

NÁJEMNÍ SMLOUVA – POZEMEK

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

IČO: 421 96 451

DIČ: CZ42196451

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII,
vložka 540

zastoupený: Ing. Miroslavem Jankovským, ředitelem Lesního závodu Konopiště.
na základě Pověření ze dne 8.7.2019

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
číslo účtu: 285867459/0300

Korespondenční adresa: Lesní závod Konopiště, Konopiště 12, 253 01 Benešov

(dále jako „*pronajímatel*“) na straně jedné

a

CZECH ANGLO PICTURES, s.r.o.

se sídlem Bezová 1658/1, 147 00 Praha 4 Braník

IČO: 06554636

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 284214
zastoupená: [REDACTED], na základě plné moci ze dne 1.6.2020

(dále jako „*nájemce*“) na straně druhé

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „*smluvní strany*“ a každý jednotlivě jako „*smluvní strana*“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Nájemní smlouvu (dále jen „*smlouva*“):

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu svědčí právo hospodařit k níže uvedeným pozemkům, které jsou ve vlastnictví České republiky, a to:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Pronajímaná výměra v m ²	Katastrální území	LV	Obec	Účel nájmu
4218/1	lesní pozemek	3000	Benešov u Prahy	32	Benešov	Natáčení – louka Tuškov

4249	ostatní plocha	100	Benešov u Prahy	32	Benešov	odstavení koní, začátek Promenádní cesty
4279/1	ostatní plocha	1000	Benešov u Prahy	32	Benešov	parkování
4288/1	lesní pozemek	100	Benešov u Prahy	32	Benešov	Natáčení u rybníka
Celkem	4200 m ²					

Uvedené pozemky (dále také „**předmětné pozemky**“ nebo „**předmět nájmu**“) jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat na základě této smlouvy nájemci předmět nájmu v rozsahu pronajímané výměry uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy, tj. 4200 m² (uvažováno přímé dotčení předmětných pozemků) k dočasnému úplatnému užívání, a to za účelem natáčení audiovizuálního díla „Dangerous Liaisons“ (Nebezpečné známosti) a jeho zázemí.
3. Smluvní strany prohlašují, že hranice předmětu nájmu jsou jim spolehlivě známy a nevzbuzují jakýchkoli pochybností.
4. Nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně a dostatečně seznámil a že jej shledává ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu. Snímek katastrální mapy s orientačním zákresem předmětu nájmu je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
5. Právo nájmu dle této smlouvy nezahrnuje zejména právo výkonu myslivosti, rybářské právo a právo těžby nerostů.
6. Právo nájmu dle této smlouvy nezakládá nájemci jakákoliv práva k trvalým porostům nacházejícím se na předmětu nájmu. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele zejména na kalamitu, škodu na porostech apod.
7. Nárok na náhrady dle zvláštních právních předpisů, např. v případech, na něž dopadá vyhláška Ministerstva zemědělství č. 55/1999 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na lesích, ve znění pozdějších předpisů, náleží pronajímateli.

II.

Účel nájmu

Nájemce se zavazuje předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy užívat výlučně k podnikatelským účelům, konkrétně za účelem natáčení audiovizuálního díla „Dangerous Liaisons“ (Nebezpečné známosti) a jeho zázemí, za podmínek stanovených touto smlouvou. Na pozemku č.parc. 4218/1, louky na Tuškově, budou natáčený scény honu z doby kolem roku 1780. Do míst natáčení bude vjíždět nezbytná filmová technika, budou použiti koně, dron a filmová střelba. Natáčení menšího rozsahu proběhne též na pozemku

č.parc. 4288/1 na břehu Konopišťského rybníka. Na pozemku č.parc. 4249 budou odstaveni koně, a to na louce, v případě nepřízně počasí na tzv. Promenádní cestě. Na pozemku č.parc. 4279/1 bude parkovat technika.

III.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za užívání předmětu nájmu dle této smlouvy nájemné v celkové výši **80.000,-Kč** (slovy: osmdesáttisíckorunčeských) bez DPH. K této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši.
2. Nájemné je nájemce povinen uhradit po uzavření této smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem, a to:
 - v hotovosti na pokladně Lesního závodu Konopiště, Konopiště 12, 256 01 Benešov nebo
 - bezhotovostně převodem na účet pronajímatele č. 285867459/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s ujednáními této smlouvy a v souladu s účinnými právními předpisy a rozhodnutími orgánů veřejné moci.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli nájemné v souladu s touto smlouvou, zejména řádně a včas.
3. Nájemce se zavazuje nepoškozovat a nenarušovat dřeviny. Zakázán je zejména výřez křovin, kácení stromů a ořez větví, přibíjení či jiné destruktivní připevňování věcí ke stromům, poškození kořenové soustavy dřevin. Činnosti nájemce nesmí vést k trvalému poškození pronajatých pozemků.
4. Pronajímatel je oprávněn průběžně dohlížet na postup přípravných prací a průběh turnaje, přičemž se pronajímatel zavazuje nenarušovat svou případnou přítomností činnost nájemce a účel nájmu.
5. Pokud nebude po ukončení nájmu předmět nájmu předán nájemcem ve stavu, v jakém byl před zahájením činnosti nájemce, odpovídá nájemce za škodu způsobenou pronajímateli na předmětu nájmu a je povinen ji pronajímateli nahradit, na základě faktury vystavené pronajímatelem.
6. Nájemce přebírá odpovědnost za veškeré škody, které prováděnou činností nebo porušením smluvních podmínek či právních povinností vzniknou. Rovněž odpovídá za škody způsobené jím najatými právníckými nebo fyzickými osobami v souvislosti s prováděnou činností. Pokud při řádném užívání předmětu nájmu dojde zaviněním nájemce ke škodám na okolních nemovitostech, terénu pozemků, povrchu komunikací, lesních či travních porostech pronajímatele, je nájemce povinen tyto uvést do původního stavu, nebo poskytnout finanční náhradu v odpovídající výši.
7. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné úpravy na předmětu nájmu nad rámec této nájemní smlouvy nebo platné legislativy. Nájemce se dále zavazuje dodržet podmínky Příkazu

- Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 106886/2021/KUSK ze dne 26.8.2021, jehož kopie tvoří přílohu č. 2 této nájemní smlouvy.
8. Podnájem bez předchozího souhlasu pronajímatele je vyloučen. Porušení této smluvní podmínky je důvodem k okamžitému ukončení nájemní smlouvy, tedy k odstoupení pronajímatele od této nájemní smlouvy.
 9. Pronajímatel - Lesy ČR, s.p., Lesní závod Konopiště bude v propagačních materiálech k akci uveden jako partner (s ohledem na poskytnutí atraktivního prostoru pro natáčení audiovizuálního díla).
 10. Nájemce odpovídá ve smyslu této smlouvy v plném rozsahu za chování svých pracovníků a dalších osob vykonávajících pro něho práce. Je povinen poučit své pracovníky o bezpečnostních a protipožárních předpisech. Ve stejném rozsahu odpovídá za úrazy svých pracovníků a partnerů.
 11. Pronajímatel nepřebírá odpovědnost za bezpečnost a zdraví osob vyskytujících se v lokalitě v souvislosti s účelem nájmu.
 12. Za zajištění bezpečnosti veškerých účastníků natáčení i běžných návštěvníků Konopišťského parku, myšleno bezpečnosti v souvislosti s konáním natáčení, zodpovídá v plné míře nájemce. Nájemce je povinen dbát bezpečnosti veškerých účastníků akce a zajištění zvířat a techniky ve vztahu k rizikům spojeným s přírodním prostředím parku, monitorovat prostor a dřeviny, omezit pohyb v místech zvýšeného rizika pádu větví či částí stromů. Stejně tak je nájemce povinen sledovat povětrnostní vlivy a v případě zvýšeného rizika (např. vítr, bouře, vytrvalý déšť zatěžující koruny stromů apod.) přizpůsobit průběh natáčení a užívání pozemků těmito podmínkám. Nájemce a pronajímatel shodně konstatují, že od pronajímatele se neočekává detailní kontrola dřevin v prostoru natáčení a zázemí – prevence a zajištění bezpečnosti jdou k tíži nájemce, přičemž nájemce se zavazuje informovat pronajímatele o případně zjištěných nebezpečích jdoucích nad rámec běžné míry rizika.
 13. Nájemce odpovídá za dodržování obecně závazných bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů na celém předmětu nájmu. Pokud to bude třeba, zavazuje se k tomuto vést potřebnou evidenci (např. požární kniha apod.). V plném rozsahu odpovídá za škody, které vzniknou pronajímateli nebo třetím osobám v důsledku porušení těchto předpisů.
 14. Nájemce se zavazuje konzultovat podrobnosti své činnosti s Městem Benešov, Kulturním informačním centrem Benešov, Zámek Konopiště, popřípadě dalšími relevantními subjekty (např. Městskou policií Benešov) ve smyslu běžného užívání Konopišťského parku veřejností, omezení městské turistické dopravy, pohybu techniky v zákazu vjezdu apod.
 15. Po ukončení natáčení a po uvedení pozemků do původního stavu nájemcem, což se týká zejména úklidu kulis, úpravy případně narušeného terénu (obnova konfigurace terénu, popřípadě zatravnění) a úklidu koňských exkrementů, předá nájemce pronajímateli protokolárně předmět nájmu. Předmět nájmu musí být uveden do původního stavu nejdéle do **30.9.2021**. Protokolom bude předmět nájmu předán bez závad, nebo zde bude uveden zápis o zjištěných škodách, za jejichž odstranění či finanční kompenzaci nese nájemce plnou odpovědnost.

V.**Trvání nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci a nájemce od pronajímatele přebírá do dočasného úplatného užívání předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy o celkové výměře 4200 m², a to na dobu určitou, přičemž **natáčení proběhne** v rozsahu jeden den, a to **13.9.2021**, a parkování techniky na pozemku č.parc. 4279/1 ve dnech **od 13.9. do 21.9.2021**. V případě nepřízně počasí nebo z jiných závažných příčin je dle této smlouvy přípustný přesun termínu vlastního jednodenního natáčení na jiný termín v časovém intervalu 13.9. – 21.9.2021.
2. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) případně na základě jiných právních skutečností stanovených obecně závaznými právními předpisy nebo dohodou smluvních stran.

VI.**Criminal Compliance doložka**

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících.
2. Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy úcastenství), v důsledku tedy jednat tak, aby kterékoli ze smluvních stran nemohla být přičtena odpovědnost podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti jakémukoli ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců podle platných a účinných právních předpisů.
3. Pronajímatel za tímto účelem vytvořil tzv. Criminal Compliance Program Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesycr.cz), a v jeho rámci přijal závazek vymezovat se proti jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavil postupy k prevenci a odhalování takového jednání.

VII.**Závěrečná ujednání**

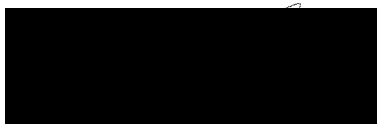
1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Pro platnost této smlouvy je v souladu se Statutem pronajímatele, zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státním podniku“),

zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o lesích“), nutný souhlas Ministerstva zemědělství České republiky jako zakladatele pronajímatele (dále jen „zakladatel“), a to ve smyslu ustanovení:

- a) § 4 odst. 2 zákona o lesích,
 - b) § 17 odst. 2 zákona o státním podniku.
5. Zakladatel udělil pronajímateli předběžný souhlas k právním úkonům, kterými se nakládá s lesy ve vlastnictví státu podle ust. § 4 odst. 2 zákona o lesích v rámci Instrukce MZe č.j. 25937/2013-MZE-16212.
 6. Zakladatel udělil pronajímateli dle zákona o státním podniku předchozí souhlas k nakládání s určeným majetkem prostřednictvím Statutu pronajímatele ze dne 22.3.2021, č.j.14622/2021-MZE-16221, bod 6.5.3 a 6.5.4. Statutu.
 4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona 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, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v souladu se zmíněným zákonem; smluvní strany pro tyto případy vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním celého znění smlouvy včetně metadat, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem. V ostatních případech tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
 5. Tato smlouva je vyhotovena v počtu dvou stejnopisů, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
 6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož níže připojují, prosty omylu, své vlastnoruční podpisy.
 7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1 - mapový zákres lokalit natáčení a zázemí
 - Příloha č. 2 – kopie Příkazu Odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 106886/2021/KUSK ze dne 26.8.2021

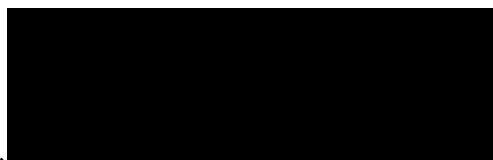
V Konopišti dne 10.9.2021

Za pronajímatele:

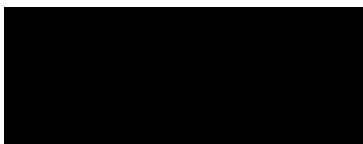


Ing. Miroslav Jankovský
ředitel Lesního závodu Konopiště
Lesy České republiky, s.p.

Za nájemce:



Jan Adler
na základě plné moci



Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR KULTURY A PAMÁTKOVÉ PÉČE

Dokument je podepsán elektronickým podpisem
Podpisující: [redacted]
Organizace, OJ: odbor kultury a památkové péče
Sériové č. cert.: 22389147
Vydavatel cert.: PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas: 27.08.2021 09:31:50
Důvod:
Místo:

Praha: 26. 8. 2021 CZECH ANGLO PICTURES s.r.o.
Číslo jednací: 106886/2021/KUSK Bezová 1658/1
Spisová značka: SZ_105718/2021/KUSK/3 147 00 Praha 4 - Braník
Vyřizuje: [redacted] / I. 816 ID DS: 8vnt2p4
Značka: KUL/Štv

Národní kulturní památka Zámek Konopiště – využití prostorů zámku Konopiště a areálu zámeckého parku k natáčení televizního seriálu

Příkaz

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, jako příslušný orgán státní památkové péče, ve smyslu ustanovení § 28 odst. 2 písm. a) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 20/1987 Sb.“) obdržel dne 24. 8. 2021 oznámení společnosti CZECH ANGLO PICTURES s.r.o., Bezová 1658/1, 147 00 Praha 4 - Braník, IČ: 0650540636, o záměru využít k natáčení televizního seriálu „Dangerous Liaisons“ (Nebezpečné známosti) prostory zámecké budovy zámku Konopiště a areál zámeckého parku, které jsou jedním ze souboru věcí tvořících národní kulturní památku Zámek Konopiště, rejstř. č. Ústředního seznamu kulturních památek ČR 237 (18169/2-12). Zámek Konopiště je Nařízením vlády č. 132/2001 Sb., ze dne 28. 3. 2001, o prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky, prohlášen národní kulturní památkou. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, vydává podle ustanovení § 150 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“) a podle § 11 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., tento příkaz:

K činnosti společnosti CZECH ANGLO PICTURES s.r.o., Bezová 1658/1, 147 00 Praha 4 - Braník, IČ: 0650540636, spočívající v přípravě natáčení, vlastním natáčení, likvidaci dekorací a výpravy a v uvedení do původního stavu v termínu od 26. 8. 2021 do 23. 9. 2021 v prostorách zámecké budovy a areálu zámeckého parku v areálu národní kulturní památky zámku Konopiště, Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, určuje v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. tyto podmínky:

1. V průběhu přípravných prací, při samotném natáčení a v průběhu závěrečných a úklidových prací bude postupováno takovým způsobem, aby nedošlo k poškození historických konstrukcí a vnitřního vybavení zámku, nebude zasahováno do zdí a povrchů.
2. Při pracích souvisejících s natáčením v exteriéru, v areálu zámeckého parku, bude postupováno takovým způsobem, aby bylo zamezeno poškození cest a veškeré zeleně v areálu národní kulturní památky Zámku Konopiště. Po skončení akce bude na dotčených pozemcích proveden úklid.

O d ů v o d n ě n í

Dne 24. 8. 2021 Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, jakožto věcně a místně příslušný správní orgán, obdržel oznámení společnosti CZECH ANGLO

PICTURES s.r.o., Bezová 1658/1, 147 00 Praha 4 - Braník, IČ: 0650540636, o záměru využít k natáčení televizního seriálu „Dangerous Liaisons“ (Nebezpečné známosti) prostory zámecké budovy zámku Konopiště a areál zámeckého parku (zejména v lokalitě Tuškov), které jsou jedním ze souboru věcí tvořících národní kulturní památku Zámek Konopiště. Spolu se žádostí byl zaslána mapa s vyznačením území, dotčeného natáčením. V areálu zámeckého parku bude k natáčení využíváno i dronu.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, který žádost posoudil, rozhodl v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., a určil podle tohoto ustanovení podmínky, za kterých lze tuto činnost (natáčení televizního seriálu) provést. Při pracích, souvisejících s natáčením (pohyb techniky, stavba dekorací, samotné natáčení apod.) by mohlo dojít k poškození částí zámku i zámeckého parku.

Zámek Konopiště je významnou národní kulturní památkou vymezenou nařízením vlády č. 132/2001 Sb., o prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky. Zámecký park je součástí národní kulturní památky. Odbor kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje ve svém rozhodnutí posuzoval navrhovanou činnost především z hlediska ochrany národní kulturní památky ve smyslu § 1 zákona č. 20/1987 Sb.

Území národní kulturní památky zámku Konopiště je prostorem, jehož historická i archeologická hodnota je velmi významná. V souvislosti se zamýšlenou činností je třeba se vyvarovat jakýchkoli zásahů do této kulturně historické hodnoty.

Povinnosti podle § 11 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., se ukládají v řízení z moci úřední. Tento příkaz byl prvním úkonem v řízení, neboť doklady, které odbor kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje obdržel současně s oznámením společnosti CZECH ANGLO PICTURES s.r.o., považoval za dostatečné. Natáčení televizního seriálu ve výše uvedených prostorech a uvedené lokalitě areálu národní kulturní památky Zámek Konopiště, při dodržení stanovených podmínek, nepoškodí podstatu památky, proto je možné jej z hlediska zájmů státní památkové péče realizovat.

P o u č e n í

Proti tomuto příkazu lze podat odpor do 8 dnů ode dne oznámení příkazu. Podáním odporu se příkaz ruší a řízení pokračuje. Zpětvzetí odporu není přípustné. Příkaz, proti němuž nebyl podán odpor, se stává pravomocným a vykonatelným rozhodnutím. Odpor se podává odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje.


referent odboru kultury a památkové péče

Na vědomí:

Lesy ČR, s. p., Lesní závod Konopiště, Želetinka 12, 256 01 Benešov
Národní památkový ústav, územní památková správa v Praze, Sabinova 373/5, 130 11
Praha 3
Národní památkový ústav, generální ředitelství, Valdštejnské náměstí 3, 118 01 Praha 1