

20/2025

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

Lumivod s.r.o.

se sídlem: 2. května 2384, 760 01 Zlín

IČO: 06914799, DIČ: CZ06914799

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 105079

zastoupena Jindřichem Motýlem, jednatelem

(na jedné straně; dále jen „Producent“)

a

Krajská Majetková, příspěvková organizace

sídlo / bydliště: Tolstého 1232/37, 400 03, Ústí nad Labem, Střekov

IČO / rodné číslo: 00829048

bankovní spojení: 32233431/0100

plátce DPH: ne / ano: DIČ: CZ00829048 neplátce DPH !

(na druhé straně; dále jen „Pronajímatel“)

spolu uzavřely tuto nájemní smlouvu:

I.

- (1) Producent má v úmyslu pořídit zvukově obrazový záznam audiovizuálního díla – hraného televizního seriálu s (pracovním) názvem „HOUPAČKY“ (dále jen „AVD“) v režii Bohdana Slámy. Producent vyrábí AVD o stopáži cca 90 min.
- (2) Pronajímatel je vlastníkem, spoluvlastníkem, nájemcem nebo jinak oprávněným uživatelem následující nemovitosti:

Druh nemovitosti (pozemek / byt / nebytový prostor)	Zápis v katastru nemovitostí	Rozloha (m ²)	Adresa nemovitosti	Vztah pronajímatele k nemovitosti (vlastník, nájemce...)
Zámek na parc.č. 52/1	LV 246	1877	Milešov č.p.1	Právo hospodaření se svěřeným majetkem
Ostatní plocha parc. č. 48	LV 246	5388	Milešov č.p.1	Právo hospodaření se svěřeným majetkem
Ostatní plocha parc. č. 45	LV 246	8218	Milešov č.p.1	Právo hospodaření se svěřeným majetkem

(dále jen „předmět nájmu“) a je oprávněn předmět nájmu pronajmout nebo dát do podnájmu Producentovi, jak činí touto smlouvou. Je-li Pronajímatel nájemcem nebo jinak oprávněným uživatelem předmětu nájmu, prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy či jiného souhlasu vlastníka oprávněn dát předmět nájmu Producentovi do podnájmu. Bez ohledu na to, zda je vztah podle této smlouvy nájemní nebo podnájemní smlouvou, je používáno jednotné označení „nájem“ a jeho odvozeniny.

- (3) Producent má v úmyslu využít předmět nájmu jako reálovou lokaci (exteriér či interiér) k natáčení AVD, a to buď jako dekoraci, tj. prostor pro vlastní realizaci natáčení AVD, jako

prostor pro zázemí realizačního štábu při natáčení anebo jako prostor pro účely související s natáčením AVD (dále jen "účel nájmu").

II.

- (1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává Producentovi předmět nájmu k dočasnému krátkodobému užívání pro realizaci účelu nájmu, a to na dobu určitou, a to následovně:

od 4.9.2025 07:00 hod do 8.9.2025 20:00 hod

(dále jen "**doba nájmu**"). Po dobu nájmu bude Producent v předmětu nájmu provádět přípravné práce, vlastní natáčení a likvidační práce. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn poskytnout předmět nájmu Producentovi a že předmět nájmu netrpí žádnými faktickými či právními vadami znemožňujícími jeho řádné užití v souladu s touto smlouvou.

- (2) Pronajímatel se zavazuje Producentovi předat předmět nájmu nejpozději dne 3.9.2025 ve stavu odpovídajícím účelu nájmu, případné požadavky na stav předmětu nájmu (např. vyklizení, vybavení interiéru apod.) jsou specifikovány v příloze č. 1 k této smlouvě.
- (3) Pronajímatel se zavazuje zajistit Producentovi nerušené užívání předmětu nájmu a umožnit na dobu nájmu vstup do předmětu nájmu a osobám podléjícím se na realizaci AVD (producent AVD, filmový štáb, herci, novináři atd.). Producent je oprávněn užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu po dobu nájmu 24 hodin denně bez jakéhokoli omezení, ve standardním rozsahu realizace audiovizuálního díla; jsou-li v tomto smyslu sjednána nějaká omezení (např. omezení prostor předmětu nájmu, které je možné využívat, omezení doby, kdy je možno předmět nájmu užívat, hlukové limity, světelné limity, paralelní užívání předmětu nájmu Pronajímatelem po dobu nájmu a rozsah takového užívání apod.), jsou obsažena v příloze č. 2 k této smlouvě.
- (4) Pronajímatel je povinen předat Producentovi klíče nebo jiný prostředek k umožnění vstupu do předmětu nájmu na dobu nájmu nebo je povinen zajistit přítomnost osoby disponující takovými prostředky v předmětu nájmu po celou dobu, kdy je Producent oprávněn předmět nájmu využívat.
- (5) Producent je povinen předmět nájmu užívat tak, aby na něm nevznikla škoda. Producent je oprávněn v předmětu nájmu provádět (dekorační, stavební, výtvarné, dispoziční atd.) úpravy potřebné pro účely vytvoření dekorace pro natáčení AVD; ke dni předání předmětu nájmu zpět Pronajímateli je Producent povinen předmět nájmu uvést do původního stavu a odstranit všechny zásahy a škody, které při využívání na předmětu nájmu způsobil, ledaže se strany dohodnou na tom, že (některé) takto způsobené škody Producent nahradí v penězích. Jde-li o stavební nebo jiné změny či úpravy, mají-li jejich následky zůstat při vrácení předmětu nájmu Pronajímateli zachovány, je možno je provést jen s předchozím souhlasem Pronajímatele a v takovém případě se na ně nevztahuje závazek Producenta k uvedení do původního stavu. Producent neodpovídá za škody na předmětu nájmu, které nezavinil ani on ani osoby, kterým umožnil vstup do předmětu nájmu. Pronajímatel odpovídá Producentovi a třetím osobám, které budou v předmětu nájmu jakožto členové filmového štábu, za škodu na zdraví a na věcech vnesených do předmětu nájmu, budou-li způsobeny povahou nebo stavem předmětu nájmu nebo zaviněním Pronajímatele.
- (6) Producent je oprávněn zaznamenat (či jiným osobám umožnit zaznamenat) na zvukově obrazový záznam při natáčení AVD předmět nájmu, jakož i jeho vybavení, dekorace a příslušenství, které v předmětu nájmu zanechal Pronajímatel. Producent je oprávněn takto

pořízený záznam užít jeho zařazením do AVD a neomezeným užitím při užití AVD nebo jeho částí; Producent není povinen oprávnění využít a je oprávněn jej poskytnout třetí osobě podlicenčně nebo postoupením licence. Oprávnění se ve stejném rozsahu vztahuje i na fotografování v předmětu nájmu a neomezené užití takto pořízených fotografií. Pronajímatel prohlašuje, že v uvedeném rozsahu je oprávněn Producentovi poskytnout oprávnění k užití předmětu nájmu a jeho vybavení, dekorace a příslušenství. Odměna za udělení oprávnění dle tohoto odstavce je součástí nájemného podle čl. III. níže.

- (7) Pronajímatel je povinen umožnit Producentovi po dobu užívání předmětu nájmu odběr elektrické energie a odběr či používání jiných médií (voda, odpad) v rozsahu a za podmínek uvedených v příloze č. 3 k této smlouvě (dále jen "médiá").
- (8) Pronajímatel je povinen Producentovi poskytnout při užívání předmětu nájmu další součinnost v rozsahu dle přílohy č. 4 k této smlouvě.
- (9) Producent je oprávněn po dobu nájmu v předmětu nájmu uskladnit své vybavení, dekorace a jakékoli jiné věci s užíváním předmětu nájmu za účelem nájmu související. Pronajímatel se zavazuje zajistit Producentovi možnost ostrahy takto uskladněných věcí a zavazuje se neumožnit žádné třetí osobě vstup do předmětu nájmu po dobu nájmu nebo jinak způsobit, že k věcem Producent budou mít přístup třetí osoby.
- (10) Pronajímatel souhlasí s tím, že předmět nájmu při výrobě AVD, jeho užití a prezentaci, může být prezentován jako jakékoliv jiné reálné či fiktivní místo. Producent je oprávněn potřebnými metodami audiovizuální produkce (např. spojením se záběry pořízenými v jiných dekoracích, využitím scénických i postprodukčních triků apod.) vytvořit iluzi, že předmět nájmu je prostorem, jaký odpovídá scénáři AVD.
- (11) Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda Producent užívá věc řádným způsobem. Producent není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele; tím není dotčeno ujednání čl. II. odst. 3 .
- (12) Smluvní strany jsou povinny informovat se navzájem bez zbytečného odkladu o všech okolnostech souvisejících s touto smlouvou, zejména pokud jde o vady předmětu nájmu, překážky v realizaci této smlouvy apod.

III.

- (1) Producent je povinen zaplatit Pronajímateli nájemné za užívání předmětu nájmu podle této smlouvy po dobu nájmu, a to takto:

10 000,- Kč za přípravný den (4 a 5.9.) a za likvidační den (8.9.)

10 000,- Kč za natáčecí den (6. – 7.9.)

Je-li Pronajímatel plátcem DPH a jedná-li se z jeho strany o zdanitelné plnění, bude k částce nájemného připočtena DPH v zákonné výši. Není-li dále v této smlouvě uvedeno jinak, nájemné zahrnuje úplatu za všechna plnění Pronajímatele dle této smlouvy.

- (2) Nájemné je splatné následovně: převodem na účet v záhlaví této smlouvy po podpisu smlouvy a před začátkem užívání nemovitosti Producentem.
- (3) Je-li součástí této smlouvy ujednání o tom, že Producent bude využívat média dodávaná

do předmětu nájmu Pronajímateli a hrazená dodavatelům Pronajímatelem, je Producent povinen náklady na taková média Pronajímateli uhradit, a to na základě písemného vyúčtování jejich výše, které Pronajímatel doručí Producentovi nejpozději do 15.9.2025.

IV.

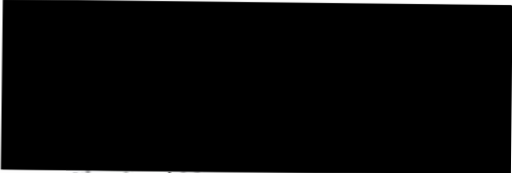
- (1) Za každý natáčecí den AVD, kdy nebude možno realizovat naplánovanou práci (natáčení) v předmětu nájmu z důvodů porušení této smlouvy Pronajímatelem, může Producent žádat zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000 Kč, čímž není dotčen ani omezen nárok Producent na náhradu způsobené škody v plné výši vedle smluvní pokuty.
- (2) V případě, že ve výše sjednané době (zcela nebo částečně) nebude možné využít předmět nájmu dle této smlouvy, tj. uskutečňovat v předmětu natáčení AVD, z důvodu vyšší moci a/nebo z důvodu závažných opatření zakazujících, fakticky znemožňujících či zásadně omezujících natáčení AVD v souvislosti s šířením nakažlivé lidské nemoci, zejména SARS-CoV-2, dohodly se smluvní strany tak, že Producent není v tomto případě povinen hradit Pronajímateli za dotčené období nájemné či jiné platby dle této smlouvy.
- (3) Pokud se z jakýchkoli důvodů (zejména z důvodů dle odst. 2 výše) nepodaří v předmětu nájmu uskutečnit naplánovanou práci (natáčení) v době nájmu, uzavřou strany dodatek k této smlouvě, a to na výzvu Producenta (který je oprávněn, nikoli však povinen učinit výzvu k uzavření dodatku). Tímto dodatkem bude prodloužena doba trvání nájmu nebo bude předmět nájmu poskytnut Producentovi pro účely dokončení naplánované práce v době nejbližší vyhovující oběma stranám smlouvy nejpozději však do 31.10.2025; nájemné bude stanoveno poměrným způsobem podle nájemného dohodnutého touto smlouvou.

V.

- (1) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s právní silou originálu, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být provedeny v písemné formě a podepsány oběma smluvními stranami.
- (2) Tato smlouva se řídí platnými právními předpisy České republiky. Veškeré spory vzniklé mezi smluvními stranami v souvislosti s touto smlouvou budou řešeny především smírnou cestou, jinak je domluvena příslušnost soudů České republiky.
- (3) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a uzavírá se na dobu trvání závazků z ní plynoucích.
- (4) Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy, jak jsou v textu této smlouvy označeny.

V _____ dne _____

V _____ dne _____



Lumivod s.r.o.
Jindřich Motýl, jednatel



Krajská majetková, p.o.
Mgr. Ing. Jindřich Šimák
Pověřený k zastupování funkce ředitele

Krajská majetková,
příspěvková organizace
Tolstého 1232/37, 400 03 - Ústí nad Labem
IČ 00829048 DIČ CZ00829048

Přílohy:

1. Případné požadavky na stav předmětu nájmu (např. vyklizení, vybavení interiéru apod.) předávaného Producentovi
2. Případná omezení užívání předmětu nájmu (např. omezení prostor předmětu nájmu, které je možné využívat, omezení doby, kdy je možno předmět nájmu užívat, hlukové limity, světelné limity, paralelní užívání předmětu nájmu Pronajímatelem po dobu nájmu a rozsah takového užívání apod.)
3. Rozsah užívání médií po dobu nájmu
4. Součinnost Pronajímatele poskytovaná Producentovi při užívání předmětu nájmu