

S M L O U V A
o podnikatelském nájmu nebytových prostor

Pronajímatel: Psychiatrická nemocnice Bohnice, státní příspěvková organizace,
se sídlem Ústavní 91, 181 02 Praha 8,
zastoupen Pavlem Radou - na základě pověření ředitelky PNB
IČO: 00064220, DIČ: CZ00064220,

Nájemce: Perfect film s.r.o.
sídlo: Lumírova 445/5, Nusle, 128 00 Praha 2
IČO: 07525834, DIČ: CZ07525834
registrace: spis. zn. C 302488 vedená u Městského soudu v Praze
bankovní spojení: Raiffeisenbank, č. účtu: [REDAKCE]
zastoupená: MgA. Jiří Vejdělek, jednatel
osoba pověřená k jednání na základě plné moci: [REDAKCE]

uzavírají tuto smlouvu dle ust. § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník), a ve znění zákona o majetku České republiky č. 219/2000 Sb..

Článek I
Místo a předmět nájmu

- a) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn k uzavření této smlouvy z titulu svého práva hospodaření k nebytovému prostoru v domovním objektu čp. 249, „Divadlo Za plotem“, v ulici Ústavní, Psychiatrické nemocnice Bohnice (dále jen PNB), na pozemku parc. č. 453
- b) vše zapsáno na LV č. 47, kód: 730556 pro k. ú. Bohnice, vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha 8, v němž se nacházejí nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy. Současně je domovní, výše specifikovaný objekt prohlášen č.j. 242/2005 ze dne 10. října 2006 podle § 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, za Kulturní památku České republiky.
- c) Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v Divadle Za plotem, které byly vždy využívány jako nebytový prostor. Nájemce bude využívat: **hlavní sál, zimní zahradu, Modrý salonek, společné prostory, WC, šatnu**

Článek II
Účel nájmu a předmět podnikání

Účelem nájmu (předmětem podnikání v pronajatých nebytových prostorech) je **natáčení audiovizuálního díla, TV seriálu TANEČNÍ.**

Článek III
Doba nájmu, zánik nájmu

- a) Tato smlouva se uzavírá s ohledem na ustanovení § 27, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o majetku ČR), na dobu určitou a to: **od 25.11. do 17.12.2023**
- b) Nejpozději do konce posledního dne sjednané doby pronájmu je nájemce povinen nebytový prostor předat oprávněnému pracovníkovi pronajímatele. Pokud bude nájemce v prodlení s předáním nebytových prostor, je povinen z titulu smluvní pokuty zaplatit pronajímateli 20 000,- Kč za každý započatý den prodlení.



Článek IV
Nájemné a úhrada za služby

a) Nájemné

Výše nájemného je stanovena dle ceníku platného v den objednávky pronájmu takto:

Celková částka k zaplacení: 400.000,- Kč bez 21% DPH

b) Úhrada nájmu a služeb bude provedena ve dvou splátkách, na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, se splatností 14 dní:

1. splátka ve výši 200.000 Kč (+ dph 21%) splatná 5 dní před zahájením pronájmu
2. splátka ve výši 200.000 Kč (+ dph 21%) splatná po ukončení pronájmu

Článek V
Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti smluvních stran se řídí platnými zákony a právními předpisy ČR, touto smlouvou a vzájemnou dohodou smluvních stran.

Nájemce:

- a) Přebírá nebytové prostory ve stavu, se kterým byl pronajímatelem řádně seznámen a v jakém stavu se nacházejí ke dni předání.
- b) Bere na vědomí, že ve všech prostorách areálu Psychiatrické nemocnice Bohnice je trvale zakázáno prodávat, podávat a konzumovat alkoholické nápoje a látky, které mohou být zneužity jako návykové prostředky. Vzhledem k tomu, že PNB je zdravotnické zařízení a jeho uzavřené prostory jsou nekuřácké, kouřit lze pouze v prostorách k tomu určených.
- c) Odpovídá za případné prokázané škody, které pronajímateli vzniknou v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor zaviněním nájemce, jeho zaměstnanců nebo osob, které se v těchto prostorách zdržují se souhlasem nájemce.
- d) Bere na vědomí, že objekt, ve kterém se nacházejí pronajaté nebytové prostory, není pojištěn. Nájemce na vlastní náklady a vlastními prostředky zajišťuje ochranu předmětů před poškozením a zcizením. Odpovídá za případné vzniklé škody na předmětech pronajatých prostor v plné výši.
- e) Je odpovědný za dodržování předpisů požární ochrany a bezpečnosti práce v pronajatých nebytových prostorách. Na vlastní náklady zajišťuje veškeré potřebné revize vlastních přístrojů a pomůcek stanovené těmito předpisy.
- f) V případě užívání motorového vozidla v areálu PNB je povinen dodržovat interní dopravní předpisy PNB se stanovenou rychlostí a řídit se pokyny pracovníků ostrahy areálu. Bere na vědomí, že jízda v motorovém vozidle v areálu PNB nesmí narušovat léčebný proces pacientů.
- g) Není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele měnit smluvený účel pronájmu.
- h) Nájemce se zavazuje bezprostředně po ukončení nájmu odevzdat a pronajímatel je povinen převzít pronajaté prostory s tím, že tyto prostory budou vyklizené. Při předání bude přihlédnuto ke stupni běžného opotřebení ve vztahu k době užívání s tím, že dojde k převzetí pronajímatelem ve stavu „jak stojí a leží“ a v tomto stavu budou prostory a zařízení předány nájemcem. Pokud nebudou prostory předány ve sjednané lhůtě vyklizené, může je pronajímatel vyklidit a věci ve vlastnictví nájemce uložit do veřejného skladu, a to na náklady nájemce.
- i) Bere na vědomí, že produkce slyšitelná mimo objekt divadla musí být ukončena nejpozději ve 22:00 hodin.

- j) V souladu s ustanovením zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, je povinen ohlásit akci ochranným autorským svazům (OSA, DILIA, INTERGRAM), v jejichž působnosti jsou umělecká díla provozovaná a uhradit autorské poplatky.
- k) Vlastními silami zařídí výzdobu, přestěhování nábytku dle potřeb akce a následné uvedení prostor do původního stavu. Přitom je mu zakázáno zasahovat do konstrukce sálu nebo provádět úpravy, které předem s pronajímatelem nedohodl.
- l) Se zavazuje nepřemísťovat nábytek bez vědomí zástupce pronajímatele, nezatloukat nic do stěn divadla a nic na stěny nelepit. O možnosti umístění výzdoby a způsobu upevnění rozhoduje s konečnou platností zástupce pronajímatele.
- m) Bere na vědomí, že v objektu divadla sídlí kavárna V. kolona, která využívá WC v objektu divadla a že objekt divadla je otevřený všem návštěvníkům a klientům nemocnice.
- n) Požadatelskou službu u vchodů do pronajatých prostor si zajišťuje nájemce ve vlastní režii.
- o) Nájemce je oprávněn používat v pronajatých prostorách elektřinu 230V pro spotřebiče s drobným odběrem, WC a vodu. Jako hlavní zdroj elektrické energie pro natáčení použije Nájemce vlastní zdroj (agregát).
Nájemce je dále, nebude-li dohodnuto jinak, oprávněn:
- a) vstupovat do areálu / předmětu nájmu a využívat jej dle své potřeby po dobu nájmu zde stanovené, včetně práva zkoušet, natáčet/fotografovat obrazy, snímat zvuk za účelem využití ve filmu a při jeho propagaci;
- b) prezentovat zmíněný areál / předmět nájmu jako jiné reálné místo nebo místo fiktivní podle požadavků příběhu natáčeného filmu;
- c) provádět na vlastní náklady pronajímatelem předem odsouhlasené změny a úpravy předmětu nájmu (interiér a exteriér). Tyto úpravy však budou pouze dočasné a nájemce je povinen po dokončení natáčení vše uvést do původního stavu, ledaže bude s pronajímatelem dohodnuto jinak;
- d) včlenit zmíněné obrazy do dokončené verze filmu buď jako samostatnou sekvenci nebo je doplnit (na začátku, na konci) nebo proložit jinými obrazy podle vlastní potřeby (včetně obrazů z ateliérových dekorací, které pro účely spotu představují interiér výše zmíněných prostor);
- e) uvádět a komerčně využívat film s obrazy natočenými v pronajatých prostorách nebo bez nich v jakémkoli médiu či prostřednictvím jakéhokoli média, ať už dnes známém nebo v budoucnu dodatečně vynalezeném, a to celosvětově bez jakéhokoli časového omezení.

Pronajímatel

- a) Předává nájemci nebytové prostory ve stavu, se kterým je nájemce řádně obeznámen.
- b) Je povinen umožnit pracovníkům nájemce, jeho obchodním partnerům nebo hostům vstup do objektu, ve kterém má nájemce pronajaté nebytové prostory.
- c) V rámci svých možností zajistí asistenci se základní údržbou při předání prostor. Prostory jsou napojeny na elektrickou energii, vodu a teplo.
- d) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy. Pronajímatel je povinen zajistit řádné a včasné dodávky služeb a poskytne veškerou požadovanou součinnost a umožní zajištění nerušených a plynulých dodávek služeb.
- e) Pronajímatel umožní nájemci a jeho hostům parkování v okolí pronajatých nebytových prostor s tím, že nájemce a jeho hosté budou parkování užívat v takovém rozsahu, aby umožnili pronajímateli rozvoz stravy a průjezd sanitním vozidlům.

f) Je-li předmět nájmu autorským dílem, u kterého ještě neuplynula doba ochrany, poskytuje tímto Pronajímatel nájemci nevýhradní oprávnění (licenci či podlicenci) k zařazení takového díla, jakož i jeho vybavení, dekorace (obrazy, nábytek apod.) a příslušenství, které v předmětu nájmu zanechal Pronajímatel, do filmu a rozsahem neomezenou nevýhradní oprávnění (licenci či podlicenci) k užití díla při užití filmu (tj. v rámci obrazu filmu) všemi způsoby, i po zpracování, jakož i při užití snímků, do nichž budou výňatky z filmu zařazeny (např. upoutávky, teaser, film o filmu aj.). Odměna za udělení oprávnění dle tohoto odstavce je součástí úplaty podle této smlouvy. Nájemce není povinen licenci využít. Nájemce je oprávněn práva z nabyté licence a oprávnění zcela nebo zčásti, úplatně nebo bezúplatně, poskytnout třetí osobě (podlicenci) nebo licenci zcela nebo zčásti, úplatně nebo bezúplatně, postoupit třetí osobě. Oprávnění se ve stejném rozsahu vztahuje i na fotografování v předmětu nájmu a neomezené užití takto pořízených fotografií. Pronajímatel prohlašuje, že v uvedeném rozsahu je oprávněn nájemci poskytnout oprávnění k užití předmětu nájmu a jeho vybavení, dekorace a příslušenství.

g) Pronajímatel se zavazuje, že nebude pořizovat fotografie či videozáznamy z natáčení, ani šířit jakékoliv informace, které by s natáčení týkaly, pokud se s pronajímatelem nedohodne písemně jinak.

Článek VI storno poplatky

- a) Při zrušení pronájmu minimálně 60 dní před datem pronájmu se storno poplatek neúčtuje a částka uhrazená při podpisu smlouvy je v takové případě vratná.
- b) Při zrušení pronájmu 59 – 21 dní před datem pronájmu je účtován storno poplatek ve výši 50% ceny pronájmu, pokud se obě strany vzájemně nedohodnou na náhradním termínu pronájmu.
- c) Při zrušení pronájmu 20 a méně dní před datem pronájmu je účtován pronájem v plné výši.
- d) Storno poplatek se nevybírání v případě, že pronájem byl zrušen zásahem vyšší moci (přírodní katastrofa, státní smutek, karanténa).
- e) V případě zrušení pronájmu pronajímatelem uhradí tento nájemci prokazatelně vynaložené náklady na akci.

Článek VII závěrečná ustanovení

- a) Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz podepisují.
- b) Smluvní strany potvrzují, že výslovně vylučují uplatnění § 2315 (náhrada za převzetí zákaznické základny).
- c) Smlouva nabývá platnost dnem podpisu smluvních stran.
- d) Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, pro každou smluvní stranu po dvou výtiscích.

V Praze dne 20. 6. 2023

Za pronajímatele:
Pavel Rada

Za nájemce:
Kateřina Špůrová