

Smlouva o nájmu nebytových prostor a pozemků za účelem filmování

Smluvní strany:

Národní památkový ústav

se sídlem: Praha 1. Valdštejnské nám. 3, PSČ 118 01

IČ: 75032333

DIČ: CZ75032333

[REDACTED]

Zastoupený : Marcelou Joskovou, vedoucí správy zámku Doksany

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, správa zámku Doksany

Adresa: Doksany 1, 411 82 Doksany

[REDACTED]

[REDACTED]

FILM HUNTERS spol. s r.o.

Se sídlem: Šimáčkova 4/1379, 170 00 Praha 7 - Holešovice

IČ: 28487397

DIČ: CZ28487397

[REDACTED]

[REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavřely následující smlouvu:

Článek I.

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s pozemky a nemovitostmi na nich se nacházejícími v areálu státního zámku Doksany zapsané na listu vlastnictví č. 96 pro katastrální území Doksany, a to:
parc. č. 152/2, 811/2, 125/2, sklep pod konventem, přízemí pivovaru, první a druhé nádvoří, přízemí prelatury
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu jménem všech subjektů se zájmy na dotčeném objektu, a že Nájemci nahradí všechny výdaje, ztráty a závazky, které mu případně vzniknou, nebo vůči němu mohou být vzneseny v případě, že by kdykoli v budoucnu vyšlo najevo, že Pronajímatel neměl k dnešnímu dni oprávnění k podpisu této Smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména občanského zákoníku a zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na této smlouvě o nájmu nebytových prostor.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory a pozemky, vč. přístupových cest, které jsou specifikované v čl. I. odst.1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel se zavazuje za podmínek stanovených v této smlouvě předmět nájmu pronajmout nájemci.

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván k účelu filmování, natáčení, stavbě dekorací a pořízení záznamu – [REDAKCE]. (dále jen „Účel nájmu“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení bodu 1 tohoto článku.
3. Podrobný popis průběhu a doby natáčení ve dnech 16.8. – 4. 9. 2017 je uveden v čl. XI.

Článek IV.

1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

Článek V.

Nájemné, jejich splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné je stanoveno v celkové částce 90.000,- Kč (devadesát tisíc).
Nájemné je osvobozeno od platby DPH.
2. Nájemné za dobu 16.8.– 4.9.2017 je splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem a to na účet pronajímatele uvedený v hlavičce faktury a to nejpozději 15.8.2017.
3. Na faktuře vystavené pronajímatelem nájemci bude uvedeno datum splatnosti, odpovídající výše uvedené splatnosti. Nezaplatí-li nájemce pronajímateli platbu ve sjednané lhůtě, zavazuje se uhradit úrok z prodlení z dlužné částky ve výši 0,5% za každý, byť i započatý den prodlení.

Článek VI.

Služby související s nájemním vztahem

1. V souvislosti s pronájmem se nájemce zavazuje nahradit pronajímateli veškeré prokazatelné náklady, které pronajímateli vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem, a to v jejich skutečné výši, zejména náklady uvedené v dalších ujednáních tohoto článku, pokud takové náklady vzniknou.
2. Nájemce si pro své vlastní potřeby zajistí odběr elektrické energie mimo zdroje předmětu nájmu.
3. Dojde-li v souvislosti s realizací nájemního vztahu, k výkonu práce zaměstnanců objektu nad jejich stanovenou pracovní dobu anebo nad rámec jejich normální pracovní činnosti (např. při dozoru, úklidu apod.) a podle dohody mezi pronajímatelem a nájemcem těmto zaměstnancům poskytne pronajímatel jako jejich zaměstnavatel za tuto práci mzdu, uživatel poskytne správci plnou náhradu takto vynaložených prostředků (mzdové náklady i ostatní náklady související); požadovaná náhrada bude vyúčtována nájemci samostatně.
4. Po dohodě s pronajímatelem může nájemce uzavřít se zaměstnanci pronajímatele samostatnou dohodu, podle které těmto zaměstnancům poskytne platbu přímo. Informaci o uzavření dohody předá nájemce pronajímateli.

Článek VII. Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek VIII. Stavební a jiné úpravy

1. Jakékoliv úpravy pronajatého předmětu nájmu může nájemce uskutečnit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Stavební úpravy může provádět pouze za předpokladu předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Předchozí písemný souhlas pronajímatele je nutný i v případě pevné instalace jakýchkoliv zařízení. Veškeré stavební úpravy budou předmětem dodatků k této smlouvě.
2. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele s výjimkou těch dekorací, u kterých kastelánka rozhodne o jejich ponechání.

Článek IX. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel umožní po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy vstup nájemci a osob jím pověřených do předmětu nájmu.
2. Pronajímatel nemá odpovědnost za případný úraz, který by v předmětu nájmu utrpěla některá z osob nájemce v době trvání nájmu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škodu na majetku vneseném nájemcem do areálu předmětu nájmu, které by nájemci způsobily třetí osoby.
4. Pronajímatel má právo vyzvat nájemce a osoby, kterým nájemce umožnil vstup do předmětu nájmu, aby okamžitě zastavili jakoukoliv činnost, která by byla v rozporu s účelem nájmu, podmínkami této smlouvy nebo jakkoli ohrožovala majetek státu, životní prostředí nebo majetek a zdraví osob.
5. Pronajímatel má právo stanovit osoby, podílející se na provozním, památkovém dozoru při realizaci filmu dle této smlouvy.
6. Pronajímatel umožní nájemci provádět v předmětu nájmu dekorační úpravy a jejich ponechání po celou dobu platnosti této smlouvy dle předem odsouhlaseného stavebního plánu dekorací, včetně dočasných instalací technických zařízení nutných k realizaci filmu za podmínky, že dekorace nezablokují přístupové cesty do areálu zámku Doksany. Pronajímatel se zavazuje, že bez vážného důvodu nebude bránit v udělení souhlasu s výstavbou dekorace.
7. Pronajímatel provede na svůj náklad vyklizení prostor a případné demontáže technických a elektrických zařízení.

8. Pronajímatel souhlasí a postupuje nájemci právo, aby on, nebo jím pověřené osoby, nebudeli dohodnuto jinak, byly oprávněny:
- Vstupovat do areálu/předmětu nájmu a využívat jej dle své potřeby po dobu nájmu zde stanovené, včetně práva zkoušet a natáčet obrazy, snímat zvuk za účelem využití v audiovizuálním díle, reklamním spotu k tomuto dílu a při jeho propagaci.
 - Vnášet a umísťovat do předmětu nájmu filmovací techniku, rekvizity či jiné předměty nezbytné pro natáčení.
 - Prezentovat zmíněný předmět nájmu jako jiné fiktivní místo dle požadavku příběhu natáčeného díla.
 - Včlenit zmíněné obrazy do konečné verze díla buď jako samostatnou sekvenci nebo je doplnit (na začátku nebo na konci) nebo prodloužit jinými obrazy podle vlastní potřeby včetně ateliérových dekorací, které pro účely spotu představují interiér nebo exteriér výše zmíněných prostor.
 - Provádět na své vlastní náklady pronajímatelem předem odsouhlasené změny a úpravy předmětu nájmu (int. a ext.). Tyto úpravy však budou pouze dočasné a nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájemního poměru uvést pronajaté prostory do původního stavu, ledaže bude s pronajímatelem domluveno jinak.
 - Pořídit záznamy předmětu nájmu nebo v předmětu nájmu pro prvotní záznam audiovizuálního díla a/nebo fotografie předmětu nájmu nebo v něm v souvislosti s pořízením takových záznamů a k zařazení takových záznamů do audiovizuálního díla a k použití těchto záznamů anebo fotografií při užití audiovizuálního díla nebo jakéhokoliv jiného díla nebo v souvislosti s nimi, jakýmkoli způsobem, nyní známým i později poznaným, navždy a kdekoliv ve vesmíru. Nájemce je oprávněn poskytnout výše uvedená svolení a oprávnění třetí osobě nebo osobám podle vlastního uvážení, včetně možnosti dále poskytnout nabytá svolení nebo oprávnění nebo jejich části.

Článek X. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce zajistí pro potřeby pronajímatele odpovědné osoby, které budou po celou dobu trvání nájmu udílet závazné pokyny a dohlížet na dodržování této smlouvy ze strany nájemce a osob, které se budou na straně nájemce akce účastnit.
2. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí kulturní památky a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní a protipožární předpisy.
3. Nájemce zajistí v době přítomnosti nájemce protipožární službu na své náklady.
4. Nájemce se zavazuje během užívání pronajatých prostor dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
5. Nájemce si bude počínat tak, aby nedošlo ke škodě na majetku pronajímatele, na majetku a zdraví dalších osob. Jakékoliv závady nebo škodní události bude neprodleně hlásit pronajímateli.
6. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdí), nátěrů s výjimkou odsouhlasených úprav a nepoužívat, nepřemísťovat ani jinak manipulovat s mobiliářem a příslušenstvím pronajatých prostor. Rovněž nebude zasahovat do terénních situací a archeologických území.
7. Nájemce nese plnou odpovědnost za věci vnesené do pronajatého prostoru i za dekorace v tomto prostoru vytvořené. Nájemce se zavazuje, že zajistí ostrahu dekorací po celou dobu nájemního vztahu.

8. Nájemce zajistí označení všech nekostýmovaných osob a bere na vědomí, že neoznačené osoby nebudou bez doprovodu pověřené označené osoby do objektu vpuštěny. Nájemce zajistí, že všechny tyto osoby budou před zahájením akce seznámeni s podmínkami pronájmu, bezpečnostními předpisy, které budou dodržovat.
9. Nájemce odpovídá za prověření všech osob, kterým z důvodu účelu nájmu umožní přístup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
10. Nájemce a se zavazuje dodržovat a zajistit, že v pronajatých prostorách **nebude používán otevřený oheň**, s výjimkou odsouhlaseného scénického ohně nutného k dosažení účelu smlouvy. Nájemce neohrozí bezpečnost objektu, zachová mlčenlivost o věcech, které mohou souviset se zabezpečením objektu, a v této souvislosti se bude řídit pokyny oprávněných pracovníků pronajímatele. Totéž platí pro jakoukoliv formu zdokumentování bezpečnostního zařízení.
11. Nájemce se tímto zavazuje, že v době mezi 22-06 hodinou bude dodržovat co možná nejmenší miru hlučnosti a zároveň hlučnější techniku a zařízení bude používat jen v nutném případě, a to na co možná nejkratší dobu.
12. Nájemce se zavazuje průběžně odstraňovat veškerý vyprodukovaný odpad na vlastní náklady.
13. Nájemce se zavazuje po skončení natáčení uvést předmět nájmu do původního stavu, nebude-li sjednáno jinak, a zajistí konečný úklid.
14. Nájemce je povinen zachovat na příjezdové komunikaci, ve vjezdu i na vnitřních plochách objektu kulturní památky dostatek místa, aby mohla projet vozidla nezbytná pro rychlý zásah v případě ohrožení života, zdraví, nebo majetku v areálu kulturní památky, vozidla služební a zásobovací, případně vozidla patřící obyvatelům objektu.
15. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ke dni skončení nájmu.
16. Nájemce bere na vědomí, že na objektech ve vlastnictví pronajímatele sousedících s předmětem nájmu mohou probíhat stavební, popř. jiné údržbové práce – jejich realizace bude koordinována po dohodě s nájemcem tak, aby minimálně narušovala činnost nájemce, zejména pak vlastní natáčení.
17. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně k účelu uvedenému v čl. III. odst. 1. této smlouvy. Nájemce tato smlouva opravňuje k filmování, natáčení a pořizování záznamů na video a/nebo audio záznamů („filmování/natáčení“) interiéru i exteriéru předmětu nájmu, a k tomu, aby do areálu předmětu nájmu přivedl osoby a dopravil vybavení, které nájemce za tímto účelem potřebuje.

Článek XI.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou : 16.8. – 4.9.2017
2. Časový harmonogram:
 - 16.8. – 28.8.2017 - příprava
 - 29.8. – 2.9.2017 - natáčení
 - 3.9. – 4.9. 017 - likvidaceNájemní smlouva končí uplynutím doby uvedené v čl. XI. bodě 1. .
3. Pronajímatel může ukončit tuto smlouvu výpovědí v případě, že nájemce i přes písemné upozornění pronajímatelem opakovaně hrubě porušuje ujednání této smlouvy zejména porušením povinností uvedených v čl. III., VII., VIII..
4. Do okamžiku ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje po skončení nájemního vztahu nahradit škody způsobené na majetku pronajímatele, vyjma škody způsobené běžným opotřebením.

6. Ani pronajímatel ani nájemce neponesou odpovědnost za zpoždění plnění či nesplnění povinností podle této smlouvy, bude-li zpoždění či nesplnění způsobeno událostmi nebo okolnostmi, nezávislými na jejich vůli a jež nemohli racionálně ovlivnit (např. omezení v důsledku vichřic, požárů, záplav, teroristických činů, výpadků dodávek elektrické energie nebo zásahů vlády či orgánu státní správy). Takové zpoždění či nesplnění nebude představovat porušení této smlouvy, a kterákoliv ze smluvních stran může ukončit filmování/natáčení v areálu předmětu nájmu písemným oznámením druhé straně, přičemž v takovém případě neponese z důvodu této události či okolnosti žádná smluvní strana odpovědnost vůči druhé straně. Každá smluvní strana souhlasí s tím, že druhé smluvní straně oznámí jakoukoliv takovou událost či okolnost ihned poté, co se o ní dozví, přičemž toto oznámení bude obsahovat všechny údaje o této události či okolnosti.

Článek XII.

Smluvní pokuty a náhrady škod

1. Pro případ, že nájemce překročí dobu stanoveného užívání předmětu nájmu nebo bude v prodlení s jeho vyklizením, vzniká pronajímateli nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
2. V případě, že nájemce ukončí tuto smlouvu z důvodů na své straně, vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 50 % částky nájemného, stanoveného podle čl. V bodu 1 této smlouvy, která odpovídá délce období, na které připadá doba zrušeného natáčení a navazujícího vyklizení;
3. Nezajištění konečného úklidu po skončení nájmu 20.000,- Kč.
4. Smluvní pokuty jsou splatné ihned při zjištění pronajímatelem na základě faktury vystavené pronajímatelem. Nezaplacení faktury je důvodem k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje odškodnit pronajímatele za jakékoliv škody, prokazatelně vzniklé vinou, opomenutím či nedbalostí nájemce nebo jím pověřených osob v době užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen předložit nájemci do 48 hodin po ukončení doby nájmu podrobný písemný seznam jakýchkoliv poškození předmětu nájmu, která bude považovat za poškození způsobená nájemcem. Poté Pronajímatel umožní nájemci vstup do předmětu nájmu, aby nájemce mohl zkontrolovat a vyhodnotit škody na základě nároku na náhradu. Pokud nájemce uzná odpovědnost za uvedené škody, bude mu dána možnost buď tyto škody včas napravit nebo za ně poskytnout finanční odškodnění. Obdobně se zavazuje nahradit škodu vzniklou na životě a zdraví zúčastněných osob.

Článek XIII.

Autorská práva

1. Pronajímatel bere na vědomí a uděluje bez dalšího souhlas, že nájemce vlastní všechna autorská práva a práva duševního vlastnictví ke všem médiím a kdekoli na světě ke všem filmům, video nebo audio nahrávkám nebo fotografiím, pořízených nájemcem nebo jeho jménem v předmětu nájmu. Pronajímatel dále bere na vědomí, že nájemce může představit předmět nájmu pod jeho přesným názvem nebo jako jiné reálné či smyšlené místo podle svých požadavků na pořad bez jakéhokoli dalšího souhlasu pronajímatele.

Článek XIV. Zvláštní ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že natáčení i všechny činnosti s natáčením související se v pronajatém prostoru děje na jeho nebezpečí. Nájemce prohlašuje, že stav předmětu nájmu je mu znám, objekt si prošel a zkontroloval. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu ve stavu, v jakém se k dnešnímu dni nachází, splňuje veškeré předpoklady k účelu, k jakému se tento na základě této smlouvy pronajímá.
2. Nájemce bere na vědomí, že v předmětu nájmu je zakázáno natáčení jakýchkoli pornografických či jinak nevhodných výjevů a scén; natáčené výjevy ani scény nesmí sloužit k žádnému účelu směřujícímu k podněcování nenávisti vůči skupině osob nebo k omezování jejich práv a svobod podněcováním k některému národu, k etnické skupině, rase, náboženství, třídě nebo jiné skupině osob nebo k omezování práv a svobod jejich příslušníků.

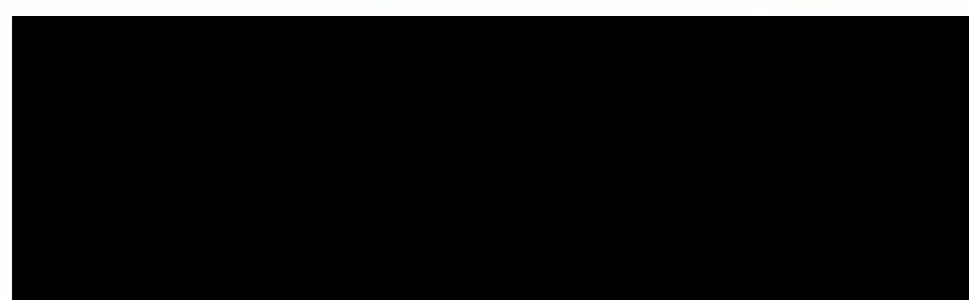
Článek XV. Ustanovení závěrečná

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 16.8. 2017.
2. Tato smlouva se sepisuje ve dvou vyhotoveních, přičemž 1 obdrží pronajimatel a 1 nájemce.
3. Tato smlouva se řídí českým právním řádem a případné spory budou řešeny u věcně a místně příslušných soudů ČR.
4. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě písemnými číslovanými dodatky, obsaženými na jedné listině. Platnost a účinnost takových dodatků nastává, pokud se strany nedohodnou jinak, podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran.

Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu uzavřeli podle své pravé a svobodné vůle prostě omylů, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná. Na důkaz tohoto prohlášení k ní připojují své podpisy.

V Doksanech dne 18.7.2017

V Doksanech dne 18.7.2017



0.

Ev. číslo uzavřené smlouvy : 2014J117009

Číslo jednací smlouvy:

1. schválení - neschválení

Odůvodnění :