

Nájemní smlouva o nájmu nemovitosti

podle § 2201 a násl. občanského zákoníku

Lease Agreement on Lease of Real Property

under Sec. 2201 et seq. of the Civil Code

pronajímatel // Lessor:

firma/jméno // name:

Muzeum hlavního města Prahy

IČO // Id. No.:

00064432

sídlo // seat:

Kožná 1/475, 110 01 Praha

číslo účtu // account number:

Pronajímatele při tomto právním jednání
zastupuje:

The Lessor is represented by:

PhDr. Zuzana Strnadová,

ředitelka. Oprávnění zastupovat

Its director. The authorization to represent

pronajímatele vyplývá ze zřizovací listiny ze
dne

the Lessor ensues from Lessor's deed of
foundation dated

13.1.2020. 13.11.2020 opr. 18.

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

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

(dále jen jako „**pronajímatel**“)

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

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.

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

Nájemce při tomto právním jednání
zastupuje Veronika Lencová, jednatelka.

The Lessee is represented by Veronika
Lencová, its statutory body.

(dále jen jako „**nájemce**“)

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

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

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

1. Pronajímatel má právo hospodaření
k objektu, resp. pozemku označovanému
jako Desfourský palác v obci Praha
v katastrálním území Nové Město (dále jen
jako „**nemovitost**“). Nemovitost je tvořena
následující parcelou ležící ve výše uvedeném
katastrálním území: p.č. 195/1. Součástí
nemovitosti jsou také stavby ležící na výše
uvedené parcele: č.p. 1023. Nemovitost je
zapsána v katastru nemovitostí na listu
vlastnictví č. 1143 pro výše uvedené
katastrální území, jež tvoří **přílohu č. 3** této
smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že
nemovitost je kulturní památkou regist. č.

1. The Lessor is manager of the building or
plot of land respectively referred to as
Desfoursky palace in the municipality of
Prague in the cadastral area of Nové Město
(hereinafter referred to as the “**Property**”).
The Property consists of the following plots
of land in the cadastral area mentioned
above: No. 195/1. The property also includes
buildings on the plots of land mentioned
above: No. 1023. The Property is registered
in the real property cadastre on deed of
ownership No. 1143 for the above mentioned
cadastral area, which deed of ownership is
attached as **Annex No. 3** hereof. The Lessee

ÚSKP 41334/1-2039, a je povinen strpět případná omezení z toho plynoucí.

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

a. celou nemovitost od 29.9.2021 do 3.10.2021,

b. celou nemovitost od 12.11.2021 do 13.11.2021.

Takto vymezené části nemovitosti včetně jejich movitého vybavení jsou dále označovány jen jako „**předmět nájmu**“. Pro vyloučení pochybností se tímto výslovně sjednává, že definice předmětu nájmu zahrnuje také veškerá pozadí a jména, ochranné známky, loga nebo jiná nezapsaná označení (slovní, obrazová, kombinovaná) nebo jiné identifikační prvky a že nájemce je tímto oprávněn pořídít jejich snímky, zvukově obrazové nebo obrazové záznamy a zařadit je do prvotního záznamu níže definovaného audiovizuálního díla. 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 sepíše a podepíše 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 audiovizuálního díla pracovním označovaného „**Last Light**“ (dále jen jako „**audiovizuální dílo**“) nájemcem. Za účelem nájmu mohou na nemovitost a do předmětu nájmu vstupovat pracovníci nájemce, jeho

acknowledges that the property is a national cultural monument No. ÚSKP 41334 / 1-2039, with all the resulting restrictions.

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. the whole property from 29.9.2021 to 3.10.2021.

b. the whole property from 12.11.2021 to 13.11.2021.

These specific parts of the Property including their movable furnishing are hereinafter referred to as “**Subject of Lease**”. For the avoidance of doubt, it is hereby explicitly agreed that the definition of the Subject of Lease also includes without limitation any backdrops, names, trademarks, logos, or other non-registered designations (verbal, pictorial, combined), or other elements of identification, and that the Lessee is hereby authorized to make photographs, audiovisual, or visual recordings thereof and to include them into the master recording of the Audiovisual Work defined below. 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 audiovisual work provisionally entitled “**Last Light**” (hereinafter referred to as the “**Audiovisual Work**”) by the Lessee. Employees, contractors, contractual parties and other

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 zvláštní podmínky, které jsou uvedeny v předávacím protokolu. Protokol bude sepsán při předání/převzetí prostor s přesným vymezením úprav dle jednotlivých místností.

5. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu ve výše uvedeném rozsahu nájemné, jež činí 15.000,- Kč bez DPH za každý den přípravy a likvidace, tj. celkem za 4 dnů příprav a likvidací 60.000,- Kč bez DPH, a dále 60.000,- Kč bez DPH za každý den natáčení, tj celkem za 3 natáčecí dny 180.000,- Kč bez DPH, tj. celkem 240.000,- Kč bez DPH Kč za celou dobu nájmu. Nájemné je splatné dne nejpozději do tří kalendářních dnů od předání prostor na základě řádného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, je-li pronajímatel podle příslušných daňových a účetních předpisů povinen daňový doklad vystavit.

6. Výše uvedené nájemné nezahrnuje úhradu za služby, přičemž pronajímatel není povinen poskytovat nájemci jakékoliv další služby.

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 s jednoměsíční 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

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 additional conditions for use of the Subject of Lease listed in the hand-over protocol. The protocol shall be drawn up upon hand-over/take-over of the premises and shall list the modifications in each room.

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 15,000 plus VAT per each day of preparations and liquidation, i.e. a total of CZK 60,000 for 4 days of preparations and liquidation, and CZK 60,000 plus VAT per each shooting day, i.e. a total of CZK 180,000 plus VAT for 3 shooting days, i.e. CZK 240,000 plus VAT for the whole lease period. The rent is due within three calendar days of hand-over of the premises 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 above rent does not include payment for any services. The Lessor shall not provide to the Lessee any further services.

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

nájemci do 5 pracovních dnů od skončení doby nájmu.

V případě, že bude užití předmětu nájmu pro výrobu audiovizuálního díla ve sjednané době nájmu nebo její části znemožněno opatřením vlády ČR nebo jiným obecně závazným právním předpisem či aktem, vznikne nájemci právo odstoupit od této smlouvy v rozsahu doby nájmu, jež dosud neuplynula, a to s okamžitou účinností. Vznikne-li tak přeplatek na již uhrazeném nájemném nebo úhradě za služby, pronajímatel jej buď vrátí nájemci, nebo si jej ponechá jako zálohu na nájemné za případné budoucí náhradní užití předmětu nájmu nájemcem, o němž budou strany v dobré víře jednat; nedohodnou-li se strany na takovém budoucím náhradním užití předmětu nájmu nájemcem ani do uplynutí 6 měsíců od odstoupení od smlouvy nájemcem, vrátí pronajímatel tento přeplatek nájemci.

8. Pronajímatel souhlasí a uděluje nájemci nebo jím pověřeným osobám neodvolatelné svolení a oprávnění pořídít snímky, zvukové obrazové nebo obrazové záznamy nemovitosti a předmětu nájmu, v předmětu nájmu nebo se jinak týkající nemovitosti a předmětu nájmu pro prvotní záznam audiovizuálního díla a/nebo v souvislosti s pořízením takového prvotního záznamu a 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 kdekoli ve vesmíru, v neomezeném rozsahu a bez jakéhokoliv jiného omezení, a to včetně použití těchto záznamů anebo snímků ve změněné (zfictionalizované) 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,

overpayment to Lessee within 5 business days of lease period termination.

In case the use of the Subject of Lease for production of the Audiovisual Work during the agreed lease period or a part thereof becomes impossible as a result of a measure of the Government of the Czech Republic or another generally binding legal regulation or act, then the Lessee shall be entitled to withdraw from this agreement in the extent of the lease period that has not passed yet, with immediate effect. If it results in an overpayment on the already paid rent or payment for services, Lessor shall either return the overpayment to Lessee, or it shall keep the overpayment as an advance for rent for a potential future substitute use of the Subject of Lease by Lessee, which the Parties agree to negotiate in good faith; if the Parties don't agree on such future substitute use of the Subject of Lease by Lessee within 6 months of Lessee's withdrawing herefrom, Lessor shall return the overpayment to Lessee.

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 for master recording of the Audiovisual Work and/or in connection with making of such master recording and to 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

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 jakéhokoli 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 jakéhokoli užívání či exploatace materiálu. Nájemce není povinen užít nemovitost ani zařadit jakýkoli materiál do audiovizuálního díla či jakéhokoli jiného díla. 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.

9. 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.

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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

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

13. 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 29. 09. 2021

pronajímatel // Lessor:

za // for **Muzeum hlavního města Praha**
podepsal // signed: PhDr. Zuzana Strnadová
funkce // position: ředitelka

10. 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.

11. 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.

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

13. 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 25. 09. 2021

nájemce // Lessee: /

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