

Smlouva o (pro)nájmu prostor

číslo SML /002/2024

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanoveními § 2201 až § 2320 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), mezi smluvními stranami (dále jen „smlouva“)

Článek 1

Smluvní strany

Národní zemědělské muzeum, s. p. o. (dále též „NZM“)

se sídlem: Kostelní 1300/44, 170 00 Praha 7 - Holešovice

IČ: 75075741

DIČ: CZ75075741

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 28371111/0710

zastoupené: xxx

e-mail pro zasílání faktur: xxx

(dále jako „**Pronajímatel**“)

na straně jedné

a

FILMBUSTERS s.r.o

Se sídlem: Husitská 107/3, Žižkov

130 00 Praha 3

ICO: 14251868

Bankovní spojení: FIO banka, a.s.

Číslo účtu: 2002143274/2010

Zastoupené: xxx

(dále jako "**Nájemce**")

na straně druhé

Článek 2

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel v souladu se svojí zřizovací listinou vykonává právo hospodaření k souboru nemovitostí (budov a souvisejících pozemků) tvořících komplex zámku Kačina (dále pro účely této smlouvy v textu označovaném jen jako "**zámek**"). Příslušnost hospodařit s majetkem ČR k uvedeným nemovitostem je zapsaná v katastru nemovitostí na LV č. 154 pro k.ú. Svatý

Mikuláš [694096], u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.

Článek 3

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou poskytuje nájemci do užívání níže přesně vymezené prostory nacházející se v areálu zámku Kačina pouze a výhradně **za účelem natáčení audiovizuálního (dále AVD) díla Spectrum**. Nájemce tento předmět nájmu za podmínek této smlouvy do svého užívání přijímá.
2. Předmětem nájmu jsou prostory **Chotkovské knihovny zámku Kačina a část nádvoří před levou kolonádou**. Nájemce je oprávněn po sjednanou dobu nájmu užívat též prostory, které tvoří přístupové trasy. Pronajímané prostory jsou přesně barevně vyznačeny a ohraničeny v plánu zámeckého komplexu, který tvoří přílohu č.1 a je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu rozsah nájmu z osobní prohlídky, výše uvedené specifikace a připojeného plánu bezpečně a přesně znám a nemá o něm žádnou pochybnost.
3. Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu znám charakter a specifický režim předmětu nájmu a zavazuje se podřídit této skutečnosti způsob užívání pronajatých prostor, pečovat o to, aby v průběhu sjednaného užívání na předmětu nájmu nevznikla škoda a řídit se bezvýhradně pokyny pronajímatele, resp. jeho určených zaměstnanců, kteří jsou oprávněni po celou dobu užívání předmětu nájmu dohlížet na dodržování zásad užívání prostor v památkově chráněném objektu. Nájemce proto není oprávněn provádět bez výslovného písemného souhlasu jakékoli změny na předmětu nájmu. Porušení této povinnosti dává pronajímateli právo od této smlouvy odstoupit. Nájemce též prohlašuje, že je dostatečně pojištěn pro případ vzniku odpovědnosti za jím způsobenou škodu.

Článek 4

Doba nájmu

4. Pronajímatel nájemci výše v čl. II této smlouvy specifikované prostory **pronajímá ve dnech 12.6. a 13.6. 2024**, po kterých bude předmět nájmu předán zpět pronajímateli.
1. Nájemce si níže popsaným způsobem předmět nájmu v den pronájmu převezme a ke sjednanému termínu doby nájmu pronajímateli zpět ve stavu, v jakém je od pronajímatele převzal, předá. V případě porušení smluvní povinnosti spočívající v prodlení nájmu s řádným předáním předmětu nájmu po uplynutí sjednané doby nájmu se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,5 % za každou, byť i započatou, hodinu prodlení. Úhrada smluvní pokuty nemá žádný vliv na případný nárok na náhradu škody (ustanovení § 2050 občanského zákoníku se neuplatní). Tato smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne výzvy pronajímatele k její úhradě nájemcem.
2. Doba pronájmu je ukončena/zahájena podpisy obou stran v předávacím protokolu.

3. Při převzetí a předání předmětu nájmu na počátku sjednané doby nájmu sepíše účastníci smlouvy **předávací protokol**, zachycující stav pronajímaných prostor.
4. Po skončení nájmu bude při předání a převzetí předmětu nájmu opět sepsán předávací protokol zachycující stav pronajímaných prostor s tím, že nájemce je povinen předmět nájmu předat (vrátit) řádně, tedy ve stavu, v němž jej od pronajímatele převzal.

Článek 5

Ukončení smlouvy

1. Tato smlouva končí:
 - uplynutím doby, na kterou byla sjednána,
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - odstoupením od smlouvy,
 - okamžitou výpovědí ze strany pronajímatele, přičemž výpovědním důvodem pro tento případ je hrubé porušení povinností nájemce dle této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět s okamžitou účinností zejména z důvodu, že prokazatelně hrozí nebo již došlo ze strany nájemce k užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu.
2. Výpověď smlouvy musí být učiněna písemně a doručena zástupci druhé smluvní strany.

Článek 6

Výše nájemného a platební podmínky

1. Účastníci smlouvy se dohodli, že nájemce uhradí dle ceníku NZM pronajímateli za sjednané užívání předmětu nájmu nájemné ve výši 170 000,00 Kč (Sto sedmdesát tisíc korun českých) za uvedenou dobu pronájmu. K uvedené částce bude připočtena DPH dle příslušných právních předpisů ve výši 35 700,-Kč (Třicet pět tisíc sedm set korun českých). Celkem tedy **205 700,00 Kč (Dvě set pět tisíc sedm set korun českých)**.
2. Časové omezení skutečného užívání předmětu nájmu z důvodů na straně nájemce nemá na výši ujednaného nájemného vliv.
3. **Nájemné je splatné nejpozději do 11. 6. 2024** na bankovní účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 2837111/0710 s tím, že nejpozději v tento den musí být smluvená částka pronajímateli na jeho účet připsána, jinak je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. V případě, že smlouva nebude k tomuto datu zveřejněna v registru smluv, posouvá se termín splatnosti nejpozději do jednoho dne od zveřejnění v registru smluv (viz Článek 8 / Odst.15).

Článek 7

1. Nájemce je oprávněn zaznamenat (či jiným osobám umožnit zaznamenat) na zvukově obrazový záznam při natáčení AVD předmět nájmu, jakož i jeho vybavení, dekorace a příslušenství, které v předmětu nájmu zanechal Pronajímatel. Nájemce je oprávněn takto pořízený záznam užit jeho zařazením do AVD a (časově, teritoriálně, množstevně i jinak) neomezeným užitím při užití AVD nebo jeho částí (včetně užití záběrů v upoutávkách, trailerech, tzv. filmu o filmu apod.); Nájemce není povinen oprávnění využít a je oprávněn jej poskytnout třetí osobě podlicenčně nebo postoupením licence. Oprávnění se ve stejném rozsahu vztahuje i na fotografování v předmětu nájmu a neomezené užití takto pořízených fotografií, zejména pro účely propagace AVD.
2. Pronajímatel souhlasí s tím, že předmět nájmu při výrobě AVD, jeho užití a prezentaci, může být prezentován jako jakékoliv jiné reálné či fiktivní místo. Nájemce, resp. producent AVD, je oprávněn potřebnými metodami audiovizuální produkce (např. spojením se záběry pořízenými v jiných dekoracích, využitím scénických i postprodukčních triků apod.) vytvořit iluzi, že předmět nájmu je prostorem, jaký odpovídá scénáři AVD.

Článek 8

Ostatní ujednání

1. **Nájemce je oprávněn od této smlouvy do dne 11. 6. 2024 odstoupit** z důvodů zrušení jeho zákazníkem objednaného závazku (Čl. 3 odst. 1 této smlouvy). Pro tento případ se sjednává ve smyslu ustanovení § 1992 občanského zákoníku odstupné ve výši 10 % z celkové ujednané výše nájmu dle Čl. 5 odst. 1 této smlouvy, které se nájemce zavazuje pronajímateli zaplatit do tří dnů ode dne, kdy k odstoupení z jeho strany dle tohoto smluvního ujednání došlo. Dále je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy v případech zmaření účelu nájmu zaviněných vyšší mocí (např. přírodní katastrofy apod.), které byly nájemcem neodvratitelné. Na takové případy se odstupné nevztahuje.
2. Náležitosti dle ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích ve znění pozdějších předpisů, které nejsou stanoveny na jiných místech této smlouvy:
 - I) Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy okamžitě odstoupit, pokud přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
 - II) Pro případ, že by došlo ke změně výše nájemného v místě a čase obvyklé za obdobný předmět nájmu, je pronajímatel oprávněn v průběhu trvání této nájemní smlouvy jednostranně nájemné zvýšit, a to po předchozím písemném upozornění nájemce. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn zvýšit nájemné na úroveň ceny v místě a čase obvyklé. Nebude-li nájemce souhlasit s takto zvýšenou cenou nájemného, je nájemce oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět; výpovědní doba v takovém případě činí tři dny a počíná běžet od doručení výpovědi pronajímateli. Pro vyloučení pochybností smluvní strany shodně uvádí, že učinění výpovědi nezakládá pronajímateli vůči nájemci jakákoli práva či nároky v souvislosti s předčasným ukončením této

smlouvy, neboť se jedná pouze o oprávněné uplatnění práva nájemce (nelze uplatňovat právo na náhradu škody apod.).

- III) Vylučuje se pokračování užívacího vztahu nájemce k předmětu nájmu dle této smlouvy tím, že by užívání pokračovalo i po dnech, kdy má užívací vztah skončit.
3. Nájemce je současně srozuměn s tím, že pronajímatel je oprávněn uveřejnit obraz smlouvy a jejich případných změn (dodatků) a dalších dokumentů od této smlouvy odvozených, zejména jednotlivých Smluv, včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí Pronajímatel.
 4. Smluvní strany prohlašují, že žádné ustanovení smlouvy nepovažují za obchodní tajemství.
 5. Nájemce není oprávněn poskytnout předmět nájmu k užívání do podnájmu třetí osobě.
 6. Nájemce si na svůj náklad zajistí požární, zdravotní, bezpečnostní a pořadatelskou službu.
 7. Odpad vznikající v souvislosti se smluvně sjednanou činností nájemce a účelem nájmu je nájemce povinen likvidovat sám na svůj vlastní náklad.
 8. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání nájmu, zajistí na místě nájmu samostatné nádoby pro jednotlivé vznikající druhy odpadu, které budou viditelně označeny. Neplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení podmínek nájmu a pronajímatel má v takovémto případě právo ukončit trvajícím nájem bez vrácení nájemného nájemci.
 9. V případě, že by konkrétní prvky akce konané v rámci nájmu byly v rozporu s dobrými mravy nebo v hrubém rozporu s povahou a účelem činnosti NZM a nájemce by tyto prvky neprodleně po upozornění ze strany pronajímatele neodstranil, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
 10. Odstoupení dle čl.6 odst. 8 této smlouvy je účinné okamžikem jeho doručení druhé smluvní straně; v případě pochybností se má za to, že odstoupení bylo doručeno do tří dnů od odeslání oznámení o odstoupení na adresu druhé smluvní strany uvedenou shora nebo na jinou adresu, kterou k tomu účelu adresát odesílateli předem sdělí.
 11. Úrok z prodlení s finančním plněním dle této smlouvy smluvní strany sjednaly ve výši 0,2% z dlužné částky za každý den prodlení. Úhrada smluvního úroku z prodlení nemá žádný vliv na případný plný nárok na náhradu škody (ustanovení § 1971 občanského zákoníku se neuplatní)
 12. Smluvní strany se dohodly, že pořízený filmový materiál bude prostý jakýchkoliv pornografických či jinak nevhodných výjevů a scén, nesmí směřovat k podněcování nenávisti k některému národu, rase, etnické skupině, náboženství, třídě nebo jiné skupině osob nebo k omezování práv a svobod jejich příslušníků.
 13. Nájemce se zavazuje dodat pronajímateli v elektronické podobě na e-mailovou adresu xxx 5 ks fotografií z natáčení AVD, které mají přímý vztah k pronajímanému prostoru, kde probíhalo natáčení AVD a to do 3 měsíců od uvedení AVD pro veřejnost.

14. Nájemce jako držitel majetkových autorských práv k fotografiím tímto uděluje pronajímateli nevýhradní licenci k užití fotografií pro vzdělávací, propagační a marketingové účely pronajímatele. Nájemce uděluje pronajímateli licenci bez územního a časového omezení, jako bezúplatnou, s možností udělovat podlicence.
15. Obě smluvní strany si dále ujednaly, že po dobu nájmu bude s ohledem na charakter objektu, v němž se předmět nájmu nachází, dohlížet na dodržování smluvních podmínek, protipožárních, bezpečnostních a jiných předpisů, zejména dle přílohy č. 2 této smlouvy, jimiž je pronajímatel ze zákona vázán, vždy konkrétně určený zaměstnanec pronajímatele. Tito zaměstnanci budou představeni při převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu. Pronajímatel bude poskytovat nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu následující služby:
- elektrická energie
 - plyn
 - voda
 - ostatní
16. Tato smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž 2 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.
17. Smlouva nabývá účinnosti podpisem smlouvy oběma smluvními stranami, ne však dříve, než jejím zveřejněním v registru smluv. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
18. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat výhradně písemně, jinak jsou změny a doplňky neplatné. Z důvodu právní jistoty je vysloveně ujednáno, že i znění tohoto ustanovení lze měnit výhradně písemnou formou.
19. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že s jejím obsahem bez výhrad souhlasí, což potvrzují níže svými podpisy.

Ve Sv. Mikuláši dne:

Ve Sv. Mikuláši dne:

.....
Národní zemědělské muzeum, s. p. o.

xxx

(Pronajímatel)

.....
**SONS LOCATIONS
FILMBUSTERS s.r.o**

xxx

(Nájemce)

Příloha č. 1: Plánek - grafické vymezení předmětu nájmu

Příloha č. 2: Zabezpečení požární ochrany v areálu zámku Kačina

Příloha č. 3: Obecné podmínky natáčení