



5409/ULT/2023-ULTM

Čj.: UZSVM/ULT/4220/2023-ULTM

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,
za kterou právně jedná Ing. Soňa Růžová, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Litoměřice,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019 v platném znění,
IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“),

a

CZECH ANGLO PICTURES s.r.o.

se sídlem Bezová 1658/1, Braník, 147 00 Praha 4,
za kterou právně jedná Václav Mottl, jednatel,
IČO: 06554636, DIČ: CZ06554636,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 284214,
sp. zn. C 284214,
na základě plné moci zastoupena XXXXXXXXXXXXX, r.č. XXXXXXXXXXXXX, bytem
XXXXXXXXXXXX, 256 01 Benešov

(dále jen „nájemce“),

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „zákon č.89/2012 Sb.“), a podle ustanovení § 27 zákona
č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), tuto

S M L O U V U

O N Á J M U N E M O V I T Ý C H V Ě C Í

č. 4 2 2 0 / 2 0 2 3

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

Pozemky:

- stavební parcela č. 118 o výměře 191 m², zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, součástí je stavba: bez čp/če, obč. vyb., stavba stojí na pozemku p.č.: st. 118,
- stavební parcela č. 119 o výměře 176 m², zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, součástí je stavba: bez čp/če, obč. vyb., stavba stojí na pozemku p.č.: st. 119,
- stavební parcela č. 121/1 o výměře 1395 m², zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, součástí je stavba: bez čp/če, zem. stav, stavba stojí na pozemku p.č.: st. 121/1,
- stavební parcela č. 121/2 o výměře 55 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, nemovitá kulturní památka,

- stavební parcela č. 121/3 o výměře 268 m², zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, součástí je stavba: bez čp/če, obč. vyb., stavba stojí na pozemku p.č.: st. 121/3,
- stavební parcela č. 123 o výměře 1672 m², zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, součástí je stavba: Doksany č.p. 2, rod. dům, stavba stojí na pozemku p.č.: st. 123,
- stavební parcela č. 124/3 o výměře 4722 m², zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, součástí je stavba: bez čp/če, zem. stav, stavba stojí na pozemku p.č.: st. 124/3,
- stavební parcela č. 125/2 o výměře 5751 m², zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, součástí je stavba: Doksany č.p. 1, obč. vyb., stavba stojí na pozemku p.č.: st. 125/2,
- pozemková parcela č. 804/1 o výměře 24652 m², ostatní plocha, zeleň, nemovitá kulturní památka,
- pozemková parcela č. 807/2 o výměře 30 m², ostatní plocha, zeleň, nemovitá kulturní památka,
- pozemková parcela č. 808 o výměře 1780 m², ostatní plocha, zeleň, nemovitá kulturní památka,
- pozemková parcela č. 811/2 o výměře 4869 m², ostatní plocha, zeleň, nemovitá kulturní památka,
- pozemková parcela č. 819/70 o výměře 2577 m², ostatní plocha, zeleň, nemovitá kulturní památka,

zapsané na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Doksany, obec Doksany, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrálním pracovištěm Litoměřice (dále jen „objekt“).

2. Předmětem nájmu podle této smlouvy je pouze část výše uvedeného objektu v rozsahu nemovitých věcí uvedených v Čl. I. odst. 1 této smlouvy vyjma:

- veškerých bytových jednotek v objektu čp. 1 na pozemku st.p.č. 125/2 v k.ú. Doksany,
- veškerých garáží v objektu čp. 1 na pozemku st.p.č. 125/2 v k.ú. Doksany,
- prostor v objektu č.p. 1 na pozemku st.p.č. 125/2 v k.ú. Doksany dle Smlouvy o nájmu nemovitostí a zřízení věcného břemene ze dne 14.12.1998,
- kanceláře v objektu čp. 1 na pozemku st.p.č. 125/2 v k.ú. Doksany,
- 4 místností a chodby v objektu čp. 1 na pozemku st.p.č. 125/2 v k.ú. Doksany, kde je umístěn majetek pronajímatele; celkem k nájmu 4784 m² na st.p.č. 125/2 v k.ú. Doksany,
- 5 místností v přízemí o výměře 90 m² a 2 místnosti v 1 NP o výměře 51 m² v objektu čp. 2 na pozemku st.p.č. 123 v k.ú. Doksany, pronájem se týká pouze části o výměře 1582m²
- části pozemku parc. č. 121/1 v k.ú. Doksany, pronájem se týká pouze části o výměře 1325 m²,
- části pozemku parc. č. 804/1 v k.ú. Doksany, pronájem se týká pouze části o výměře 14682 m²,

kteří jsou vyznačené v plánech tvořících přílohy č. 1, 2 a tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).

3. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Smlouvy o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. 532/2020 ze dne 20.4.2020 příslušný s předmětem nájmu hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Pronajímatel předmět nájmu dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné a užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu nepotřebným k plnění funkcí státu formou nájmu předmětu nájmu pro nájemcovu činnost, a to filmování, natáčení, stavba dekorací za účelem vytvoření audiovizuálního díla.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání předmětu nájmu zachovávat (zejména s návody a technickými normami).
5. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

Čl. III.

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. částkou ve výši **427.860,00 Kč** pro období od 01.09.2023 do 30.11.2023.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele XXXXXXXXXXXXX, variabilní symbol **4092300277**, přičemž se nájemce zavazuje úhradu nájemného zaplatit nejpozději **do 30.09.2023**.
3. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu platebního období, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.
4. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100)$$

kde

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. V případě že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení.

5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

6. Obě strany se dohodly, že kromě možnosti odběru elektrické energie nebudou poskytnuty žádné služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
7. Nájemci bude umožněn odběr elektrické energie po celou dobu natáčení. Stav elektroměru bude zaznamenán k datu 01.09.2023 a k 30.11.2023. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na elektrickou energii, a to ve výši **3 000,00Kč** měsíčně se splatností nejpozději do 15. dne v daném měsíci bezhotovostně na účet pronajímatele XXXXXXXXXXXX pod variabilním symbolem **4092300278**. Vyúčtování záloh bude provedeno nejpozději do 31.1.2024 po posledním odečtu (30.11.2023) na základě skutečně spotřebované elektrické energie nájemcem za období od 01.09. 2023 – 30.11.2023. Cena za potřebovanou elektrickou energii bude účtována ve výši cen dodavatele elektrické energie.
8. Nájemce bere na vědomí, že v předmětu nájmu není k dispozici voda ani sociální zařízení.
9. V nájemném není zahrnuta úhrada za případná plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, zejména dodávky vody, teplé užitkové vody a odvod odpadních vod, které si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem a pronajímatel mu k tomu poskytne jen nutnou součinnost.

Čl. IV.

Nájem předmětu nájmu se sjednává na dobu **od 1.9.2023 do 30.11.2023**.

Čl. V.

1. Jakékoliv změny na předmětu nájmu, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy předmětu nájmu má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení předmětu nájmu. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na předmětu nájmu provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení předmětu nájmu.
2. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede na výzvu pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením předmětu nájmu do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat předmět nájmu k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3), vycházejícímu z povahy předmětu nájmu a stavebního určení tak, aby nedocházelo k poškození předmětu nájmu nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Předmět nájmu nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu předmětu nájmu, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit, a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).

6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání předmětu nájmu.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě, a to společnosti LUCKY MAN PRODUCTION s.r.o., se sídlem Perlová 1020/8, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 14226855, užívací právo (podnájem), ale pouze za stejných podmínek jaké jsou uvedeny v této nájemní smlouvě.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na předmět nájmu, popřípadě do předmětu nájmu, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá na předmětu nájmu a v předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, např. náklady na udržování povrchu předmětu nájmu a porostů na něm, jak trvalých, tak i travních a náklady na opravy poškození, které způsobil nájemce nebo osoby ve spojení s ním.

Čl. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případně další užívání předmětu nájmu nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu a případně další užívání předmětu nájmu nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
4. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození předmětu nájmu, popřípadě užívá-li nájemce předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel aby předmět nájmu užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení předmětu nájmu, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět v případě hrubého porušení povinností ze strany nájemce (např. Čl. VI. odst. 7 nebo pokud se prohlášení nájemce uvedená v Čl. II ukáží jako nepravdivá, neúplná nebo nepřesná). Výpovědní doba činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.
6. Pronajímatel může nájemní vztah ukončit i výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
7. Pronajímatel může nájemní vztah ukončit i výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.

Čl. VIII.

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli předmět nájmu vyklizený, uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Při faktickém předání a převzetí předmětu nájmu zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu včas a řádně vyklizený, uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 0,3 % ročního nájemného za každý den prodlení. Právo na náhradu škody v plné výši není uplatněním smluvní pokuty podle této smlouvy dotčeno.
3. Za porušení povinnosti nájemce, uvedené v Čl. V odst. 1 nebo v Čl. VI. odst. 7, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % ročního nájemného za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, nezajistí-li nájemce nápravu v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět.
4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinností nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
5. Úhradu smluvních pokut provede nájemce ve lhůtě, která mu bude oznámena ve výzvě pronajímatele k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 15 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.
6. Pro účely této smlouvy se nájemné, smluvní pokuta, úroky z prodlení a případně jiné platby považují za zaplacené okamžikem připsání celé hrazené částky na účet pronajímatele.

Čl. X.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 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. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Nemá-li nájemce zřízení datovou schránku, pronajímatel nájemci předá doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Nedílnou součástí této smlouvy je:
- Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu nemovitých věcí č. 4220/2023 – plánec vymezující rozsah předmětu nájmu
 - Příloha č. 2 ke Smlouvě o nájmu nemovitých věcí č. 4220/2023 – plánec vymezující rozsah předmětu nájmu
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Litoměřicích dne 29.8.2023

V Litoměřicích dne 28.8.2023

**Česká republika - Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

CZECH ANGLO PICTURES s.r.o.

.....
Ing. Soňa Růžová
ředitelka odboru Odloučené pracoviště
Litoměřice

.....
XXXXXXXXXXXXX
zmocněnec