

Smlouva o nájmu prostor a místností sloužících k podnikání č. 6508005026

Pronajímatel:

Správa železnic, státní organizace

se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dláždění 1003/7, PSČ 110 00
 IČO: 709 94 234
 DIČ: CZ70994234
 Zapsána: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384
 zastoupena: Ing. Jakubem Červenkou, ředitelem organizační jednotky SŽ Facility,
 pokud dále není uvedeno jinak
 bankovní spojení: Česká národní banka
 číslo účtu: xxxxx
 variabilní symbol: **6508005026**
 ID datové schránky: uccchjm
 adresa pro doručování písemností: Správa železnic, státní organizace – SŽ Facility, regionální pracoviště západ, Železničářská 1386/31, 40003 Ústí nad Labem
 kontaktní osoba: xxxxx, MT: xxxxx, E: [xxxx](#)

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce:

FILM HUNTERS s.r.o.

se sídlem: Šimáčkova 4/1379, Holešovice, 170 00 Praha 7
 IČO: 28487397
 DIČ: CZ28487397
 zapsána v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 145178
 zastoupena: MgA. Pavlem Špačkem, jednatelem
 kontaktní osoba: xxxxx, zplnomocněnec
 MT: xxxxx, E: [xxxxx](#)

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce společně též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“) v souladu ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve výpravní budově **žst. Litoměřice dolní nádraží**, ulice Nádražní č.p. 535, v obci Litoměřice, k.ú. Litoměřice (685429), která je součástí pozemku p.č. 7566, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, na listu vlastnictví č. 7566. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC6000388509, objekt v SAP ZDC/42/25231. Část pozemku p.p.č. 4094/42, v obci Litoměřice, k.ú. Litoměřice (685429) konkrétně se jedná o přejezd přes koleje.

Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany

jsou srozuměny s tím, že pozemky a stavby pro dopravu v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

2. Správcovskou činnost Předmětu nájmu z pohledu obchodního využití vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka Pronajímatele: SŽ Facility, regionální pracoviště regionální pracoviště západ, Železničářská 1386/31, 40003 Ústí nad Labem (ve Smlouvě jen „**Komerční správce majetku**“).
3. Přehled natáčecích dní, je uveden v **příloze č. 1** a je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly, a to dne 16.05.2026 a v období od 25.05.2026 – 29.05.2026, dle čl. VI. odst. 1. smlouvy. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu, který bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Předávací protokol bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.
5. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá.

II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku předmět podnikání:
výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

Natáčení – audiovizuální tvorba Natáčení scény do seriálu Vraždy v kraji

a to způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy a životní prostředí, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě, že by nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za hrubé porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v článku I. této smlouvy nájemné ve výši 10 000 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem, za natáčecí den (slovy: deset tisíc korun českých).
2. Celkové nájemné za den **16. 05. 2026** a období od **25. 05. 2026** do **29. 05. 2026** je splatné na základě vystavené faktury. Nájemce je povinen zaplatit nájemné v celkové výši **60 000 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem** (slovy: šedesát tisíc korun českých), ve prospěch účtu pronajímatele č. 802011/0710 vedeného u České národní banky, na základě vystavené faktury.
3. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip podle ustanovení § 1957 odst. 1) občanského zákoníku, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
4. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, (tj. např. prašnost, hlučnost, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů, atd.), s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.
6. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodloužení určené předpisy práva občanského. Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé

nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, čímž smluvní strany výslovně vylučují úpravu dle ustanovení § 1971 občanského zákoníku.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen uhradit nájemné vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona. č. 541/2021 Sb., o odpadech, v platném znění.
4. Nájemce je povinen při akci zajistit **nakládání s odpady v souladu s platnou legislativou**, pronajaté prostory ani jejich okolí nesmí být znečišťováno. Za veškeré odpady vznikající v souvislosti s akcí (včetně odpadu návštěvníků) zodpovídá nájemce.
5. **Nájemce je povinen zajistit po ukončení akce úklid pronajatých prostor i okolí místa konání.**
6. V případě naléhavé situace, či havarijního stavu, je nájemce povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů. Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušování nebo omezení nájemních práv.
7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů. Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.
8. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele.
9. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu.
10. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu, zejména v prostorech staveb, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.
11. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.
12. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nebyla provozována činnost, která je v rozporu s obecně závaznými předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.
13. Předmět nájmu leží v ochranném pásmu dráhy. **Nájemce se zavazuje dodržovat ustanovení zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů**, týkající se staveb a prací v ochranném pásmu dráhy a nebude požadovat odškodnění za újmu způsobenou nepříznivými účinky železničního provozu, (hluk, nečistota, otřesy) a Bp.
14. Nájemce se zavazuje, že neomezí přístup k zařízením a objektům železnice pro přístup jednotek informačního záchranného systému a bude dodržovat všechna ustanovení norem a předpisů z oblasti požární ochrany, obzvláště ust. § 5 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o požární ochraně“). Nájemce je považován za odpovědnou osobu ve smyslu ust. § 2 zákona o požární ochraně.
15. Nájemce se zavazuje zachovat úroveň požární ochrany vyplývající z technických podmínek požární ochrany staveb, podle kterých byla stavba navržena, provedena a bylo zahájeno její užívání. **Nájemce je povinen v předmětu nájmu neprovozovat činnost, která by svou povahou zvýšila požární nebezpečí objektu - např. prodej a skladování pyrotechniky.** V pronajatých prostorech nesmí překročit průměrná hodnota nahodilého požárního zatížení hořlavých látek hladinu pn 90 kg/m² (Položka 1.4 Přílohy č. 2 vyhlášky č. 246/2001 Sb.).

16. Je-li nájemce, či jeho zaměstnanec svědkem, či jinak se dozví o skutečnostech zakládajících podezření z možného útoku ohrožujícího život, zdraví či majetek v objektu pronajímatele (projevy terorismu, vandalismus, krádež, poškozování majetku a ohrožování provozu zařízení apod.), učiní neprodleně oznámení složkám integrovaného záchranného systému (jednotné evropské telefonní číslo tísňového volání 112, tísňové linky Hasičského záchranného sboru 150, Policie České republiky 158, městské policie 156, zdravotnické záchranné služby 155) a pověřenému pracovníkovi správce předmětu nájmu pro provozně technické záležitosti.
17. Nájemce se zavazuje, že nebude svévolně zasahovat do všech rozvodů a zařízení ve správě ČD-telematika, a.s., které je chráněno ochranným pásmem dle ust. § 102 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Dotčenými zařízeními jsou místní datové, hodinové a telefonní rozvody po budově a na nástupišti.
18. **Nájemce zajistí pevnou dislokovanou službu, která bude po celou dobu akce hlídat, aby zaměstnanci nájemce, osoby s nájemcem spolupracující (dále jen „účastníci produkce“) nevstupovali do kolejiště a hlasitost jejich činností nenarušovala a neomezovala hlášení staničním rozhlasem.**
19. Pro technické informace k připojení El. Energie z LDSŽ kontaktujte xxxxx, tel. xxxxx nebo xxxxx tel:xxxxx.
20. Zásah do zabezpečovacího zařízení (přejezdu) je nepřípustný. Ovládání přejezdu je nutné řešit s řízením provozu (výpravčím ŽST Litoměřice-dolní)
21. Za CDP Praha, územní správu severozápadní Čechy, souhlasíme se záměrem filmového natáčení v prostorách Správy železnic v ŽST Litoměřice dolní nádraží (dopravní kancelář výpravčího). Podmínkami je, že:
- v průběhu akce nesmí ze strany žadatele docházet k zásahům do řízení drážní dopravy na pracovišti výpravčího a všichni zúčastnění musí uposlechnout pokyny výpravčího ve službě;
 - v případě mimořádností si vyhrazujeme právo natáčení přerušit po dobu nezbytně nutnou;
 - obsluha zařízení smí být prováděna jen osobou/ zaměstnancem, který je k tomu oprávněn nebo pod jeho přímým dohledem a po jeho souhlasu;
 - souhlas platí jen pro dny uvedené v žádosti:
 - 16.5. 2026 (směna cca 12:30 - 0:30hod.)
 - 28.5. 2026 (směna cca 7:00 - 19:00 hod.)
 - 29.5. 2026 (směna cca 13:00 - 01:00 hod.)
 - po dobu akce se nebude ze strany OŘ Ústí nad Labem konat žádná výluka (ke dni vydání tohoto souhlasu není plánována), kromě případných výluk k obnovení provozování dráhy a drážní dopravy.
22. Nájemce se zavazuje, že nebude vytvářet podmínky, které by mohly vést ke zhoršení bezpečnostní situace v železničních stanicích a provozní budově – v předmětu nájmu uvedeném v čl. I. odst. 1. smlouvy.
23. Nájemce se zavazuje, že nebude ohrožovat bezpečnost v provozovaném tělese dráhy a poškozovat technická zařízení ve vlastnictví pronajímatele. Nájemce je dále povinen zajistit, aby účastníci produkce také neohrozili bezpečnost v provozovaném tělese dráhy a nepoškodili technická zařízení ve vlastnictví pronajímatele.
24. Nájemce je oprávněn umístit veškeré potřebné zařízení a vybavení, včetně dočasných scén v či na předmětu nájmu a zavazuje se výše uvedené po dokončení práce plně odstranit a ponechat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl předán s ohledem na přiměřené opotřebení vyplývající z výše uvedeného a povoleného použití. Nájemce má právo pro potřeby natáčení provést v či na předmětu nájmu drobné úpravy, které je povinen po skončení doby užívání dát do původního stavu.
25. Nájemce se zavazuje vynaložit veškeré úsilí k tomu, aby nedošlo k poškození uvedeného předmětu nájmu a zavazuje se odškodnit pronajímatele a ochránit jej před jakýmkoli nárokem a požadavky jakékoli osoby nebo osob související s osobním zraněním, úmrtím nebo škodou na majetku, které vzniknou takové osobě nebo osobám přímo na základě jakékoli nedbalosti na straně nájemce, v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 50 000,00 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), za každé porušení povinností. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
 - nájemce neprovedl úhradu nájemného, a to ani v dodatečné lhůtě, kterou pronajímatel nájemci stanoví;
 - nájemce nesplnil jakoukoliv svou povinnost dle IV. smlouvy.
2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst. 4 smlouvy.
 3. Pronajímatel má též nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

- Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou** s účinností dne **16.05.2026 a ode dne 25. 05. 2026 do 29. 05. 2026**

1. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v době stanovené jako konec nájmu dle čl. VI odst. 1 smlouvy.
2. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.
3. Při nedodržení lhůty k vyklizení a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 15 000,00 Kč /den. Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahuje svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o registru“).
2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv.
3. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z užívacího poměru příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv. Smluvní strany se dohodly na tom, že se touto smlouvou budou řídit od **16. 05. 2026**
5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv

strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.

7. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy.
8. Nájemce souhlasí, aby pronajímatel použil jeho osobní údaje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) pro účely sepsání této smlouvy a její zpracování v systému SAP a zajištění řádného plnění práv a povinností plynoucích z uzavřeného smluvního vztahu.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po 1 vyhotovení. Vyhotovení mají platnost originálu.

Příloha č. 1 Přehled natáčecích dní
č. 2 Plná moc

V Ústí nad Labem dne:

V Praze dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

.....