Smlouva o nájmu nebytových prostor a pozemků
za účelem filmování

Národní památkový ústav
Valdštejnské nám. 3, PSČ 118 01 Praha 1 – Malá Strana,
IČ: 75032333, DIČ: CZ75032333,
bankovní spojení: ČNB Praha, [redacted]
zastoupený: Mgr. Petrem Slabým, vedoucím odboru správy SH Křivoklát

Doručovací adresa:
Národní památkový ústav, správa státního hradu Křivoklátu
adresa: Křivoklát 47, 270 23 Křivoklát,
tel.: + 420313558440, e-mail: krivoklat@krivoklat.cz
(dále jen „**pronajímatel**") na straně jedné

a

Stillking Films, s.r.o.
IČ: 02425491 ; DIČ:CZ02425491
Kříženeckého nám. 322, 152 00 Praha 5 - Hlubočepy
Zapsaná v OR MS v Praze oddíl C, vložka 453 54
zastoupená: Filipem Doruškou na základě plné moci
(dále jen „**nájemce**") na straně druhé

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
smlouvu o nájmu prostor a pozemků

Článek I.

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit se stavbami ve vlastnictví státu č.p.114 hradní kaple a oratoř s přístupovým schodištěm a chodbou, č.p. 47, vězení,, Královský sál, Rytířský sál část Hejtmanského domu na dolním nádvoří hradu, Křivoklát 47, 27023 Křivoklát, prostor bývalé varny o celkové výměře 172 m2 a č.p. 134 WC na dolním nádvoří, vše součástí SH Křivoklát zapsáno na listu vlastnictví č. 23 pro katastrální území Křivoklát.
2. V uvedených stavbách pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti níže specifikované nebytové prostory, jejichž pronájmem bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží.
3. Smluvní strany se dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména občanského zákoníku a zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na této smlouvě o nájmu prostor a pozemků za účelem filmování.
4. Pronajímatel je příslušný hospodařit s pozemky parc. **č. 1/1** – část dolního nádvoří a horní nádvoří hradu, **č. 159** - zelená plocha za výpadní brankou pod věží Huderka vedená jako zahrada, pozemek **č. 4/1**–areál sklepů pivovaru, **č. 198 a 168** – přístupová cesta v areálu hradu, **st. č. 3** – zahrádka zapsané na listu vlastnictví č. 23 pro katastrální území Křivoklát.
5. Uvedené pozemky pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Pronájmem pozemků bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému organizační složce slouží.

Článek II.
Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující nebytové prostory a pozemky, které se nacházejí v nemovitostech specifikovaných v čl. I. této smlouvy:
   č.p. 47: vězení, oratoř s přístupovou chodbou a schodištěm, Rytířský sál, kaple, horní nádvoří (exteriér), dolní nádvoří vyhrazená část (exteriér), hejtmanství – bývalá varna v přízemí,
   č.p. 134 WC muži a ženy na dolním nádvoří,
   č.p. 141 vymezený prostor u areálu sklepů pivovaru,
   č. parc. 168 a 198: komunikace v předhradí, část příjezdové cesty k hlavní bráně (max. 30 %), st.p. č.3 – zahrádka, č. 159 – zelená plocha za výpadní brankou pod Huderkou, č. 4/1 – areál Sklepů pivovaru
   (dále jen „Prostory")

Článek III.
Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činnostem:
   - příprava a natáčení zvukově obrazového záznamu audiovizuálního díla s pracovním názvem "12 Monkey's" (dále také „Film").
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá

Článek IV.

1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

Článek V.
Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

Nájemné činí:
Nájemné je stanoveno v celkové částce [redacted]
(Čtyřistašedesátpěttisíckorunčeských)+DPH
Za dobu přípravy [redacted]
Za dobu natáčení
Za dobu likvidace
Podrobný popis d veden v čl. XI.

1. **Smluvní pokuty a škody:**
a. Pro případ, že nájemce překročí dobu stanoveného užívání předmětu nájmu, nebo bude v prodlení s jeho vyklizením, vzniká pronajímateli nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za každý i započatý den prodlení. Tímto ustanovením není dotčena možnost dodatkem ke smlouvě prodloužit dobu nájmu nebo změnit druh užívaní podle čl. XI.
b. Jednotlivé každé porušení zákazu kouření 1000,- Kč.

c. Nájemce se zavazuje odškodnit Pronajímatele za jakékoliv škody, prokazatelně vzniklé vinou Nájemce nebo jím pověřených osob, v době užívání Předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen předložit Nájemci ihned po ukončení doby nájmu podrobný písemný seznam jakýchkoliv poškození Předmětu nájmu, která bude považovat za poškození způsobená Nájemcem („Nárok na náhradu"). Poté Pronajímatel umožní Nájemci vstup do Předmětu nájmu, aby mohl Nájemce zkontrolovat a vyhodnotit škody na základě Nároku na náhradu. Pokud Nájemce uzná odpovědnost za uvedené škody, bude mu dána možnost buď tyto škody včas napravit, nebo za ně poskytnout odškodnění.

2. Nájemné je celé splatné na základě faktury, vystavené po podpisu této smlouvy, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Splatnost faktury je 30 kalendářních dní. Smluvní pokuty jsou splatné ihned při zjištění pronajímatelem.
3. V případě neuhrazení finanční částky dle bodů 1. a 2. tohoto článku ze strany nájemce, má pronajímatel právo ihned zastavit činnost nájemce v předmětu nájmu.
4. Pokud by se výše uvedený rozsah natáčecích dnů a služeb z důvodů na straně nájemce rozšířil, bude tato situace neprodleně řešena dodatkem k této smlouvě.
5. V případě prodlení s platbami nájemného či služeb zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 0,03 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. V případě předčasného ukončení nájemního vztahu se nájemné hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu

Článek VI.
Služby související s užíváním, agenturní služby, jejich cena a splatnost

1. V souvislosti s pronájmem poskytuje pronajímatel nájemci služby ve formě různých úkonů, které zajišťuje vlastními pracovníky nebo dodavatelsky. Agenturní činnost zahrnuje smluvní a administrativní agendu pronájmu, náklady na dozor, zajištění informací, úklid a přípomoci, celkem [redacted]

a. Dozor a pořadatelskou službu nad pronajatými prostory v rozsahu max. 1-2 pracovníků. Počet placených hodin je stanoven dle čl. XI. doby nájmu v pracovních dnech od 15. hodiny dále, ostatní dny po celých 24 hodin. Cena za 1 hodinu je stanovena na [redacted] pro odpracovaný čas do 22,00 hodin a [redacted] pro odpracovaný čas 22,00-07,00 hodin a v sobotu, neděli po celý den.
dozor celkem [redacted]

b. Práce spojené s odborným demontováním, vystěhováním zařízení a uvedením prostor do původního stavu (malby) pronajatých prostor. Tyto platby budou účtovány dle skutečně vykonaných demontáží, montáží paušálně: [redacted]

c. celkový úklid po skončení natáčení [redacted]

d. Dodávka elektrické energie pro pomocné zařízení (catering, kostymérna, stavba, atd), paušál za 1 den:
zásuvka 64A/400V
zásuvka 32A/400V
zásuvka 10A/240V [redacted]

Fakturace za dodávku el. energie a případných víceprací v oblasti služeb formulovaných v tomto článku proběhne na základě faktury-daňového dokladu vystaveného ke dni ukončení pronájmu s 30denní splatností.

Článek VII.
Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou

případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek VIII.
Stavební a jiné úpravy

1. Jakékoliv úpravy pronajatého nebytového prostoru může nájemce uskutečnit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Stavební úpravy může provádět pouze za předpokladu předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Předchozí písemný souhlas pronajímatele je nutný i v případě pevné instalace jakýchkoliv zařízení.
2. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele.

Článek IX.
Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel umožní po dobu nájmu vstup nájemci do pronajatých prostor.
2. Pronajímatel nemá odpovědnost za případný úraz, který by v areálu objektu a pronajatých prostorách utrpěla některá z osob nájemce v době trvání nájmu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škodu na majetku vneseném nájemcem do areálu objektu a pronajatých prostor, které by nájemci způsobily třetí osoby.
4. Pronajímatel má právo vyzvat nájemce a osoby, kterým nájemce umožnil vstup do pronajatých prostor, aby okamžitě zastavili jakoukoliv činnost, která by byla v rozporu s účelem nájmu, podmínkami této smlouvy nebo jakkoli ohrožovala majetek státu, životní prostředí nebo majetek a zdraví osob.
5. Pronajímatel má právo stanovit osoby, jejich počty, dobu dozoru, podílející se na provozním, památkovém dozoru při realizaci filmu dle této smlouvy.
6. Pronajímatel upraví režim návštěvního provozu tak jak je uvedeno v čl. XI. Areál hradu zůstane přístupný veřejnosti, kromě Prostorů, kde právě bude probíhat činnost nájemce.
7. Pronajímatel umožní nájemci provádět v předmětu nájmu dekorační úpravy dle předem odsouhlaseného rozsahu, včetně dočasných instalací technických zařízení nutných k realizaci filmu.
8. Pronajímatel provede vyklizeni prostor a případné demontáže technických a elektrických zařízení.
9. Pronajímatel činí nesporným, že byl nájemcem seznámen s obsahem a charakterem obrazů (scén), které mají být v předmětu nájmu natáčeny. O těchto zjištěných skutečnostech se pronajímatel zavazuje zachovávat mlčenlivost až do doby, kdy se tyto skutečnosti stanou veřejně známými.
10. Pronajímatel se zavazuje, že nebude nikterak nárokovat jakákoliv autorská práva či nebude činit jiné právní nároky k filmům, fotografiím, nahrávkám a veškerým ostatním současným i budoucím nosičům audiovizuálního materiálu, které nájemce pořídí v předmětu nájmu ve spojení s výrobou filmu podle této smlouvy. Veškerá tato práva zde specifikovaná zůstávají výhradním nájemce. Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce může pořízený materiál dále upravovat, rozmnožovat či dále licencovat dle vlastního uvážení, a to v plné míře.

Článek X.
Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce zajistí pro potřeby pronajímatele odpovědnou osobu, která bude po celou dobu trvání nájmu udílet závazné pokyny a dohlížet na dodržování této smlouvy ze strany nájemce a osob,

které se budou na straně nájemce akce účastnit.

2. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí národní kulturní památky a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní a protipožární předpisy.
3. Nájemce zajistí nepřetržitou protipožární službu na své náklady.
4. Nájemce se zavazuje během užívání pronajatých prostor dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
5. Nájemce si bude počínat tak, aby nedošlo ke škodě na majetku pronajímatele, na majetku a zdraví dalších osob. Jakékoliv závady nebo škodní události bude neprodleně hlásit pronajímateli.
6. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdí), nátěrů a nepoužívat, nepřemísťovat ani jinak manipulovat s mobiliářem a příslušenstvím pronajatých prostor. Rovněž nebude zasahovat do terénních situací a archeologických území.
7. Na straně nájemce se akce zúčastní maximálně 200 osob denně. Nájemce předá ke dni zahájení realizace předmětu nájmu pronajímateli seznam všech osob, které se akce zúčastní. Nájemce zajistí označení všech těchto osob a bere na vědomí, že neoznačené osoby nebudou do objektu vpuštěny. Nájemce zajistí, že všechny tyto osoby budou před zahájením akce seznámeny s podmínkami pronájmu, bezpečnostními předpisy, které budou dodržovat.
8. Nájemce odpovídá za prověření všech osob, kterým z důvodu účelu nájmu umožní přístup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
9. Nájemce a se zavazuje dodržovat a zajistit, že v prostorách počínaje vstupem bránou na horní nádvoří **nebudou konzumovány potraviny a nápoje a nebude používán otevřený oheň,** s výjimkou odsouhlaseného scénického ohně nutného k dosažení účelu smlouvy, **a kouřeno** (s výjimkou k tomu vyhrazených míst). Kouření je zakázané v celém areálu hradu Křivoklátu počínaje hlavní branou.
10. Nájemce bere na vědomí, že nesmí natáčet, fotit, apod. zaznamenávat či zobrazovat zabezpečovací technologie (EZS, CCTV) objektu. Pokud by se tyto technologie objevily na záznamovém médiu, je nájemce povinen tento záznam o zabezpečovacích prvcích neprodleně zničit, případně upravit.
11. Nájemce neohrozí bezpečnost objektu, zachová mlčenlivost o věcech, které mohou souviset se zabezpečením objektu, a v této souvislosti se bude řídit pokyny oprávněných pracovníků pronajímatele.
12. Nájemce se zavazuje neomezovat svou činností návštěvnický provoz na dolním nádvoří hradu, ve dnech, kdy není objekt uzavřen, či provoz omezen. Provoz během natáčecích dnů bude koordinován, případně omezen.
13. Nájemce se tímto zavazuje, že v době mezi 22 hod. a 06 hod. bude dodržovat co možná nejmenší míru hlučnosti a zároveň hlučnější techniku a zařízení bude používat jen v nutném případě, a to na co možná nejkratší dobu.
14. Nájemce se zavazuje odstranit veškerý vyprodukovaný odpad na vlastní náklady.
15. Nájemce se zavazuje po skončení natáčení uvést předmět nájmu do původního stavu, nebude-li sjednáno jinak.
16. Nájemce se zavazuje z důvodů ochrany památky použít pro transport materiálu do předmětu nájmu různá technická zařízení (zvedací plošiny, atd.), jejichž použití bude odsouhlaseno pronajímatelem.
17. Nájemce je povinen zachovat na příjezdové komunikaci, ve vjezdu i na vnitřních plochách objektu kulturní památky dostatek místa, aby mohla projet vozidla nezbytná pro rychlý zásah v případě ohrožení života, zdraví, nebo majetku v areálu kulturní památky, vozidla služební a zásobovací, vozidla patřící obyvatelům a nájemcům objektu.
18. Nájemce se vyvine maximální úsilí k uvedení místa natáčení v titulcích filmu se zřetelným označením názvu památkového objektu.

19. Nájemce je povinen přiměřeným způsobem vyřešit oprávněně požadované kompenzační nároky stálých nájemců (samostatných obchodních subjektů) v areálu hradu Křivoklát v případě, že svou činností výrazně omezí nebo zcela znemožní provozování činnosti těchto subjektů.

Článek XI.
Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 8.00 hodin dne 24.7. 2017 do 18.00hodin dne 10.8. 2017 . Nájemce bude využívat předmět pronájmu takto:
   Doba přípravy 24.7.-28.7. 2017 - 8.00-18.00 (24.-25.-26.7. - interiéry a 5.8. od 18:00 do 7.8. interiéry a exteriéry)
   Doba natáčení 7.8./ 8.8. 2017 - 06.00-08.00 (2 štáby – denní + noční)
   8.8./ 9.8. 2017 - 20.00-08.00 (2 štáby – noční)
   Doba likvidace 9. a 10.8. 2017 - 8.00-18.00

2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v těchto případech:
   a) jestliže nájemce poruší svoje povinnosti uvedené v čl. III., VII., VIII., X. této smlouvy,
   b) jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem

   Nájem zaniká okamžikem odstoupení.

Článek XII.
Zvláštní ujednání

1. V případě porušení této smlouvy bude Pronajímatel omezen na náhradu škody uplatněnou podle zákona. V žádném případě nebude mít Pronajímatel právo zakázat vývoj, výrobu, distribuci nebo užití Filmu.
2. Pronajímatel potvrzuje, že on ani žádná třetí osoba nevznese vůči nájemci nebo jiné třetí osobě na výrobě a exploataci díla se podílející žádné jiné nároky než ty, které vyplývají z této smlouvy.

Článek XIII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdržela po jednom totožném vyhotovení.
2. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě písemnými číslovanými dodatky, obsaženými na jedné listině. Platnost a účinnost takových dodatků nastává, pokud se strany nedohodnou jinak, podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran.
3. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísni a že vzájemné plnění dle této smlouvy není v hrubém nepoměru. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
4. Smluvní strany se dohodly, že zvyklosti ani zavedená praxe stran nemají přednost před ustanoveními této smlouvy ani před ustanoveními zákona. V případě, že se ke kterémukoli ustanovení této smlouvy či k jeho části podle zákona jako ke zdánlivému právnímu jednání nepřihlíží, nebo že kterékoli ustanovení této smlouvy či jeho část je nebo se stane neplatným,

neúčinným a/nebo nevymahatelným, oddělí se v příslušném rozsahu od ostatních ujednání této smlouvy a nebude mít žádný vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové zdánlivé, nebo neplatné, neúčinné a/nebo nevymahatelné ustanovení či jeho část ustanovením novým, které bude platné, účinné a vymahatelné a jehož věcný obsah a ekonomický význam bude shodný nebo co nejvíce podobný nahrazovanému ustanovení tak, aby účel a smysl této smlouvy zůstal zachován.

5. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – plná moc

V Křivoklátě dne 10.7.2017

V Praze dne 10.7.2017

[redacted]

PLNÁ MOC

Já podepsaný,

Obchodní společnost
STILLKING FILMS spol. s r.o.
Kříženeckého nám. 322
152 53 Praha 5
zastoupená prokuristou Radkem Wranou, dále jen „zmocnitel"

zmocňuji
Jméno
Filip Doruška
Rodné číslo: [redacted]
Adresa: [redacted]

Zmocňuji Filipa Doušku k jednání v úředních záležitostech,ke sjednávání,uzavírání a podepisování smluv a rozhodnutí vydaných obvodními úřady a dalšími institucemi,včetně vzdání se práva odvolání a jiných opravných prostředků, v souvislosti se zajištěním lokací (míst kde se natáčí AV dílo) pro audiovizuální tvorbu
v termínu 1.12.2016 – 31.12.2017.

V Praze dne

[redacted]

/podpis zmocnitele/

Přijímám zmocnění
Jméno zmocněnce :

.....
/podpis zmocněnce/

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 12800-0134-0476
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 28

Vlastnoručně podepsal: Radek Wrana
Datum a místo narození: 26.12.1968,Karviná,CZ
Adresa pobytu: Praha 2
Nezamyslova 110/6,CZ
Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: 206074159
Občanský průkaz

Praha 28 dne 28.06.2017
Novotný Matěj

.....
Podpis, úřední razítko

Česká pošta, s.p.
-2358-