

## NÁJEMNÍ SMLOUVA – POZEMEK

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

### Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

IČO: 421 96 451

DIČ: CZ42196451

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII,  
vložka 540

zastoupený: [redacted] Konopiště, na

základě pověření ze dne 11.01.2023

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.

číslo účtu: 285867459/0300

(dále jako „pronajímatel“) na straně jedné

**a**

### OKKO PRODUCTION s.r.o.

se sídlem Kříženeckého náměstí 322/5, 152 00 Praha 5 - Hlubočepy

IČO: 25661795

DIČ: CZ25661795

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 59071

zastoupená: [redacted]

(dále jako „nájemce“) na straně druhé

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „smluvní strany“ a každý jednotlivě jako „smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

### I.

#### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu svědčí právo hospodařit k níže uvedenému pozemku, který je ve vlastnictví České republiky, a to:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m <sup>2</sup>	Pronajímaná výměra v m <sup>2</sup>	Katastrální území	LV	Obec
299	lesní	5618349	3000	Rejkovice	8	Jince
Celkem			3000			

Uvedený pozemek (dále také „**předmětný pozemek**“ nebo „**předmět nájmu**“) je zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, k. ú. Rejkovice.

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat na základě této smlouvy nájemci předmět nájmu v rozsahu pronajímané výměry uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy, tj. 3000 m<sup>2</sup>, k dočasnému úplatnému užívání.
3. Smluvní strany prohlašují, že hranice předmětu nájmu jsou jim spolehlivě známy a nezbuzují jakýchkoli pochybností.
4. Nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně a dostatečně seznámil a že jej shledává ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu. Mapový zakres předmětu nájmu je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
5. Právo nájmu dle této smlouvy nezahrnuje zejména právo výkonu myslivosti, rybářské právo a právo těžby nerostů.
6. Právo nájmu dle této smlouvy nezakládá nájemci jakákoliv práva k trvalým porostům nacházejícím se na předmětu nájmu. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele zejména na kalamitu, škodu na porostech apod.
7. Nárok na náhrady dle zvláštních právních předpisů, např. v případech, na něž dopadá vyhláška Ministerstva zemědělství č. 55/1999 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na lesích, ve znění pozdějších předpisů, náleží pronajímateli.

## II.

### Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy užívat výlučně k podnikatelským účelům, konkrétně za účelem natáčení audiovizuálního díla – filmu LES LOUPS GAROUS 2 (pracovní název „Vlkodlaci 2“).
2. Předpokládá se štáb velikosti cca 80 osob a cca 15 vozidel techniky.

## III.

### Nájemné

1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli za předmět nájmu celkové nájemné **70 000 Kč (slovy: sedmdesát tisíc korun českých) bez DPH.**  
K takto ujednanému nájemnému bude připočtena DPH ve výši dle příslušných právních předpisů.
2. Pronajímatel bude nájemné fakturovat po uzavření této nájemní smlouvy, přičemž datum uzavření této nájemní smlouvy je zároveň datem uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 14 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání fakturované částky v její plné výši ve prospěch účtu pronajímatele. Úhrada nájemného bude provedena ve prospěch účtu organizační jednotky pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy.

3. Faktura je řádně vystavena, pokud splňuje veškeré náležitosti daňového a účetního dokladu podle příslušných právních předpisů a další náležitosti dle této smlouvy, pokud byly smluvními stranami ujednány. V případě, že faktura nebyla vystavena řádně, je smluvní strana, které je faktura určena, oprávněna fakturu vrátit, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne jejího doručení s uvedením chybných či chybějících náležitostí. Pokud bude faktura v uvedené lhůtě vrácena oprávněně, je smluvní strana, které byla faktura vrácena, povinna řádně vystavit a doručit bezvadnou (opravenou či doplněnou) fakturu, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne jejího vrácení. Nová lhůta splatnosti počíná běžet ode dne vystavení bezvadné (tj. opravené či doplněné) faktury.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel se rozhodl na vztah založený touto smlouvou, tj. nájem pozemku, uplatnit daň z přidané hodnoty, a to ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

#### IV.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s ujednáními této smlouvy a v souladu s účinnými právními předpisy a rozhodnutími orgánů veřejné moci.
2. Nájemce není oprávněn k nevratným zásahům do terénu a trvalých porostů.
3. **Nájemce je povinen zachovat trvalou průjezdnost lesních cest a místních komunikací pro integrovaný záchranný systém.**
4. Nájemce je oprávněn demontovat a posléze opět osadit a uvést do bezvadného stavu dřevěná odpočívadla v lokalitě natáčení – Čertova kazatelna.
5. Nájemce je oprávněn instalovat na místě natáčení v lokalitě Čertova kazatelna dočasně geotextilii a umístit na ni umělý sníh; za tím účelem musí být použita životnímu prostředí neškodná látka, kterou se nájemce neprodleně po natáčení zavazuje zlikvidovat mimo pozemky pronajímatele, popřípadě na místě předem dojednaném s [REDACTED] Komorsko [REDACTED] (kontakt viz níže), v každém případě mimo cenné skalní a lesostepní biotopy lokality Čertova kazatelna.
6. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné v souladu s touto smlouvou, zejména řádně a včas.
7. Nájemce se zavazuje na svůj náklad řádně udržovat předměty a zařízení nacházející se na předmětu nájmu, jedná-li se o běžné záležitosti spojené s jeho užíváním.
8. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné úpravy předmětu nájmu či na předmětu nájmu nad rámec této smlouvy a bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu za účelem zjištění jeho stavu a kontroly jeho užívání nájemcem v souladu s touto smlouvou.
10. Nájemce není oprávněn umístit na předmětu nájmu jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
11. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, jak nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z této smlouvy.

12. Rozhodne-li příslušný orgán veřejné moci pravomocným rozhodnutím o uložení pokuty pronajímateli v souvislosti s porušením zákonných povinností, k němuž došlo konáním nebo opomenutím nájemce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku ve výši uložené pokuty včetně případných dalších nákladů pronajímatele s tímto spojených, zejména pak nákladů řízení, a to vše do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě.
13. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
14. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady odstranit újmu, která na předmětu nájmu jeho činností nebo činností třetích osob vznikne, a to nejpozději k poslednímu dni nájemní doby.
15. Nájemce se zavazuje neuskladňovat a nelikvidovat odpady vzniklé jeho činností nebo činností třetích osob na předmětu nájmu. Za odvoz odpadu z předmětu nájmu a jeho následnou likvidaci odpovídá výlučně nájemce. Odvoz a likvidaci provede nájemce na vlastní náklady nejpozději k poslednímu dni nájemní doby.
16. Nájemce se zavazuje, že plnění dle této smlouvy bude zajišťovat pouze tak, aby nedocházelo k újmě na okolních lesních porostech nacházejících se na pozemcích, které nejsou součástí předmětu nájmu, a dále rovněž tak, aby nebyly dotčeny zájmy ochrany přírody.
17. Nájemce nese plnou odpovědnost za veškerou újmu, která jím prováděnou činností nebo porušením jeho povinností založené touto smlouvou či právním předpisem vznikne pronajímateli či třetím osobám, a to i v případě, že by taková újma vznikla v důsledku činnosti nájemcem pověřených právnických či fyzických osob v souvislosti s prováděnou činností.
18. Smluvní strany ujednaly, že zápis práva nájmu dle této smlouvy do veřejného seznamu se vylučuje.
19. Nájemce se zavazuje nevydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání předmětu nájmu nebo jeho části.
20. Pronajímatel se zavazuje zachovávat mlčenlivost o veškerých skutečnostech a informacích týkajících se předmětného audiovizuálního díla, herců a výrobního štábu, o nichž se dozvěděl v souvislosti s uzavřením této smlouvy nebo jejím plněním. Dodržování mlčenlivosti je pronajímatel povinen zajistit i u všech svých zaměstnanců a spolupracovníků, kteří budou mít k těmto skutečnostem a informacím přístup.
21. Pronajímatel se zavazuje přizpůsobit výkon své činnosti tak, aby umožnil hladký průběh natáčení. Nájemce je ovšem povinen dbát přiměřených pokynů pronajímatele, přičemž kontaktní osobou za pronajímatele je **██████████ Komorsko ██████████ mobil ██████████**
22. Nájemce bere na vědomí, že předmětná lokalita rekreačně využívána, přičemž pronajímatel není oprávněn zajistit zákaz vstupu do předmětné lokality. Pronajímatel tak nezodpovídá za případné rušení nájemce ze strany veřejnosti. Pronajímatel doporučuje nájemci vhodným způsobem zajistit informovanost veřejnosti o filmovém natáčení.

23. Nájemce se zavazuje uhradit nezbytný ornitologický průzkum lokality v hodnotě 3 000 Kč, jenž byl proveden externím subjektem za účelem vyloučení kolize natáčení s hnízděním ptactva.

#### V.

##### Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení s úhradou nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Pro případ porušení kterékoli z povinností nájemce uvedených v čl. IV. této smlouvy, s výjimkou případu uvedeného v odst. 1 tohoto článku smlouvy, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % aktuálního ročního nájemného, nejméně však 5 000 Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení.
3. Vznikem povinnosti nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ani jejím zaplacením není dotčeno ani jinak omezeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti, jejíž splnění je smluvní pokutou zajištěno, a to v plném rozsahu.
4. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 15 dnů od jejího uplatnění.

#### VI.

##### Trvání nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci a nájemce od pronajímatele přebírá do dočasného úplatného užívání předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy o celkové výměře 3000 m<sup>2</sup>, a to na dobu určitou:
  - 2 dny příprav **14.4.2026 – 15.4.2026**
  - 2 dny natáčení **16.4.2026 – 17.4.2026**
  - 1 den úklidu **18.4.2026**Případné změny v harmonogramu (např. při nepřízní počasí) nevyžadují změnu nájemní smlouvy, pokud celá akce proběhne nejdéle do 30.4.2026 a nebude navýšen počet natáčecích dnů. Jakákoli změna ovšem musí být nájemcem předem oznámena pronajímateli.
2. Nájem dle této smlouvy skončí:
  - a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
  - b) písemnou dohodou smluvních stran,
  - c) písemnou výpovědí dle odst. 3. či odst. 4. tohoto článku smlouvy, bez výpovědní doby.
3. Před uplynutím sjednané doby trvání nájmu lze tento skončit písemnou výpovědí ze strany pronajímatele bez výpovědní doby v případě, že:
  - a) nájemce užívá předmět nájmu v hrubém rozporu s touto smlouvou,
  - b) nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal.
4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícím způsobu využití pro účel dle čl. II. této smlouvy, resp. odevzdat jej

v takovém stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřeбенí při řádném užívání. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol opatřený datem a podpisy oprávněných zástupců smluvních stran.

## VII.

### **Criminal Compliance doložka**

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně, transparentně a v souladu s veškerými právními předpisy, a že takto budou jednat i při jejím plnění.
2. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s touto smlouvou vyvinou maximální úsilí, aby žádné ze smluvních stran nemohla být přičtena trestní odpovědnost podle příslušných právních předpisů.
3. Pronajímatel zachovává nulovou toleranci k jakémukoli nelegálnímu jednání, dodržuje maximální transparentnost, legalitu, etiku a uplatňuje zásady Criminal Compliance Programu ([www.lesycr.cz/ccp](http://www.lesycr.cz/ccp)).

## VIII.

### **Závěrečná ujednání**

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Zakladatel udělil pronajímateli dle zákona o státním podniku předchozí souhlas k nakládání s určeným majetkem prostřednictvím Statutu pronajímatele ze dne 19. 10. 2022, č. j.MZE-57984/2022-16221, bod 6.5.4 Statutu.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v souladu se zmíněným zákonem; smluvní strany pro tyto případy vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním celého znění smlouvy včetně metadat, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem. V ostatních případech tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva je vyhotovena v počtu dvou stejnopisů, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran. Smlouvu lze alternativně uzavřít též elektronickými podpisy s časovým razítkem.



LESY ČESKÉ REPUBLIKY, S.P.

6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož níže připojují, prosty omylu, své vlastnoruční podpisy.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 - mapový zakresl předmětu nájmu

V Konopišti dne 13.4.2026 v Praze dne 13.4.2026

Za pronajímatele:

[Redacted signature area]  
Konopiště  
Lesy České republiky, s.p.

Lesy České republiky, s.p.  
na sídlem Přemyslova 1105/19, Nový Hradec Hradec  
500 08 Hradec Králové  
IČ: 42196451, DIČ: CZ42196451  
Lesní závod Konopiště  
Konopiště 12, 256 01 Benešov

Za nájemce:

[Redacted signature area]  
OKKO PRODUCTION s.r.o.

**Příloha č. 1 – mapový zakres předmětu nájmu**

