

Nájemní smlouva **uzavřená podle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**

Česká republika – Ministerstvo průmyslu a obchodu

se sídlem Na Františku 1039/32, 110 00 Praha 1 – Staré Město

IČ: 47609109

DIČ: CZ47609109

Zastoupena: Ing. Janem Benátským, ředitelem odboru hospodářské správy

Bankovní spojení: ČNB Praha, účet č.: 19-1525001/0710

(dále jen „pronajímatel“)

a

SIRENA FILM, s.r.o.

se sídlem Rašínovo nábřeží 42/6, 128 00 Praha 2 – Vyšehrad

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 28360

IČ: 61461075

DIČ: CZ61461075

Zastoupena: Kristinou Hejdkovou, na základě plné moci ze dne 30. 1. 2019

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., účet č.: 1101480116/0100

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli mezi sebou níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“):

čl. I.

Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření s majetkem státu - s budovou v Praze 1, ul. Politických vězňů 20, č.p. 931 na pozemku parc. č. 20/2, zapsanou na LV č. 157 v katastrálním území Nové Město (dále jen „Objekt“).
- 2) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání za podmínek uvedených ve Smlouvě prostory v Objektu, a to:
 - a) chodbu ve třetím patře,
 - b) na chodbě v přízemí u konferenčního sálu,
 - c) schodiště v přízemí u vrátnice,
 - d) tzv. ministerský výtah,(dále „Předmět nájmu“).
- 3) Nájemce je oprávněn používat interiér Objektu pouze pro účely natáčení. Nájemce není oprávněn používat interiér Objektu ani přilehlé dvory pro stravování; stravování (catering) je povinen zajistit ve venkovních prostorech mimo Objekt.
- 4) Nájemce prohlašuje, že stav Předmětu nájmu je mu znám a v tomto stavu jej od pronajímatele přijímá.

čl. II. Účel nájmu

Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užit pouze v souladu se Smlouvou za účelem natáčení německého TV seriálu pod pracovním názvem „Spy City“ (dále též „Akce“).

čl. III. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou. Rozvržení doby nájmu je následující:

- 30. 8. 2019 (pátek) - příprava místa natáčení od 16.00 do 24:00 hod.,
- 31. 8. 2019 (sobota) - natáčení v Objektu, kompletní likvidace a uvedení do původního stavu po natáčení nejpozději do 22:00 hod.,

čl. IV. Nájemné a platební podmínky

- 1) Smluvní strany se dohodly, že nájemné za celou dobu nájmu činí 230.000,- Kč bez DPH (slovy dvě stě třicet tisíc korun českých).
- 2) Částka nájemného zahrnuje i příspěvek nájemce na služby spojené s užitím Předmětu nájmu, zejména na spotřebu el. energie, vodné a stočné.
- 3) Nájemné podle předchozího odstavce uhradí nájemce na základě daňového dokladu - faktury (dále jen „faktura“) pronajímatele, a to do 15 dní ode dne jejího obdržení, příkazem k úhradě. Zaplacením se rozumí připsání částky na účet pronajímatele. V případě prodlení s úhradou faktury zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené v Nařízení vlády č. 434/2017 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení, dlužné částky za každý, byť i započatý den prodlení. Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu před začátkem doby nájmu dle čl. III. Smlouvy.
- 4) Faktura bude obsahovat náležitosti zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, § 11 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a § 435 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, to vše ve znění pozdějších předpisů.
- 5) Nebude-li faktura obsahovat náležitosti dle odst. 4 tohoto článku, nebo bude-li obsahovat chybné údaje, nebo bude neúplná, vrátí nájemce fakturu pronajímateli k přepracování. V tomto případě neplatí původní lhůta splatnosti faktury, ale celá lhůta splatnosti běží znovu ode dne doručení opravené nebo nově vystavené faktury.

čl. V. Zvláštní ujednání

- 1) Nájemce není oprávněn provést na Předmětu nájmu jakékoliv úpravy, vyjma:
 - a) vykrytí všech nedobových detailů, vizitek či nápisů na chodbě ve 3. patře a v přízemí,
 - b) umístění na chodbě ve 3. patře hrací nábytek a odstěhování stávajícího nábytku v rámci budovy,
 - c) použití tzv. ministerského výtahu, a to ve 3. patře a v přízemí,
 - d) používání vrátnici v přízemí napravo při pohledu na ulici jako „hrací vrátnici“,
 - e) uzavření skříňky s klíči, umístění závěsu a zhasnutí ve vrátnici vlevo při pohledu na ulici,
 - f) možnosti, aby ve 3. patře vyšel herec do záběru ze dveří kanceláře č. 326 a č. 327 na chodbu (interiér kanceláře nevidíme),

- g) možnosti použití během natáčení tzv. filmový kouř,
 - h) umístění světel (220V) ve 3. patře za prosklené dveře kanceláří č. 308, č. 309, č. 310 a připojit je k elektrickým zásuvkám,
 - i) umístění lampiček (220V) na chodbě ve 3. patře a jejich připojení k elektrickým zásuvkám v kancelářích č. 321, č. 322, č. 323 a č. 324,
 - j) použití osvětlovací lampy (220V) na zadním schodišti ve 3. patře a její připojení k elektrické zásuvce ve 4. patře u nákladního výtahu,
 - k) otevření dveří vedoucí z chodby na zadní schodiště ve 3. patře a ve 4. patře,
 - l) umístění světla (220V) do zasedací místnosti a konferenčního sálu v přízemí a připojit je k elektrickým zásuvkám,
 - m) používání nákladního výtahu během příprav, natáčení a likvidace,
 - n) možnosti použít pro účely osvětlování zásuvku 32A/ 380V v přízemí a ve 3. patře během natáčení.
- 2) Nájemce je povinen, na své náklady, uzavřít smlouvy (zadat objednávky) v souvislosti s natáčením v Objektu s následujícími subjekty dle jejich působnosti:
- a) Marcel Lebduska, IČ: 49642901, Šatrova 662/1, 142 00 Praha 12 – Kamýk – k provedení úklidu Předmětu nájmu po ukončení Akce;
 - b) Boris Bastl, IČ: 16171560, Na bitevní pláni 1063/15, 14000 Praha – Nusle – dozor na dřevěné prvky Předmětu nájmu;
 - c) "QEMS" s.r.o., IČ: 25499734, Na Moráni 4878, 430 01 Chomutov – dozor BOZP a PO;
 - d) Elektromontáže Štěpnička s.r.o., IČ: 27129934, Žampionová 32, 100 00 Praha 10 – dozor elektro;
 - e) SECURITAS ČR s.r.o., IČ: 43872026, Kateřinská 466/40, 120 00 Praha 2 – Nové Město – zajištění ostrahy budovy v průběhu příprav Akce a při natáčení.
- 3) Nájemce je povinen uzavřít smluvní vztahy se všemi subjekty uvedenými v předchozím odstavci a do 28. 8. 2019 předložit pronajímateli kopie potvrzených objednávek, případně smluv. Pokud tak neučiní, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý případ nepředložení kopie potvrzených objednávek (smluv) ve stanoveném termínu; toto se neuplatní v případě, že příslušný subjekt odmítne takovou smlouvu s nájemcem uzavřít.
- 4) Činnosti podle odst. 1 písm. a) bod i. a písm. b) bod i. tohoto článku je nájemce povinen zajistit prostřednictvím subjektu uvedeného v odst. 2 písm. b) tohoto článku.
- 5) Činnost podle odst. 1 písm. c) iii. tohoto článku je nájemce povinen zajistit prostřednictvím subjektu uvedeného v odst. 2 písm. a) tohoto článku.

čl. VI.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Pronajímatel je oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje, že bude v takovém případě dbát, aby nenarušil průběh Akce. O průběhu Akce je pronajímatel povinen dodržovat povinnost mlčenlivosti, a to s výjimkami stanovenými právními předpisy.
- 2) Pronajímatel je povinen Předmět nájmu řádně a včas předat nájemci a zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájmu.

- 3) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívat Předmět nájmu pro sjednaný účel. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze pro účel sjednaný touto Smlouvou, tj. pro natáčení německého TV seriálu pod pracovním názvem „Spy City“ (dále jen „dílo“) a pro činnosti s výrobou díla související. Tyto činnosti zahrnují zejména dočasné změny vybavení, rozmístění záznamové techniky, činnost výrobního štábu díla, zkoušky a natáčení díla s účinkujícími, likvidaci po ukončení natáčení díla a veškeré další činnosti potřebné pro výrobu díla.
- 4) Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle Smlouvy po dobu trvání nájmu.
- 5) Nájemce je dále povinen:
 - a) dodržovat pořádek, bezpečnostní a protipožární předpisy a neznečišťovat prostory v Předmětu nájmu nebo v jeho okolí;
 - b) zajistit veškeré organizační náležitosti týkající se Akce. Pronajímatel neodpovídá za zajištění žádných organizačních věcí a nepodílí se na zabezpečení Akce;
 - c) předat nejpozději do 29. 8. 2019 do 15.00 hod. ve vrátnici Objektu seznam členů štábu (jméno, příjmení, číslo občanského průkazu nebo pasu, datum narození); pokud tento závazek nesplní, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč;
 - d) zajistit si na své náklady potřebná místa pro parkování vozidel, případně zábor veřejných prostranství nebo výluku dopravy;
 - e) uvést Předmět nájmu po skončení natáčení do původního stavu a odevzdat jej pronajímateli v takovém stavu, v jakém byl převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to v termínu nejpozději do 24.00 hodin dne 31. 8. 2019. Pokud tento závazek nesplní, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, čímž není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

čl. VII.

Ostatní ujednání

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že Objekt, ve kterém se nachází Předmět nájmu, je pojištěn pro případ živelní pohromy a případ odpovědnosti za škodu.
- 2) Nájemce je povinen dodržovat zákaz kouření mimo prostory k tomu vyhrazené. Pokud tento závazek nedodrží, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé zjištěné porušení této povinnosti, čímž není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- 3) V případě porušení povinnosti podle čl. V odst. 2 této Smlouvy je nájemce povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení. Tímto ujednáním není dotčen nárok na náhradu vzniklé škody.
- 4) Za případné škody na věcech vnesených do Objektu členy štábu nebo jakýmkoliv osobami, které se podílí na zajišťování natáčení ze strany nájemce, nese odpovědnost nájemce. Nájemce jako organizátor Akce bez ohledu na zavinění, odpovídá Pronajímateli za případné veškeré škody způsobené nájemcem nebo osobami, které se zdržují v Předmětu nájmu s jeho souhlasem, a nájemce dále ručí za škody na zdraví osob, které jsou účastníky Akce nebo se z jakýchkoliv důvodů podílí na zajištění této Akce. Pronajímatel neodpovídá za odcizení, zničení nebo jakékoliv znehodnocení uvedených věcí nebo za škodu na zdraví uvedených osob.

- 5) Nájemce se zavazuje odstranit bez prodlení a na své náklady poškození v nebo na Předmětu nájmu, případně na nebo v Objektu, které způsobil sám nebo osoby zdržující se v těchto prostorách s jeho souhlasem. Opravy budou provedeny společností s odborným oprávněním (kvalifikací) k takové činnosti. Nesplní-li nájemce ve stanovené lhůtě, po písemné výzvě pronajímatele, tento svůj závazek, je pronajímatel oprávněn nechat provést potřebné práce na své náklady a tyto přeúčtovat nájemci. Nájemce takové náklady uhradí do 14 dnů ode dne obdržení faktury.
- 6) Není-li možné uvedení v předešlý stav podle předchozího odstavce, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli veškeré škody na nebo v Předmětu nájmu, případně na nebo v Objektech prokazatelně vzniklé jeho činností nebo činností ostatních osob, podílejících se z jakéhokoliv důvodu na Akci. Za tím účelem bude před zahájením pronájmu a po jeho ukončení provedena prohlídka těchto prostor za účasti zástupců obou stran. Z obou prohlídek bude sepsán zápis, podepsaný zástupci obou smluvních stran.
- 7) Nájemce bere na vědomí, že Objekt je národní kulturní památkou.
- 8) Kontaktními osobami za smluvní strany jsou:
 - a) za pronajímatele:
Stanislav Řečník, tel. č. [anonymizovaný osobní údaj], mail: [\[anonymizovaný osobní údaj\]](#), který předá Předmět nájmu nájemci a po ukončení Akce jej převezme zpět;
 - b) za nájemce:
Rostislav Svoboda, tel. č. [anonymizovaný osobní údaj], mail: [\[anonymizovaný osobní údaj\]](#).
- 9) Práva a povinnosti smluvních stran vyplývajících z této Smlouvy a jí výslovně neupravená nebo upravená jen částečně, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 10) Pronajímatel tímto nájemci a jeho právním nástupcům uděluje oprávnění pořizovat fotografie, zvukové, zvukově-obrazové nebo obrazové záznamy (dále jen „Záznamy“) Objektu a Předmětu nájmu a tyto Záznamy využívat v souvislosti s Akcí nebo jinými dílem, za účelem propagační, reklamní, obchodní, tvůrčí činnosti, a to prostřednictvím všech médií a všemi způsoby známými či dosud neznámými, jakýmkoliv 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. odst. 1) této Smlouvy. Nájemce ani jeho nástupci nejsou povinni jakkoli reálně využít Záznamů nebo jiných odkazů na Předmět nájmu v souvislosti s Akcí ani v jiném díle, ani jiným způsobem. 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.
- 11) Pronajímatel je srozuměn a souhlasí s tím, že Záznamy budou využity pro účely Akce nebo jiného díla, a za tím účelem mohou být Záznamy jakýmkoli způsobem zpracovávány, spojovány, upraveny, modifikovány a přizpůsobeny tvůrčí činností třetí osoby, zpravidla režiséra. Veškerá práva jakéhokoli druhu týkající se všech Záznamů pořízených v souvislosti s Předmětem nájmu budou navždy výhradním vlastnictvím nájemce nebo jeho právních nástupců.

- 12) Pronajímatel souhlasí s celosvětovou distribucí Záznamů v rámci Akce nebo jiného díla, a to zejména prostřednictvím veřejného promítání, video distribuce, televizního vysílání, DVD, Internetu, a to i za účelem reklamy a propagace, a to bez jakéhokoli množství, časového, územního či jiného omezení. Pronajímatel je rovněž srozuměn a souhlasí s veškerými aktivitami souvisejícími s Akcí nebo jiným dílem (jako jsou zkoušky, fotografování, publicita, vydávání knih a/nebo obchodní aktivity spojené s Akcí nebo jiným dílem). Odměna pronajímatele za udělení oprávnění dle tohoto článku je již zahrnuta v nájemném dle čl. IV. odst. 1) této Smlouvy.
- 13) Smluvní strany souhlasí s uveřejněním plného znění této smlouvy včetně jejích příloh v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), případně i na dalších místech, kde tak stanoví právní předpis. Uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv zajistí pronajímatel.

čl. VIII.

Ukončení Smlouvy

- 1) Platnost Smlouvy může být ukončena i před uplynutím doby nájmu dle čl. III. této Smlouvy z následujících důvodů:
- a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) výpovědí ze strany pronajímatele, a to z následujících důvodů:
 - i. nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou, zejména k jinému než sjednanému účelu;
 - ii. nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě;
 - iii. pokud pronajímatel po uzavření této Smlouvy zjistí v Předmětu nájmu nebo na straně nájemce skutečnosti, které mohou ohrozit veřejnou bezpečnost nebo pořádek či sebou nesou riziko poškození pověsti pronajímatele, újmy na zdraví nebo poškození Předmětu nájmu či jiného porušení právních předpisů a nájemce na výzvu pronajímatele zjištěné pochybení ve stanovené přiměřené lhůtě neodstraní;
 - iv. v případě, že by pronajímatel Předmět nájmu potřeboval k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti nebo v případě jiné naléhavé potřeby (vis major);
 - v. v případě, že nájemce i přes předchozí výzvu pronajímatele neplní podstatné povinnosti uvedené v této Smlouvě, tj. zejména nesplní některou ze svých platebních povinností.
 - c) výpovědí ze strany nájemce, a to z důvodů, že Předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání.
- 2) Výpověď musí být písemná. Platnost Smlouvy se ruší okamžikem doručení platné výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Ukončením platnosti Smlouvy nejsou dotčena ustanovení Smlouvy týkající se povinnosti nájemce uvést Předmět nájmu v předešlý stav, nároků z odpovědnosti za škodu a nároků ze smluvních pokut, pokud vznikly před ukončením účinnosti Smlouvy, ani další ustanovení a nároky, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i po zániku účinnosti této Smlouvy.

čl. IX. Řešení sporů

- 1) Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající ze Smlouvy se řídí právním řádem České republiky.
- 2) V případě vzniku sporu při provádění Smlouvy nebo v přímé souvislosti s ní, zavazují se smluvní Strany snažit takový spor vyřešit nejprve smírně jednáním.
- 3) Jestliže se spor nepodaří vyřešit smírně jednáním, bude předložen stranou dotčenou obecnému soudu v Praze k rozhodnutí.

čl. X. Závěrečná ustanovení

- 1) Změny nebo doplňky Smlouvy lze provést pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky, podepsanými zástupci obou smluvních stran na jedné listině.
- 2) Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
- 3) Smluvní strany přebírají riziko změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 4) Nedílnou součástí smlouvy je Příloha č. 1 – plná moc pro Kristinu Hejdukovou - [anonymizovaná příloha].
- 5) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 6) Plnění podle této smlouvy uskutečněné předem dnem nabytí její účinnosti se považuje za plnění podle této smlouvy.
- 7) Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich svobodné a vážné vůli a nebyla uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 22. 8. 2019

V Praze dne 22. 8. 2019

Česká republika -
Ministerstvo průmyslu a obchodu

SIRENA FILM, s.r.o.

.....
Ing. Jan Benátský
ředitel odboru hospodářské správy

.....
Kristina Hejduková
na základě plné moci