



2829/ULT/2020-ULTM

Čj.: UZSVM/ULT/2578/2020-ULTM

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,
za kterou právně jedná Ing. Petr Němeček, ředitel odboru Odloučeného pracoviště Litoměřice, na
základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019 v platném znění,
IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“),

a

CZECH ANGLO PICTURES s.r.o.

se sídlem Bezová 1658/1, Braník, 147 00 Praha 4,
kterou zastupuje Václav Mottl, jednatel,
IČO: 06554636, DIČ: CZ06554636,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 284214, sp.
zn. C 284214,

(dále jen „nájemce“),

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a
násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon
č.89/2012 Sb.“), a podle ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a
jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000
Sb.“), tuto

S M L O U V U

O N Á J M U N E M O V I T Ý C H V Ě C Í Z A Ú Č E L E M N A T Á Č E N Í

č. 2578/2020

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

Pozemky:

- **stavební parcela č. 118** o výměře 191 m², zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, součástí je stavba: bez čp/če, obč. vyb., stavba stojí na pozemku p.č.: st. 118,
- **stavební parcela č. 119** o výměře 176 m², zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, součástí je stavba: bez čp/če, obč. vyb., stavba stojí na pozemku p.č.: st. 119,
- **stavební parcela č. 121/1** o výměře 1362 m², zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, součástí je stavba: bez čp/če, zem. stav, stavba stojí na pozemku p.č.: st. 121/1, st. 362, LV 10002,

- **stavební parcela č. 121/2** o výměře 55 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, nemovitá kulturní památka,
- **stavební parcela č. 121/3** o výměře 268 m², zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, součástí je stavba: bez čp/če, obč. vyb., stavba stojí na pozemku p.č.: st. 121/3,
- **stavební parcela č. 123** o výměře 1672 m², zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, součástí je stavba: Doksany č.p. 2, rod. dům, stavba stojí na pozemku p.č.: st. 123,
- **stavební parcela č. 124/3** o výměře 4722 m², zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, součástí je stavba: bez čp/če, zem. stav, stavba stojí na pozemku p.č.: st. 124/3,
- **stavební parcela č. 125/2** o výměře 5751 m², zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, součástí je stavba: Doksany č.p. 1, obč. vyb., stavba stojí na pozemku p.č.: st. 125/2,
- **stavební parcela č. 172** o výměře 943 m², zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, součástí je stavba: Doksany, č.p. 145, rod. dům, stavba stojí na pozemku p.č.: st. 172,
- **pozemková parcela č. 802/1** o výměře 60656 m², ostatní plocha, zeleň, nemovitá kulturní památka,
- **pozemková parcela č. 802/2** o výměře 9395 m², zahrada, nemovitá kulturní památka, zemědělský půdní fond,
- **pozemková parcela č. 804/1** o výměře 26630 m², ostatní plocha, zeleň, nemovitá kulturní památka,
- **pozemková parcela č. 807/2** o výměře 30 m², ostatní plocha, zeleň, nemovitá kulturní památka,
- **pozemková parcela č. 808** o výměře 1780 m², ostatní plocha, zeleň, nemovitá kulturní památka,
- **pozemková parcela č. 811/2** o výměře 4869 m², ostatní plocha, zeleň, nemovitá kulturní památka,

vše zapsané na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území **Doksany**, obec Doksany v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Litoměřice (dále též jen „objekt“).

2. Objekt představuje areál zámku Doksany na adrese čp. 1, 411 82 Doksany. Předmětem nájmu podle této smlouvy je pouze část výše uvedeného objektu v rozsahu nemovitých věcí uvedených v Čl. I. odst. 1 této smlouvy vyjma:
- veškerých bytových jednotek v objektu čp. 1 na pozemku st.p.č. 125/2 v k.ú. Doksany,
 - veškerých garáží v objektu čp. 1 na pozemku st.p.č. 125/2 v k.ú. Doksany,
 - prostor v objektu č.p. 1 na pozemku st.p.č. 125/2 v k.ú. Doksany dle Smlouvy o nájmu nemovitostí a zřízení věcného břemene ze dne 14.12.1998,
 - 5 místností v přízemí o výměře 90 m² a 2 místnosti v 1 np o výměře 51 m² v objektu čp. 2 na pozemku st.p.č. 123 v k.ú. Doksany,
 - kanceláře paní kastelánky v objektu čp. 1 na pozemku st.p.č. 125/2 v k.ú. Doksany,
 - 4 místností a chodby v objektu čp. 1 na pozemku st.p.č. 125/2 v k.ú. Doksany, kde je umístěn majetek pronajímatele,
 - dále pozemek parc. č. 804/1 v k.ú. Doksany je pronajímán z části, a to pouze část o výměře 14682 m²,
- které jsou vyznačené v pláncích tvořících přílohy č. 1, 2, 3, 4 a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
3. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Smlouvy o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. 532/2020 ze dne 20.4.2020 příslušný s předmětem nájmu hospodařit, a to ve smyslu ustanovení § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Pronajímatel předmět nájmu dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné a užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu nepotřebným k plnění funkcí státu formou nájmu předmětu nájmu k následujícímu účelu a činností - filmování, natáčení, stavba dekorací za účelem vytvoření audio-vizuálního díla seriálu s názvem "Nebezpečné známosti".
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání předmětu nájmu zachovávat (zejména s návody a technickými normami).
5. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

ČI. III.

1. Nájemné za užívání předmět nájmu se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. po celou dobu pronájmu pevnou částkou ve výši 864.300,00 Kč.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. XXXXXX/XXXX, variabilní symbol 4092000151. Úhradu nájemného se zavazuje nájemce zaplatit nejpozději do započetí doby nájmu na základě zaslané faktury.
3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.
5. Obě strany se dohodly, že nebudou poskytnuty žádné služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a proto nebude požadována úhrada.
6. Nájemce se zavazuje využívat po celou dobu natáčení elektrický proud zřízený nájemcem přímo od dodavatele elektrického proudu a dodávaný na náklady nájemce.
7. Nájemce bere na vědomí, že v předmětu nájmu není k dispozici voda ani sociální zařízení.

ČI. IV.

Nájem předmětu nájmu se sjednává na dobu od 1.2.2021 do 30.11.2021 (tj. včetně přípravy, natáčení a likvidace).

Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci nejpozději dne 1.2.2021.

V případě, že nájemce nebude moci dokončit natáčení díla natáčeného v předmětu nájmu včas z důvodu, které nezpůsobí nájemce, pak se smluvní strany formou písemného dodatku dohodnou na prodloužení nájmu předmětu nájmu.

ČI. V.

1. Jakékoliv změny na předmětu nájmu, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy předmětu nájmu má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení předmětu nájmu. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na předmětu nájmu provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení předmětu nájmu.
2. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede na výzvu pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením předmětu nájmu do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat předmět nájmu k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3), vycházejícímu z povahy předmětu nájmu a stavebního určení tak, aby nedocházelo k poškození předmětu nájmu nebo opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Předmět nájmu nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu předmětu nájmu, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit), a kterou má pronajímatel odstranit, a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly, a které nebrání užívání předmětu nájmu.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na předmět nájmu, popřípadě do předmětu nájmu, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí a Pronajímatel bude postupovat v takovém případě ohleduplně, aby nenarušil natáčení a/nebo natáčecí plán nájemce.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá na předmětu nájmu a v předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, např. náklady na udržování povrchu předmětu nájmu a porostů na něm, jak trvalých, tak i travních, fakticky užívané části předmětu nájmu nájemcem a náklady na opravy poškození, které způsobil nájemce nebo osoby ve spojení s ním.
11. Nájemce je oprávněn poříditi záznamy předmětu nájmu, jeho interiérů, zařízení, vybavení nebo v předmětu nájmu pro prvotní záznam natáčeného díla a/nebo fotografie předmětu nájmu či jeho interiérů a zařízení a vybavení v souvislosti s pořízením takových záznamů a k zařazení takových záznamů do natáčeného audiovizuálního díla a k použití těchto záznamů anebo fotografií při užití natáčeného audiovizuálního díla nebo jakéhokoliv jiného díla nebo v souvislosti s nimi, jakýmkoli způsobem, nyní známým i později poznaným, navzdory a kdekoliv ve vesmíru. Nájemce je oprávněn poskytnout, sublicencovat či postoupit výše uvedené licence, svolení a oprávnění třetí osobě nebo osobám včetně možnosti dále poskytnout nabytá svolení nebo oprávnění nebo jejich části třetím osobám.

12. Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce sjednává tuto smlouvu za účelem nájmu předmětu nájmu v návaznosti na smlouvu o produkčních službách, kterou uzavírá nájemce se společností Playground Television UK (Liaisons) Limited, 161 Drury Lane, London, WC2B 5PN. (dále jen „Producent“), přičemž na základě zmíněné smlouvy o produkčních službách si nájemce a Producent z důvodu zajištění kontinuity tvorby natáčeného díla v předmětu nájmu sjednávají právo Producenta převzít libovolná práva a povinnosti, které nájemce nabývá nebo se k nim zavazuje v souvislosti s plněním svých povinností podle smlouvy o produkčních službách. Pronajímatel souhlasí, s tím, že nájemce je oprávněn postoupit celou tuto smlouvu nebo práva a povinnosti z ní vyplývající na Producenta nebo na jakoukoliv třetí osobu určenou Producentem.
13. Pronajímatel bere na vědomí a uděluje neodvolatelně, na dobu neurčitou, bez námitek, bez protestu, kdekoli na světě a bez dalšího souhlas s tím, že nájemce je a bude vlastníkem veškerých autorských práv a práv duševního vlastnictví ke všem médiím, všem filmům, video nebo audio nahrávkám nebo fotografiím, pořizovaných 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 potřeb a požadavků bez jakéhokoli dalšího souhlasu pronajímatele či bez jakéhokoli dalšího finančního plnění vůči pronajímateli.

ČI. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání předmětu nájmu nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu a případné další užívání předmětu nájmu nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech dle občanského zákoníku a dále v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
 - a) jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodrží závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu.
 - b) jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu,
 - c) jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů.
5. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
6. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nebo výpovědi bez výpovědní doby nájemci.

Čl. VIII.

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli předmět nájmu vyklizený, uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Při faktickém předání a převzetí předmětu nájmu zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu včas a řádně vyklizený, uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 0,3 % z celkového nájemného (Čl. III., odst. 1) za každý den prodlení. Právo na náhradu škody v plné výši není uplatněním smluvní pokuty podle této smlouvy dotčeno.
3. Za porušení povinnosti nájemce, uvedené v Čl. V odst. 1 nebo v Čl. VI. odst. 7, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % z celkového nájemného (Čl. III., odst. 1) nájemného za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, nezajistí-li nájemce nápravu v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět.
4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinností nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
5. Úhradu smluvních pokut provede nájemce ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy mu bude doručena písemná výzva pronajímatele k zaplacení smluvní pokuty.

Čl. X.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Nemá-li nájemce zřízenou datovou schránku, pronajímatel nájemci předá doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Nedílnou součástí této smlouvy je:
 - Příloha č. 1 – plánec vymezující rozsah předmětu nájmu
 - Příloha č. 2 – plánec vymezující rozsah předmětu nájmu
 - Příloha č. 3 – plánec vymezující rozsah předmětu nájmu
 - Příloha č. 4 – plánec vymezující rozsah předmětu nájmu
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Litoměřicích dne 07.01.2021

V Praze dne 18.12.2020

**Česká republika – Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

CZECH ANGLO PICTURES s.r.o.

.....
Ing. Petr Němeček

ředitel odboru Odloučené pracoviště
Litoměřice

.....
Václav Mottl