

Nájemní smlouva **uzavřená podle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**

Česká republika – Ministerstvo průmyslu a obchodu

se sídlem Na Františku 1039/32, 110 00 Praha 1 – Staré Město

IČ: 47609109

DIČ: CZ47609109

Zastoupená: Ing. Janem Benátským, ředitelem odboru hospodářské správy

Bankovní spojení: ČNB Praha, účet č.: 19-1525001/0710

(dále jen „pronajímatel“)

a

OKKO PRODUCTION s.r.o.

se sídlem: Kříženeckého náměstí 322/5, PSČ 15200, Praha 5 - Hlubočepy

IČ: 25661795

DIČ: CZ 25661795

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 59071

Zastupuje: Mgr. Zdeněk Fiala, na základě plné moci ze dne 1. 9. 2025

Bankovní spojení: Raiffeisen bank, a.s., č. ú. 1946460029/5500

(dále jen „nájemce“)

**uzavřeli mezi sebou níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“):**

čl. I.

Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření s majetkem státu, s budovou na Praze 1, ul. Politických vězňů 20, č.p. 931 na pozemku parc. č. 20/2, zapsanou na LV č. 157 v katastrálním území Nové Město (dále jen „Objekt“).
- 2) Pronajímatel přenechává nájemci do krátkodobého nájmu za podmínek uvedených ve Smlouvě prostory v Objektu, a to:
 - a. vstupní vestibul se schodištěm,
 - b. konferenční sál v přízemí,
 - c. vjezd do dvora,
 - d. a zasedací místnost č. 315 a přilehlá chodba.(dále „Předmět nájmu“).
- 3) Nájemce je oprávněn používat interiér Objektu pouze pro účely natáčení není-li dohodnuto jinak. Nájemce není oprávněn používat interiér Objektu pro stravování kromě místnosti konferenčního sálu (velká zasedací místnost) v přízemí.
- 4) Nájemce prohlašuje, že stav Předmětu nájmu je mu znám a v tomto stavu jej od pronajímatele přijímá.

čl. II.

Účel nájmu

Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užit pouze v souladu se Smlouvou za účelem natáčení audiovizuálního díla „La Comtesse de Monte Cristo“ (dále též „Akce“).

čl. III. Doba nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu určitou. Rozvržení doby nájmu v jednotlivých dnech je následující:
 7. 2. 2026 **od 7:00 hod. do 23:59 hod.** – příprava
 8. 2. 2026 **od 00:00 hod. do 22:00 hod.** – samotné natáčení a navrácení předmětu pronájmu do původního stavu (úklid, likvidace)

čl. IV. Nájemné a platební podmínky

- 1) Smluvní strany se dohodly, že nájemné za celou dobu pronájmu činí **300 000,- Kč bez DPH** (slovy tři sta tisíc korun českých).
- 2) Částka nájemného zahrnuje i příspěvek nájemce na služby spojené s užitím Předmětu nájmu, zejména na spotřebu el. energie, vodné a stočné.
- 3) Nájemné podle předchozího odstavce uhradí nájemce na základě daňového dokladu – faktury (dále jen „faktura“) pronajímatele, a to do 30 dní ode dne jejího prokazatelného doručení, bankovním příkazem k úhradě. Zaplacením se rozumí připsání částky na účet pronajímatele. V případě prodlení s úhradou faktury zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši za každý, i započatý den prodlení. Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu před začátkem doby nájmu dle čl. III. Smlouvy. po nabytí účinnosti této Smlouvy.
- 4) Faktura bude obsahovat náležitosti zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, § 11 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a § 435 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, to vše ve znění pozdějších předpisů.
- 5) Nebude-li faktura obsahovat náležitosti dle odst. 4 tohoto článku, nebo bude-li obsahovat chybné údaje, nebo bude neúplná, vrátí nájemce fakturu pronajímateli k přepracování. V tomto případě neplatí původní lhůta splatnosti faktury, ale celá lhůta splatnosti běží znovu ode dne doručení opravené nebo nově vystavené faktury.

čl. V. Zvláštní ujednání

- 1) Nájemce není oprávněn provádět na Předmětu nájmu jakékoliv úpravy, vyjma vybavení místa natáčení rekvizitami.
- 2) Nájemce je povinen, na své náklady, uzavřít smlouvy (zadat objednávky) v souvislosti s natáčením v Objektu s následujícími subjekty dle jejich působnosti:
 - a) Marcel Lebduška, IČ: 49642901, Šatrova 662/1, 142 00 Praha 12 – Kamýk – k provedení úklidu Předmětu nájmu po ukončení Akce;
 - b) Petr Šabata, IČ: 67399142, Vojtěšská 212/8, 110 00 Nové Město, Praha 1 – dozor na dřevěné prvky Předmětu nájmu;
 - c) "QEMS" s.r.o., IČ: 25499734, Na Moráni 4878, 430 01 Chomutov – dozor BOZP a PO;
 - d) Elektromontáže Štěpnička s.r.o., IČ: 27129934, Žampiónová 32, 100 00 Praha 10 – dozor elektro;
 - e) SECURITAS ČR s.r.o., IČ: 43872026, Kateřinská 466/40, 120 00 Praha 2 – Nové Město – zajištění ostrahy budovy v průběhu příprav Akce a při natáčení.

- 3) Nájemce je povinen uzavřít smluvní vztahy se všemi subjekty uvedenými v předchozím odstavci a do 30. 1. 2026 předložit pronajímateli kopie potvrzených objednávek, případně smluv. Pokud tak neučiní, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každý případ nepředložení kopie potvrzených objednávek (smluv) ve stanoveném termínu; toto se neuplatní v případě, že příslušný subjekt odmítne takovou smlouvu s nájemcem uzavřít.

čl. VI.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Pronajímatel je oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje, že bude v takovém případě dbát, aby nenarušil průběh Akce. O průběhu Akce je pronajímatel povinen dodržovat povinnost mlčenlivosti, a to s výjimkami stanovenými právními předpisy.
- 2) Pronajímatel je povinen Předmět nájmu řádně a včas předat nájemci a zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájmu.
- 3) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívat Předmět nájmu pro sjednaný účel. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze pro účel sjednaný touto Smlouvou, tj. pro natáčení uvedeného filmu během Akce a pro činnosti s jeho výrobou související. Tyto činnosti zahrnují zejména dočasné změny vybavení, rozmístění záznamové techniky, činnost výrobního štábu, zkoušky a natáčení filmu s účinkujícími, likvidaci po ukončení natáčení a veškeré další činnosti potřebné pro výrobu filmu.
- 4) Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle Smlouvy po dobu trvání nájmu.
- 5) Nájemce je dále povinen:
 - a) dodržovat pořádek, bezpečnostní a protipožární předpisy a neznečišťovat prostory v Předmětu nájmu nebo v jeho okolí;
 - b) zajistit veškeré organizační náležitosti týkající se Akce. Pronajímatel neodpovídá za zajištění žádných organizačních věcí a nepodílí se na zabezpečení Akce;
 - c) předat nejpozději do 6. 2. 2026 do 16:00 hod. ve vrátnici Objektu seznam členů štábu, případně jiných osob, které budou realizovat přípravy (jméno, příjmení, číslo občanského průkazu nebo pasu, datum narození); pokud tento závazek nesplní, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každý takový případ;
 - d) zajistit si na své náklady potřebná místa pro parkování vozidel, případně zábor veřejných prostranství nebo výluku dopravy;
 - e) uvést Předmět nájmu po skončení natáčení do původního stavu a odevzdat jej pronajímateli v takovém stavu, v jakém byl převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to v termínu nejpozději do 21:59 hodin dne 8. 2. 2026. Pokud tento závazek nesplní, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč, čímž není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

čl. VII.

Ostatní ujednání

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že Objekt, ve kterém se nachází Předmět nájmu, je pojištěn pro případ živelní pohromy a případ odpovědnosti za škodu.
- 2) Nájemce je povinen dodržovat zákaz kouření mimo prostory k tomu vyhrazené. Pokud tento závazek nedodrží, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každé jednotlivé zjištěné porušení této povinnosti, čímž není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

- 3) V případě porušení povinnosti mlčenlivosti podle čl. VI odst. 1 této Smlouvy je nájemce povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení. Tímto ujednáním není dotčen nárok na náhradu vzniklé škody.
- 4) Za případné škody na věcech vnesených do Objektu členy štábu nebo jakýmkoliv osobami, které se podílí na zajišťování natáčení ze strany nájemce, nese odpovědnost nájemce. Nájemce jako organizátor Akce bez ohledu na zavinění, odpovídá Pronajímateli za případné veškeré škody způsobené nájemcem nebo osobami, které se zdržují v Předmětu nájmu s jeho souhlasem, a nájemce dále ručí za škody na zdraví osob, které jsou účastníky Akce nebo se z jakýchkoliv důvodů podílí na zajištění této Akce. Pronajímatel neodpovídá za odcizení, zničení nebo jakékoliv znehodnocení uvedených věcí nebo za škodu na zdraví uvedených osob.
- 5) Nájemce se zavazuje odstranit bez prodlení a na své náklady poškození v nebo na Předmětu nájmu, případně na nebo v Objektu, které způsobil sám nebo osoby zdržující se v těchto prostorách s jeho souhlasem. Opravy budou provedeny společností s odborným oprávněním (kvalifikací) k takové činnosti. Nesplní-li nájemce ve stanovené lhůtě po písemné výzvě pronajímatele tento svůj závazek, je pronajímatel oprávněn nechat provést potřebné práce na své náklady a tyto přeúčtovat nájemci. Nájemce takové náklady uhradí do 14 dnů ode dne obdržení faktury.
- 6) Není-li možné uvedení v předešlý stav podle předchozího odstavce, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli veškeré škody na nebo v Předmětu nájmu, případně na nebo v Objektu prokazatelně vzniklé jeho činností nebo činností ostatních osob, podílejících se z jakéhokoliv důvodu na Akci. Za tím účelem bude před zahájením pronájmu a po jeho ukončení provedena prohlídka těchto prostor za účasti zástupců obou stran. Z obou prohlídek bude sepsán zápis, podepsaný oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 7) Nájemce bere na vědomí, že Objekt je národní kulturní památkou.
- 8) Kontaktními osobami za smluvní strany jsou:
 - a) za pronajímatele:
Ivana Frimlová, tel. č. 224 852 021, mail: frimlova@mpo.cz, která předá Předmět nájmu nájemci a po ukončení Akce jej převezme zpět;
 - b) za nájemce:
Mgr. Zdeněk Fiala, tel. č. 602 281 373 mail: zden.fiala@volny.cz.
- 9) Práva a povinnosti smluvních stran vyplývajících z této Smlouvy a jí výslovně neupravená nebo upravená jen částečně, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 10) Pronajímatel tímto nájemci a jeho právním nástupcům uděluje oprávnění pořizovat fotografie, zvukové, zvukově-obrazové nebo obrazové záznamy (dále jen „Záznamy“) Objektu a Předmětu nájmu a tyto Záznamy využívat v souvislosti s Akcí nebo jinými dílem, za účelem propagační, reklamní, obchodní, tvůrčí činnosti, a to prostřednictvím všech médií a všemi způsoby známými či dosud neznámými, jakýmkoliv prostředky a zařízeními, a to bez jakéhokoliv množství, časového, územního či jiného omezení, v původní, zpracované či jinak změněné podobě, samostatně nebo v souboru anebo ve spojení s jinými záznamy, fotografiemi, díly, uměleckými výkony či prvky, a to včetně užití Záznamů ve změněném či vymyšleném (zfikcionalizovaném) kontextu. Odměna pronajímatele za udělení oprávnění dle předchozí věty je již zahrnuta v nájemném dle čl. IV. odst. 1) této Smlouvy. Nájemce ani jeho nástupci nejsou povinni jakkoli reálně využít Záznamů nebo jiných odkazů na Předmět nájmu v souvislosti s Akcí ani v jiném díle, ani jiným způsobem.

- 11) Pronajímatel je srozuměn a souhlasí s tím, že Záznamy budou využity pro účely Akce nebo jiného díla, a za tím účelem mohou být Záznamy jakýmkoli způsobem zpracovávány, spojovány, upraveny, modifikovány a přizpůsobeny tvůrčí činností třetí osoby, zpravidla režiséra. Veškerá práva jakéhokoli druhu týkající se všech Záznamů pořízených v souvislosti s Předmětem nájmu budou navždy výhradním vlastnictvím nájemce nebo jeho právních nástupců.
- 12) Pronajímatel souhlasí s celosvětovou distribucí Záznamů v rámci Akce nebo jiného díla, a to zejména prostřednictvím veřejného promítání, video distribuce, televizního vysílání, DVD, internetu, a to i za účelem reklamy a propagace, a to bez jakéhokoli množstevního, časového, územního či jiného omezení. Pronajímatel je rovněž srozuměn a souhlasí s veškerými aktivitami souvisejícími s Akcí nebo jiným dílem (jako jsou zkoušky, fotografování, publicita, vydávání knih a/nebo obchodní aktivity spojené s Akcí nebo jiným dílem). Odměna pronajímatele za udělení oprávnění dle tohoto článku je již zahrnuta v nájemném dle čl. IV. odst. 1) této Smlouvy.
- 13) Smluvní strany souhlasí s uveřejněním plného znění této smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), případně i na dalších místech, kde tak stanoví právní předpis. Uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv zajistí pronajímatel.

čl. VIII.

Ukončení Smlouvy

- 1) Platnost Smlouvy může být ukončena i před uplynutím doby nájmu dle čl. III. této Smlouvy z následujících důvodů:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) odstoupením ze strany pronajímatele, a poruší-li nájemce ustanovení této Smlouvy podstatným způsobem. Za podstatné porušení této Smlouvy se považuje:
 - i. nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou, zejména k jinému než sjednanému účelu;
 - ii. nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě;
 - iii. pokud pronajímatel po uzavření této Smlouvy zjistí v Předmětu nájmu nebo na straně nájemce skutečnosti, které mohou ohrozit veřejnou bezpečnost nebo pořádek či sebou nesou riziko poškození pověsti pronajímatele, újmy na zdraví nebo poškození Předmětu nájmu či jiného porušení právních předpisů a nájemce na výzvu pronajímatele zjištěné pochybení ve stanovené přiměřené lhůtě neodstraní;
 - iv. v případě, že by pronajímatel Předmět nájmu potřeboval k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti nebo v případě jiné naléhavé potřeby (vis major);
 - v. v případě, že nájemce i přes předchozí výzvu pronajímatele neplní podstatné povinnosti uvedené v této Smlouvě, tj. zejména nesplní některou ze svých platebních povinností.
 - c) odstoupením od Smlouvy ze strany nájemce, a to z důvodů, že Předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání.
- 2) Odstoupení od Smlouvy je účinné dnem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně a Smlouva zaniká dnem doručení takového oznámení.
- 3) Ukončením platnosti Smlouvy nejsou dotčena ustanovení Smlouvy týkající se povinnosti nájemce uvést Předmět nájmu v předešlý stav, nároků z odpovědnosti za škodu a nároků

ze smluvních pokut, pokud vznikly před ukončením účinnosti Smlouvy, ani další ustanovení a nároky, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i po zániku platnosti této Smlouvy.

čl. IX.

Řešení sporů

- 1) Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající ze Smlouvy se řídí právním řádem České republiky.
- 2) V případě vzniku sporu při provádění Smlouvy nebo v přímé souvislosti s ní, zavazují se smluvní Strany snažit takový spor vyřešit nejprve smírně jednáním.
- 3) Jestliže se spor nepodaří vyřešit smírně jednáním, bude předložen stranou dotčenou obecnému soudu v Praze k rozhodnutí.

čl. X.

Závěrečná ustanovení

- 1) Změny nebo doplňky Smlouvy lze provést po dohodě smluvních stran pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran na jedné listině.
- 2) Smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních s platností originálu s tím, že pronajímatel obdrží 1 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
- 3) Smluvní strany přebírají riziko změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 4) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Plnění podle této smlouvy uskutečněné předem dnem nabytí její účinnosti se považuje za plnění podle této smlouvy.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich svobodné a vážné vůli a nebyla uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Přílohy:

- 1) Plná moc ze dne 1. 9. 2025 pro Mgr. Zdeňka Fialu (anonymizovaná příloha)

V Praze dne 17. 12. 2025

Česká republika -
Ministerstvo průmyslu a obchodu

V Praze dne 17. 12. 2025

OKKO PRODUCTION s.r.o.

Ing. Jan Benátský
ředitel odboru hospodářské správy

Mgr. Zdeněk Fiala
na základě plné moci ze dne 1. 9. 2025