

**Film Makers s.r.o.**  
**Šlikova 38/408, 160 17 Praha 6**  
**IČO: 25738429, DIČ: CZ25738429**  
zastoupená [REDACTED]  
(dále jen jako „Nájemce“)

a

**Národohospodářský ústav AV ČR, v. v. i.**  
se sídlem: Politických vězňů 936/ 7, 111 21 Praha 1  
IČO: 67985998  
zastoupený: doc. Sergejem Slobodyanem, Ph.D.  
pověřeným řízením NHÚ AV ČR, v. v. i.

(dále jen jako „Pronajímatel“)

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský  
zákoník, tuto  
**NÁJEMNÍ SMLOUVU**

### **Článek I.**

#### **Obecná ustanovení**

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je majitelem budovy „**Schebkův palác**“, **Politických vězňů 936/7, Praha 1, Nové Město, 110 00**, katastrální území Nové Město, Praha 1, (dále jen „Nemovitost“).
2. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je oprávněn pronajmout Nájemci část Nemovitosti k dočasnému užívání pro účely natáčení scén do filmu s pracovním názvem "SPY CITY", (dále jen „Film“), a že k platnému pronajmutí částí Nemovitosti se nevyžaduje souhlas žádné třetí osoby,
3. Nájemce prohlašuje, že má zájem o užívání interiéru budovy, jedná se zejména o prostory ve druhém patře, místnost číslo 1, 2, 3, 4 a 6, přílehlou chodbu a související monumentální schodiště, kuchyňku v místnosti 7 a parkovací stání pro 2 osobní vozy pro účel natáčení (dále společně jen „Prostory“), a to za účelem uvedeným v čl. II odst. 1 této smlouvy.
4. Pronajímatel tímto prohlašuje, že touto smlouvou za podmínek v ní stanovených pronajímá Prostory Nájemci, a Nájemce prohlašuje, že Prostory do nájmu přijímá, a zavazuje se za to zaplatit Pronajímateli nájemné dle podmínek této smlouvy.
5. Pronajímatel tímto oznamuje, že nájemce seznámil s tím, že budova bude v době nájmu v provozu a pronajímatel souhlasí, že umožní zaměstnancům a návštěvníkům budovy průchod chodbou do dalších prostor.

### **Článek II.**

#### **Účel nájmu**

1. Účelem nájmu je natáčení jednotlivých scén Filmu v Prostorách, tedy pořízení obrazových, zvukových, zvukově obrazových či jiných záznamů Filmu Nájemcem.
2. Pronajímatel prohlašuje, že se s účelem nájmu seznámil a souhlasí s ním.
3. Nájemce tímto prohlašuje, že na vlastní náklady a vlastní odpovědnost zajistí bezpečnost osob a majetku v souladu s příslušnými zákony a předpisy.

### **Článek III.**

#### **Doba trvání nájmu**

1. Doba nájmu se touto smlouvou sjednává na dobu určitou **od 26. 8. 2019 do 31. 8. 2019** (dále jen „Doba nájmu“), a to následovně:

|                                       |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>(příprava)</b>                     | <b>od 26. 8. 2019 do 27. 8. 2019</b> |
| <b>(natáčení)</b>                     | <b>od 28. 8. 2019 do 30. 8. 2019</b> |
| <b>(navrácení do původního stavu)</b> | <b>31. 8. 2019</b>                   |

2. S ohledem na skutečnost, že natáčení závisí na počasí, na výkonech herců a na podobných faktorech, které nelze předem přesně předvídat, a to včetně zásahů vyšší moci, souhlasí smluvní strany s tím, že Nájemce může po dohodě s Pronajímatelem a na základě dodatku k této smlouvě odsunout zahájení nájmu, přerušit nájem a také tento nájem prodloužit. Nájemce je o veškerých těchto změnách povinen informovat Pronajímatele ústně nebo písemně bez zbytečného odkladu poté, co zjistí příčinu, pro kterou nebude možné včas dosáhnout účelu nájmu. Pronajímatel je povinen vyvinout přiměřené úsilí k tomu, aby bylo možné realizovat účel nájmu, a to zejména odsunutím zahájení nájmu, prodloužením nájmu, nebo realizací účelu nájmu v náhradním termínu.

3. V případě, že Nájemce z důvodů uvedených v článku III. odst. 2 věty první této smlouvy nebude během Doby nájmu uvedené v čl. III. odst. 1 této smlouvy schopen realizovat účel nájmu, tedy natočit v Prostorách příslušné scény Filmu, zavazují se obě strany, že k této smlouvě uzavřou dodatek, jehož předmětem bude závazek Pronajímatele pronajmout Nájemci Prostory na dobu nezbytnou k dotočení příslušných scén Filmu, a závazek Nájemce zaplatit za to Pronajímáteli nájemné v přiměřené výši s přihlédnutím k nájemnému sjednanému v čl. IV. odst. 1 této smlouvy.

### **Článek IV.**

#### **Nájemné**

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši **413 800 Kč bez DPH.**

2. Nájemce uhradí Pronajímáteli zálohu ve výši 100 % nájemného, uvedeného v tomto článku odst. 1, do 23. 8. 2019 na základě zálohové faktury vystavené Pronajímatelem. V případě prodlení Nájemce s placením faktury uhradí Nájemce smluvní pokutu ve výši 0,5 % za každý den prodlení.

3. Smluvní strany pro vyloučení sporů výslovně uvádějí, že v nájemném dle čl. IV odst. 1 této smlouvy je zahrnuta platba případně spotřebované elektrické energie, vody, zemního plynu, jakož i veškeré další energie a služby, které jsou s nájmem spojeny a slouží k zajištění běžného provozu Nemovitosti. Nad rámec nájemného dle čl. IV odst. 1 této smlouvy není tedy Nájemce povinen Pronajímáteli platit náhradu za využití služby a spotřebované energie, pokud nějaké během Doby nájmu bude využívat.

### **Článek V.**

#### **Podmínky nájmu**

1. Za účelem nájmu je Nájemce oprávněn na své náklady provádět v Prostorách související obvyklé přípravné práce a činnosti, zejména vnášet a instalovat filmovou techniku a zařízení, provádět dekorační úpravy ve smyslu zařízení exteriéru kulisami a rekvizitami, vše v rozsahu uvedeném v této smlouvě. Dekoratívni úpravy spočívají zejména v překrytí českých nápisů, dočasných úprav interiéru budovy, deinstalace či překrytí objektů v budově. Vnášení nábytku a rekvizit mimo předmět nájmu stanoveném v čl. I odst. 3 je možné pouze po odsouhlasení zástupcem

Pronajímatele na místě. Všechny tyto úpravy budou jen přechodného charakteru, budou prováděny se souhlasem a pod dozorem Pronajímatele, a po skončení nájmu budou v souladu s čl. V. odst. 3 této smlouvy odstraněny. Nájemce je povinen v rámci veškerých prací respektovat soukromí a požadavky Pronajímatele, a také veřejnoprávní omezení plynoucí zejména z lokace Nemovitosti a předpisy týkající se nočního klidu.

2. Nájemce má dále nárok přinášet do Prostor, umístit v nich a užívat jakoukoli filmovací techniku, zařízení, rekvizity a jiné položky nezbytné nebo vhodné pro filmování a další činnosti Nájemce prováděné k dosažení účelu nájmu.

3. Nájemce je nejpozději v okamžik skončení nájmu povinen na své náklady uvést Prostory do původního stavu a vrátit je Pronajímateli v takovém stavu, v jakém mu je Pronajímatel předal.

4. Nájemce odpovídá za veškeré jím způsobené škody v Prostorách v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Nájemce se zavazuje odstranit škody popřípadě zajistit jejich opravu v nejkratší možné lhůtě a v obvyklé kvalitě, bez vad, na své vlastní náklady.

5. Nájemce odškodní a bude Pronajímatele kryt proti veškerým nárokům třetích stran ve spojení se zraněním nebo škodami v Prostorách nebo na Nemovitosti, k nimž došlo při užívání Prostor Nájemcem podle této smlouvy.

6. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci (a všem jeho zaměstnancům, smluvním partnerům, subdodavatelům, dodavatelům nebo jiným osobám zapojeným do produkce a/nebo natáčejícím Film na základě pověření Nájemce, včetně jakýchkoli dalších účinkujících a členů štábu Filmu pověřených Nájemcem), přístup do Prostor, a to bez zbytečného omezení a v rozsahu nezbytném pro dosažení účelu nájmu. Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce může v případě potřeby v Prostorách natáčet v kteroukoliv denní i noční dobu Doby nájmu.

7. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je Pronajímatel povinen zajistit řádnou ochranu Prostor tak, aby do nich nemohla vstoupit žádná třetí osoba mimo osob uvedených v čl. V. odst. 6 této smlouvy.

8. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání nájmu Nemovitost, Prostory nebo jejich části nezničí, neodstraní jejich součást nebo jiný aspekt charakteristický pro jejich vzhled či povahu, nebo je jiným významným způsobem nezmění; to neplatí, dohodnou-li se v daném případě smluvní strany písemně jinak.

9. Nájemce si zajistí vlastní přísun elektrické energie pro veškerou činnost bezprostředně související s účelem nájmu dle čl. II odst. 1 (natáčení, osvětlení, catering atp.) prostřednictvím vlastního napájecího zdroje (např. agregát el. energie, napojení z ulice či jiný generátor), a zajistí tak vlastní nezávislost na dodávkách el. energie.

## **Článek VI. Zánik nájmu**

1. Nájem zaniká odstoupením dle čl. VI. odst. 2 a 3 této smlouvy nebo z dalších důvodů uvedených v zákoně.

2. Nájemce může od této smlouvy odstoupit v případě zásahu vyšší moci, který mu zabrání naplnit účel nájmu dle čl. II. odst. 1. Pro účely této smlouvy je takovým

zásahem vyšší moci zejména požár, povodeň, výkon státní moci, válka, stávka či jakákoliv mimořádná událost nebo úkaz, který je mimo vliv Nájemce a kterému nemohl Nájemce přiměřeně zabránit nebo jej překonat.

3. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit v případě, že Nájemce poruší jakoukoli z povinností stanovených v této Smlouvě podstatným způsobem. Odstoupení je účinné k okamžiku doručení odstoupení Nájemci.

## **Článek VII. Zvláštní ujednání**

1. Pronajímatel tímto Nájemci a jeho právním nástupcům neodvolatelně uděluje oprávnění pořizovat fotografie, zvukové, zvukově obrazové nebo obrazové záznamy Prostor, Nemovitosti a jejich částí a inventáře (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 (zifikcionalizovaném) 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 částí ve Filmu ani jiném díle, ani jiným způsobem.

2. 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 jakýmikoli způsobem zpracovávány, spojovány, upraveny, modifikovány a přizpůsobeny tvůrčí činností třetí osoby, zpravidla režiséra. Veškerá práva jakéhokoliv 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.

3. Pronajímatel souhlasí s celosvětovou distribucí Záznamů v rámci Filmu nebo jiného díla, jeho částí 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.

4. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn Nájemci udělit práva vyplývající z tohoto článku smlouvy dle vědomí Pronajímatele udělením těchto práv nedochází k zásahu do práv třetích osob, zejména pak do práv duševního vlastnictví.

5. Nájemce poskytne Pronajímateli fotografie z průběhu natáčení v předmětu nájmu za účelem dokumentace činnosti Nájemce v místě nájmu. Pronajímatel může tyto fotografie použít k propagaci svého sídla.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva a právní poměry z ní vzešlé a s ní související se řídí právními předpisy České republiky, zejména pak ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv.
3. Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat nebo zrušit pouze písemně, nikoliv ovšem prostřednictvím elektronických zpráv bez zaručeného elektronického podpisu ve smyslu zákona č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – Plná moc zástupce Nájemce
5. V případě, že Nájemce tuto smlouvu poruší, bude jediným nápravným opatřením náhrada škody. Pronajímatel nesmí v žádném případě jakkoliv omezit výrobu, produkci, předvádění, distribuci nebo jakékoliv jiné využívání Filmu a/nebo s tím souvisejících práv.
6. Tato smlouva nevytváří žádný společný podnik ani majetkové partnerství. Nic v této smlouvě nevytváří základ pro sdílení zisků a ztrát vyplývajících z činnosti obou smluvních stran. Žádná smluvní strana není na základě této smlouvy oprávněna jednat jako zmocněnec druhé smluvní strany nebo zavazovat druhou smluvní stranu, pokud nebude výslovně písemně dohodnuto jinak nebo pokud nebude udělena samostatná písemná plná moc.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou originálech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.
8. Smluvní strany prohlašují, že si návrh této smlouvy pozorně a pečlivě přečetly, že dobře rozumí jeho obsahu a že ten odpovídá jejich skutečné vůli, na důkaz čehož připojují své podpisy.
9. Smluvní strany se vzájemně dohodly, že k zajištění uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, v platném znění (zákon o registru smluv) se tímto zavazuje Národohospodářský ústav AV ČR, v. v. i.

V Praze, dne.....

V Praze, dne.....

Pronajímatel:

Nájemce:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

