

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely mezi sebou

obchodní společnost **J.S.P., a.s.**

IČ: 26432846

se sídlem Praha 4, Mikuleckého 1311/8, PSČ: 147 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7071

zastoupená předsedou představenstva panem Mgr. Jaromírem Soukupem

(dále jen jako „**Pronajímatel**“)

na straně jedné

a

obchodní společnost **Barrandov Televizní Studio a.s.**

IČ: 41693311

se sídlem Praha 5, Kříženeckého nám. 322, PSČ: 152 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 892

zastoupená předsedou představenstva panem Mgr. Jaromírem Soukupem a

místopředsedkyní představenstva paní Ing. Marcelou Hrdou

(dále jen "**Nájemce**")

na straně druhé

tuto

nájemní smlouvu,

uzavřenou dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že se na základě Smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitostem uzavřené dne 7.5.2015 a doručené příslušnému katastrálnímu úřadu za účelem provedení vkladu vlastnického práva dne 7.5.2015 stal nabyvatelem administrativně-technické budovy bez č.p./č.e. v Praze 5, Kříženeckého nám. 322 (dále jen „Budova“), jež je součástí pozemku parc. č. 884/5, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.707 m², zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, k.ú. Hlubočepy, LV č. 9901, a že je oprávněn pronajmout Nájemci níže

- specifikovaný předmět nájmu.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu Budovu, sestávající z haly o jednom nadzemním podlaží, prostor technického zázemí Budovy a skladů umístěných v suterénu Budovy, ateliéru, přípravny, šaten, kanceláří a kostyméren, včetně hygienického a sociálního zázemí umístěných v přízemí a v prvním patře Budovy (Budova dále jen „Předmět nájmu“).
 3. Součástí práva užívat Předmět nájmu za podmínek této Smlouvy je i právo chůze a jízdy přes pozemky parc. č. 884/17, parc. č. 884/18 a parc. č. 886/53, k.ú. Hlubočepy.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce bude Předmět nájmu užívat za účelem výkonu všech činností, které představují předmět podnikání Nájemce a které s ním souvisejí.
2. Nájemce prohlašuje, že byl s dispozicí a se stavem Předmětu nájmu seznámen a potvrzuje, že shledává Předmět nájmu vhodný k účelu, ke kterému má být užíván.
3. Předmět nájmu je nezařízený a je vybaven osvětlovacími tělesy, koberci, silno- a slaboproudými rozvody. Nájemce si prostory pro účely svého podnikání vybaví nábytkem na svůj náklad. Nájemce je oprávněn užívat v rámci užívání Předmětu nájmu rovněž zázemí a společné prostory budovy, tj. zejména recepci, jednací místnosti, sklady, chodby, kuchyňky s elektrickými spotřebiči a sociální zařízení.

III.

Doba nájmu

1. Nájemní vztah na shora uvedený předmět nájmu se sjednává na dobu určitou, začíná dnem 7.5.2015 a končí dnem 31.12.2035.
2. Neoznámí-li kterákoliv ze smluvních stran druhé smluvní straně nejpozději do 30.11.2035, že trvá na ukončení nájmu ke dni uplynutí doby určité dle odst. 1., mění se počínaje dnem 1.1.2036 nájemní vztah na dobu neurčitou, přičemž výpovědní lhůta se sjednává jako šestiměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě pochybností se výpověď považuje za doručenu počínaje třetím dnem po jejím předání k poštovní přepravě a to doporučeně.

IV.

Nájemné a úhrada za služby

1. Měsíční nájemné za užívání Předmětu nájmu se sjednává dohodou obou smluvních stran ve výši **Kč 700.000,- bez DPH měsíčně**, k této částce bude připočtena DPH v zákonné výši. Ustanovení věty předchozí se nepoužije za období od 7.5.2015 do 31.5.2015; za toto období se sjednává měsíční nájemné za užívání Předmětu nájmu ve výši **Kč 565.000,- bez DPH**, k této částce bude připočtena DPH v zákonné výši.

2. Nájemné je nájemce povinen hradit oproti fakturám – daňovým dokladům vystavovaným Pronajímatelem vždy k prvnímu kalendářnímu dni měsíce, za nějž je nájemné účtováno. Nájemné je splatné do 15 kalendářních dnů ode dne vystavení příslušné faktury – daňového dokladu. Budou-li mezi účastníky existovat vzájemné k započtení způsobilé pohledávky, bude nájemné hrazeno vždy přednostně započtením vzájemných pohledávek smluvních stran.
3. Pronajímatel je oprávněn zvýšit základní nájemné každý rok nájmu vždy k 1.1. o inflační koeficient vyhlášený Českým statistickým úřadem.
4. Součástí nájemného nejsou telekomunikační poplatky a poplatky za plyn, elektrickou energii, vodné a stočné, odvoz domovního odpadu, úklid a osvětlení společných nebytových prostor a úklid v předmětu nájmu.
5. Platby za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu je Nájemce povinen platit vždy přímo k rukám příslušného dodavatele energií/poskytovatele dané služby, a to ve výši odpovídající skutečné spotřebě. Za tímto účelem je Nájemce povinen uzavřít s příslušnými dodavateli energií a služeb příslušné smlouvy a stanovit výši záloh. Nebude-li příslušný poskytovatel energií/služeb umožňovat, aby příslušná smlouva byla uzavřena s Nájemcem, bude takováto smlouva uzavřena mezi poskytovatelem energií/služeb a Pronajímatelem; Nájemce je v takovém případě povinen hradit úhrady za takovéto energie/služby k rukám Pronajímatele formou pravidelných měsíčních záloh na danou službu, splatných vždy do 15. kalendářního dne měsíce, za nějž se úhrada na danou službu hradí. Zaplacené zálohy na služby budou Pronajímatelem vyúčtovány vždy pozadu, nejméně jedenkrát ročně na základě vyúčtování od dodavatele energií/poskytovatele služeb a dle skutečné spotřeby. Nájemce se zavazuje, že uhradí veškeré nedoplatky vzniklé za dobu trvání nájmu na poskytovaných službách spojených s užíváním Předmětu nájmu, a to i v případě, že k vyúčtování dojde až po skončení nájmu. Případný nedoplatek nebo přeplatek zjištěný při vyúčtování je splatný do 15-ti dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování doručeno Nájemci. Dojde-li během trvání doby nájmu ke zvýšení cen výše uvedených služeb, smluvní strany se dohodnou na odpovídajícím zvýšení měsíčních záloh. Pronajímatel je povinen Nájemce na tuto skutečnost předem upozornit.
6. Pronajímatel předá Nájemci do užívání po dobu nájmu telefonní linky podle dohody.
7. Po celou dobu nájmu bude Nájemce hradit telekomunikační poplatky Pronajímateli.
8. V případě prodlení v platbě nájemného a plateb za poskytované služby je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit úrok z prodlení v zákonné výši.

V.

Vybavení prostor, údržba a úpravy Předmětu nájmu

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět v Předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy nebo úpravy technického vybavení a zařízení. Provedení případných úprav nebo jiné zásahy, které by ovlivnily stav Předmětu nájmu nebo jeho zařízení musí být dohodnuty předem s pronajímatelem a úhrada nákladů s tím spojených musí být vždy vzájemně odsouhlasena v číslovaném písemném dodatku k této smlouvě, včetně eventuelního finančního vyrovnání po skončení nájemního vztahu.
2. Nájemce se zavazuje, že si zajistí na své vlastní náklady úklid a drobnou údržbu v

Předmětu nájmu.

3. Pronajímatel je oprávněn v odůvodněných případech vstoupit do Předmětu nájmu, avšak vždy za přítomnosti Nájemce nebo osoby jím zmocněné.

VI.

Pojištění

Nájemce pojistí veškeré vlastní zařízení a vybavení umístěné v pronajatých prostorách proti běžným rizikům včetně živelné události, proti odcizení a poškození.

VII.

Povinnosti Nájemce po ukončení nájemního vztahu

1. Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu vrátit jim převzatý Předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k dohodnutým úpravám, jakož i obvyklým opotřebením, případně změněnému stavu, na základě předávacího protokolu.
2. Ke dni ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen vypořádat nájemné a platby za poskytované služby. Nájemce se zavazuje první den po ukončení nájemního vztahu vydat a vrátit pronajatý Předmět nájmu včetně klíčů, a to prázdný nově vymalovaný, čistý a uklizený.
3. V případě, že Nájemce po ukončení výpovědní doby Předmět nájmu nevyklidí a protokolárně nepředá Pronajímateli, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši Kč 50.000,-.

VIII.

Další práva a povinnosti stran

1. Nájemce se zavazuje, že při užívání Předmětu nájmu bude dbát všech platných bezpečnostních a protipožárních předpisů, šetřit a udržovat svěřený Předmět nájmu a v případě způsobené škody zajistit její odstranění, eventuálně její uhrazení v plné výši Pronajímateli.
2. Nájemce je povinen Pronajímateli neprodleně nahlásit případné závady (např. prasklé vodovodní potrubí, odpad, apod.), která pak budou Pronajímatelem neprodleně odstraněny.
3. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu užívat tak, aby nedocházelo k porušování obecně závazných právních předpisů.
4. Pokud by Nájemce hodlal užívat Předmět nájmu k jiným než výše popsáním účelům, je třeba, aby Pronajímatel vyslovil s takovouto činností písemný souhlas ve formě dodatku k této smlouvě.
5. Práva a povinnosti Pronajímatele i Nájemce plynoucí z této smlouvy přecházejí na jejich případné právní nástupce.
6. Pronajímatel není odpovědný vůči Nájemci nebo jeho zaměstnancům za jakékoliv škody, které byly způsobeny v případě prokazatelného zavinění Nájemcem, nebo osoby, kterým Nájemce do pronajatých nebytových prostor umožnil přístup.

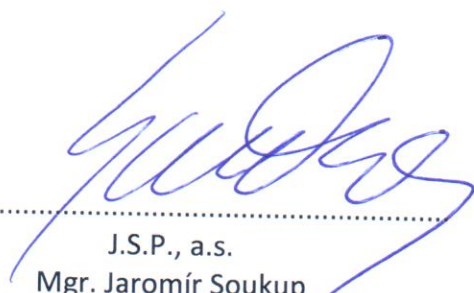
IX.

Všeobecná ustanovení


1. Všechny následné úpravy této smlouvy mohou být mezi stranami dohodnuty samostatnými písemnými dodatky k této smlouvě.
2. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu. Jedno vyhotovení obdrží Nájemce a jedno Pronajímatel.
3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

V Praze dne 7.5.2015

V Praze dne 7.5.2015



.....
J.S.P., a.s.
Mgr. Jaromír Soukup
předseda představenstva



.....
Barrandov Televizní Studio a.s.
Mgr. Jaromír Soukup
předseda představenstva

V Praze dne 7.5.2015



.....
Barrandov Televizní Studio a.s.
Ing. Marcela Hrdá
místopředsedkyně představenstva