

Dnešního dne, měsíce a roku

Císařské lázně, příspěvková organizace

se sídlem: Mariánskolázeňská 306/2

360 01 Karlovy Vary

IČ: 751 530 33

zastoupená: Alexandrem Chalupníkem, ředitelem

bank. spoj.: Komerční banka a.s.

číslo účtu: 115- 432 513 0207/0100

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, spisová značka Pr 725

na straně jedné (dále jen „CLPO“)

a

Film United s.r.o.

se sídlem: Maltézské náměstí 479/7, Malá Strana, 118 00 Praha 1

IČ: 24813168

DIČ: CZ24813168

bank. spoj.: 115-8072080237/0100

zastoupený: Veronikou Lencovou, r.č. 845124/0127, bytem K Jezeru 908/33 Praha 4

zapsaný v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 176618

na straně druhé (dále jen „Nájemce“ nebo „Pořadatel“)

uzavřeli ve smyslu ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku, v platném znění tuto

S M L O U V U

I.

1. CLPO, které má od vlastníka (Karlovarský kraj) ve výpůjčce nemovitou věc – budovu č. p. 306 v ulici **Mariánskolázeňská 2 – Císařské lázně** (dále jen „CL“), jež je součástí pozemku p. č. 902 (dále „pozemek“), vč. tohoto pozemku, vše v katastrálním území Karlovy Vary, obec a okres Karlovy Vary, se touto smlouvou zavazuje zpřístupnit Nájemci CL a pozemek, konkrétně pak vnitřní prostory, umístěné v objektu CL a prostory pozemku p. č. 902 (dále jen „poskytnuté prostory“), přesně vymezené v situačních plánech, jež jsou přílohami č. 1 a 2, **a to po dobu minimálně od 25. 5. 2019 do maximálně 16. 6. 2019**, za podmínek stanovených touto smlouvou. Obě přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Objekt CL je národní kulturní památkou a Nájemce je povinen dodržovat veškeré povinnosti a zákazy, které stanoví právní předpisy pro zacházení s národními kulturními památkami.
3. Nájemce se touto smlouvou zavazuje využít poskytnuté prostory pouze k pořízení zvukově obrazových záznamů (natáčení) pro výrobu prvotního záznamu audiovizuálního díla pracovně označovaného „Shadowplay“ (dále též jen "audiovizuální dílo"), a to v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou. Za účelem nájmu mohou na pozemek a do poskytnutých prostor vstupovat pracovníci Nájemce, jeho dodavatelé, smluvní partneři a jiné Nájemcem pověřené osoby.
4. Nájemce byl seznámen s předmětem této smlouvy a prohlašuje, že odpovídá jeho potřebám a účelu, pro který jej potřebuje.

II.

1. CLPO zpřístupní Nájemci poskytnuté prostory nejpozději dne 25. 5. 2019, nedohodnou-li se strany jinak, a to pro jeho potřeby, jakými jsou příprava natáčení, natáčení a likvidace přípravy natáčení podle odst. 1.3 čl. I této smlouvy (dále jen „akce“).
2. Nájemce bude realizovat v „poskytnutých prostorách“ (a to jak venkovních, tak i vnitřních, včetně střechy) akce na své náklady a na svoji odpovědnost.
3. Nájemce je oprávněn právo přístupu do „poskytnutých prostor“ či jejich částí a tedy užívací právo k těmto prostorám poskytnout třetí osobě či třetím osobám, které budou současně pověřeny realizací akcí či jednotlivých akcí (subjekt/subjekty). V takovém případě však Nájemce odpovídá tak, jako by akce realizoval sám a odpovídá plně jak za škody na budově CL, tak na jednotlivých prostorách budovy CL či na pozemku i na okolních pozemcích, tak i za škody na zdraví a majetku třetích osob.
4. Nájemce je povinen zpřístupněné a poskytnuté mu prostory, včetně mobiliáře a zařízení, po celou dobu trvání této smlouvy a po celou dobu trvání akce řádně a na své náklady zabezpečit. Nájemce je povinen po ukončení akce „poskytnuté prostory“ i prostory v souvislosti s akcemi využitě či užíváním dotčené na vlastní náklady uvést do původního stavu s ohledem na obvyklé opotřebení. Nájemce je povinen uvést do původního stavu (s ohledem na obvyklé opotřebení) i případné vnější zásahy do pláště budovy i okolních pozemků, dotčených průběhem akce, pokud je sám provedl nebo pokud je provedly osoby jím pověřené (subjekty – viz bod 2.3.). Nicméně jakékoliv zásahy, úpravy či změny CL a jejích prostor či dispozice těchto prostor a jakékoliv zásahy, úpravy a změny na pozemku či okolních pozemků lze činit jen s předchozím souhlasem CLPO, jinak se jedná o hrubé porušení této smlouvy a krom možnosti ukončit tuto

smlouvu ze strany CLPO okamžitě bez výpovědní doby nese Nájemce odpovědnost za veškeré škody, které na nemovitých věcech, popsanych v odst. 1.1. čl. I. této smlouvy vzniknou.

5. V případě zajištění akce jiným subjektem než Nájemcem, je Nájemce povinen prokazatelně seznámit tento subjekt nebo jeho zástupce se zněním této smlouvy a je povinen tento subjekt zavázat k plnění minimálně v rozsahu, v jakém vyplývá pro Nájemce.
6. V případě závažných okolností a událostí, jako je např. havarijní stav CL, havarijní stav „poskytnutých prostor“ či některých z nich, který by ohrožoval na bezpečnosti potenciální účastníky akce či v případě vážně hrozící škody na CL či na „poskytnutých prostorách“ apod., má CLPO právo tuto smlouvu s okamžitou účinností vypovědět a Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu poté v termínu stanoveném dohodou smluvních stran (který bude odpovídající fázi příprav, resp. pořádání akce), ukončit akce a vyklidit prostory CL a pozemek (písemná výpověď smlouvy bude v tomto případě doručena Nájemci s adresováním k rukám [redacted]). Pořadatel se pro takový případ výslovně vzdává svého práva na náhradu případných nákladů a případné škody, která by mu v souvislosti s tím vznikla, a to včetně případné náhrady za ušlý zisk.

III.

1. CLPO zpřístupní Nájemci „poskytnuté prostory“ po jejich prohlídce, při níž CLPO pověřená osoba zajistí pořízení fotografií, na kterých budou zachyceny stavy „poskytnutých prostor“ před zahájením akce a zároveň bude sepsán Protokol o předání a převzetí předmětných prostor. Tento protokol o předání a převzetí poskytnutých prostor a fotografie budou uloženy u správce CL (Pořadatel je oprávněn pořídit a uložit u sebe jejich stejnonisv. či kopie). Zpřístupnění poskytnutých prostor zajistí [redacted] (dále jen správce CL). Za Pořadatele bude kontakt s CLPO, případně i veškeré další záležitosti (vyjma smluvních záležitostí, kterými dochází ke změně či zániku smlouvy) zajišťovat [redacted].
2. Nájemce se bude při realizaci akce řídit pokyny ředitele CLPO a bere na vědomí, že je zakázán vstup do všech ostatních prostor budovy CL, než které jsou vymezeny v Příloze této smlouvy jako „poskytnuté prostory“, pokud nebude dohodnuto jinak.
3. Nájemce se zavazuje uhradit CLPO bez zbytečného odkladu veškeré škody, vzniklé v a na budově CL či v jejích vnitřních prostorách v důsledku a v souvislosti s pořádáním akcí/akce, specifikované v článku II. této smlouvy, a to i v případě, že je způsobil subjekt/subjekty či třetí osoba, které Nájemce poskytl v souladu s bodem 2.3. této smlouvy právo přístupu do „poskytnutých prostor“ či jejich částí. Stejně tak se Nájemce zavazuje uhradit CLPO bez zbytečného odkladu veškeré sankce či pokuty, které mu budou v souvislosti s konáním akcí či v souvislosti s užíváním poskytnutých prostor ze strany státních či samosprávných orgánů uloženy (CLPO bez zbytečného odkladu Nájemce vždy upozorní, že jsou vůči němu vedena jakákoli řízení, ze kterých by uložení sankce či pokuty hrozilo, aby Nájemce mohl uplatit případnou obranu, k čemuž se CLPO zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost včetně podávání opravných prostředků v příslušných řízeních).
4. Nájemce je povinen zabezpečit dodržování zákazu kouření ve všech prostorách budovy CL.
5. Nájemce je povinen sjednat si nejpozději ke dni 25. 5. 2019, na minimálně období od 25. 5. 2019 do 16. 6. 2019, pojištění svého vneseného majetku a také pojištění odpovědnosti za škody, které by v souvislosti s jeho činností a akcemi mohly vzniknout na předmětu výpůjčky (viz specifikace tohoto v čl. I odst. 1.1. této smlouvy) či na zdraví či majetku třetích osob. Nájemce je povinen zajistit, aby takové pojištění měly sjednány i

subjekty, jimž bude Nájemcem poskytnuto užívací právo k předmětu dle této smlouvy, byť k jeho části.

6. Nájemce je povinen mít sjednáno pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v souvislosti s pořádáním akcí v „poskytnutých prostorech“. CLPO nenese odpovědnost za případné škody na majetku Nájemce vneseném do „poskytnutých prostor“ v souvislosti s pořádáním akcí, ani na majetku třetích osob vneseném do „poskytnutých prostor“ v souvislosti s pořádáním akce. CLPO dále nenese odpovědnost za případné škody vzniklé třetím osobám v souvislosti s pořádáním akce. CLPO nenese odpovědnost za případné škody na „poskytnutých prostorech“, které budou způsobeny v době jejich poskytnutí účastníky akce anebo Nájemcem samotným.
7. Nájemce je povinen veškeré škody, vzniklé po dobu trvání akce, průběžně zjišťovat, průkazně zdokumentovat a bez zbytečného odkladu po jejich zjištění nahlásit pojišťovacímu ústavu, u kterého je pojištěn a oznámit řediteli CLPO.
8. Nájemce předá zpět CLPO poskytnuté prostory po ukončení akce, nejpozději dne 17. 6. 2019, a to ve stavu, ve kterém mu byly prostory poskytnuty. Při předání poskytnutých prostor po skončení akce zajistí pověřená osoba pořízení fotografií, které budou zachycovat stav poskytnutých prostor po skončení likvidačních prací a zároveň bude pořízen Protokol o předání a převzetí předmětných prostor. Fotografie a Protokol o předání a převzetí budou uloženy u správce CL, [REDACTED] (Nájemce je oprávněn pořídit a uložit u sebe jejich stejnopisy či kopie).
9. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení některého z ujednání v článku II. a III. této smlouvy Nájemcem, nebude-li sjednána náprava i přes emailovou výzvu (zaslanou CLPO na adresu [REDACTED] je CLPO oprávněna požadovat vůči Nájemci ve smyslu ustanovení § 2048 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. – občanského zákoníku, v platném znění, smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých), a to za každé jednotlivé porušení toho kterého ujednání či závazku.
10. Smluvní pokuty, sjednané v této smlouvě, jsou splatné do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy CLPO Nájemci k jejímu zaplacení, na účet CLPO. Ustanoveními o smluvní pokutě není dotčeno právo CLPO požadovat plnění dle této smlouvy a na náhradu škody v plné výši (vylučuje se tak stranami ust. § 2050 z.č. 86/2012 Sb. v platném znění)
 - 1.
11. CLPO prohlašuje a ujišťuje, že má plné právo udělit Nájemci práva udělovaná mu touto smlouvou, zejména že má souhlas Karlovarského kraje, coby vlastníka pozemku (jehož součástí jsou CL), se zřízením užívacího práva k pozemku třetí osobě, že Nájemce nepotřebuje získat souhlas nebo povolení od Karlovarského kraje nebo jakékoli jiné osoby či společnosti nebo jí cokoli platit, aby mohl užívat úplná práva k užití pozemku vč. CL způsobem uvedeným v této smlouvě, a že CLPO bude udržovat v důvěrnosti veškeré informace týkající se audiovizuálního díla, osob podílejících se na audiovizuálním díle nebo aktivit Nájemce na pozemku, o nichž se CLPO dozví.
 - 2.
12. CLPO souhlasí a uděluje Nájemci nebo jím pověřeným osobám neodvolatelné svolení a oprávnění pořídit snímky, zvukově obrazové nebo obrazové záznamy pozemku vč. CL a poskytnutých prostor, v poskytnutých prostorách nebo se jinak týkající CL a poskytnutých prostor pro prvotní záznam audiovizuálního díla a/nebo v souvislosti s pořízením takového prvotního záznamu a k zařazení takových záznamů do prvotního záznamu výše uvedeného audiovizuálního díla nebo jiných děl a k použití těchto záznamů anebo snímků při užití audiovizuálního díla nebo jakéhokoliv jiného díla nebo v souvislosti s nimi, jakýmkoli způsobem, nyní známým i později poznaným, navždy a kdekoli ve vesmíru, v neomezeném rozsahu a bez jakéhokoliv jiného omezení, a to včetně použití těchto záznamů anebo snímků ve změněné (zifikcionalizované) podobě, např. jako vyobrazení jiného existujícího nebo ve

skutečnosti neexistujícího místa nebo v původní podobě spolu s ochrannými známkami nebo jinými nezapsanými označeními (slovními, obrazovými, kombinovanými) nebo s jinými identifikačními prvky používanými k označení CL nebo poskytnutých prostor a k jejich odlišení od jiných míst včetně užití v kombinaci s jinými kulisami a/nebo lokacemi nebo jinak. Nájemce smí označovat CL nebo jakoukoli jejich část jakýmkoli skutečným nebo fiktivním jménem a může do nich vkládat jakékoli skutečné či fiktivní události, jako by se v CL odehrály, a může replikovat či duplikovat jakoukoli část CL nebo CL celé vyrobením kulís na odlišném místě, přičemž je oprávněn užívat takovou repliku či rozmnoženinu a její snímky nebo záznamy v jakémkoli čase nejméně ve stejném rozsahu a stejným způsobem jako samotné CL. Nájemce bude výhradním a vylučným vlastníkem všech autorských práv a jiných práv jakéhokoli druhu ke všem pořízeným snímkům a záznamům v CL (nebo jakékoli jejich replice) (dále jen „materiál“). Ani CLPO ani žádná jiná osoba nebude mít žádné žalobní právo vůči Nájemci nebo jakékoli jiné osobě z titulu či na základě jakéhokoli užívání či exploatace materiálu. Nájemce není povinen užít CL ani zařadit jakýkoli materiál do audiovizuálního díla či jakéhokoli jiného díla. Nájemce je oprávněn poskytnout nebo postoupit výše uvedená svolení a oprávnění třetí osobě nebo osobám podle vlastního uvážení, včetně možnosti dále poskytnout nebo postoupit nabytá svolení nebo oprávnění nebo jejich části.

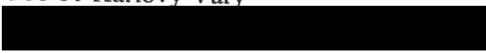

- 1.
13. V případě jakéhokoli nároku CLPO vůči Nájemci bude CLPO oprávněna pouze k náhradě případné škody a nebude oprávněna dožadovat se zákazu, zdržení se nebo omezení užití materiálu nebo audiovizuálního díla.

IV.

1. Úhrada za poskytnutí sjednaných prostor (předmětu smlouvy) byla na základě vzájemné dohody sjednána takto:
 - a) [redacted] za každý započatý jeden den natáčení (tj. 8 dnů za dny konání od 4. 6. 2019 do 11. 6. 2019), tj. [redacted]
 - b) [redacted] za každý započatý jeden den natáčení bez možnosti použití pozemku a ploch před objektem CL a s umožněním provádění prací cizím subjektům na pozemku a zpevněných plochách před objektem CL.
b) (tj. 2 dny za dny konání od 12. 6. 2019 do 13. 6. 2019), [redacted]
 - c) [redacted] za každý započatý jeden den příprav pro konání akce a současně za každý započatý jeden den likvidace a úklidu po skončení akce, celkem 13 dní, [redacted]Celková suma za poskytnutí sjednaných prostor činí **245.000,- Kč**
2. Ve shora uvedených a dohodnutých úhradách není zahrnuta spotřeba energií (elektrina, voda atd.), která bude hrazena Nájemcem CLPO dle skutečné spotřeby v cenách účtovaných za ně CLPO jejich dodavateli a dále zde není zahrnuta částka za případné zabezpečovací práce, které bude třeba provést pro znepřístupnění či zabezpečení ostatních než „poskytnutých prostor“ a za zabezpečovací práce, které jsou či budou spojeny s užíváním „poskytnutých prostor“ v budově CL. Tyto zabezpečovací práce budou Nájemcem hrazeny ve výši 500,- Kč za hodinu jejich poskytování ze strany CLPO.
3. Úhrady sjednané dle předchozích odstavců tohoto článku této smlouvy budou vyúčtovány Nájemci ze strany CLPO po skončení akce, nejpozději do 31. 7. 2019 a Pořadatelem budou uhrazeny na základě faktury, splatné do 14 dnů ode dne jejího vystavení.

4. Nájemce před samotným uzavřením smlouvy složil na účet CLPO vratnou kauci ve výši **20.000,- Kč** (slovy: dvacet tisíc korun českých). Kauce bude použita v případě poškození poskytnutých prostor na úhradu případných škod, smluvních pokut, event. na úhradu více úklidu, v opačném případě bude vrácena pořadateli na jeho účet nejpozději do 15 pracovních dní ode dne předání poskytnutých prostor zpět CLPO a současně zaplacení dohodnutých úhrad CLPO dle této smlouvy ze strany Nájemce.

V. Doručování

1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou nebo e-mailovou zprávou.
2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručené:
 - (i) při doručování osobně:
 - dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
 - dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek; nebo
 - dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít; nebo
 - dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle článku V. odst. 5.3. resp. odst. 5.4. této smlouvy
 - (ii) při doručování poštou:
 - dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo
 - dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle článku V. odst. 5.3. resp. odst. 5.4. této smlouvy.
3. Ke dni podpisu této smlouvy je:
 - (a) adresou pro doručování CLPO: **Císařské lázně, příspěvková organizace**
Mariánskolázeňská 306/2
360 01 Karlovy Vary

 - (b) adresou pro doručování Pořadatelí: **Film United s.r.o.**
Maltézské náměstí 479/7, Malá Strana, 118 00 Praha

4. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu. Změny adresy pro doručování jsou pro účely doručování pro druhou smluvní stranu účinné k okamžiku doručení informace druhé smluvní strany o změně sídla.

VI.

1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se na práva a povinnosti v této smlouvě neupravené přiměřeně ujednání o nájemní smlouvě.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Tato smlouva je okamžikem jejího podpisu pro smluvní strany závazná a není-li v této smlouvě sjednáno jinak, lze ji ukončit jen po vzájemné dohodě. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit poskytne-li CLPO odstupné ve výši 15.000,- Kč.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží svůj stejnopis. Každý stejnopis smlouvy má právní sílu originálu.
5. Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat a upřesňovat pouze odsouhlasenými, písemnými a průběžně číslovanými dodatky, podepsanými smluvními stranami, které musí být obsaženy na jedné listině.
6. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a prohlašují, že si smlouvu včetně příloh přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a že jejich vzájemná plnění dle této smlouvy jsou vyrovnaná, tj. nejsou k sobě v hrubém nepoměru, což stvrzují podpisem svého oprávněného zástupce.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy č. 1 a č. 2, kde jsou vyznačeny prostory/plochy pronájmu (poskytnutých prostor), příloha č. 3 Provozní řád objektu a příloha č. 4 – Směrnice BOZP.

V Karlových Varech, dne 24. 5. 2019

Cis
Mar

Císarské lázně, příspěvková organizace

Alexandr Chalupník
ředitel příspěvkové organizace

Film United s.r.o.

Veronika Lencová
Executive Director