

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// name:

Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.

IČO//Id. No.

60457856

DIČ // VAT ID:

CZ60457856

sídlo//seat:

Národní 1009/3, 110 00 Praha 1

číslo účtu//account number:

123-246450247/0100

Pronajímatele při tomto právním jednání
zastupuje:

The Lessor is represented by:

Ing. Tomáš Wencel, MBA

statutární orgán pronajímatele. Oprávnění
zastupovat pronajímatele vyplývá ze zápisu
ve veřejném rejstříku

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

č. // No. 009-N/21

(dále jen jako „*pronajímatel*“)

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

nájemce // Lessee:

firma // name:

Film United s.r.o.

IČO // Id. No.:

24813168

DIČ // VAT ID

CZ24813168

sídlo // seat:

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

číslo účtu//account number:

107-9183860257/0100

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 [redacted], jednatelka.

The Lessee is represented by [redacted]
[redacted] 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
vlastnické k objektu, resp. pozemku
označovanému jako Sídlo Akademie věd
České republiky 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. 276.
Součástí nemovitosti jsou také stavby ležící
na výše uvedených parcelách: č.p. 1009.
Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
na listu vlastnictví č. 133 pro výše uvedené
katastrální území, jenž tvoří **přílohu č. 1** této
smlouvy.

1. The Lessor is owner of the building or plot
of land respectively referred to as Czech
Academy of Sciences Headquarters in the
municipality of Prague in the cadastral area
of Stare Mesto (hereinafter referred to as the
“*Property*”). The Property consists of the
following plots of land in the cadastral area
mentioned above: No. 276. The property also
includes buildings on the plots of land
mentioned above: No. 1009. The Property is
registered in the real property cadastre on
deed of ownership No. 133 for the above
mentioned cadastral area, which deed of
ownership is attached as **Annex No. 1** hereof.

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

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. Ochoz nad knihovnou a schody na ochoz od 16. 10. 2021 08:00 hod. do 18. 10. 2021 01:00 hod.

Takto vymezené části nemovitosti jsou dále označovány jen jako „**předmět nájmu**“.

O předání resp. převzetí předmětu nájmu pronajímatelem nájemci resp. od nájemce sepiší a podepiší strany v den předání předmětu nájmu nájemci resp. 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 pracovně označovaného „**Last Light**“ (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. 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: žádné.

5. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu ve výše uvedeném rozsahu nájemné ve výši 80.000 Kč bez DPH za celou dobu nájmu. Nájemné je splatné dne 15.10.2021 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: přístup do budovy.

7. Nájemce je oprávněn až do začátku doby nájmu odstoupit od této smlouvy jednostranným písemným úkonem

a. Gallery above the Library, Stairs to the Gallery from 16.10.2021 08:00 a.m. to 18.10.2021 01:00 a.m.

These specific parts of the Property are hereinafter referred to as “**Subject of Lease**”.

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 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 persons authorized by the Lessee may enter the Property and the Subject of Lease for the purpose of lease.

4. 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: none.

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 80.000 exclusive of VAT for the whole lease period. The rent is due on 15.10.2021 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: free access to the building.

7. Until the beginning of the lease period Lessee may withdraw from this agreement by its unilateral written act delivered to Lessor.

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 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 pořídit 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

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.

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

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 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 vyroběním 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 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 nebo postoupit nabytá svolení nebo oprávnění nebo jejich části.

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

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, 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.

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

práva k užití předmětu nájmu 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 nebude pronajímatel oprávněn dožadovat se zákazu, zdržení se nebo omezení užití 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. Tato smlouva se uzavírá v česko-anglické dvoujazyčné verzi, přičemž v případě jakéhokoli rozporu rozhoduje česká jazyková verze.

14. 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.

corporation in order to enable Lessee to enjoy the full rights to the use of the Subject of Lease 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 not be entitled to enjoin, restrain or interfere with use of 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. This agreement is concluded in Czech-English bilingual version. In case of any discrepancy the Czech language version shall prevail.

14. 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 14. 10. 2021

V // In Praze dne // on 15.10.2021

pronajímatel // Lessor:

nájemce // Lessee:

za // for
Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.
podepsal // signed: Ing. Tomáš Wencel, MBA
funkce // position: ředitel

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