

## Nájemní smlouva o nájmu nemovitosti

podle § 2201 a násl. občanského zákoníku

**firma/jméno // name:**

IČO // Id. No.:

sídlo // seat at:

číslo účtu // account number:

Pronajímatele při tomto právním jednání zastupuje: Bc. Aleš Hájek, tajemník PF UK

stat. národní orgán pronajímatele. Oprávnění zastupovat pronajímatele vyplývá ze [redacted] ve veřejném rejstříku ze dne 15.10. 2018.

Listina prokazující oprávnění zastupovat pronajímatele tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy.

(dále jen jako „**pronajímatele**“)

**nájemce // Lessee:**

**firma // name:** Film United s.r.o.

IČO // Id. No.: 24813168

sídlo // seat: Maltézské náměstí 479/7, Malá Strana, 118 00 Praha 1

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

Nájemce při tomto právním jednání

zastupuje

(dále jen jako „**nájemce**“)

(pronajímatele a nájemce dále společně jen jako „**strany**“).

1. Pronajímatele má právo vlastnické k objektu, resp. pozemku označovanému jako Právnická fakulta v obci Praha v katastrálním území Staré město (dále jen jako „**nemovitost**“). Nemovitost je tvořena následujícími parcelami ležícími ve výše uvedeném katastrálním území: p.č. 990. Součástí nemovitosti jsou také stavby ležící na výše uvedených parcelách: č.p./č.e. 901/7. Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 8 pro výše uvedené katastrální území, jenž tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy.

## Lease Agreement on Lease of Real Property

under Sec. 2201 et seq. of the Civil Code

**pronajímatele // Lessor:**

Univerzita Karlova, Právnická Fakulta

00216208

nám. Curieových 7, 116 40, Praha 1

The Lessor is represented by:

its **statutory body**. The authorization to represent the Lessor ensues from **registration in public registry dated**

The document proving the authorization to represent the Lessor is attached as **Annex No. 1** hereof.

(hereinafter referred to as the “**Lessor**”)

registered in the Commercial Registry held by the Municipal Court in Prague, file No. C 176618.

The Lessee is represented by

(hereinafter referred to as the “**Lessee**”)

(the Lessor and the Lessee are hereinafter jointly referred to as the “**Parties**”)

1. The Lessor is owner of the building or plot of land respectively referred to as Law Faculty in the municipality of Prague in the cadastral area of Old Town (hereinafter referred to as the “**Property**”). The Property consists of the following plots of land in the cadastral area mentioned above: No. 990. The property also includes buildings on the plots of land mentioned above: No. 901/7. The Property is registered in the real property cadastre on deed of ownership No. 8 for the above mentioned cadastral area, which deed of ownership is attached as **Annex No. 3**

2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující části výše uvedené nemovitosti, a to na následující určitou dobu:

a. Aula č. 100 a přilehlé chodby na 1. patře, dvorana od 29.1.2021 do 30.1.2021.

b. Vstupní hala od 11.2.2021 do 13.2.2021

Takto vymezené části nemovitosti včetně jejich movitého vybavení jsou dále označovány jen jako „**předmět nájmu**“. Pro případ, že nájemce projeví zájem změnit či prodloužit dobu nájmu, pronajímatel se zavazuje neodepřít bez závažného důvodu vyhovět takové žádosti při zachování podmínek stanovených touto smlouvou.

O předání resp. převzetí předmětu nájmu pronajímatelem nájemci resp. od nájemce sepiší a podepiší strany v den předání předmětu nájmu nájemci resp. do pěti pracovních dnů od převzetí předmětu nájmu od nájemce předávací protokoly, jejichž obsahem bude zejména popis stavu předmětu nájmu k okamžiku jeho předání resp. převzetí s uvedením případných vad a poškození předmětu nájmu k okamžiku jeho předání resp. převzetí.

3. Účelem nájmu je pořízení zvukově obrazových záznamů pro výrobu prvotního záznamu třetí řady televizního seriálu v současné době označovaného „**HANNA**“ (dále jen jako „**audiovizuální dílo**“) nájemcem. Za účelem nájmu mohou na nemovitost a do předmětu nájmu vstupovat pracovníci nájemce, jeho dodavatelé, smluvní partneři a jiné nájemcem pověřené osoby.

4. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce provedl na předmětu nájmu drobné úpravy v nezbytném rozsahu. Nájemce je povinen do skončení doby nájmu uvést předmět nájmu do stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Pro užívání předmětu nájmu strany dále sjednávají následující zvláštní podmínky: Při výkonu činnosti je nájemce povinen počínat si tak, aby v žádném rozsahu nezasáhl do běžného chodu a výuky

hereof.

2. The Lessor hereby undertakes to relinquish to the Lessee for its temporary use the following parts of the Property mentioned above for the following definite period:

a. Room no. 100 and the corridors on the 1<sup>st</sup> floor from 29.1.2021 to 30.1.2021.

b. Entrance hall from 11.2.2021 do 13.2.2021

These specific parts of the Property including their movable furnishing are hereinafter referred to as “**Subject of Lease**”. For the event that the Lessee shall ask to change or extend the lease period the Lessor hereby undertakes not to decline such request without a serious reason keeping the conditions stipulated herein.

Upon hand-over and take-over respectively of the Subject of Lease to and from the Lessee the Parties shall draw up and sign hand-over protocols on the day of hand-over of the Subject of Lease to the Lessee and within five business days from take-over of the Subject of Lease from the Lessee respectively. These hand-over protocols shall include without limitation description of the state of the Subject of Lease prevailing at the time of hand-over and take-over respectively listing existing defects and damage to the Subject of Lease.

3. The purpose of lease is production of audiovisual recordings for the master recording of the third season of television series currently entitled “**HANNA**” (hereinafter referred to as the “**Audiovisual Work**”) by the Lessee. Employees, contractors, contractual parties and other persons authorized by the Lessee may enter the Property and the Subject of Lease for the purpose of lease.

4. The Lessor agrees that the Lessee may do minor modifications to the Subject of Lease in the necessary extent. The Lessee is obligated to return the Subject of Lease by the end of the lease period into the same condition as it was upon takeover, considering normal wear and tear caused by proper use. The Parties agreed on the following additional conditions for use of the Subject of Lease: During the lease period, the Lessee is obliged to avoid any interruption of

Právnické fakulty UK. Natáčení nebude v rozporu s dobrými mravy a s ničím, co by poškozovalo fakultu. Po celou dobu bude zachován volný průchod únikovými cestami. Natáčení bude probíhat v koordinaci s pracovníkem provozního oddělení.

5. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu ve výše uvedeném rozsahu nájemné ve výši 100.000 Kč za celou dobu nájmu. Nájemné je splatné dne 28.1.2021 na základě řádného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, je-li pronajímatel podle příslušných daňových a účetních předpisů povinen daňový doklad vystavit.

6. Pronajímatel zajistí nájemci po dobu nájmu následující služby: žádné.

7. Nájemce je oprávněn až do začátku doby nájmu odstoupit od této smlouvy jednostranným písemným úkonem doručeným pronajímateli. V průběhu doby nájmu může nájemce vypovědět nájem vedle důvodů stanovených zákonem i z důvodu přerušení, zastavení nebo zrušení výroby audiovizuálního díla, a to sjednoměsíční výpovědní dobou běžící ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi pronajímateli. Nájemce je po výpovědní dobu povinen platit sjednané nájemné a úhradu za služby. V případě vzniku přeplatku na nájemném nebo úhradě za služby je pronajímatel povinen vrátit tento přeplatek nájemci do 5 pracovních dnů od skončení doby nájmu.

8. Pronajímatel souhlasí a uděluje nájemci nebo jím pověřeným osobám neodvolatelné svolení a oprávnění pořídit snímky, zvukové obrazové nebo obrazové záznamy nemovitosti a předmětu nájmu, v předmětu nájmu nebo se jinak týkající nemovitosti a předmětu nájmu (včetně také veškerých staveb, vybavení, uměleckých děl apod. umístěných na nemovitosti a/nebo v předmětu nájmu) pro prvotní záznam audiovizuálního díla a/nebo v souvislosti s pořízením takového prvotního záznamu a

the regular operation of the Law Faculty of Charles University. Filming will not be in conflict with good manners and anything that would harm the faculty. Free passage through escape routes will be maintained at all times. The shooting will take place in coordination with an employee of the operations department.

5. The Lessee undertakes to pay for use of the Subject of Lease in the extent defined above a rent in the amount of CZK 100.000 for the whole lease period. The rent is due on 28.1.2021 based on a proper invoice issued by the Lessor if the Lessor is obligated under respective tax and accounting rules to issue such invoice.

6. The Lessor shall provide to the Lessee during the lease period the following services: none.

7. Until the beginning of the lease period Lessee may withdraw from this agreement by its unilateral written act delivered to Lessor. During the lease period Lessee may terminate the lease in addition to reasons stipulated by law also due to interruption, termination, or cancellation of production of the Audiovisual Work with a one-month notice period commencing on the day following delivery of a written termination notice to Lessor. During the notice period Lessee shall continue to pay the agreed rent and payment for services. In case of an overpayment of the rent or payment for services Lessor shall return such overpayment to Lessee within 5 business days of lease period termination.

8. The Lessor agrees and grants to the Lessee or persons authorized by it the irrevocable consents and rights to make photographs, audiovisual or visual recordings of the Property and the Subject of Lease, in the Subject of Lease or otherwise concerning the Property and the Subject of Lease (including without limitation any buildings, furnishing, artwork etc. located on the Property and/or in the Subject of Lease) for master recording of the Audiovisual Work and/or in connection with making of such master recording and to

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 kdekoliv 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 veškerým pozadím a jmény, ochrannými známkami, logy nebo jinými nezapsanými označeními (slovními, obrazovými, kombinovanými) nebo s jinými identifikačními prvky používanými k označení nemovitosti nebo předmětu nájmu a k jejich odlišení od jiných míst včetně užití v kombinaci s jinými kulisami a/nebo lokacemi nebo jinak. Nájemce smí označovat nemovitost nebo jakoukoli její část jakýmkoli skutečným nebo fiktivním jménem a může do ní vkládat jakékoli skutečné či fiktivní události, jako by se v nemovitosti odehrály, a může replikovat či duplikovat jakoukoli část nemovitosti nebo nemovitost celou vyrobením kulis 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 samotnou nemovitost. Nájemce bude výhradním a výlučným vlastníkem všech autorských práv a jiných práv jakéhokoliv druhu ke všem pořízeným snímkům a záznamům na nemovitosti (nebo jakékoli její replice) („*materiál*“). Ani pronajímatel ani žádná jiná osoba nebude mít žádné žalobní právo vůči nájemci nebo jakékoli jiné osobě z titulu či na základě jakéhokoliv užívání či exploatace materiálu. Nájemce není povinen užít nemovitost ani zařadit jakýkoli materiál do audiovizuálního díla či jakéhokoliv jiného díla. Nájemce je oprávněn poskytnout nebo postoupit výše uvedená svolení a oprávnění třetí osobě nebo osobám podle vlastního uvážení, včetně možnosti dále poskytnout

include such recordings into the master recording of the Audiovisual Work or other works and to use such recordings or photographs in the Audiovisual Work or any other work or in connection therewith, in any manner now known or hereafter devised, in perpetuity throughout the universe in unlimited extent without any other limitation including use of these recordings or photographs in a changed (fictionalized) context, e.g. as depiction of another existing or in reality non-existent place, or in original context along with any backdrops, names, trademarks, logos or other non-registered designations (verbal, pictorial, combined) or other elements of identification used for designation of the Property or the Subject of Lease and their distinction from other places and including use in combination with other sets and/or locations and/or otherwise. The Lessee may refer to the Property or any part thereof by any true or fictitious name and may attribute any true or fictitious events as occurring on the Property and may replicate or duplicate all or any part of the Property by constructing a set at a separate location and use such replica or duplication and its photographs or recordings at any time in at least the same manner and extent as those of the actual Property. The Lessee shall be the sole and exclusive owner of the entire copyright and all other rights of every kind in and to the products of Lessee's photography, filming and recording on the Property (or any replica of the Property) (“*Material*”). Neither Lessor nor any other party shall have any right of action against Lessee or any other party arising from or based on any use or exploitation of the Material. Lessee is not obligated to use the Property or to include any of the Material in the Audiovisual Work or any other work. The Lessee shall have the right to provide or assign the consents and rights above to a third party or parties at its sole discretion, including the right to provide or assign in whole or in part the consents and rights acquired hereunder.

nebo postoupit nabytá svolení nebo oprávnění nebo jejich částí.

9. Má-li výše definovaný pronajímatel k nemovitosti právní postavení nájemce, použijí se veškerá ustanovení o nájmu podle této smlouvy na podnájem nemovitosti výše definovanému nájemci obdobně. V takovém případě **přílohu č. 4** této smlouvy tvoří souhlas vlastníka nemovitosti se zřízením užívacího práva k nemovitosti třetí osobě.

10. Pronajímatel prohlašuje a ujišťuje, že má plné právo, pravomoc a oprávnění udělit nájemci práva udělovaná mu touto smlouvou, že nájemce nepotřebuje získat souhlas nebo povolení od jakékoli osoby či společnosti nebo jí cokoli platit, aby mohl užívat úplná práva k užití nemovitosti způsobem uvedeným v této smlouvě, a že pronajímatel bude udržovat v důvěrnosti tuto smlouvu a veškeré informace týkající se audiovizuálního díla, osob podílejících se na audiovizuálním díle nebo aktivit nájemce na nemovitosti, o nichž se pronajímatel dozví.

11. V případě jakéhokoli nároku pronajímatele vůči nájemci bude pronajímatel oprávněn pouze k náhradě případné škody a nebude oprávněn dožadovat se zákazu, zdržení se nebo omezení užití nemovitosti, materiálu nebo audiovizuálního díla.

12. Strany prohlašují, že jsou oprávněné a způsobilé tuto smlouvu uzavřít a že jejímu uzavření nic nebrání. Dále prohlašují, že si text této smlouvy přečetly, její obsah je jim srozumitelný, souhlasí s ním, tato smlouva byla uzavřena podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, k jejímu uzavření strany nebyly žádným způsobem přinuceny, zejména ne hrozbou nebo lstí. Strany potvrzují, že obě měly skutečnou příležitost ovlivnit obsah veškerých podmínek této smlouvy.

13. V případě že pronajímatel nebo kterýkoli z jeho zaměstnanců, dodavatelů nebo jiných členů personálu pronajímatele bude v osobním kontaktu s nájemcem, jeho

9. In case the Lessor defined above is in the legal position of lessee of the Property then all provisions regarding lease hereunder shall apply to sublease of the Property to the Lessee defined above accordingly. In such case the approval to sublease the Property to a third party granted by the owner of the Property shall be attached as **Annex No. 4** hereof.

10. Lessor represents and warrants that it has the full right, power and authority to grant Lessee the rights granted to Lessee hereunder, that it is not necessary for Lessee to obtain the consent or permission of, or to pay any amounts to, any person, firm or corporation in order to enable Lessee to enjoy the full rights to the use of the Property as described in this agreement, and that Lessor will keep this agreement confidential and will keep confidential any information relating to the Audiovisual Work, any personnel engaged on the Audiovisual Work or Lessee's activities at the Property which may come to Lessor's knowledge.

11. In the event of any claim by Lessor against Lessee Lessor shall be limited to remedy at law for damages, if any, and shall not be entitled to enjoin, restrain or interfere with use of the Property, the Material, or the Audiovisual Work.

12. The Parties represent that they are entitled and capable to conclude this agreement and that nothing prevents its conclusion. They further represent that they have read the wording of the agreement, they understand its contents, agree to it, that this agreement has been concluded under their true, free, and serious will, that they have not been coerced to conclude it in any way, especially not by threat or trick. The Parties confirm that they both had true opportunity to influence the contents of all conditions hereof.

13. In case Lessor or any of its employees, contractors or other members of Lessor's personnel should come into face-to-face contact with Lessee, its employees,

zaměstnanci, dodavateli, jiným personálem nebo s jinými herci či členy štábu audiovizuálního díla, bude pronajímatel postupovat v souladu se zvláštními ujednáními týkajícími se covid-19 přiloženými k této smlouvě jako její **příloha č. 5.**

14. Veškerá práva a/nebo závazky nájemce vyplývající z této smlouvy mohou být, zcela nebo zčásti, bez omezení postoupeny na jakoukoliv třetí osobu, zejména na společnost UMSI PRODUCTIONS LIMITED (číslo společnosti: 09895735) společnost s ručením omezeným založenou podle práva Anglie a Walesu se zapsaným sídlem 1 Central Saint Giles, St Giles High Street, Londýn WC2H 8NU, Spojené království (dále jen „výrobce audiovizuálního díla“) nebo na distributora (distributory) audiovizuálního díla. Bez omezení výše uvedeného tímto pronajímatel ve smyslu § 1888 odst. 1 občanského zákoníku výslovně dává svůj souhlas s tím, že výrobce audiovizuálního díla může kdykoli převzít jakýkoli dluh nájemce vůči pronajímateli z této smlouvy oznámením pronajímateli učiněným nájemcem a/nebo výrobcem audiovizuálního díla, čímž výrobce audiovizuálního díla nastoupí jako dlužník na místo nájemce a nájemce bude zproštěn všech takových dluhů vůči pronajímateli.

15. Tato smlouva se uzavírá v česko-anglické dvoujazyčné verzi, přičemž v případě jakéhokoli rozporu rozhoduje česká jazyková verze.

16. Je-li pronajímatel subjektem, na smlouvy s nímž uzavřené se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv nebo jiným způsobem, zavazuje se tuto povinnost splnit pronajímatel.

V // In Praze dne // on 26. 01. 2021

**pronajímatel // Lessor:**

za // for [jméno pronajímatele]  
podepsal // signed: HAJEK PALEŠ  
funkce // position: TRAVNIK PAKULTI

contractors, other personnel, or any other members of cast or crew of the Audiovisual Work. Lessor shall comply with the special provisions relating to COVID-19, attached as **Annex No. 5** hereof.

14. Any and all of the Lessee's rights and/or obligations arising from this agreement may be assigned, entirely or partially, without any restriction to any third party, particularly without limitation to the company UMSI PRODUCTIONS LIMITED (Company Number: 09895735) a limited liability company incorporated in England and Wales whose registered office is 1 Central Saint Giles, St Giles High Street, London WC2H 8NU, United Kingdom (hereinafter referred to as the “Audiovisual Work Producer”) or any distributor(s) of the Audiovisual Work. Without limiting the foregoing, Lessor in sense of Sec. 1888 par. 1 of the Civil Code hereby explicitly grants its consent that Audiovisual Work Producer may at any time assume any of Lessee's debt towards Lessor hereunder by a notification to Lessor made by Lessee and/or Audiovisual Work Producer, whereby Audiovisual Work Producer shall enter into Lessee's place as a new debtor and Lessee shall be released from all such debt towards the Lessor.

15. This agreement is concluded in Czech-English bilingual version. In case of any discrepancy the Czech language version shall prevail.

16. In case the Lessor is a subject whose contracts must be published in the registry of contracts or in another way then the Lessor shall fulfil this legal obligation.

V // In Praze dne // on 26/1/2021

**nájemce // Lessee:**

za // for Film United s.r.o.  
podepsal // signed: Veronika Lencová  
funkce // position: jednatelka