

# S M L O U V A

## o podnájmu nemovitosti za účelem natáčení filmu Král Šumavy

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 an. z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

SMLUVNÍ STRANY:

### TIC BRNO, příspěvková organizace

se sídlem: Brno, Radnická 365 / 2, okres Brno-město, PSČ 602 00  
IČ: 001 01 460  
DIČ: CZ00101460  
registrace: OR vedený Krajským soudem v Brně, oddíl Pr, vložka 18  
zastoupena: Mgr. et Mgr. Jana Tichá Janulíková, ředitelka organizace

*dále jen "nájemce"*

a

### LUCKY MAN PRODUCTION s.r.o.

se sídlem: Perlová 1020/8, 110 00 Praha 1  
IČ: 14226855  
DIČ: CZ14226855  
registrace: OR vedený Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 362358  
zastoupena: Dariou Špačkovou, jednatelkou  
dle plné moci: Janem Adlerem

*společně dále jen "podnájemci"*

## I.

### Předmět podnájmu

#### 1. Nájemce má

**z titulu Smlouvy** o výpůjčce č. 6617121315 uzavřené dne 22. 3. 2017 mezi ním, co by nájemcem a Statutárním městem Brnem, co by pronajímatelem, *dále jen „primární smlouva I“*,

**vypůjčen pozemek** p. č. 2/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 7983 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č. p. 249 na tomto pozemku stojící, vše ležící v k.ú. Zábrdovice, obec Brno, **konkrétně tyto prostory:**

č. místnosti	popis prostoru	výměra v m <sup>2</sup>
G 1.100	kaple	181,5
G 1.101	prostor zákristie – zázemí ke kapli	17,34
G 1.102	prostor zákristie – zázemí ke kapli	22,29
D 1.055+56	výstavní síň (původně robotárna)	143,62
D 1.052	sklad (původně robotárna)	27,32
D 1.053+54	sklad (původně robotárna)	26,1
D 1.057	vjezdový průjezd	36,63
G 1.103	chodba – vstup ze dvora č. 1	32,92
D 1.044	chodba k celám kolem kaple	121,1
D 1.049	předsíň cel smrti	7,41
D 1.048	cela 1	10,81
D 1.047	cela 2	7,01
A 1.01	boční vstup chodba pro vozičkáře	46,12

A 1.02	místnost - rozvaděč	5,67
A 1.08	průjezd ke dvoru č. 1	54,01
H 1.128	schodiště k WC	8,53
H 1.129	WC ženy	4,48
H 1.130	hygienické zázemí	5,19
H 1.131	šatna	15,7
H 1.132	úklidová místnost	
H 1.133	WC muži	6,95
H 1.M.148	schodiště, recepce	24,72
H 1.M.149	vstupní schodiště Bratislavská	13,85
H 1.M.150	chodba v mezipatře k WC	13,67
	místnost se vstupem z chodby č. H1.M.150	
	dvůr č. 3	

Vlastnické právo k těmto nemovitostem je zapsáno ve prospěch Statutárního města Brna na LV č. 10001 pro obec Brno, k. ú. Zábrdovice.

## 2. Nájemce má dále

**z titulu Smlouvy** o výpůjčce č. 6618122918 uzavřené dne 13.6. 2018 mezi ním, co by nájemcem a Statutárním městem Brnem, co by pronajímatelem, *dále jen „primární smlouva 2“*,

**vypůjčen pozemek** p. č. 2/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 7983 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č. p. 249 na tomto pozemku stojící, vše ležící v k.ú. Zábrdovice, obec Brno, **konkrétně tyto prostory nacházející se v 1. NP a 2. NP výše uvedené nemovitosti:**

- B.1.035 o výměře 55,59 m<sup>2</sup>
- B.1.036 o výměře 55,82 m<sup>2</sup>
- B.1.040 o výměře 16,16 m<sup>2</sup>
- G.2.076 o výměře 56,76 m<sup>2</sup>
- B.2.035 o výměře 13,16 m<sup>2</sup>
- D.2.051 o výměře 51,18 m<sup>2</sup>
- C.2.051 o výměře 51,18 m<sup>2</sup>
- B.1.055 o výměře 6,24 m<sup>2</sup>

Vlastnické právo k těmto nemovitostem je zapsáno ve prospěch Statutárního města Brna na LV č. 10001 pro obec Brno, k. ú. Zábrdovice.

3. Jedná se o objekt bývalé káznice a věznice s kaplí Nanebevzetí Panny Marie na adrese Bratislavská 68, Brno. Objekt je nemovitou kulturní památkou.
4. Nájemce je v souladu s článkem IV. odst. 1 obou výše specifikovaných primárních smluv oprávněn objekt podnajímt.

**Objekt specifikovaný odst. 1. – 4. je v textu této smlouvy označován dále jen jako „Nemovitost“.**

**Primární smlouva 1 a primární smlouva 2 jsou v textu této smlouvy označovány dále jen jako „Primární smlouvy“.**

5. Nájemce má dále z titulu primární smlouvy 1 vypůjčeny tyto movité věci nacházející se v Nemovitosti:

- stůl recepce (1600 š.x.700 hl. x 750 v. mm) v místnosti č. H.1.M.149
- stativ (6 ks) v místnosti se vstupem z chodby č. H1.M.150

- hasicí přístroje (4 ks) – 2x v místnosti č. G 1.100, 2x v místnosti č. D 1.055+56
- grafika na stěnu (2 ks) v místnosti č. H.1.M.149
- dělicí příčky (3 ks) v místnostech č. H.1.M.150, G 1.103, D 1.044
- paraván (2 ks) v místnostech č. H.1.136, H 1.131
- plachty (2 ks) v místnostech č. D 1.057, H.1.M.148
- obrazový závěsný systém typový v místnosti se vstupem z chodby č. H1.M.150
- nájezdové rampy z OSB desek (2 ks) – 1x v místnosti č. A 1.01, 1x v místnosti č. D 1.044,
- dále jako „movité věci“.

***Dále jen „Movité věci“.***

## **II.**

1. Nájemce dává touto smlouvou podnájemcům do podnájmu Nemovitost. Podnájemci jsou oprávněni Nemovitost využít jen pro svou následující činnost:

**natáčení a fotografování interiérových a exteriérových obrazů souvisejících s audiovizuálním dílem s názvem „Král Šumavy“, včetně zajištění technického zázemí.**

2. Nemovitost bude nejpozději 4. 11. 2023 odevzdána ke smluvenému užívání. Podnájemci se zavazují užívat Nemovitost v souladu s touto smlouvou a s ohledem na stav Nemovitosti platit podnájemné i úhradu za služby nájemcem poskytované.
3. Movité věci nejsou předmětem podnájmu dle této smlouvy.

## **III.**

### **Stav Nemovitosti Odpovědnost za škodu**

1. Podnájemce
  - výslovně prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy plně a řádně seznámil se stavem Nemovitosti a tento je mu dobře znám a rovněž jsou mu známa veškerá specifika vyplývající z charakteru Nemovitosti,
  - bere na vědomí, že se jedná o Nemovitost nezkolaudovanou a v havarijním stavu, jedná se o nemovitou kulturní památku a o objekt, jenž není vytápěn,
  - výslovně prohlašuje, že Nemovitost je i právě s ohledem na svůj stavebně technický stav plně a zcela vyhovující pro naplnění účelu podnájmu dle této smlouvy.
2. Podnájemce je povinen respektovat historický a pietní význam Nemovitosti, a dále to, že se jedná o nemovitou kulturní památku.
3. Dále je povinen respektovat stavebně technický stav, s nímž se před podpisem smlouvy řádně seznámil a s ohledem na něj je povinen dbát zvýšené opatrnosti. Při plnění předmětu této smlouvy je povinen jednat v souladu s touto smlouvou a počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku jakékoli újmy.
4. Podnájemce výslovně bere na vědomí, že v případě, že mu vznikne následkem užívání Nemovitosti v rozporu s touto smlouvou jakákoliv škoda, nájemce za tímto způsobem vzniklou škodu neodpovídá. V případě, že následkem užívání Nemovitosti podnájemcem v rozporu s touto smlouvou vznikne škoda nájemci, či jiným osobám, zavazuje se podnájemce tuto škodu nahradit.

#### **IV.**

##### **Výše podnájemného a způsob jeho placení**

1. Cena za podnájem Nemovitosti byla stanovena smluvně částkou ve výši 104.292,- Kč + DPH (slovy: jedno sto čtyři tisíce dvě stě devadesát dvě koruny české), a to za celou dobu trvání podnájem dle této smlouvy vymezenou v čl. V této smlouvy.
2. Podnájemce je povinen uhradit sjednané podnájemné za užívání Nemovitosti na základě nájemcem vystavené faktury se splatností dne 30. 10. 2023.
3. Platba za spotřebovanou elektrickou energii, vodné a stočné není zahrnuta v ceně podnájem. Bude fakturována samostatně dle skutečné spotřeby.
4. Odvoz / svoz odpadu zajišťuje Podnájemce.
5. V době od 30. 10. do 11. 11., kdy má Podnájemce pronajaté další části objektu Káznice od Statutárního města Brna dle Smlouvy o krátkodobém nájmu nebytových prostor č. 6623034178 ze dne 24. 9. 2023, bude Nájemce zajišťovat otevření a uzavření objektu a rovněž technický dozor pověřeného pracovníka Nájemce. Cena za tuto službu je stanovena na 250,-Kč/h a bude Podnájemci fakturována dle rozsahu skutečně provedených prací.

#### **V.**

##### **Doba trvání podnájem**

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne vložení do registru smluv, do 9. 11. 2023. Podnájem je dle této smlouvy poskytován po dobu 4. 11. – 9. 11. 2023.

#### **VI.**

##### **Práva a povinnosti podnájemce**

1. Podnájemce převezme Nemovitost nejpozději ke dni 4. 11. 2023. Nájemce je povinen zajistit před předáním podnájemci kompletní vyklizení prostor.
2. Podnájemce tímto výslovně prohlašuje, že se ke dni podpisu této smlouvy plně seznámil se stavem Nemovitosti, její stav je mu dobře znám a rovněž jsou mu známa veškerá specifika vyplývající z charakteru Nemovitosti, co by bývalé krajské věznice a s tímto stavem a specifiky ke dni podpisu této smlouvy výslovně souhlasí a prohlašují, že Nemovitost je plně způsobilá k účelu podnájem dle této smlouvy.
3. Podnájemce tímto dále výslovně prohlašuje, že se plně seznámil s podmínkami Primárních nájemních smluv a s těmito souhlasí. Podmínky Primárních smluv jsou obchodním tajemstvím nájemce a podnájemce je proto povinen zachovávat mlčenlivost o podmínkách Primárních smluv a nesdělovat je třetím osobám bez souhlasu nájemce. Podnájemce se rovněž zavazuje dodržovat všechny podmínky Primárních smluv upravující povinnosti při užívání Nemovitosti, které se ho v rámci užívání nebytových prostor rovněž týkají.
4. Podnájemce je oprávněn umístit v Nemovitosti své technické a jiné vybavení potřebné pro účely natáčení filmu. Nájemce neodpovídá za takové vybavení, ani za jiné movité věci vnesené podnájemcem do pronajatých prostor.
5. Podnájemce je povinen Nemovitost užívat pouze k účelu uvedenému v čl. II. této smlouvy, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřeným, při dodržování veškerých právních, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese podnájemce.

6. Podnájemce je povinen udržovat Nemovitost po celou dobu podnájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byla podnájata.
7. Podnájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody na Nemovitosti způsobené jím samotným. Podnájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvracení hrozících škod, havárií apod.
8. Podnájemce není oprávněn:
  - a) **vstupovat do prostor, jež nejsou předmětem podnájmu dle této smlouvy, tj. vnitřních, ani venkovních, vyjma prostor, které jsou přístupovou trasou do předmětu výpůjčky,**
  - b) provádět jakékoli stavební úpravy, či změny na Nemovitosti, zásady do zdiva atp...
  - c) přenechat Nemovitost do užívání jiné osobě, či umožnit jiné osobě vstup do Nemovitosti,
  - d) využívat dvůr č. 1 k jinému účelu, než jako přístup do Nemovitosti,
  - e) v Nemovitosti kouřit a vstupovat do ní se psy, s výjimkou psů vodících.
9. Podnájemce je dále povinen
  - dodržovat limity hluku dle platných právních předpisů a ukončit natáčení vždy nejpozději do 22 hodiny,
  - používat k plnění účelu této smlouvy pouze elektrozařízení v dobrém stavu a s platnou revizí.
10. Podnájemci jsou oprávněni vstupovat do chodby Nemovitosti přístupné z vjezdového průjezdu (D 1.057) pouze za účelem obsluhy podružného rozvaděče, který se nachází hned za dveřmi z vjezdového průjezdu v přízemí.
11. Hlavní vstup do Nemovitosti je z ulice Bratislavská, vstup z ulice Soudní je určen pouze pro imobilní osoby a příp. osoby s kočárky. Podnájemce se zavazuje vždy při odchodu z objektu uzamknout vstupní dveře. Současně se podnájemce zavazuje i po dobu, co se bude v objektu zdržovat, zajistit, aby do objektu nevstupovaly žádné nepovolané osoby.
12. Podnájemce se zavazuje zajistit na své náklady hygienické potřeby na sociální zařízení a po skončení akce úklid předmětu nájmu (vč. soc. zař.) a přístupových tras, včetně odvozu a likvidace odpadu.
13. Podnájemce bere na vědomí, že Nemovitost není vytápěna, není zde funkční elektroinstalace.

## VII.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zdrží všech činností, které by bránily Podnájemci řádně užívat Nemovitost v souladu s předmětem smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn podle svého uvážení provádět kdykoli kontroly dodržování povinností Podnájemcem. Podnájemce je povinen nájemci tyto kontroly umožnit.

## VIII.

### Ukončení podnájmu

1. Tato smlouva může být před uplynutím ujednané doby ukončena:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran;
  - b) zánikem podnájemce bez právního nástupce,
  - c) odstoupením od smlouvy.

2. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud by podnájemce hrubě porušoval své povinnosti vůči nájemci stanovené touto smlouvou, zejména nikoli však výlučně povinnosti stanovené článkem VI. odst. 8., 9. 10. této smlouvy.

## **IX. Závěrečná ujednání**

1. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou se doručují doporučenou poštou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.
2. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.
3. Podnájemce bere na vědomí, že je na základě § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly.
4. Tato smlouva je sepsána ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
5. Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, jakož i ostatními právními předpisy.
6. Tato smlouva je podepsána svobodně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejněním v registru smluv.

V Brně dne 19.10.2023

V Praze dne 19.10.2023

**Za nájemce:**

**Za podnájemce:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....  
**TIC BRNO, příspěvková organizace**

.....  
**LUCKY MAN PRODUCTION s.r.o.**

zastoupena  
Mgr. et Mgr. Janou Tichou Janulíkovou

zastoupena  
Dariou Špačkovou, jednatelkou

ředitelkou organizace

dle plné moci Janem Adlerem