

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Pronajímatel: **Město Slaný**
se sídlem: Velvarská 136, 274 01 Slaný
IČO: 002 34 877

{Dále též jen jako „Pronajímatel“}

a

Nájemce: Stillking Features, s.r.o.,
se sídlem: Kříženeckého náměstí 322/5, 150 00 Praha 5 - Hlubočepy
IČO: 02425491

{Dále též jen jako „Nájemce“}

{Pronajímatel a Nájemce dále společně též jen jako „Smluvní strany“}

I.

Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel je vlastníkem:
 - a. budovy čp. 37, K. H. Borovského v místní části Kvíc ve Slaném. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory, které se nacházejí v 1. nadzemním podlaží uvedené budovy o celkové podlahové ploše cca 300 m² a místnost ve 2.NP.
 - b. pozemku 337/10 k.ú Kvíc. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu plochu o celkové ploše 1 000 m².
 - c. pozemku 473/1 k. ú. Slaný. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu plochu o celkové ploše 1 000 m².
 - d. rozsah nájmu je daný přílohou č. 1 nájemní smlouvy
- 2) Předmět nájmu se pronajímá za účelem filmového natáčení seriálu „USW“. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu, a že jej považuje za způsobilý k účelu nájmu a v tomto stavu si jej pronajímá. Nájemce bere na vědomí, že musí na svůj náklad po ukončení nájmu předat předmět nájmu ve stavu ve kterém jej přijal.

II.

Doba nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu určitou od 17. 6. 2025 do 29. 6. 2025
 - a. budovy čp. 37, K. H. Borovského v místní části Kvíc ve Slaném. Doba pronájmu 13 kalendářních dnů.
 - b. pozemku 337/10 k.ú Kvíc. Doba pronájmu 2 kalendářní dny.
 - c. pozemku 473/1 k. ú. Slaný. Doba pronájmu 1 kalendářní den.
- 2) Předmět nájmu bude nájemci protokolárně předán dne 6. 6. 2025

III.

Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu

- 1) Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné ve výši **205 600 Kč**.
- 2) Uvedenou platbu se nájemce zavazuje uhradit předem, do 3 dnů od podpisu této smlouvy na účet č.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

- 1) Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
- 2) Nájemce se zavazuje Předmět nájmu užívat řádně, v souladu s touto smlouvou, a nenarušovat klid a pořádek v okolí. Nájemce se zavazuje dodržovat mezi 22 a 6 hodinou noční klid a nenarušovat jej hlukem. Nájemce bere na vědomí, že v prostorách zahrady probíhají svatební obřady a zavazuje se svým provozem nerušit jejich průběh. (Přesné termíny, byly předány nájemci v předstihu). Po ukončení nájmu zajistí nájemce úklid, včetně úpravy (sekání) travnaté plochy na pozemku 337/10 k.ú. Kvíc.
- 3) Nájemce je povinen obstarat si všechna nezbytná povolení a rovněž je povinen mít sjednáno patřičné pojištění.
- 4) Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu je ve stavu odpovídajícím jeho stáří a opotřebení. Nájemce přebírá veškerou odpovědnost za jakoukoli škodu, která by v souvislosti s nájmem dle této smlouvy komukoli vznikla, ať již na majetku nebo na zdraví. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za takto vzniklou škodu.
- 5) Nájemce nesmí dát Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě. Nájemce není oprávněn provádět v Předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jakkoli zasahovat do nosných a nenosných stavebních konstrukcí.
- 6) Nájemce je povinen dodržovat platné protipožární předpisy, zajistit všemi prostředky předcházení požáru a rovněž zajistit pro případ požáru nouzový plán a únikové východy. Nájemce je povinen dodržovat zákaz kouření v Předmětu nájmu i v celém okolí.

V.

Skončení nájmu

- 1) Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před uplynutím této doby může skončit písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem nebo výpovědí.
- 2) Nájemce může nájem vypovědět, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Nájemce je povinen pronajímateli přiměřenými prostředky prokázat tvrzenou změnu okolností. Výpovědní doba činí v takovém případě 7 dnů.
- 3) Pronajímatel může dát nájemci okamžitou výpověď, pokud nájemce neuhradí nájem ve lhůtě dle článku III./3) této smlouvy nebo pokud hrubě porušuje tuto smlouvu.
- 4) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Důvod výpovědi musí být ve výpovědi výslovně uveden.
- 5) Ke dni skončení nájmu tj. 30. 6. 2025 je nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli. O předání bude sepsán zápis.

VI.

Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany tímto prohlašují, že s osobními údaji, které získají na základě této Smlouvy, budou nakládat v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob

v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a dalšími právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů.

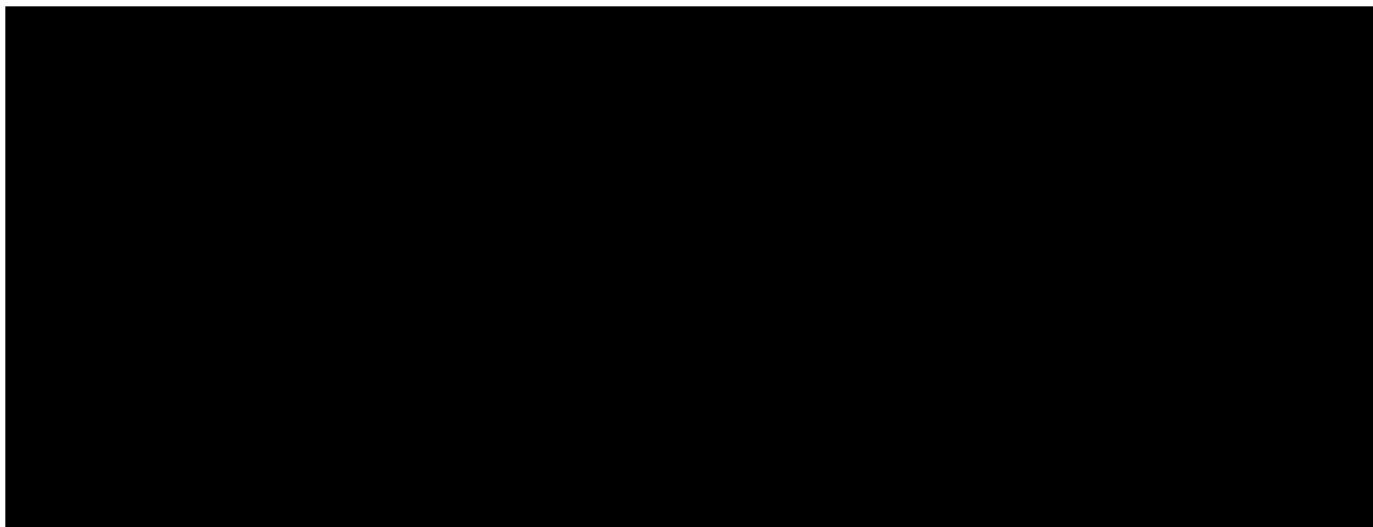
- 2) Nájemce dále prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že město Slaný je jako územní samosprávný celek povinnou poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“).
- 3) Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění, případně na něj navazujícími platnými právními předpisy České republiky.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou.
- 5) Práva a povinnosti z této smlouvy nelze převádět na třetí osobu.
- 6) V případě, že jednotlivé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, zůstává platnost ostatních ustanovení nedotčena. Neplatná ustanovení či právní mezery se zavazují smluvní strany nahradit ustanoveními platnými nebo v případě potřeby doplnit právní mezery ustanoveními platnými při zachování stejného či nejbližšího možného původního smluvního úmyslu smluvních stran.
- 7) Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních splatností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 8) Město Slaný osvědčuje touto doložkou ve smyslu ustanovení § 41 zákona o obcích v platném znění, že ohledně uzavření této smlouvy byly splněny všechny zákonné podmínky požadované zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích pro platnost právního jednání obce. Uzavření této smlouvy a její obsah byly schváleny usnesením Rady Města Slaný č. 21/72/20254/RM ze dne 11. 6. 2025.
- 9) Tato smlouva vstupuje v platnost okamžikem podpisu obou smluvních stran.
- 10) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah schvalují, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze smluvních stran a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha:

Příloha č. 1 - Plánek předmětu nájmu

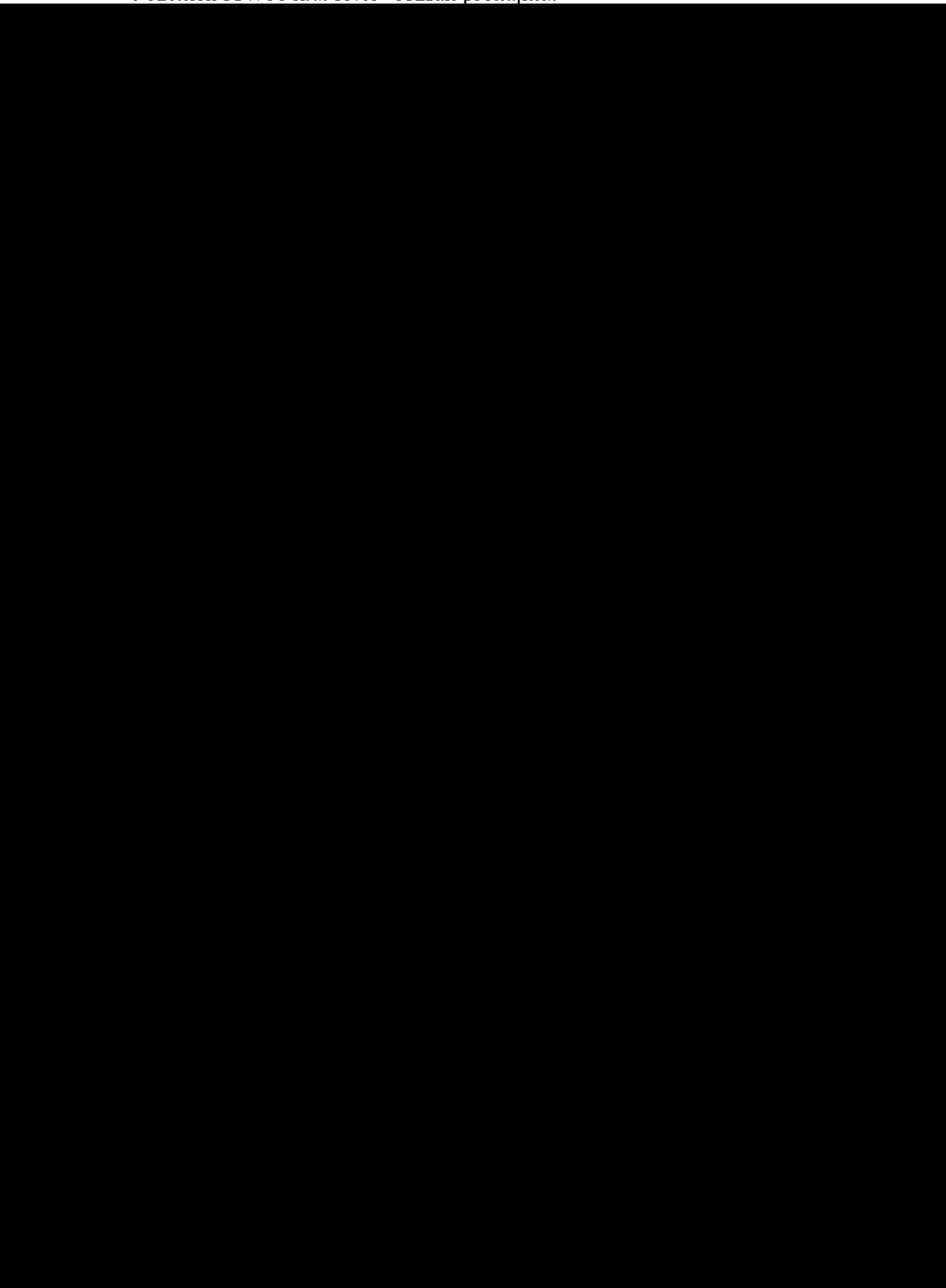
Příloha č. 2 - Zvláštní ujednání o užívání pro účely filmového natáčení

Příloha č. 3 - Plná moc



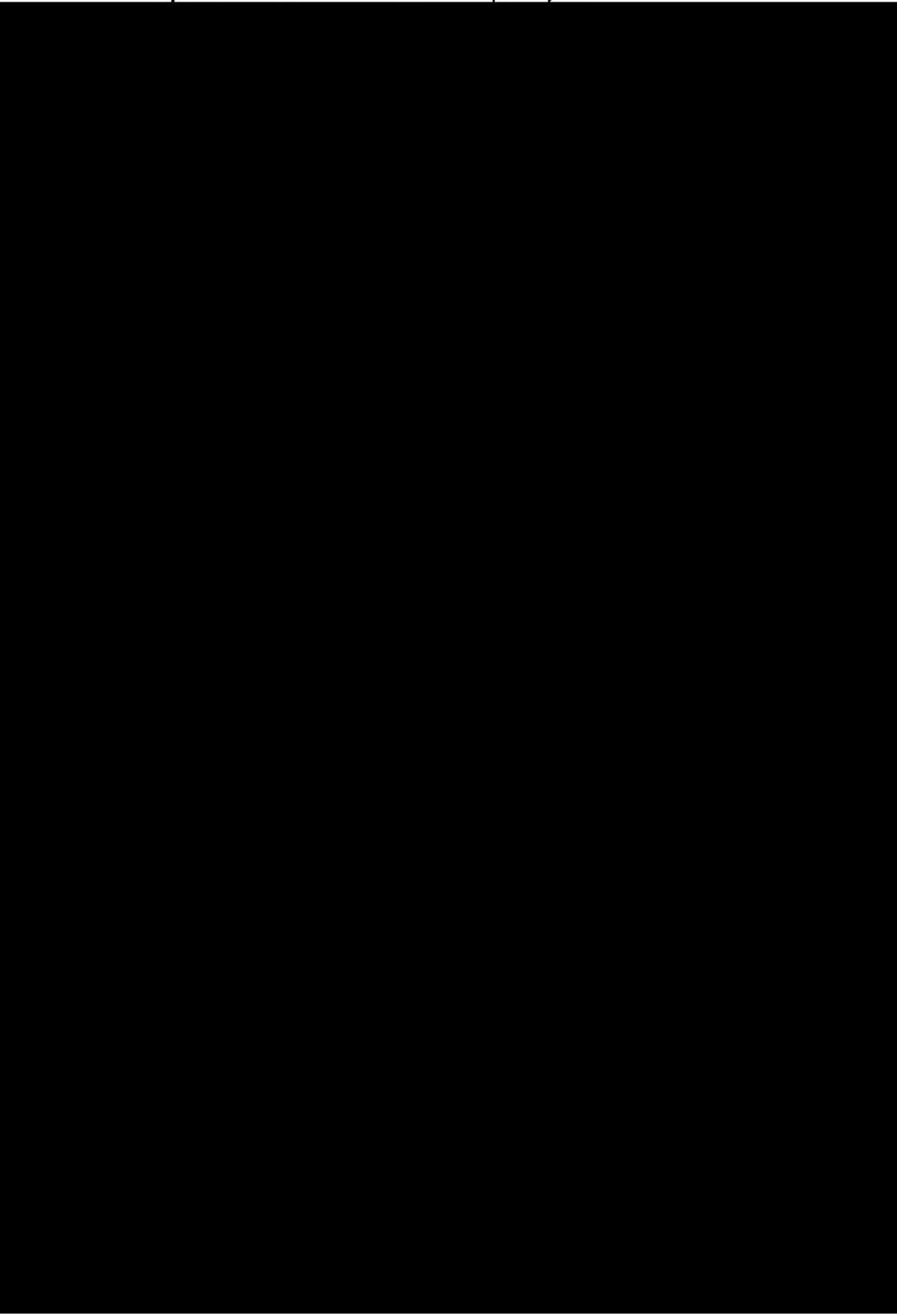
PŘÍLOHA Č. 1

Pozemek 337/10 k.ú. Kvíc– rozsah pronájmu.



PŘÍLOHA Č. 1

Č.p. 37 K. H. Borovského – rozsah pronájmu.



PLNA MOC

Já podepsaný,

Stillking Features, s.r.o.

Kříženeckého nám. 322/5, 152 00, Praha 5

IČsO2425491

DIČ:CZ02425491

Zapsané v obchodním rejstříku Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 219276 (dále jen „Zmocnitel“)

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, ve všech souvislostech jednání za firmu **Stillking Features, s.r.o.** na projektu USW do 30.6.2025.

Pronajímatel: Město Slaný se sídlem:
Velvarská 136, 274 01 Slaný

města
IČO: 002 34 877

hereinafter referred to as the „**Landlord**” and

STILLKING FEATURES, s.r.o.

Kříženeckého náměstí 322/5, Hlubočepy, 152 00 Praha 5,
Czech Republic

IČ: 02425491

DIČ: CZ 02425491

Registered in the Commercial Register maintained by the
Municipal Court of Prague, file No. C 219276 hereinafter
referred to as the „**Tenant**”

conclude these

**SPECIAL STIPULATIONS ON USE FOR FILMING
PURPOSES**

in connection with the agreement on lease of property (the
property shall hereinafter be referred to as the „**Subject of
Lease**”) to which these special stipulations are annexed (the
agreement shall hereinafter be referred to as the „**Contract**”).
In case of any discrepancy, these special stipulations shall
prevail over the Contract.

1. The purpose of lease is recording of audio-visual recordings
for creation of principal recording of the audiovisual work
currently entitled „**USW: Book of Judith**” and „**USW: Song
of Deborah**” (hereinafter referred to as „**Production**”) by the
Tenant.

2. The Tenant may extend the agreed lease period, suspend
the agreed lease period or terminate the Contract with
immediate effect upon delivery of notice to the Landlord if the
production of the Production is suspended or terminated due to
the occurrence of an event of force majeure; for the purpose
hereof, an event of force majeure shall mean any circumstance
the occurrence of which is not under the Tenant's reasonable
control, such as, e.g. fire, epidemic, pandemic, inundation,
embargo, war, strike, change of laws, labour disputes, or any
other extraordinary event or phenomenon.

3. 1 The Landlord hereby agrees and grants to the Tenant and
persons authorized by the Tenant the consent and right to create
photographs, audio-visual or visual recordings of, in or otherwise
pertaining to the Subject of Lease (including without limitation
any movable assets located in or on the Subject of Lease) for
the principal recording of the Production and/or in connection
with making of such principal recording and to include such
recordings or photographs in the principal recording of the above
Production or other works and to use such recordings or
photographs upon use of the Production or any other works dále
jen „**pronajímatel**” a

STILLKING FEATURES, s.r.o.

Kříženeckého náměstí 322/5, Hlubočepy, 152 00 Praha 5,

Pronajímatel: Město Slaný se sídlem:
Velvarská 136, 274 01 Slaný

města
IČO: 002 34 877

Česká republika

IČ: 02425491

DIČ: CZ 02425491

Zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v
Praze, sp. zn. C 219276
dále jen „**nájemce**”

uzavírají tato

**ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ O UŽÍVÁNÍ PRO ÚČELY
FILMOVÉHO NATÁČENÍ**

v souvislosti se smlouvou o užívání nemovitých věcí (tyto
nemovité věci jsou dále označovány jen jako „**předmět
nájmu**”), ke které jsou tato zvláštní ujednání připojena jako
příloha (tato smlouva je dále označována jen jako „**smlouva**”).
V případě rozporu mají tato zvláštní ujednání před smlouvou
přednost.

1. Účelem nájmu je pořízení zvukově obrazových záznamů pro
výrobu prvotního záznamu audiovizuálního díla v současné době
nazývaného „**USW: Book of Judith**” a „**USW: Song of
Deborah**” (dále jen jako „**Produkce**”) nájemcem.

2. Nájemce je oprávněn prodloužit sjednanou dobu nájmu,
pozastavit sjednanou dobu nájmu nebo ukončit smlouvu
oznámením pronajímateli s účinností k okamžiku jeho doručení
v případě, že výroba Produkce bude pozastavena či ukončena v
důsledku vyšší moci; pro účely této smlouvy se za vyšší moc
považuje jakákoli okolnost, jejíž výskyt není pod přiměřenou
kontrolou nájemce, jako jsou oheň, epidemie, pandemie,
záplavy, embargo, válka, stávka, změna právních předpisů,
pracovníprávní spory nebo jiná mimořádná událost či úkaz.

3.1 Pronajímatel souhlasí a uděluje nájemci a jím pověřeným
osobám svolení a oprávnění pořídit fotografie, zvukově obrazové
nebo obrazové záznamy předmětu nájmu, v předmětu nájmu
nebo se jinak týkající předmětu nájmu (včetně veškerých
movitých věcí umístěných v nebo na předmětu nájmu) pro
prvotní záznam Produkce a/nebo v souvislosti s pořízením
takového prvotního záznamu a k zařazení takových záznamů
anebo fotografií do prvotního záznamu výše uvedené Produkce
nebo jiných děl a k použití těchto záznamů anebo fotografií při
užití Produkce nebo jakýchkoliv jiných děl nebo v souvislosti s
nimi (včetně jejich or in connection therewith (including their
advertising, promotion and publicity) in any manner of use
whatsoever, now known or hereafter devised (including without
limitation by reproduction, distribution by sale or other transfer
of ownership, by rental, lending of duplicates, communication to
public by live performance and its transmission, by a computer
or similar network, by broadcasting, by rebroadcasting,
retransmitting, or performing of the broadcast, or otherwise) for
any purpose, by any means, facilities, technologies or devices in

PŘÍLOHA C. 2

any form or on any media, now known or hereafter devised, without any limitation as to extent, location, time or otherwise, in original, translated (into foreign languages), dubbed, subtitled, processed, extended, edited, completed, synchronized, adapted or otherwise changed form, alone or as part of or in combination with other recordings, photographs, works, artistic performances or elements including use of these recordings or photographs in a changed (fictionalized) context, e.g. as depiction of another existing in reality or non-existent place or fictitious events taking place in the Subject of Lease, or in original context along with trademarks or other non-registered designations (verbal, pictorial, combined) or other elements of identification used for designation of the Subject of Lease and its distinction from other places. Tenant shall also have the right to reproduce the Subject of Lease (including without limitation any movable assets located in or on the Subject of Lease) elsewhere - accurately or otherwise - for the purpose of creating photographs, audio-visual or visual recordings of, in or otherwise pertaining to the reproduction of the Subject of Lease, along with trademarks or other non-registered designations (verbal, pictorial, combined) or other elements of identification used for designation of the Subject of Lease and its distinction from other places. The Tenant 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.

3.2 The Landlord agrees that the recordings and photographs created hereunder shall be used for production of the Production and making of its principal recording. All rights of any kind pertaining to all photographs, audio-visual or visual recordings made on or in the Subject of Lease shall forever be in the sole ownership of the Tenant and its legal successors and the Landlord shall not be entitled to restrain the use of the Production and its principal recording including without limitation that it shall not be entitled to restrain the use of the Production and its principal recording by a preliminary injunction or another action at law against the Tenant, its legal successors or any other party. The Tenant shall have no obligation to use the recordings and photographs of the Subject of Lease. In the event of any claim by Landlord against Tenant, whether or not material, Landlord shall be limited to Landlord's remedy at law for damages, if any, and Landlord shall not be entitled to enjoin, restrain or interfere with use of the Subject of Lease as provided in this contract or with the advertising, publicizing, exhibiting or exploitation of such Production or any of Tenant's rights hereunder. In no event will any party hereto be liable for or have any obligation to pay to the other consequential and/or incidental and/or special and/or reklamy, propagace a publicity), jakýmkoli způsobem užití nyní známým i později poznaným (včetně, kromě jiného, rozmnožování, rozšiřování prodejem nebo jiným převodem vlastnického práva, pronájmu, půjčování rozmnoženin, sdělování veřejnosti provozováním ze záznamu a jeho přenosem, počítačovou nebo podobnou sítí, vysíláním, přenosem nebo provozováním takového vysílání, nebo jinak) za jakýmkoliv účelem, jakýmkoliv prostředky, zařízeními, technologiemi nebo přístroji, v jakékoliv formě nebo na jakýchkoliv nosičích bez ohledu na to, zda jsou dnes známy nebo v budoucnu objevené, v neomezeném rozsahu, bez omezení co do množství, místa, času nebo jinak, v původní, přeložené (do cizích jazyků), dabované, titulované, zpracované, doplněné, zkrácené, dokončené, synchronizované, adaptované či jinak

změněné podobě, samostatně nebo v souboru anebo ve spojení s jinými záznamy, fotografiemi, díly, uměleckými výkony či prvky, a to včetně použití těchto záznamů anebo fotografií ve změněném (zifikcionalizovaném) kontextu, např. jako vyobrazení jiného existujícího nebo ve skutečnosti neexistujícího místa nebo fiktivních událostí odehrávajících se v předmětu nájmu, nebo v původním kontextu spolu s ochrannými známkami nebo jinými nezapsanými označeními (slovními, obrazovými, kombinovanými) nebo s jinými identifikačními prvky používanými k označení předmětu nájmu a k jeho odlišení od jiných míst. Nájemce bude dále oprávněn vytvořit přesnou či jinou repliku předmětu nájmu (včetně veškerých movitých věcí umístěných v nebo na předmětu nájmu) na jiném místě za účelem pořízení fotografií, zvukově obrazových nebo obrazových záznamů takové repliky předmětu nájmu, v takové replice předmětu nájmu nebo se jinak týkající takové repliky předmětu nájmu, spolu s ochrannými známkami nebo jinými nezapsanými označeními (slovními, obrazovými, kombinovanými) nebo s jinými identifikačními prvky používanými k označení předmětu nájmu a k jeho odlišení od jiných míst. Nájemce je oprávněn zcela nebo zčásti 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.

3.3 Pronajímatel souhlasí, že pořízené záznamy a fotografie budou využity pro účely vytvoření Produkce a pořízení jejího prvotního záznamu. Veškerá práva jakéhokoli druhu týkající se všech fotografií, zvukově obrazových nebo obrazových záznamů pořízených na nebo v předmětu nájmu budou navždy výhradním vlastnictvím nájemce a jeho nástupců a pronajímatel nebude mít právo jakkoli bránit užívání Produkce a jejího prvotního záznamu, zejména nebude oprávněn domáhat se zákazu užívání Produkce a jejího prvotního záznamu návrhem na vydání předběžného opatření ani soudní žalobou proti nájemci, jeho právním nástupcům a/nebo jakékoli další straně. Nájemce není povinen záznamy ani fotografie předmětu nájmu užívat. V případě vzniku jakéhokoli nároku pronajímatele vůči nájemci, bez ohledu na jeho závažnost, budou prostředky právní ochrany pronajímatele omezeny na nárok na náhradu případné škody a pronajímatel nebude oprávněn domáhat se zákazu, omezení nebo jiného zásahu do práva užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou nebo propagovat, zveřejňovat, předvádět nebo užívat Produkci

PŘÍLOHA Č. 2

punitive damages, all of which are expressly excluded, and the parties hereby waive any right to recover any such damages from the other. The Landlord shall not be entitled to retain any movable property of the Tenant to secure any debt or otherwise exercise any lien on the Tenant's property. 3.3 All rights of every kind in and to the recordings made on the Subject of Lease (hereinafter the "Recordings") and their duplicates (including, without limitation, all copyrights) shall be and remain vested in Tenant, including, without limitation, the right to exhibit, distribute and otherwise exploit the Production and Recordings and to use and reuse the Recordings and their duplicates in and in connection with the Production, subsequent related and unrelated productions of any kind, as well as in and in connection with advertisements, promotions, publicity, clips and other materials, etc. for the Production, and in any ancillary exploitation thereof, including, without limitation, publications, soundtracks and merchandising in all manner and media, now known or hereafter devised, in all languages, throughout the universe, in perpetuity. 4. The Landlord hereby represents and warrants by its signature hereunder that the rights, consents, and authorizations provided hereby are in its sole competence and that it is entitled to provide such rights, consents, and authorizations and in doing so it is not in breach of any third- party rights. The Landlord also warrants that neither the Landlord nor any third party shall - on account of use of the Subject of Lease for the agreed purpose and on account of use of the recordings and photographs made hereunder - raise any claims against the Tenant or any third party involved in production and use of the Production other than those arising herefrom. Landlord further agrees to keep this agreement confidential and to keep confidential any information relating to the Production (including without limitation any scripts, photos, concept and premise, information pertaining to shooting locations etc.), any personnel engaged on the Production, and Tenant's activities in the Subject of Lease which may come to Landlord's knowledge and not to share such confidential information, especially not on social media.	nebo jiná práva nájemce podle této smlouvy. Za žádných okolností nebude žádná ze stran této smlouvy odpovídat za nebo mít povinnost hradit druhé straně náhradu jiné škody, než je újma na jmění. Jiné nároky jsou tímto výslovně vyloučeny a strany se tímto vzájemně vzdávají práva na náhradu jakékoli jiné škody. Pronajímatel není oprávněn zadržet žádnou movitou věc Nájemce k zajištění žádného dluhu, ani jiným způsobem uplatnit zadržovací právo k věcem nájemce. 3.3 Nositelem veškerých práv jakéhokoli druhu k záznamům pořízeným na předmětu nájmu (dále jen "záznamy") a jejich rozmnoženinám (včetně zejména veškerých práv autorských a příbuzných) bude a zůstane nájemce, a to včetně zejména práva promítat, distribuovat, a jinak užívat Produkci a záznamy a práva užívat a opětovně užívat záznamy a jejich rozmnoženiny v Produkci a v souvislost s ní, v následných souvisejících i nesouvisejících dílech jakéhokoli druhu stejně jako při reklamě, propagaci, publicitě, klipch a jiných materiálech atd. pro Produkci a v souvislosti s nimi a při jejich jakémkoli vedlejším užití, včetně zejména v publikacích, soundtracích a merchandisingu ve všech médiích, nyní známých i v budoucnu objevených, ve všech jazycích, bez omezení místa a času. 4. Pronajímatel prohlašuje a podpisem této smlouvy potvrzuje, že práva, svolení a oprávnění, která touto smlouvou poskytuje, jsou výhradně v jeho kompetenci a že je oprávněn tato práva, svolení a oprávnění poskytnout a že jejich poskytnutím neporušuje práva třetích osob. Pronajímatel také potvrzuje, že z důvodu užívání předmětu nájmu za sjednaným účelem a užití pořízených záznamů a fotografií on ani žádná třetí osoba nevznesou vůči nájemci nebo jiné třetí osobě na výrobě a užití Produkce se podílející žádné jiné nároky než ty, které vyplývají z této smlouvy. Dále se pronajímatel zavazuje udržovat v důvěrnosti tuto smlouvu a veškeré informace týkající se Produkce (včetně jakýchkoli scénářů, snímků, konceptu a zápletky, informací o natáčecích lokacích apod.), osob podílejících se na Produkci a aktivit nájemce předmětu nájmu, o nichž se pronajímatel dozví, a žádným způsobem takové důvěrné informace nesdělovat, zejména ne na sociálních sítích.
--	--

