

Česká televize

IČO: 00027383

a

OFFICE SERVICE OSTRAVA s.r.o.

IČO: 28521684

SMLOUVA O PODNÁJMU

č. NAJ-42000009/4233

Předmět smlouvy: podnájem nemovitých věcí a poskytnutí souvisejících služeb
pro účely natáčení

Cena, případně hodnota: **nelze určit**

Datum uzavření: 27. 3. 2020

SMLOUVA O PODNÁJMU

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“),
mezi:

OFFICE SERVICE OSTRAVA s.r.o.

IČO: 28521684, DIČ: CZ28521684

se sídlem: Senovážné nám. 992/8, 110 00 Praha 1 Nové Město

zapsaná v OR, vedeném u Městského soudu v Praze, spisová značka C 147702

zastoupena [REDACTED]

bankovní spojení: Česká spořitelna, číslo účtu: 2118053369/0800

kontaktní osoby: [REDACTED]

e-mailová adresa: [REDACTED]

(dále jako „nájemce“)

a

Česká televize

IČO: 00027383, DIČ: CZ00027383

Na Hřebenech II 1132/4, 140 70 Praha

zřízená zákonem č. 483/1991 Sb. o České televizi, nezapisuje se do obchodního rejstříku

zastoupena: Petrem Dvořákem, generálním ředitelem

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: 1540252/0800

kontaktní osoba: [REDACTED]

e-mailová adresa: [REDACTED]

(dále jako „podnájemce“ nebo „CT“)

podnájemce a nájemce se dále společně označují také jako „smluvní strany“ či jednotlivě jako „smluvní strana“.

1. PŘEDMĚT PODNÁJMU

1.1 Nájemce prohlašuje, že je oprávněným uživatelem nemovitostí:

- a) budovy č.p. 1098 jiná stavba, která je součástí pozemku parc. č. 190/145 (dále jen „Budova A“);
- b) budovy č.p. 1099, která je součástí pozemku parc. č. 190/168 (dále jen „Budova B“);
- c) pozemek parc. č. 190/155 (dále jen „Pozemek“).

Vlastnické právo k výše uvedeným nemovitostem svědčí ve prospěch [redacted], [redacted] (dále jen „Vlastník“) a je zapsáno na LV 1789 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, pro katastrální území Vítkovice, obec Ostrava.

Nájemce prohlašuje, že na základě jeho nájemní smlouvy uzavřené s Vlastníkem je oprávněn Budovy A a B, Pozemek a prostory sloužící k podnikání v Budovách či některé z těchto věcí či některé z těchto prostor nebo jejich jakékoliv části přenechat do podnájmu jiné osobě.

1.2 Předmět podnájmu tvoří:

Budova A:

- 1. podzemní podlaží: [redacted]
- 1. nadzemní podlaží: [redacted]

2. nadzemní podlaží: [redacted]

Budova B:

- 1. nadzemní podlaží: [redacted]
dále jen „Předmět podnájmu“.

Předmět podnájmu je dále specifikován v Příloze č. 1 této smlouvy.

- 1.3 Nájemce prohlašuje, že Předmět podnájmu je způsobilý k užívání dle této smlouvy a že neexistují žádné překážky, které by podnájemci bránily v jeho užívání. Podnájemce prohlašuje, že se se stavem Předmětu podnájmu seznámil.

2. ÚČEL PODNÁJMU

- 2.1 Nájemce přenechává podnájemci do užívání Předmět podnájmu, a to za účelem natáčení zvukově obrazového záznamu audiovizuálního díla (dále jako „AVD“) s pracovním názvem [redacted] IDEC AVD: [redacted]

3. DOBA TRVÁNÍ PODNÁJMU

- 3.1 Podnájemní vztah dle této smlouvy je uzavírán na dobu určitou, a to [redacted].
- 3.2 Pokud bude pro splnění účelu podnájmu dle čl. 2 nezbytné prodloužit sjednanou dobu trvání podnájmu, zavazuje se nájemce vyhovět po vzájemné dohodě žádosti podnájemce o takové prodloužení, a to za stejných podmínek a za poměrnou část ceny podnájmu odvozenou z ceny podnájmu a doby podnájmu dle této smlouvy.

4. CENA PODNÁJMU, SLUŽEB, KAUCE

- 4.1 Výše ceny podnájmu činí částku **150.000,- Kč/měsíc**. K této částce bude připočtena DPH. Podnájemné je splatné měsíčně, v případě užívání předmětu nájmu pouze po část měsíce se podnájemné poměrně krátí.

4.2 Platby za odběr elektrické energie, tepla a TUV, vodné a stočné (dále jen „Služby“) v Předmětu podnájmu podnájemcem budou podnájemci účtovány v cenách dodavatelů nájemce dle skutečného odběru vyznačeného na samostatném měřicím zařízení. Podnájemce prohlašuje, že byl seznámen aktuálními cenami dodavatelů nájemce. Podnájemce bude hradit nájemci zálohy na Služby ve výši **10.000,- Kč/měsíc** bez DPH. Výši zálohy je nájemce oprávněn jednostranně změnit písemným oznámením podnájemci v případě, že dojde ke zvýšení ceny Služeb jejich dodavatelů nebo pokud výše záloh zjevně neodpovídá skutečné spotřebě podnájemce. Poskytnuté zálohy budou nájemcem vyúčtovány k datu 30.6.2020, 30.9.2020, a 31.12.2020, vyúčtování nájemce doručí podnájemci nejpozději do 3 měsíců.

4.3 Částky za cenu podnájmu a zálohy na Služby jsou splatné na základě faktury-daňového dokladu s 30denní splatností od jejího doručení podnájemci.

V případě, že je nájemce plátcem DPH, musí faktura, kterou vystaví (dále jen „**faktura**“), splňovat náležitosti daňového dokladu podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o DPH**“). V případech, kdy může ČT vzniknout ručení za nezaplacenou DPH ve smyslu zákona o DPH, je ČT bez dalšího oprávněna odvést za nájemce DPH z fakturované ceny plnění přímo příslušnému správci daně ve smyslu zákona o DPH (tj. na účet správce daně). Tímto postupem zanikne ČT její smluvní závazek zaplatit nájemci částku odpovídající DPH. O takové úhradě bude ČT informovat nájemce bez zbytečného odkladu, nejpozději do dvou pracovních dnů od jejího provedení.

4.4 Využije-li nájemce možnosti zaslat ČT fakturu elektronickou poštou, je povinen ji zaslat v PDF formátu ze své e-mailové adresy na e-mailovou adresu ČT faktury.ova@ceskatelevize.cz. Za den doručení faktury ČT se považuje den doručení na e-mailovou adresu ČT, což je zároveň považováno za souhlas s využitím této formy komunikace. Stejný způsob elektronického doručení se použije i v případě, kdy nebude faktura obsahovat stanovené náležitosti a/nebo v ní budou uvedeny nesprávné a/nebo neúplné údaje, a také v případě zaslání opravné faktury.

4.5 Pro případ prodlení s placením ceny podnájmu a úhrad za služby sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši 0,03% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

4.6 Podnájemce je povinen složit na účet nájemce kauci ve výši jedné měsíční ceny podnájmu, tj. 150.000,- Kč k zajištění svých peněžitých závazků vyplývajících z této smlouvy, a to do 7 kalendářních dnů od uzavření této smlouvy. Nájemce je oprávněn kaucí použít pouze k odstranění škod způsobených na Předmětu podnájmu podnájemcem a dále k uspokojení svých peněžitých pohledávek za podnájemcem vzniklých z této smlouvy nebo v její souvislosti. V případě, že bude nájemce čerpat kaucí k uspokojení svých pohledávek, zavazuje se podnájemce, na základě písemné výzvy nájemce, doplnit kaucí do původní výše, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů ode dne obdržení výzvy. Při skončení podnájmu nájemce vyplatí podnájemci zůstatek kauce, který nebyl čerpán v souladu s touto smlouvou, do 7 kalendářních dnů od vyklizení Předmětu podnájmu podnájemcem a jeho předání nájemci.

5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

5.1 Práva a povinnosti nájemce

5.1.1 Nájemce se zavazuje:

- a) v případě, že by v době mezi uzavřením smlouvy a natáčením AVD na Předmětu podnájmu došlo k jakékoliv změně, úpravě či opravě, a to zejména vizuálního charakteru, o tom okamžitě informovat podnájemce,

- b) nejpozději do [REDACTED] protokolárně předat Předmět podnájmu podnájemci; v případě porušení této povinnosti je podnájemce oprávněn po nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši [REDACTED] Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo podnájemce na náhradu škody v plné výši;
- c) po celou dobu trvání podnájemního vztahu dle této smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon práv podnájemcem.

5.1.2 Nájemce je po dobu podnájmu oprávněn po předchozím upozornění učiněném podnájemci nejméně dva dny předem kontrolovat prostřednictvím zmocněných osob stav Předmětu podnájmu.

5.1.3 Nájemce bude před zahájením podnájmu podnájemce informovat, zda je Předmět podnájmu, alespoň po sjednanou dobu podnájmu, pojištěn zejména proti živelným událostem a v jakém rozsahu.

5.2 Práva a povinnosti podnájemce:

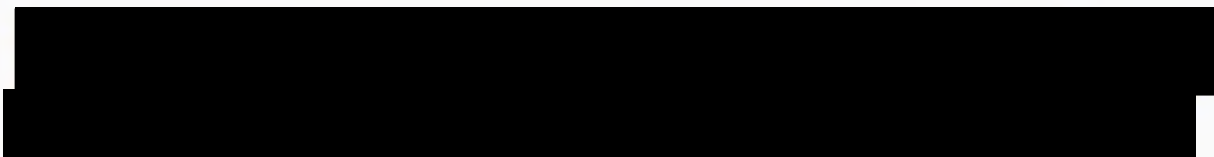
5.2.1 Podnájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět podnájmu v souladu s touto smlouvou;
- b) počínat si tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na Předmětu podnájmu; poruší-li tuto povinnost, je povinen oznámit tuto skutečnost nájemci a uvést Předmět podnájmu na svůj náklad do původního stavu;
- c) Předmět podnájmu k okamžiku skončení podnájmu protokolárně vrátit nájemci ve stavu, ve kterém mu byl předán, s přihlédnutím k běžnému anebo dohodnutému opotřebení;
- d) umožnit nájemci kontrolu Předmětu podnájmu dle odst. 5.1.2;
- e) nedat Předmět podnájmu do dalšího užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce;
- f) sjednat si pojištění odpovědnosti za škodu jím způsobenou na Předmětu podnájmu.

5.2.2 Podnájemce je oprávněn provádět na vlastní náklady předem odsouhlasené změny či úpravy Předmětu podnájmu. Tyto úpravy budou dočasné a podnájemce je povinen po dokončení natáčení uvést Předmět podnájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jakoukoli formou jinak.

6. JINÁ UJEDNÁNÍ

6.1 Časový harmonogram natáčení:



Podrobný harmonogram natáčení pro 1. etapu podnájemce doručí nájemci nejpozději [REDACTED] a pro 2. etapu do [REDACTED]

6.2 Podnájemce bere na vědomí, že v průběhu doby podnájmu je nájemce oprávněn smluvně umožnit užívání částí Budovy A, Budovy B a Pozemku, které nejsou součástí Předmětu podnájmu třetím osobám. Tuto skutečnost včetně kontaktních údajů třetí osoby je nájemce povinen oznámit písemně podnájemci nejpozději 15 dnů před započítáním užívání prostor třetí osobou. Nájemce je povinen třetí osobu písemně upozornit na skutečnost natáčení

audiovizuálního díla podnájemcem a dále na skutečnost, že budou oprávněny užívat k průchodu pouze ty části Předmětu podnájmu, které tvoří nejkratší cestu od vchodu do Budovy A nebo Budovy B do prostor třetími osobami smluvně užívaných. V případě porušení povinnosti nájemce sjednané v tomto odstavci smlouvy vzniká podnájemci nárok na smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] Kč za jednotlivý případ. Uplatněním smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčeno právo dotčené smluvní strany na náhradu škody v plné výši.

- 6.3 Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, bude-li podnájemce v prodlení delším než 30 dnů s úhradou úplaty dle čl. 4 nebo pokud nájemce i přes předchozí výzvu pronajímatele užívá Předmět podnájmu v rozporu se sjednaným účelem. Podnájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v souladu s § 2308 zákona, přičemž za hrubé porušení povinností nájemce se považuje zejména porušení povinností sjednaných ve čl. 6.2 této smlouvy. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a je účinná jejím doručením druhé smluvní straně.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Smluvní strany prohlašují, že vymezení předmětu smlouvy a ceny, případně hodnoty předmětu smlouvy na titulní straně této smlouvy nemá normativní význam a uvádí se zde pouze pro účely provedení případného uveřejnění této smlouvy postupem podle zákona.
- 7.2 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti případně vzniklé z plnění v rámci předmětu této smlouvy, k němuž došlo před nabytím účinnosti této smlouvy, nahrazují závazkem vzniklým z této smlouvy. Plnění v rámci předmětu této smlouvy před účinností této smlouvy se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.
- 7.3 Smluvní strany se dohodly, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností a vylučují aplikaci § 2234 občanského zákoníku o zadržovacím právu pronajímatelů. Zvyklosti ani zavedená praxe stran nemají přednost před ustanoveními této smlouvy ani před zákonem.
- 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 Smluvní strany se dohodly, že informace, které jsou v této smlouvě označeny žlutou barvou, 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 ČT sama 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; a (iii) které smluvní strana poskytne svým odborným poradcům a/nebo jiným spolupracovníkům vázaným zákonnou a/nebo smluvní povinností mlčenlivosti. Tato smlouva bude ČT uveřejněna postupem podle zákona s tím, že informace označené žlutou barvou budou znečitelněny.
- 7.6 Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech (dva pro ČT, jeden pro nájemce).
- 7.7 Nedílnou přílohou této smlouvy je:

Příloha č. 1 Specifikace Předmětu podnájmu - **půdorys s označením užívaných ploch** (tato příloha se v souladu se zákonem neuveřejňuje ani ve znečitelněné podobě a považuje se za označenou žlutou barvou ve smyslu odst. 7.5);

Smluvní strany souhlasně prohlašují, že si tuto smlouvu pozorně přečetly, že její obsah je srozumitelný a určitý, a že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být smluvními stranami uzavřena a závazky z ní řádně plněny a nejsou jim známy žádné důvody, které by způsobovaly neplatnost této smlouvy. Na znamení toho, že s obsahem této smlouvy bez výhrad a ze své svobodné a vážné vůle souhlasí, připojují své podpisy níže.

Česká televize

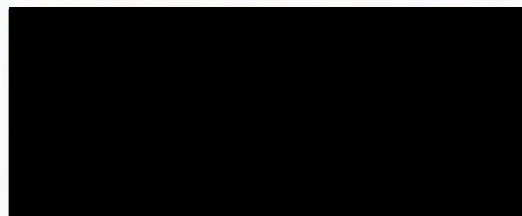
Jméno: Petr Dvořák

Funkce: generální ředitel

Místo: Praha

Datum:

27.03.2020

OFFICE SERVICE OSTRAVA s.r.o.

Jméno: [redacted]

Funkce: [redacted]

Místo: Praha

Datum:

27.3.2020