

## S M L O U V A

### o nájmu nemovitostí a prostor pro účely filmování

č. j. MK/928/2024

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

**Muzeum Kroměřížska, příspěvková organizace**

Sídlo: Velké náměstí 38/21, 767 01 Kroměříž

IČ: 00091138, číslo účtu 1034691/0100

Zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. Pr 1424 vedeným u Krajského soudu v Brně

Zastoupená: Mgr. Martinou Miláčkovou, ředitelkou

Ve věcech technických: PhDr. Petrem Hlavačkou

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**IS Produkce s.r.o.**

Sídlo: Filmová 689, 760 01 Zlín

IČ: 283 15 707, DIČ: CZ 283 15 707

Zapsaný v obchodním rejstříku pod sp. zn. C60742/KSBR u Krajského soudu v Brně

Zastoupený: Martinem Gazdou, jednatelem

(dále jen "**nájemce**")

na základě ustanovení § 2201 a násl. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, kdy smluvní strany upravují svá práva a povinnosti takto:

### Čl. I. Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel spravuje **nemovitosti v obci Rymice**, katastrální území Rymice, které jsou zapsány v katastru nemovitostí katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, pracoviště Holešov na LV č. 626, k. ú. Rymice 744638.
- 1.2 Předmětem nájemního vztahu je nájem těchto nemovitostí:  
**objekt čp. 14, Gajovo.**
- 1.3 Jakékoliv změny, úpravy, požadavky pozemků, exteriérů, budov a expozic vznesené nájemcem nad rámec čl. 1.2. pronajímatel zváží a dle svých možností po dohodě a za úplaty upraví. Veškeré dohodnuté změny včetně výše úplaty musí být písemně předloženy nájemcem a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- 1.4 Nájemce prohlašuje, že jakékoliv předem odsouhlasené úpravy interiéru jsou dočasné a nájemce je povinen po dokončení natáčení vše uvést do původního stavu.

- 1.5 Pronajímatel pro nájemce zajistí, na základě jeho požadavků, za úplaty další služby spojené s užíváním zařízení a věcí včetně poskytnutí odborné spolupráce zaměstnanců mimo své pracovní povinnosti, na náklady nájemce. Přístup k předmětu nájmu je zajištěn přes pozemky pronajímatele přes určená vstupní místa pronajímatelem.
- 1.6 Pronajímatel pronajímá úplatně prostory, jak jsou shora uvedeny za účelem natáčení dobového filmu pro děti **Cukrkandl**. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu, služeb, a dalších vznesených požadavků, zaplatit dohodnutou úplatu.
- 1.7 Nájemce je oprávněn, není-li dohodnuto jinak:
- a) vstupovat do objektu předmětu nájmu a využívat jej dle své potřeby po dobu nájmu zde stanovené, včetně práva zkoušet, natáčet/fotografovat obrazy, snímat zvuk za účelem využití ve filmu a k jeho propagaci.
  - b) Prezentovat zmíněný předmět nájmu jako jiné reálné nebo fiktivní místo dle požadavků příběhu filmu.
  - c) Včlenit zmíněné obrazy do dokončené verze filmu buď jako samostatnou sekvenci nebo je doplnit (na začátku a na konci) nebo proložit jinými obrazy dle vlastní potřeby (včetně obrazu z jiných prostředí, která pro účely filmu představují část interiéru výše zmíněných prostor).
  - d) Uvádět a komerčně využívat film s obrazy natočenými v pronajatých prostorách nebo bez nich v jakémkoliv médiu či prostřednictvím jakéhokoliv média, ať už dnes známém, nebo v budoucnu vynalezeném, celosvětově, bez jakéhokoliv časového i jiného omezení.
- 1.8 Nájemce prohlašuje, že jeho činností nedochází v pronajatých prostorách k vnosu znečišťujících látek do pozemků nebo staveb, které jsou předmětem pronájmu, jde zejména o nebezpečné chemické látky nebo chemické přípravky podle zvláštního právního předpisu. Souhlasí s tím, že úpravy, zásahy, změny expozic, změny exteriérů nebo změny interiérů musí být dopředu písemně odsouhlasené oprávněným zástupcem pronajímatele.
- 1.9 Nájemce potvrzuje, že byl před podpisem této smlouvy seznámen s návštěvními řády, vnitřními požárními směrnicemi a předpisy BOZP. Nájemce je povinen se řídit uvedenými předpisy pronajímatele při užívání předmětu nájmu.
- 1.10 Pro práci v předmětu nájmu platí zákaz skladování nebezpečných látek a nebezpečných přípravků, konání prací s otevřeným ohněm, kouření, svařování, práce se sálavým teplem atd. Tyto činnosti mohou být pro účely filmování prováděny jen po písemném souhlasu pronajímatele a po realizaci schválených bezpečnostních opatření, činnosti musí být pod přímým dohledem příslušného specialisty (např. pyrotechnik, statik, požárník, bezpečnostní technik, stavební technik, ochránce životního prostředí) pod přímou kontrolou nájemce, na jeho náklady.

## Čl. II.

### Cena nájmu a služeb

- 2.1 Nájemce uhradí sjednané nájemné v této smlouvě.

V případě změny délky natáčení nebo nových požadavků bude toto sumarizováno v konečném

vyúčtování nájmu.

Pronajímatel vystaví fakturu spolu s vyúčtováním nájmu. Vyúčtování nájmu bude odsouhlaseno s osobou určenou nájemcem.

Pronajímatel nezajišťuje žádné jiné služby, vyjma zajištění dodávky elektrické energie, kdy poplatek je účtován v ceně nájmu.

Cena jednotlivých položek nájmu je dohodnuta smluvními stranami ve výši obvyklé a je cenou dohodnutou.

- 2.2 Dle dohody nájemce uhradí nájemné ve výši **55.000 Kč** (slovy: padesátpěttisíkorunčeských), na shora uvedený účet pronajímatele, nebude-li dohodnuto jinak.
- 2.3 Nájemné bude hrazeno nájemcem v termínu do 30 dnů od doručení faktury vystavené pronajímatelem nájemci, na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem do 5 dnů po ukončení natáčení.
- 2.4 V případě prodloužení nájmu s úhradou plnění (bod 2.3 smlouvy) po lhůtě splatnosti může pronajímatel vyúčtovat úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužného plnění za každý den prodloužení. Nárok na náhradu škody tímto ujednáním není dotčen.

### **Čl. III.**

#### **Povinnosti nájemce**

- 3.1 Nájemce je povinen udržovat pronajaté stavby, pozemky a navazující prostory, věci v původním stavu, s péčí řádného hospodáře, v pořádku a čistotě, bez poškození. Jakékoliv změny nebo požadavky nájemce musí být výslovně odsouhlaseny odpovědným zástupcem pronajímatele. Všechny náklady s požadovanými změnami nese ze svého nájemce.
- 3.2 Nájemce se zavazuje počínat si tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu vzniku škod na majetku pronajímatele, požáru nebo jiné škodní události, např. kontaminace předmětu nájmu skladovanými věcmi, narušení životního prostředí, poškození staveb, pozemků apod. nebo nedodržení právních předpisů upravujících technické požadavky, protipožární, hygienické a jiné požadavky.
- 3.3 Nájemce je povinen neprodleně nahlásit pronajímateli – odpovědnému zástupci pronajímatele – poškození, škody v předmětu nájmu a užívaných věcí a dále je povinen nahlásit potřebu oprav nad rámec běžné údržby, které má pronajímatel provést. V opačném případě odpovídá nájemce zcela za vzniklou škodu. Tímto nejsou dotčena práva a povinnosti nájemce podle zvláštních zákonů (např. § 2915 a násl., § 2936 a násl., § 2937 a násl. obč. zákoníku). Nájemce likviduje na své náklady odpad, pokud nebude dohodnuto jinak. Při skladování a likvidaci odpadu je povinen dodržovat zákon o odpadech a navazující právní předpisy.

#### **Čl. IV.**

##### **Bezpečnost a ochrana zdraví při práci Požární ochrana**

- 4.1 Smluvní strany se dohodly, že v pronajatých budovách, pozemcích a na přístupových cestách zajišťuje nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných zákonů, právních předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů za škody, které vzniknou z jeho činnosti nebo v souvislosti s ní podle zvláštních právních předpisů.
- 4.2 Smluvní strany se dohodly, že nájemce ve všech prostorách, které užívá jako předmět nájmu plní samostatně povinnosti na úseku požární ochrany dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění a ve znění předpisů vydaných na jeho základě nebo jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany (dále jen předpisy o požární ochraně). Nájemce se zavazuje, že činnosti jím provozované v předmětu nájmu nepovedou ke vzniku požárního nebezpečí nebo zvýšeného požárního nebezpečí dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v pozdějším znění. V souladu s touto smlouvou zabezpečí výkon jednotlivých činností PO a BOZP na své náklady třetí osobou, jméno oprávněného zástupce této osoby sdělí pronajímateli před zahájením nájmu.
- 4.3 Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce jako zaměstnavatel v předmětu nájmu provádí samostatně péči o zaměstnance, smluvní partnery, o bezpečnost a ochranu zdraví při práci, zejména pak ve smyslu § 101 a násl. zákoníku práce č. 262/2006 Sb., v platném znění. Registruje, eviduje a předkládá záznamy o pracovních úrazech státnímu dozoru a zdravotní pojišťovně samostatně u úrazů, které se přihodily jeho zaměstnancům v užívaných prostorách včetně přístupových cest. Dle dohody nájemce předá jednu kopii záznamu o pracovním úrazu pronajímateli.

#### **Čl. V.**

##### **Jiná ujednání**

- 5.1 Pronajímatel je v souladu s touto smlouvou povinen:
- zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po dobu nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu smlouvy,
  - umožnit nájemci nerušený přístup do předmětu nájmu a umožnit jejich nerušené užívání v souladu se smluvním ujednáním,
  - v případě, že by v době mezi uzavřením smlouvy a natáčením AVD na předmětu nájmu došlo k jakékoliv změně, úpravě či opravě, a to zejména vizuálního charakteru, o tom okamžitě informovat nájemce. Pokud by byla tato změna, úprava nebo oprava pro účel nájmu dle odst. 1.5 této smlouvy pro nájemce podstatná, má nájemce možnost od smlouvy odstoupit.
- 5.2 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu, provádět stavební úpravy nebo jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.3 Nájemce odpovídá pronajímateli za vzniklé škody v plném rozsahu, které způsobí svou činností nebo porušením jeho povinností plynoucích z nájemní smlouvy, zákona a právních předpisů.
- 5.4 Pronajímatel poskytuje touto smlouvou v souladu se zákonem 121/2000 Sb., autorský zákon, v platném znění, v souladu s jeho § 12 a násl. licenci na zveřejnění interiérů a exteriérů, které jsou

předmětem této nájemní smlouvy, a to jako licenci nevýhradní časově neomezenou, nestanoví-li zákon jinak, teritoriálně neomezenou za účelem šíření filmového díla. Licenční poplatek je součástí ceny nájmu.

## **Čl. VI.**

### **Doba trvání nájmu**

- 6.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. **od 10. 10. 2024 do 14. 10. 2024 a obsahuje tyto fáze:**
- Zařizovací dny: 10. a 11. 10. 2024
  - Natáčení: předpoklad 2 natáčecí dny, 12. a 13. 10. 2024
  - Likvidace, uvedení do původního stavu, 14. 10. 2024
- 6.2 Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat od 10. 10. 2024 do 14. 10. 2024 s denním časovým omezením **od 9 do 18 hod.**, v sobotu **12. 10. 2024 od 5 do 19 hod.** a v neděli **13. 10. 2024 od 7 do 21 hod.**, nebude-li dohodnuto jinak.
- 6.3 Pokud bude pro splnění účelu nájmu dle odst. 1.5 nezbytné prodloužit sjednanou dobu trvání nájmu, zavazuje se pronajímatel vyhovět po vzájemné dohodě žádosti nájemce o takové prodloužení, a to za stejných podmínek a za poměrnou část nájemného odvozenou z nájemného a doby nájmu dle této smlouvy.
- 6.4 Po ukončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, ve kterém jej převzal v čistotě a pořádku, který odpovídá běžnému opotřebení.

## **Čl. VII.**

### **Závěrečná a přechodná ujednání**

- 7.1 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran.
- 7.2 Tato smlouva je vyhotovena v elektronické podobě a je opatřena kvalifikovanými elektronickými podpisy statutárních zástupců obou smluvních stran.
- 7.3 Jakékoliv změny obsahu nebo doplnění této smlouvy lze provádět pouze elektronicky na základě vzestupně číslovaných dodatků, a to prostřednictvím osob oprávněných k uzavření této smlouvy.
- 7.4 Smluvní strany vylučují aplikaci § 576 občanského zákoníku a současně se zavazují nahradit jakékoliv ustanovení stížené neplatností, neúčinností, nevymahatelností a/nebo jinou obdobnou vadou ustanovením novým, jehož obsah bude svým smyslem a účelem shodný s nahrazovaným ustanovením.
- 7.5 Nedílnou součástí této smlouvy je příloha, ve které jsou uvedeny nájemcem plánované úpravy interiéru i exteriéru předmětu nájmu a se kterými pronajímatel podpisem této smlouvy souhlasí.
- 7.6 Smluvní strany se dohodly, že informace, které jsou v této smlouvě, se považují za důvěrné (např. z důvodu obchodního tajemství) a žádná ze smluvních stran není bez předchozího písemného

souhlasu druhé smluvní strany oprávněna tyto informace sdělovat třetím osobám, a to ani po ukončení plnění této smlouvy či ukončení této smlouvy, s výjimkou informací: (i) které nájemce sám v obvyklém rozsahu sděluje třetím osobám v souvislosti s přípravou, výrobou, distribucí a/nebo propagací svého programového obsahu, k němuž se vztahuje tato smlouva, a/nebo v souvislosti se svou propagací; (ii) které smluvní strana poskytne nebo uveřejní na základě právního předpisu (např. zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů); a (iii) které smluvní strana poskytne svým odborným poradcům a/nebo jiným spolupracovníkům vázaným zákonnou a/nebo smluvní povinností mlčenlivosti.

- 7.7 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR.

V Kroměříži dne  
(dle data elektronického podpisu)

Ve Zlíně dne  
(dle data elektronického podpisu)

.....  
za pronajímatele

.....  
za nájemce