

## 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:**

Ústav pro jazyk český AV ČR, v. v. i.

**IČO // Id. No.:**

68378092

**sídlo / bydliště // seat / residing at:**

Letenská 123/4, 118 50, Praha 1 - Malá Strana

**číslo účtu // account number:**

Pronajímatele při tomto právním jednání  
zastupuje:

The Lessor is represented by:

PhDr. Martin Prošek, Ph.D

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.

(dále jen jako „*pronajímatel*“)

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

### nájemce // Lessee:

**firma // name:**

Film United s.r.o.

**IČO // Id. No.:**

24813168

**sídlo // seat:**

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

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 Veronika Lencová, jednatelka  
nájemce.

The Lessee is represented by Veronika  
Lencová, its managing director.

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

(dále jen jako „*nájemce*“)

(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 Washingtonova 1569/21 v obci Praha v katastrálním území Nové Město (dále jen jako „*nemovitost*“). Nemovitost je tvořena následujícími parcelami ležícími ve výše uvedeném katastrálním území: p.č. 93. Součástí nemovitosti jsou také stavby ležící na výše uvedených parcelách: č.p. 1569. Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 8320 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 Washingtonova 1569/21 in the municipality of Praha in the cadastral area of Nové Město (hereinafter referred to as the “*Property*”). The Property consists of the following plots of land in the cadastral area mentioned above: No. 93. The property also includes buildings on the plots of land mentioned above: No. 1569. The Property is registered in the real property cadastre on deed of ownership No. 8320 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

2. The Lessor hereby undertakes to relinquish to the Lessee for its temporary use the

následující části výše uvedené nemovitosti, a to na následující určitou dobu:

a. prostory v 1. NP včetně dvorku a garáže o výměře 763,36 m<sup>2</sup> a 2.NP o výměře 99,68 m<sup>2</sup> dle přiloženého plánu, jenž tvoří přílohu č. 2, od 15.7.2024 do 11.8.2024.

Takto vymezené části nemovitosti včetně jejich movitého vybavení jsou dále označovány jen jako „**předmět nájmu**“. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat tak, aby nebyla pronajímateli způsobena škoda a výhradně ke sjednanému účelu. Pro vyloučení pochybností se tímto výslovně sjednává, že pronajímatel poskytuje nájemci nevýhradní licenci pro nezbytné užití v rámci natáčeného audiovizuálního díla k ochranným známkám, logům nebo jiným nezapsaným označením (slovní, obrazová, kombinovaná) nebo jiným identifikačním prvkům, ke kterým má pronajímatel patřičná oprávnění. Nájemce je tímto oprávněn poříditi jejich snímky, zvukově obrazové nebo obrazové záznamy a zařadit je do prvotního záznamu níže definovaného audiovizuálního díla. Pro případ, že nájemce projeví zájem změnit či prodloužit dobu nájmu, pronajímatel se zavazuje neodpřít bez závažného důvodu vyhovět takové žádosti při zachování podmínek stanovených touto smlouvou.

O předání resp. převzetí předmětu nájmu pronajímatelem nájemci resp. od nájemce sepíší a podepíší strany v den předání předmětu nájmu nájemci resp. v den 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 výhradně je pořízení zvukově obrazových záznamů pro výrobu prvotního záznamu audiovizuálního díla pracovně označovaného „**Bulero: Rebirth**“ a „**Bulero: The Hunted Becomes Hunter**“

following parts of the Property mentioned above for the following definite period:

a. premises on the 1st floor including the backyard and garage with an area of 763.36 m<sup>2</sup> and the 2nd floor with an area of 99.68 m<sup>2</sup> according to the attached plan, which forms Annex No. 2, from 15.7.2024 to 11.8.2024.

These specific parts of the Property including their movable furnishing are hereinafter referred to as „**Subject of Lease**“. The Lessee is entitled to use the Subject of the Lease in such a way that no damage is caused to the Lessor and exclusively for the agreed purpose. For the avoidance of doubt, it is hereby explicitly agreed that the Lessor grants to the Lessee a non-exclusive license for the necessary use within the filmed Audiovisual Work of trademarks, logos, or other non-registered designations (verbal, pictorial, combined), or other elements of identification, for which the Lessor has the proper authorization. The Lessee is hereby authorized to make photographs, audiovisual, or visual recordings thereof and to include them into the master recording of the Audiovisual Work defined below. For the event that the Lessee shall ask to change or extend the lease period the Lessor hereby undertakes not to decline such request without a serious reason keeping the conditions stipulated herein.

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 on the day of 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 exclusively production of audiovisual recordings for the master recording of the audiovisual work provisionally entitled „**Bulero: Rebirth**“ and „**Bulero: The Hunted Becomes Hunter**“

(dále jen jako „*audiovizuální dílo*“) nájemcem. Za účelem nájmu mohou do nemovitosti a do předmětu nájmu vstupovat pracovníci nájemce, jeho dodavatelé, smluvní partneři a jiné nájemcem pověřené osoby. Nájemce je povinen zajistit dodržování povinností dle smlouvy i těmito osobami. Za případné porušení povinností těchto osob, zejména v případě vzniku škody na předmětu nájmu odpovídá nájemce, jakoby porušení způsobil sám.

4. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce provedl na předmětu nájmu drobné úpravy v nezbytném rozsahu. Nájemce není oprávněn zasahovat stavebně do předmětu nájmu. 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.

5. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu ve výše uvedeném rozsahu nájemné ve výši 250.000,- Kč za celou dobu nájmu. Nájemné je splatné na základě řádného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, je-li pronajímatel podle příslušných daňových a účetních předpisů povinen daňový doklad vystavit.

6. Nájemce bere na vědomí, že budova není napojena na vodu ani elektrickou energii.

7. Nájemce je oprávněn až do začátku doby nájmu odstoupit od této smlouvy jednostranným písemným úkonem doručeným pronajímateli. V průběhu doby nájmu může nájemce vypovědět nájem vedle důvodů stanovených zákonem i z důvodu přerušování, 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

(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. The Lessee is obliged to ensure compliance with the obligations under the agreement by these persons. The Lessee shall be liable for any breach of the obligations of these persons, especially in the event of damage to the Subject of lease, as if the Lessee had caused the breach himself.

4. The Lessor agrees that the Lessee may do minor modifications to the Subject of Lease in the necessary extent. The lessee is not entitled to interfere with the construction of the Subject of lease. 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.

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 250.000 for the whole lease period. The rent is due 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 Lessee acknowledges that the building is not connected to water or electricity.

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

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 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 (zfictionalizované) podobě, např. jako vyobrazení jiného existujícího nebo ve skutečnosti neexistujícího místa nebo v původní podobě spolu s veškerým ochrannými známkami, logy nebo jinými nezapsanými označeními (slovními, obrazovými, kombinovanými) nebo s jinými identifikačními prvky používanými k označení nemovitosti nebo předmětu nájmu ke kterým má pronajímatel patřičná oprávnění a k jejich odlišení od jiných míst

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 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 trademarks, logos or other non-registered designations (verbal, pictorial, combined) or other elements of identification used for designation of the Property or the Subject of Lease and their distinction from other places for which the Lessor has the proper authorization and including use in combination with other sets and/or locations. The Lessee may refer to the Property or any

včetně užití v kombinaci s jinými kulisami a/nebo lokacemi. 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 vyrobením 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 není povinen užít nemovitost ani zařadit jakýkoli materiál do audiovizuálního díla či jakéhokoli 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.

9. článek záměrně vynechán

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 práva k užití nemovitosti 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 bude pronajímatel oprávněn pouze k náhradě případné škody a nebude oprávněn dožadovat se zákazu, zdržení se nebo omezení užití nemovitosti, 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

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 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.

9. intentionally left blank

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 corporation in order to enable Lessee to enjoy the full rights to the use of the Property 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 be limited to remedy at law for damages, if any, and shall not be entitled to enjoin, restrain or interfere with use of the Property, 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

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.

V // In Praze dne // on 11.7.2024

**pronajímatel // Lessor:**

---

za // for **Ústav pro jazyk český AV ČR, v. v. i.**  
podepsal // signed: PhDr. Martin Prošek, Ph.D  
funkce // position: ředitel

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 11.7.2024

**nájemce // Lessee:**

---

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