmínky stanovené platnými právními předpisy.
4. Nájemce je povinen dodržovat domovní řád. Nájemce se zavazuje zdržet se veškerého jednání, kterým by nad míru přiměřenou poměrům imisemi ve smyslu § 1013 a násl. Občanského zákoníku (zejména hlukem, prachem či vibracemi) narušil či omezil výkon užívacích práv třetích osob v Domě. Nájemce bere na vědomí povinnost dodržovat noční klid v době od 22:00 do 6:00 hodin.
5. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli provést po předchozí výzvě kontrolu stavu a užívání Předmětu nájmu včetně pořízení fotodokumentace a kamerových záznamů.
6. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě provést po předchozí písemné výzvě instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, vody a jiných energií, jakož i odečet naměřených hodnot. Dále je povinen umožnit přístup k technickým zařízením umístěným v Předmětu nájmu, nebo k nimž je možný přístup pouze přes Předmět nájmu.
7. Při poruchách na rozvodech tepla a vody, popřípadě jiných instalací, je Nájemce povinen zajistit přerušení příslušného rozvodu a o poruše neprodleně informovat Pronajímatele. Nájemce je dále povinen neprodleně informovat Pronajímatele o potřebě oprav či jiných nutných zásahů v Předmětu nájmu, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikne.
8. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy Předmětu nájmu, pokud se Smluvní strany nedohodnou v konkrétním případě písemně jinak. S ohledem na účel nájmu se ale Smluvní strany dohodly, že Nájemce je oprávněn přemístit movité věci umístěné v Předmětu nájmu a Předmět nájmu vymalovat či obdobně upravit, Nájemce však není oprávněn provádět takové úpravy bytu,

kteře nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu. Nájemce nemá právo na náhradu nákladů či jiného vyrovnání s Pronajímatelem za provedení úprav v Předmětu nájmu, ať už se jimi hodnota bytu zvýší nebo sníží.

9. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě nebo dát Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě. Nájemce není oprávněn postoupit závazky z této Smlouvy třetí osobě.
10. Nájemce odpovídá Pronajímatele za škody vzniklé na Předmětu nájmu v důsledku jednání Nájemce, a to včetně škod způsobených třetími osobami, pokud jim Nájemce umožní přístup do Předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět Pronajímatele, popř. správce Předmětu nájmu. Nájemce je současně povinen takto vzniklé škody neprodleně odstranit.
11. Nájemce je povinen na své náklady uvést Předmět nájmu ke dni ukončení nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, tedy minimálně ve stavu, v jakém jej převzal, nehlédě na běžné opotřebení. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li Pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do Předmětu nájmu a v jeho užívání, přičemž uvedené bude stvrzeno Protokolem ve smyslu čl. VIII. Smlouvy. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele.
12. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí ve vlastnictví, resp. svěřené správě Pronajímatele, které se nacházejí v Předmětu nájmu a které Nájemce převzal. Nájemce rovněž odpovídá za veškeré škody na Předmětu nájmu ve smyslu § 2926 Občanského zákoníku.

Článek X. Smluvní sankce

1. V případě prodlení Nájemce nebo Pronajímatele s úhradou jeho peněžitých závazků náleží druhé Smluvní straně úrok z prodlení v zákonem stanovené výši.
2. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a předáním Předmětu nájmu se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímatele smluvní pokutu ve výši 4 000 Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých) za každý započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

Článek XI. Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto Smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo:
 - a) písemnou dohodou Smluvních stran,
 - b) výpovědí za podmínek uvedených v odst. 2, 3 a 4 tohoto článku této Smlouvy,
 - c) z dalších důvodů stanovených platnými právními předpisy.
2. Nájemce může vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby v případě, že Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby v případě, že Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči Pronajímatele, zejména:
 - a) poškozujeli Nájemce Předmět nájmu či Dům, nebo svým jednáním způsobuje škodu na majetku uživatelů jiných prostor v Domě,

- b) porušuje-li Nájemce opakovaně své povinnosti vyplývající ze Smlouvy nebo domovního řádu, a to přesto, že byl na tuto skutečnost již upozorněn,
 - c) užívá-li Nájemce Předmět nájmu v rozporu s platnými právními předpisy nebo v rozporu se sjednaným účelem nájmu,
 - d) přenechá-li Předmět nájmu do užívání třetí osobě,
 - e) v plné výši ve sjednané době neuhradí Nájemné a Zálohu dle čl. VI. této Smlouvy
 - f) porušuje-li Nájemce bezpečnostní, hygienické nebo požární předpisy v Domě či Předmětu nájmu.
4. Výpověď musí být písemná a musí v ní být uveden důvod výpovědi. Výpovědní doba podle odst. 2 a 3 tohoto článku této Smlouvy činí deset (10) dnů a počíná běžet ode dne, kdy byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
5. Nájemce se zavazuje odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli v den, kdy nájem končí, v opačném případě má Pronajímatel nárok na smluvní pokutu dle čl. X. odst. 2 této Smlouvy. V případě, že Nájemce nevyklidí Předmět nájmu ani do čtrnácti dnů od skončení nájmu a současně bude zřejmé, že Předmět nájmu už neužívá, je Pronajímatel, resp. jím pověřená osoba, oprávněna do Předmětu nájmu vstoupit, protokolárně zaevidovat stav Předmětu nájmu, pořídit soupis movitých věcí nacházejících se v Předmětu nájmu a následně tyto movité věci vyklidit a vhodným způsobem uskladnit. Vyklizení a uskladnění movitých věcí oznámí Pronajímatel Nájemci. Veškeré náklady na vyklizení a uskladnění movitých věcí nese v plné výši Nájemce.
6. Smluvní strany vylučují aplikaci § 2230 odst. 1 Občanského zákoníku.

Článek XII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv (dále jen „**Registr smluv**“) dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž obě Smluvní strany obdrží po dvou výtiscích.
3. Změnu či doplnění Smlouvy je možné provést pouze písemně, a to formou dodatku podepsaného oběma Smluvními stranami.
4. Nájemce bere na vědomí, že městská část Praha 6 je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této Smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají a též prohlašuje, že nic z obsahu této Smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.
5. V případech neupravených Smlouvou se použijí příslušná ustanovení Občanského zákoníku, popřípadě dalších platných právních předpisů.
6. Stane-li se některé ustanovení Smlouvy neplatným nebo neúčinným, zavazují se Smluvní strany nahradit jej takovým platným a účinným ustanovením, které je neblíže původnímu ustanovení s přihlédnutím k vůli obou Smluvních stran. Tato skutečnost nemá vliv na platnost a účinnost Smlouvy jako celku.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím Registru smluv. Smluvní strany dále berou na vědomí, že Smlouva nabude účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv. Dále platí, že nebude-li Smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího

uzavření, bude od počátku zrušena. Smlouva bude uveřejněna bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření. Smlouvu uveřejní Pronajímatel.

8. Smluvní strany prohlašují, že Smlouvu uzavřely podle své svobodné a vážné vůle, že ji před svým podpisem podrobně prostudovaly a dobře jí rozumějí. Na důkaz toho níže připojují své podpisy.
9. Přílohy: č. 1 – plná moc nájemce.
10. Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 6: uzavření Smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Rady městské části Praha 6, a to usnesením č. RMČ-3750/26 ze dne 27. 4. 2026, a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.

V Praze dne: _____

V Praze dne: _____

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

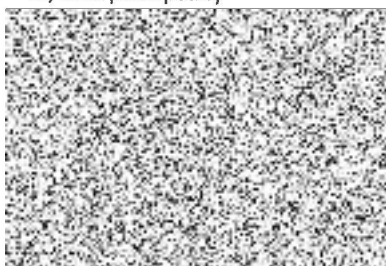
Mgr. Jakub Stárek
starosta
městské části Praha 6



na základě plné moci

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný



(dále jen „Zmocnitel“)

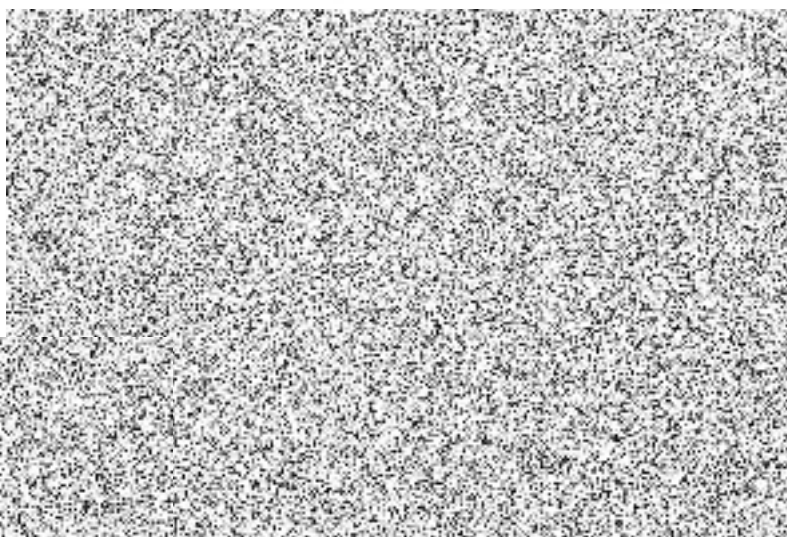
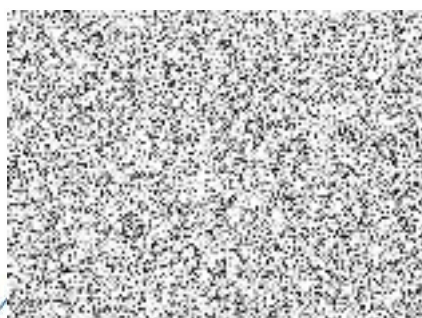
Udělují plnou moc



(Dále jen „Zmocněnec“)

K tomu, aby jednal jménem společnosti DonArt production s.r.o. ve spojitosti s výrobou a postprodukcí celovečerních filmů s pracovními názvy „Po čem holky touží“ a „Na hraně“. Zmocněnec má oprávnění jednat pozice výkonného producenta a podepisovat všechny smlouvy přímo spojené s tímto projektem.

Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou



Výše uv

Zmocn