

Důvodová zpráva

Společnost HEAVEN'S GATE s.r.o. požádala dne 26. 1. 2022 ÚMČ Praha 10 o pronájem části nebytových prostor v objektu bývalé ZŠ V Olšinách, kde má zájem natáčet celovečerní film pod názvem „Amerikánka“. Samotné natáčení bude probíhat v prostorách bývalé tělocvičny v 1. NP dne 19. 3. 2022. V prostoru bývalé tělocvičny vytvoří za tímto účelem malé stavební úpravy, které jsou popsány a znázorněny na přiložených fotografiích k žádosti. Po skončení natáčení prostor uvedou do původního stavu. Z předání předmětu nájmu nájemci bude provedena podrobná fotodokumentace míst, kde se bude nájemce pohybovat, a podrobná fotodokumentace se provede i při vrácení předmětu nájmu zpět pronajímateli.

Nájemné bylo stanoveno ve výši **70.000 Kč** bez DPH za dobu nájmu, tj. od 9. 3. 2022 do 20. 3. 2022, která zahrnuje jeden den natáčení a jedenáct dnů realizace stavebních a likvidačních prací. K nájemnému bude připočteno DPH ve výši dle aktuálně platných a účinných právních předpisů.

Jednotlivé položky pro vypočítání nájemného:

- | | |
|---|----------------------------------|
| ➤ natáčení | 15.000 Kč (1 x 15.000 Kč) |
| ➤ realizace stavebních a likvidačních prací | 55.000 Kč (11 x 5.000 Kč) |

Nastane-li situace, že se v průběhu trvání nájmu změní počet natáčecích dnů nebo počet dnů realizace stavebních či likvidačních prací, bude nově vypočítána i výše nájemného za užívání předmětu nájmu dle skutečnosti.

Nájemce složí nejpozději ke dni podpisu smlouvy na účet ÚMČ Praha 10 finanční jistotu ve výši 50.000 Kč.

Budoucí nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je dlouhodobě uzavřen a je v horším technickém stavu, včetně nemožnosti připojení energií a omezeného čerpání vody. Prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a plně vyhovuje sjednanému účelu. Smluvní strany shodně konstatují, že pronajímatel budoucího nájemce na technický stav předmětu nájmu a rizika s ním spojená upozornil. Ten si uvědomuje a respektuje rizika plynoucí z technického stavu předmětu nájmu a souhlasí, že pronajímatel nenese odpovědnost za jakoukoliv škodu, která by nájemci v důsledku technického stavu předmětu nájmu vznikla. Též se zavazuje zajistit bezpečnost všech osob vstupujících do předmětu nájmu, jejich proškolení BOZP, a také zabezpečit požární ochranu a dozor objektu po dobu trvání nájemního vztahu.

Žádost uchazeče o nájem včetně popisu a vizualizace stavebních úprav

HEAVEN'S GATE s.r.o.
Loretánská 179/13, Hradčany, 118 00 Praha 1
IČ: 604 67 541
č.ú.: 115-6894360247/0100
zastoupená Viktorem Taušem, jednatelem společnosti

Odbor bytů a nebytových prostor
Vršovická 68, 101 38 Praha 10
+420 267 093 675

Praha, 26. ledna 2022

Žádost o pronájem nebytového prostoru

Vážení,

tímto žádám o pronájem objektu "tělocvičny" v Základní škole V Olšínách 69, Praha Strašnice v období od 9. března 2022 do 20. března 2022 za účelem natáčení celovečerního filmu Amerikánka.

Od 9. března 2022 do 18. března 2022 budou probíhat instalace filmových dekorací, 19. března 2022 bude probíhat samotné natáčení a 20. března 2022 bude probíhat deinstalace filmových dekorací. Projektu se na místě zúčastní přibližně 50 osob.

Kontaktní osobou pro jednání ohledně užívání je Pavel Trochta, tel.: +420 728 929 935, e-mail: pavel.trochta39@gmail.com.

Za kladné vyřízení mé žádosti předem děkuji.

S pozdravem



Viktor Tauš

Příloha

Přehled stavebních úprav

MC Praha 10
Doručeno: 26.01.2022
P10 – 040689/2022

lísty: přílohy: 4 sv.příloh:



mp10es861c6ede

TĚLOCVIČNA

STAVEBNÍ ÚPRAVY

- 1: vykrytí oken- pokračující stěna a současné obložení
- 2: doplnění chybějícího obložení
- 3: instalace prosvětlených panelů ke stropu
- 4: nalakování parket a vyznačení "nalajnování"
- 5: instalace dveří
- 6: instalace basketbalového koše a žebříku
- 7: instalace portálů



E-mail (vyjádření OMP k žádosti)

Klogner Josef (ÚMČ Praha 10)

Od: Morávková Petra Bc. MBA (ÚMČ Praha 10)
Odesláno: čtvrtek 13. ledna 2022 10:55
Komu: Klogner Josef (ÚMČ Praha 10)
Kopie: Urbánek Tomáš Mgr. VED OMP (ÚMČ Praha 10)
Předmět: RE: pronájem prostor k natáčení

Dobrý den, pane vedoucí,
 souhlasíme s pronájmem objektu bývalé ZŠ V Olšínách ve vámi uvedeném termínu.
 Žádáme vás o provedení podrobné fotodokumentace míst na kterých se budou pohybovat třetí osoby a to před předáním objektu.
 Současně žádáme o fyzickou kontrolu a také fotodokumentaci stavu objektu při přebírání objektu.

S pozdravem

Petra Morávková

From: Klogner Josef (ÚMČ Praha 10)
Sent: Wednesday, January 12, 2022 2:21 PM
To: Morávková Petra Bc. MBA (ÚMČ Praha 10) <petra.moravkova@praha10.cz>
Cc: Urbánek Tomáš Mgr. VED OMP (ÚMČ Praha 10) <Tomas.Urbaneck@praha10.cz>; Březina Roman Ing. VED OBN (ÚMČ Praha 10) <Roman.Brezina@praha10.cz>
Subject: FW: pronájem prostor k natáčení

Vážená paní vedoucí,

obracím se na Vás s dotazem, zdali by bylo možné (myšleno, že nic tomu nebrání), a to v návaznosti na probíhající záležitosti spojené s procesem připravované rekonstrukce ZŠ V Olšínách, realizovat záměr filmování v této škole? Časová dotace, kdy by měla akce filmařů probíhat je od 11. 3.do 19. 3.2022, viz. níže.

Děkuji Vám za spolupráci a jsem s pozdravem

Bc. Josef Klogner

vedoucí referátu nebytových prostor
 Oddělení bytů a nebytových prostor
 Odbor bytů a nebytových prostor
 a
 tajemník Komise pro podporu podnikání

Telefon: +420 267 093 255
 E-mail: josef.klogner@praha10.cz

Úřad městské části Praha 10
 Vršovická 1429/68
 101 38 Praha 10
 Web: www.praha10.cz

Smlouva o podnikatelském nájmu na dobu určitou

**SMLOUVA O PODNIKATELSKÉM NÁJMU
NA DOBU URČITOU (KRÁTKODOBÝ PRONÁJEM)
č. 2022/OBN/**



Na jedné straně

Městská část Praha 10

se sídlem: Vršovická 1429/68, Vršovice, 101 00 Praha
IČO: 000 63 941
DIČ: CZ00063941
bankovní spojení: č. ú.: 35-2000733369/0800
ID datové schránky: irnb7wg
zastoupena Renatou Chmelovou, starostkou
k smluvnímu jednání oprávněn Ing Roman Březina, vedoucí odboru bytů a nebytových prostor
(dále jen „**pronajímatel**“)

a na straně druhé

HEAVEN'S GATE s.r.o.

se sídlem Loretánská 179/13, Hradčany, 118 00 Praha 1
IČO: 604 67 541
DIČ: CZ60467541
bankovní spojení: č. ú.: 115-6894360247/0100
ID datové schránky:
zastoupena Viktorem Taušem, jednatelem
kontaktní osoba pro vyřizování 
e-mailová adresa: 
(dále jen „**nájemce**“)

pronajímatel a nájemce, dále společně také jen jako „**účastníci**“,

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě svobodného a vážného projevu vůle a podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, po vyjednávání o všech jejích okolnostech a podmínkách uzavřeli tuto smlouvu na

KRÁTKODOBÝ PRONÁJEM

ČLÁNEK I.

**ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ
PŘEDMĚT SMLOUVY**

1. Předmětem této smlouvy je z jedné strany závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání ve smyslu čl. II. předmět nájmu a z druhé strany závazek nájemce platit pronajímateli za právo užívání předmětu nájmu nájemné dle čl. III.
2. Pronajímatel má na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, dle zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m Praze a dle vyhl. č. 55/2000, Sb. hl. m. Prahy, Statutu hl. m. Prahy, svěřen do správy objekt č. p. 200, na pozemku parc. č. 1/1, č. o. 69, v ulici V Olšínách v k. ú. Strašnice, v Praze 10. Pronajímatel je na základě uvedených právních předpisů oprávněn ke jmenovaným věcem vykonávat vlastnická práva, včetně práva jej pronajmout.

3. Pronajímatel tímto nájemci pronajímá pouze část prostor v objektu, a to místnosti v 1. nadzemním podlaží (tělocvična 156 m²) a dvě přilehlé místnosti (20,06 m² a 50,63 m²) o celkové ploše **226,69 m²** a přístupové cesty (dále jen „předmět nájmu“). Nebytový prostor k užívání nájemcem je vyznačen na přiloženém plánu, který je jako **příloha** nedílnou součástí této smlouvy.
4. Nájemce je právnická osoba podnikající s předmětem podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Předmět nájmu je pronajímán k realizaci podnikatelské činnosti nájemce.
5. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je dlouhodobě uzavřen a je v horším technickém stavu, včetně nemožnosti připojení energií a omezeného čerpání vody. Prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a plně vyhovuje sjednanému účelu. Smluvní strany shodně konstatují, že pronajímatel nájemce na technický stav předmětu nájmu a rizika s ním spojená upozornil. Nájemce si uvědomuje a respektuje rizika plynoucí z technického stavu předmětu nájmu a souhlasí, že pronajímatel nenesे odpovědnost za jakoukoliv škodu, která by nájemci v důsledku technického stavu předmětu nájmu vznikla. Nájemce se zavazuje zajistit bezpečnost všech osob vstupujících do předmětu nájmu, jejich proškolení BOZP, a také zabezpečení požární ochrany a dozoru objektu.
6. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je kulturní památkou dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění a je zapsána v ÚSKP ČR, č. r. 105384. Veškeré úpravy musí tento aspekt respektovat a zásahy, které by mohly vést k jeho změně či poškození nejsou povoleny, není-li domluveno jinak.

ČLÁNEK II.

NÁJEM

DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Předmět nájmu je nájemci pronajímán k účelu nájmu **natáčení celovečerního filmu „Amerikánka“**.
2. Předmět nájmu bude nájemce spravovat, nakládat s ním a pečovat o něj jako řádný hospodář. Nájemce nese nebezpečí škody, byť vznikne i náhodou.
3. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou od 09. 03. 2022 do 20. 03. 2022**.
4. Jiným způsobem než dohodou účastníků se nájem neprodlužuje. Ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije.
5. Nájemci bude předmět nájmu zpřístupněn zástupcem příslušné správní firmy ke dni 09. 03. 2022. Z tohoto předání bude pořízen předávací protokol a bude provedena podrobná fotodokumentace míst, kde se bude nájemce pohybovat.
6. Při skončení nájmu předá nájemce předmět nájmu pronajímateli nejpozději k poslednímu dni trvání nájmu, přičemž předáním se míní zejména úplné vyklizení předmětu nájmu a jeho uvedení do původního stavu.
7. Předání předmětu nájmu předpokládá i odstranění všech úprav pro natáčení filmu, kterými nájemce předmět nájmu opatřil a uvedení předmětu nájmu i v tomto směru do původního stavu.
8. Pokud nájemce do 3 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a nepředá ve smyslu této smlouvy protokolárně pronajímateli, bude pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a na náklady a nebezpečí nájemce předmět nájmu vyklidit – nájemce

se zavazuje uhradit pronajímateli v plné výši vzniklé náklady, včetně kompenzace pronajímatelem způsobených škod na cizích věcech nalézajících se nebo zabezpečujících předmět nájmu, do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení. Vykližené věci pronajímatel vhodným způsobem na náklady nájemce uschová do doby, nežli si je nájemce převezme. Po využití uvedeného postupu zašle pronajímatel nájemci na adresu pro doručování ve smyslu této smlouvy písemné vyrozumění o jeho provedení, výši uplatňovaných nákladů a o způsobu uložení a dalšího nakládání s vyklizenými věcmi, včetně výzvy k jejich vyzvednutí. Nepřevezme-li si nájemce věci do 15 dnů od konce doby uvedené ve výzvě, je pronajímatel oprávněn věci zpeněžit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem, včetně nákladů na vyklizení předmětu nájmu a uschování věcí. Zbytek utržených peněžních prostředků složí pronajímatel k rukám nájemce na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel může vůči vyklizeným věcem taktéž uplatnit zástavní nebo zadržovací právo ke krytí případných pohledávek za pachtýřem v souladu s § 1309 a násl., § 1395 a násl.

9. Nájemce si zajistí dodávky elektrické energie sám svými technickými prostředky a zajistí si svá hygienická zařízení. Bere na vědomí, že v objektu je omezený přístup využívat hygienická zařízení.

ČLÁNEK III. NÁJEMNÉ NÁKLADY NÁJMU

1. Pronajímateli náleží za přenechání předmětu nájmu nájemci do užívání následně ujednané nájemné:

Nájemné je stanoveno ve výši **70.000 Kč** (slovy: **sedmdesát tisíc** korun českých) za dobu nájmu, která zahrnuje jeden natáčecí den (19. 3. 2022) a jedenáct dnů realizace stavebních a likvidačních prací. K nájemnému bude připočteno DPH ve výši dle aktuálně platných a účinných právních předpisů.

Jednotlivé položky pro vypočítání nájemného (cena za 1 den):

- | | |
|---|-----------|
| ➤ natáčení | 15.000 Kč |
| ➤ realizace stavebních a likvidačních prací | 5.000 Kč |

Nastane-li situace, že se v průběhu trvání nájmu změní počet natáčecích dnů, počet dnů realizace stavebních či likvidačních prací, nebo počet dnů parkování, bude nově vypočítána výše nájemného za užívání předmětu nájmu dle skutečnosti.

2. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné za užívání předmětu nájmu za celé období nájmu na účet pronajímatele vedený u ČS a.s., číslo účtu **35-2000733369/0800**, v.s.: 20069. Nájemné je splatné na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem (správní firmou).
3. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady za odběr služeb (vodné, stočné). Spotřeba těchto služeb bude nájemci účtována dle skutečně odebraného množství, která se počítá ode dne předání objektu do dne ukončení nájmu, a to na základě vyhotoveného předávacího protokolu. Úhrada za služby je splatná na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

ČLÁNEK IV. JISTOTA

1. Nájemce se zavazuje ke dni podpisu této smlouvy složit na účet č. **6015-2000733369/0800** finanční **jistotu** ve výši **50.000 Kč** (slovy: **padesát tisíc** korun českých) na základě vystaveného avíza o plánovaném složení jistoty/kauce pronajímatelem.

2. Pronajímatel je oprávněn si na jistotu započíst jemu na předmětu nájmu vzniklou újmu, k jejíž náhradě je nájemce povinen, dlužné nájemné, náklady za služby a smluvní nebo zákonné sankce, které vůči nájemci v souvislosti s nájmem pronajímatel uplatnil, pokud nebyly dobrovolně uhrazeny. V případě uplatnění jistoty nájemce jistotu na výzvu pronajímatele doplní do sjednané výše.
3. Čerpáním složené jistoty není dotčeno právo pronajímatele vymáhat celý zbývající dluh na nájemném včetně příslušenství ani právo na náhradu škody.
4. Při skončení nájmu a řádném vrácení předmětu nájmu se jistota, nebude-li zkonsumována v souladu s touto smlouvou, vrací. Jistota bude vrácena nejdříve 15 dní ode dne skončení nájmu.

ČLÁNEK V.

DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu jinému do podnájmu, stejně tak jej jakkoli měnit (mimo případy plynoucí z této smlouvy), včetně provádění stavebních úprav vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, ledaže mu k tomu pronajímatel předem písemně udělí souhlas.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně pro účely dle této smlouvy tak, jak jsou uvedeny zejména v čl. II. odst. 1, a to obvyklým způsobem a v souladu se stanoveným účelem nájmu.
3. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek v bezprostředním okolí předmětu nájmu a dodržovat pravidla požární ochrany, hygienické předpisy a dodržovat zásady obecné bezpečnosti při užívání předmětu nájmu. Zabezpečení objektu po dobu nájmu zajistí nájemce vlastními silami. Nájemce je povinen zabezpečit veškerá nezbytná bezpečnostní a protipožární opatření v předmětu nájmu (funkční hasicí přístroje atd.)
4. Nájemce je povinen udržovat na/v předmětu nájmu čistotu, zejména je povinen v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., v platném znění, odděleně shromažďovat, třídit a předávat k využití a zneškodnění odpad vzniklý z předmětu nájmu.
5. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je v obytné zóně a zavazuje se realizovat svůj projekt tak, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování obyvatel.
6. Nájemce se zavazuje v souvislosti s nájmem počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku a životním prostředí.
7. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby nedošlo k poškození historicky hodnotných prvků v objektu. Historicky hodnotnými prvky jsou: vstupní vestibul se schodištěm; hlavní schodiště (schodišťová ramena, stupně, zábradlí); veškerá vedlejší schodiště (schodišťová ramena, stupně, zábradlí); chodby – teracová podlaha, římsy na stěnách; původní dlažby; balkony se zábradlím; špaletová okna, teracové parapety; tělocvična; sklobetony; požární kovové dveře; prostor krovu; venkovní fasáda a oplocení.
8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození předmětu nájmu, které způsobil on nebo jiné osoby prodlávající v/na předmětu nájmu s jeho souhlasem, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu. Nájemce prohlašuje, že pro případ vzniku škody je pojištěn.

9. V případě havárie se nájemce zavazuje provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod. Nájemce bude neprodleně informovat pronajímatele o vzniklých škodách a závadách a všech provedených opatřeních.
10. Nájemce může zasahovat do předmětu nájmu pouze způsobem odpovídajícím účelu nájmu. Veškeré úpravy jako např. stavba kulís, zakrytí modernizujících prvků a podobně, musí být dočasného charakteru, nesmí poškodit předmět nájmu a nájemce je povinen je ke dni ukončení nájmu odstranit. Jiné stavební zásahy, včetně terénních úprav, případně opatření předmětu nájmu štítem, návěstím nebo podobným znamením lze provést jen s předchozím souhlasem pronajímatele, a za podmínek pronajímatelem stanovených zvláštní dohodou.
11. Zásahy do zeleně, především kácení či prořez dřevin může nájemce provádět pouze po předchozím projednání a odsouhlasení pronajímatelem.
12. Nájemce je na základě oznámení pronajímatele povinen za účelem kontroly, opravy či ukázky budoucímu nájemci umožnit pronajímateli prohlídku celého předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje stejně jako přítomnost nájemce, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Realizací práva pronajímatele podle tohoto odstavce nevzniká nájemci právo na slevu z nájmu.
13. Účastníci na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
14. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli veškeré změny na své straně, které by mohly mít vliv na plnění závazků a uplatňování práv z této smlouvy.
15. Nájemce je povinen přijímat veškeré písemnosti na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy se zavazuje ve lhůtě bez zbytečného odkladu písemně sdělit tuto skutečnost pronajímateli. Do doby doručení tohoto oznámení je povinen zajistit přijímání písemností na adrese uvedené v záhlaví smlouvy.
16. Za den doručení nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítá doručovanou písemnost převzít, nebo den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně (s dodejkou) zasláné písemnosti u poskytovatele poštovních služeb. Pronajímatel a nájemce mohou však také využívat služeb datové schránky.

ČLÁNEK VI. SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu:
 - a) ve výši **15.000 Kč** (slovy: patnáct tisíc korun českých) za užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou. Pronajímateli vzniká právo na smluvní pokutu ve shodné výši opakovaně, nezjedná-li nájemce v době určené ve výzvě k zaplacení (nejméně 10 dní) nápravu;
 - b) ve výši 0,1 % z dlužné částky nájemného, nejméně však **100 Kč** (slovy: jedno sto korun českých), bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného více jak deset dní, za každý den prodlení;
 - c) ve výši **5.000 Kč** (slovy: pět tisíc korun českých) za každý jeden případ porušení jakékoli jiné právní povinnosti nájemce, jenž má v souvislosti s nájmem vůči pronajímateli na základě této smlouvy nebo platných právních předpisů plnit.
2. Při prodlení s placením ze strany nájemce má pronajímatel právo na úrok z prodlení ve výši zákonné sazby.

3. Uplatnění (vznik) práva na smluvní pokutu či úrok z prodlení nemá vliv na právo požadovat náhradu škody v plné výši. Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se snížení smluvní pokuty.

ČLÁNEK VII. ZPŮSOBY ZÁNIKU SMLOUVY

1. Nájem založený touto smlouvou **skončí ke dni 20. 03. 2022.**
2. Pronajímatel smí skončit nájem výpovědí bez výpovědní doby mj.:
 - a) přenechá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - b) změní-li nájemce hospodářské určení předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - c) změní-li nájemce způsob užívání předmětu nájmu, jak byl ujednáno touto smlouvou, bez souhlasu pronajímatele;
 - d) užívá-li nebo požívá-li nájemce předmět nájmu tak, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tak, že hrozí jeho zničení, a přes výzvu pronajímatele a ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě spolu s poučením o důsledcích nezjednání nápravy nájemce v souladu s výzvou nápravu nezjedná; hrozí-li nebezpečí z prodlení, předchozí výzva není třeba;
 - e) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti a působí-li tím újmu pronajímateli a/nebo je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného spojených s užíváním předmětu nájmu.
3. Nájemce smí skončit nájem výpovědí bez výpovědní doby pouze a výlučně z těchto důvodů:
 - a) zanikne-li z části předmět nájmu;
 - b) porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště hrubým způsobem a působí-li tím značnou újmu nájemci.

ČLÁNEK VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Návrh na uzavření této smlouvy nelze přijmout s dodatkem nebo s odchylkou.
2. Tuto smlouvu nelze uzavřít, aniž by byly ujednány všechny náležitosti, jež se dle záměru stran v ní měly ujednat.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
4. Obsah závazku založeného touto smlouvou nebude utvářen zvyklostmi. Význam pro něj nemá ani zavedená praxe stran.
5. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
6. Změny této smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, schválených a podepsaných oběma smluvními stranami.
7. Účastníci se dohodli, že práva na majetková plnění podle této smlouvy se promlčí nejpozději do 15 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. Právo namítnout neplatnost právního jednání, vyjma případů jednostranného skončení nájmu, se promlčí do jednoho roku ode dne, kdy mohlo být uplatněno poprvé.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech každý s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a jeden obdrží pronajímatel.

9. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nad rámec obsahu výše uvedených smluvních ujednání výslovně vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 2051; § 2223; § 2247; § 2253; § 2287; § 2303 a § 2311 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.
10. Účastníci prohlašují, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetli, že odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.
11. Pronajímatel tímto nájemci a jeho právním nástupcům neodvolatelně uděluje oprávnění pořizovat fotografie, zvukové, zvukově obrazové nebo obrazové záznamy prostor, nemovitosti a jejich částí (dále jen „Záznamy“), a tyto Záznamy využívat ve filmu nebo jiném díle nebo v souvislosti s nimi za účelem propagační, reklamní, obchodní, tvůrčí či jakékoliv jiné činnosti, a to prostřednictvím všech médií a všemi způsoby známými či dosud neznámými, jakýmikoliv prostředky a zařízeními, a to bez jakéhokoliv množstevního, časového, územního či jiného omezení, v původní, zpracované či jinak změněné podobě, samostatně nebo v souboru anebo ve spojení s jinými záznamy, fotografiemi, díly, uměleckými výkony či prvky, a to včetně užití Záznamů ve změněném či vymyšleném (zfikcionalizovaném) kontextu. Odměna pronajímatele za udělení oprávnění dle předchozí věty je již zahrnuta v nájemném dle čl. IV. této smlouvy. Nájemce ani jeho nástupci nejsou povinni jakkoli reálně využít Záznamů, nahrávek, zobrazení nebo jiných odkazů na nemovitost, prostory nebo jejich části ve filmu ani jiném díle, ani jiným způsobem.
12. Pronajímatel je srozuměn a souhlasí s tím, že Záznamy budou plně a navždy vlastnictvím nájemce, a že budou využity pro účely vytvoření filmu nebo jiného díla, a za tím účelem mohou být Záznamy jakýmkoli způsobem zpracovávány, spojovány, upraveny, modifikovány a přizpůsobeny tvůrčí činností třetí osoby, zpravidla režiséra. Veškerá práva jakéhokoli druhu týkající se všech Záznamů pořízených v souvislosti s nájmem budou navždy výhradním vlastnictvím nájemce nebo jeho právních nástupců. Pronajímateli ani majiteli nemovitosti nebo jiné straně, která nyní má nebo by do budoucna měla zájem o nemovitost, z tvůrčí činnosti nájemce v nemovitosti žádná práva duševního vlastnictví, ani žádná jiná práva, nevznikají.
13. Pronajímatel souhlasí s celosvětovou distribucí Záznamů v rámci filmu nebo jiného díla, jeho části nebo odvozených produktů, a to všemi prostředky dosud známými nebo vynalezenými později, zejména prostřednictvím veřejného promítání, video distribuce, televizního vysílání, DVD, Internetu, a to i za účelem reklamy a propagace, a to bez jakéhokoliv časového omezení. Pronajímatel je rovněž srozuměn a souhlasí s veškerými aktivitami souvisejícími s filmem nebo jiným dílem (jako jsou zkoušky, fotografování, publicita, vydávání knih a/nebo obchodní aktivity spojené s filmem nebo jiným dílem). Odměna pronajímatele za udělení oprávnění dle tohoto článku je již zahrnuta v nájemném dle čl. IV. této smlouvy.
14. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn nájemci udělit práva vyplývající z tohoto článku smlouvy, a že udělením těchto práv nedochází k zásahu do práv třetích osob, zejména pak do práv duševního vlastnictví.

V Praze dne _____

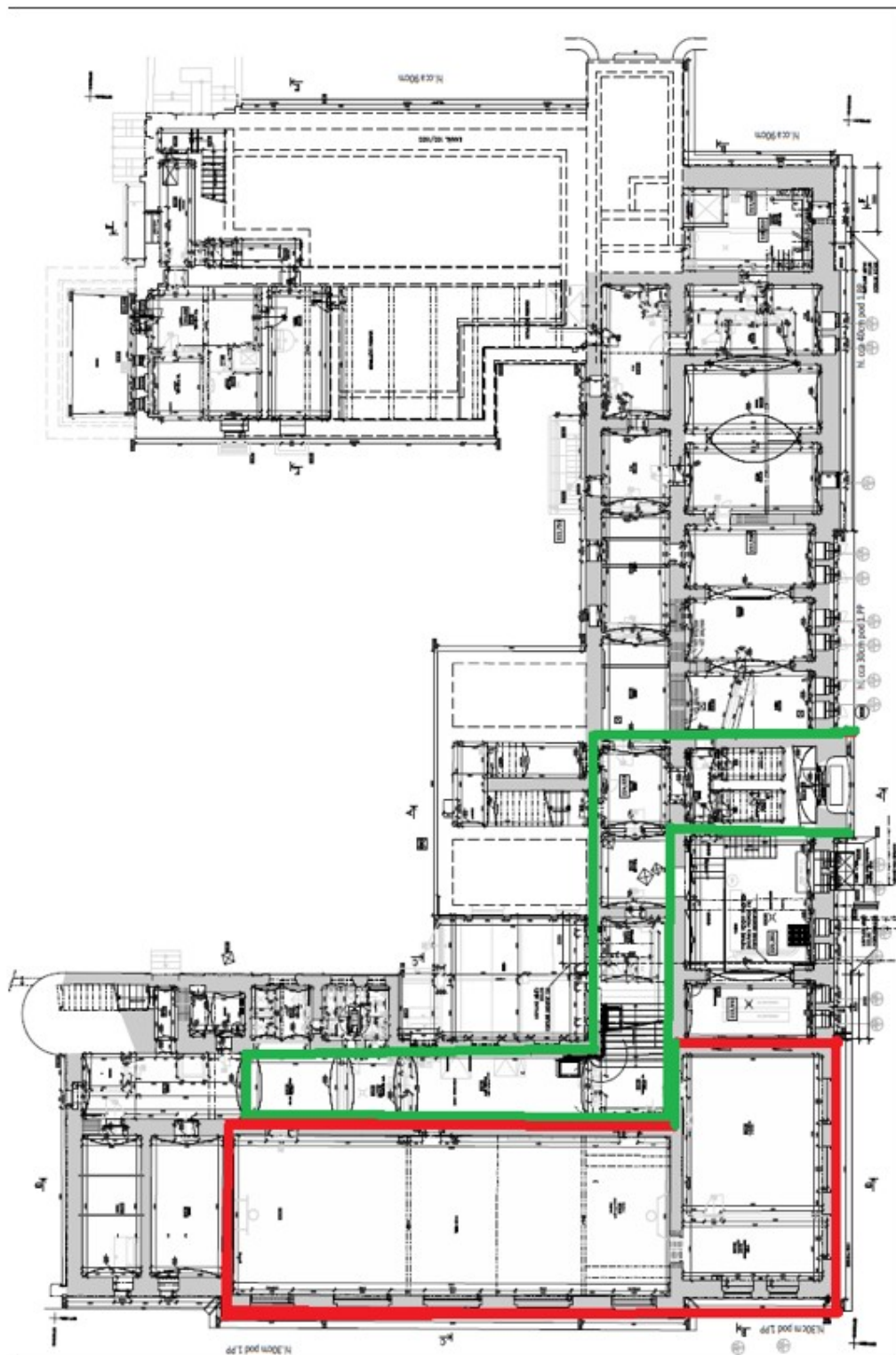
V Praze dne _____

Nájemce

Pronajímatel

Příloha – Plánek předmětu nájmu

Příloha – Plánek předmětu nájmu



Předmět nájmu
Přístupová cesta