

Česká televize
IČO: 00027383

a

PARKHAUS a.s.
IČO: 28070682

**SMLOUVA O NÁJMU
PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ**
č. NAJ-22200226

Předmět smlouvy: nájem nemovitostí nebo jejich části

Cena, případně hodnota: obchodní tajemství

Datum uzavření: 11. 8. 2022

SMLOUVA O NÁJMU

PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

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

mezi:

PARKHAUS a.s.

IČO: 28070682, DIČ: CZ28070682

se sídlem: Čechova 1622, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice

obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1620

zastoupena:

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s., číslo účtu: 2109819422/2700

kontaktní adresa: Čechova 1622, 370 01, České Budějovice

e-mailová adresa: info@cbparkhaus.cz

kontaktní osoba:

e-mailová adresa kontaktní osoby:

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

Česká televize

IČO: 00027383, DIČ: CZ00027383

se sídlem: Na Hřebenech II 1132/4, 147 00 Praha 4 - Podolí

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: šéfproducent zpravodajství a sportu ČT

e-mailová adresa:

(dále jako „**Nájemce**“ nebo „**Česká televize**“)

Nájemce a Pronajímatel se dále společně označují také jako „**Smluvní strany**“ či jednotlivě jako „**Smluvní strana**“.

1. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je pachtýřem budovy č. ev. 52 nacházející se na adresním místě F.A. Gerstnera, České Budějovice (dále jen „**Budova**“), která stojí na pozemku p.č. 9/7, 9/8, zapsané na LV č. 5752 vedeném pro k.ú. České Budějovice 7, obec České Budějovice, Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm České Budějovice.
- 1.2 Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání nebytové prostory specifikované v příloze č. 1 této smlouvy o celkové rozloze ■■■ m² nacházející se v ■■■ NP Budovy (dále jako „**Předmět nájmu**“), a to za účelem provozování regionálního televizního studia České televize. Nájemce poskytuje v souladu se zákonem č. 483/1992 Sb., o České televizi, veřejnou službu v oblasti televizního vysílání, a proto Pronajímatel není oprávněn jakkoliv zasahovat či ovlivňovat činnost Nájemce v Předmětu nájmu, je-li prováděna v souladu s touto smlouvou.

- 1.3 Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je způsobilý k užívání dle této smlouvy a že neexistují žádné překážky, které by Nájemci bránily v jeho užívání. Nájemce prohlašuje, že se se stavem Předmětu nájmu seznámil.
- 1.4 Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít, resp. že získal všechny souhlasy, pokud jsou takové v souladu s právními předpisy či interními předpisy Pronajímatele třeba.
- 1.5 Pronajímatel upozorňuje Nájemce, že vlastníkem Předmětu nájmu je společnost [REDAKCE] (dále jen „Vlastník“). Pronajímatel prohlašuje a ujišťuje Nájemce, že je oprávněn přenechat Nájemci Předmět nájmu do užívání z titulu pachtovní smlouvy uzavřené mezi ním a Vlastníkem.
- 1.6 Nájemce souhlasí s Prohlášením Vlastníka, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, tedy v souladu s čl. VII. odst. 6 výše definované pachtovní smlouvy uvádí, že v případě, kdy by došlo k zániku užívacího práva Pronajímatele k Předmětu nájmu, souhlasí se vstupem Vlastníka do práv a povinností Pronajímatele dle této smlouvy, přičemž Vlastník umožní Nájemci užívání Předmětu nájmu v rozsahu této smlouvy.

2. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 2.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne [REDAKCE]
- 2.2 Pokud kterákoliv ze Smluvních stran ve lhůtě [REDAKCE] měsíců před skončením nájmu podle odst. 2.1 smlouvy druhou Smluvní stranu písemně nevyrozumí o tom, že si přeje nájemní vztah založený touto smlouvou ukončit, prodlužuje se bez dalšího trvání nájemního vztahu za stejných podmínek o [REDAKCE] let, a to i opakovaně.
- 2.3 Smlouva může být ukončena pouze dohodou Smluvních stran nebo způsobem stanoveným v odst. 2.4 tohoto článku smlouvy.
- 2.4 Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z následujících důvodů:
- a) z důvodů uvedených v ust. § 2309 občanského zákoníku; Smluvní strany se dohodly, že důvodem pro výpověď smlouvy před uplynutím sjednané doby ze strany Pronajímatele je prodlení Nájemce s placením nájemného a/nebo záloh za služby dle této smlouvy či jeho/jejich části delším než [REDAKCE] měsíce (čímž se odchylují od § 2309 písm. b) občanského zákoníku);
 - b) Nájemce dá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či dalšího užívání třetí osobě v rozporu s touto smlouvou;
 - c) Nájemce provede úpravy Předmětu nájmu nebo změní účel nebo způsob jeho užívání v rozporu s touto smlouvou;
 - d) proti Nájemci bude zahájeno insolvenční řízení či vstoupí do likvidace.
- 2.5 Nájemce je oprávněn písemně tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu.
- 2.6 Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé Smluvní straně. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, ledaže je možné tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu.

- 2.7 Výpovědní doba činí [REDACTED] měsíců a počíná vždy běžet od prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé Smluvní straně. Nájemce není oprávněn vypovědět tuto smlouvu v době prvních [REDACTED] od jejího uzavření kromě případů vyšší moci.

3. CENA NÁJMU, SLUŽEB

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného za Předmět nájmu je po dobu trvání nájemního vztahu stanovena následovně:

3.1.1 Po dobu trvání nájmu v roce 2022 [REDACTED] Nájemce hradit za Předmět nájmu [REDACTED]

3.1.2 V roce 2023 činí výše nájemného částku [REDACTED] bez DPH / měsíc.

3.1.3 V roce 2024 činí výše nájemného částku [REDACTED] bez DPH / měsíc.

3.1.4 Počínaje 1.1.2025 (ne však dříve) je Pronajímatel oprávněn každoročně k 1. lednu příslušného kalendářního roku zvyšovat nájemné o částku odpovídající procentu (%) roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za 12 měsíců předcházejícího roku, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, případně jinou institucí oficiálně autorizovanou k výpočtu roční míry inflace pro ČR. Toto navýšení je Pronajímatel oprávněn zaslat Nájemci nejpozději do 31.3. příslušného roku. Toto nájemné bude navýšeno se zpětnou účinností k 1.1. příslušného roku. Rozdíl v již uhrazené výši nájemného a jejich valorizované výši bude vyúčtován Pronajímatelem a uhrazen Nájemcem spolu se základním nájemným za měsíc duben nebo květen daného roku.

- 3.2 K částce nájemného bude vždy účtována DPH dle platných norem.

- 3.3 Výše uvedené částky jsou konečné a nelze je zvyšovat, s výjimkou situace uvedené v odst. 3.1.4.

- 3.4 V ceně nájmu jsou již započítány všechny poplatky za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu uvedené v odst. 5.1.2.

- 3.5 Platby za spotřebované energie (elektřina, voda, teplo), jejichž dodávku zajišťuje Pronajímatel, budou Nájemcem po celou dobu trvání nájemního vztahu (a to i pro období, ve kterém dle ujednání Smluvních stran Nájemce nájemné případně neplatí) hrazeny Pronajímateli kvartálně, na základě Pronajímatelem předloženého vyúčtování skutečně spotřebovaných energií za předchozí kalendářní čtvrtletí, a to vždy nejpozději do [REDACTED] dne měsíce bezprostředně následujícího po skončení příslušného čtvrtletí.

- 3.6 Částky za nájemné a služby jsou splatné na základě daňového dokladu - faktury vystavené Pronajímatelem k poslednímu dni každého kalendářního měsíce, se splatností [REDACTED] dnů od doručení.

- 3.7 Faktura musí 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 České televizi vzniknout ručení za nezaplacenou DPH ve smyslu zákona o DPH, je Česká televize bez dalšího oprávněna odvést za Pronajímatele DPH z fakturované ceny plnění přímo příslušnému správci daně ve smyslu zákona o DPH (tj. na účet správce daně). Tímto postupem zanikne České televizi její smluvní závazek zaplatit Pronajímateli částku odpovídající DPH. O takové úhradě bude Česká televize informovat Pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději do dvou pracovních dnů od jejího provedení.

4. PARKOVACÍ MÍSTA

- 4.1 Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci v souvislosti s nájmem [] parkovacích míst nacházejících se ve [] podlaží dle volby Nájemce, a to za úhradu ve výši [] bez DPH / měsíc [] / parkovací místo). K této částce bude vždy účtována DPH dle platných norem. Úhrada za parkovné je splatná spolu s nájmem a zálohami za služby spojenými s užíváním prostor sloužících podnikání dle odst. 3.5 této smlouvy. Na zvyšování nájemného za parkování též platí ustanovení odst. 3.1.4 této smlouvy o inflaci.
- 4.2 Bude-li to v danou chvíli možné, zajistí Pronajímatel Nájemci na základě jeho písemné či telefonické žádosti ad hoc ke krátkodobému stání vozidel Nájemce nebo jeho návštěv 1 parkovací místo bez nároku na protiplnění. Pro účely tohoto článku se považuje za dodržení písemné formy i užití elektronických prostředků komunikace, tj. elektronické pošty.

5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

5.1 Práva a povinnosti Pronajímatele

5.1.1 Pronajímatel se zavazuje:

- a) nejpozději do [] protokolárně předat Předmět nájmu Nájemci; v případě porušení této povinnosti je Nájemce oprávněn po Pronajímateli požadovat smluvní pokutu ve výši [] za každý, byť i jen započatý den prodlení; zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Nájemce na náhradu škody v plné výši;
- b) po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemcem; přičemž tímto není míněn nepřetržitý přísun dodávek energií, když plnění těchto povinností Pronajímatele je odvozeno od plnění povinností ze strany jednotlivých dodavatelů. Porušení povinnosti zajistit dodávky energií na straně Pronajímatele nastane jen tehdy, pokud k přerušení dodávek energií dojde výhradně v přímé a příčinné souvislosti s porušením Pronajímatelových povinností vůči dodavatelům, a to po dobu delší než 1 den;
- c) žádným způsobem nepoškozovat dobrou pověst Nájemce.

5.1.2 Pronajímatel zajistí Nájemci po dobu nájmu následující služby: dodávky energií, 24 hod./denně kontakt na vrátnici (např. kontrola zabezpečení na zavolání), úklid společných prostor, odpadové hospodářství, pojištění Budovy, servis a revize výtahů a technického zařízení Budovy. Ostatní služby si Nájemce sjedná napřímo s jejich dodavateli a Pronajímatel se zavazuje poskytnout mu k tomu veškerou nezbytnou součinnost.

5.1.3 Pronajímatel zajistí na své náklady [] ročně (vždy po dohodě s Nájemcem) umytí přední skleněné fasády Budovy.

5.1.4 Pronajímatel je oprávněn po dobu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce po předchozím upozornění učiněném Nájemci nejméně dva dny předem kontrolovat prostřednictvím zmocněných osob stav Předmětu nájmu, avšak vždy pouze na základě předchozí dohody s Nájemcem v pracovní dny mezi [] hod. tak, aby co nejvíce šetřil Nájemcova práva a současně s přihlédnutím k činnosti Nájemce provozované v Předmětu Nájmu. Bez předchozího upozornění a bez osoby oprávněné jednat jménem Nájemce je Pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor pouze v případě nezbytné nutnosti, zejména je-li to nutné k odvrácení nebezpečí havárie či vzniku škody. V takovém případě Pronajímatel vyhotoví o svém vstupu do Předmětu nájmu písemný protokol vč. pořízené fotodokumentace, je-li to možné a neprodleně informuje o této skutečnosti osobu

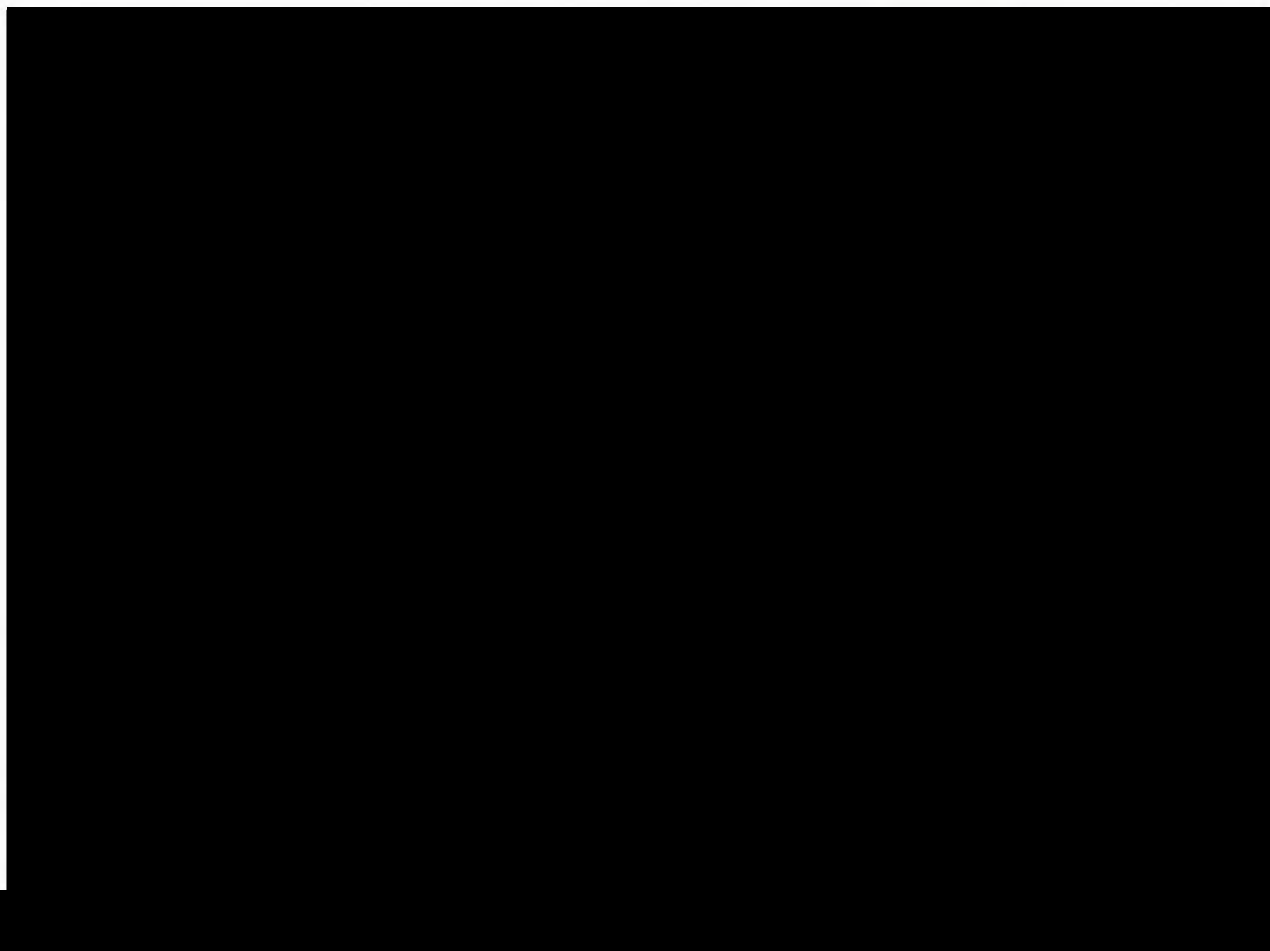
oprávněnou jednat jménem Nájemce. V případě nedodržení těchto podmínek se Pronajímatel zavazuje uhradit Nájemci veškerou škodu, která mu v této souvislosti byla způsobena.

5.1.5 Vzhledem k tomu, že součástí prostor tvořících Předmět nájmu je místnost sloužící jako serverovna jiného nájemce v Budově, bude mezi Českou televizí a tímto jiným nájemcem uzavřena dohoda o podmínkách vstupu do této místnosti. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje poskytnout Nájemci veškerou k tomu potřebnou součinnost.

5.1.6 Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat vlastním nákladem způsobilost Předmětu nájmu ke sjednanému účelu užívání a hradit náklady na nezbytné opravy Předmětu nájmu. Nájemce bude na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu (na toto ujednání se přiměřeně použijí ustanovení Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy s užíváním bytu). Pronajímatel se dále zavazuje mít zajištěno odpovídající pojištění Budovy, resp. Předmětu nájmu proti následkům nepředvídatelných událostí, zejména živelných událostí a krádeží.

5.1.7 V případě, že by mělo dojít ke změně nájemce, který má pronajatý prostor v [REDAKCE] a nižším NP Budovy, se Pronajímatel zavazuje proti písemnému potvrzení informovat Nájemce o takové změně a sdělit mu identifikační údaje nového nájemce, a to s dostatečným časovým předstihem. Pronajímatel se zároveň zavazuje zajistit, že nový nájemce nebude jakkoli ohrožovat či narušovat činnost Nájemce provozovanou v Předmětu Nájmu (např. nadměrným hlukem, prašností apod.).

5.1.8 Pronajímatel uvádí, že na Předmětu nájmu vážnou následující věcná břemena:



Pronajímatel ve smyslu odst. 1.3 této smlouvy prohlašuje a garantuje, že existence ani výkon výše definovaných věcných břemen váznoucích na Předmětu nájmu, nebude po dobu trvání nájemního vztahu mít na výkon nájmu Nájemcem žádný dopad, nebude výkon nájmu nijak omezovat a pro případ, že se toto prohlášení ukáže být nepravdivé, zavazuje se Pronajímatel učinit vše pro to, aby došlo k obnovení nerušeného výkonu práv Nájemce dle této smlouvy a k zajištění nerušeného výkonu Nájemcových práv do budoucna. Nájemce je v případě porušení povinnosti Pronajímatele dle tohoto článku oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši [redacted] za každý, byť i jen započatý den takového porušení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Nájemce na náhradu škody, která mu v souvislosti s tím vznikne, ani nárok Nájemce na slevu na nájemném, ztíží-li výkon práv z věcného břemene užívání Předmětu nájmu a není jím dotčen ani nárok Nájemce na prominutí nájemného, znemožní-li výkon práv z věcného břemene užívání Předmětu nájmu.

5.2 Práva a povinnosti Nájemce

5.2.1 Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, právními předpisy, jakož i obecně závaznými vyhláškami obce a kraje v místě Předmětu nájmu;
- b) počínat si tak, aby nedošlo k jakékoliv újmě na Předmětu nájmu;
- c) Předmět nájmu ve lhůtě [redacted] pracovních dnů po skončení nájmu protokolárně vrátit Pronajímateli ve stavu, ve kterém mu byl předán (vyjma stavebních úprav dle čl. 6 této smlouvy), s přihlédnutím k běžnému anebo dohodnutému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak;
- d) umožnit Pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu dle odst. 5.1.4;
- e) nedat Předmět nájmu k jakémukoli způsobu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

5.2.2 V případě, že by došlo k ukončení nájemního vztahu ze strany Nájemce v době prvních [redacted] jeho trvání, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli veškeré jím dosud neuhrazené náklady na Stavební úpravy provedené Pronajímatelem v souladu s čl. 6 této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů po ukončení smluvního vztahu.

5.2.3 Nájemce je oprávněn provádět na vlastní náklady předem písemně odsouhlasené změny či úpravy Předmětu nájmu. Smluvní strany ujednávají, že případné předem písemně schválené a poté fakticky provedené úpravy Předmětu nájmu, včetně těch ujednaných dle této smlouvy (čl. 6), resp. jejich výsledek, bude pro Nájemce představovat technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších změn, a že toto zhodnocení bude pro daňové účely odepisováno výlučně Nájemcem a nebude jakkoli přičítáno ve smyslu zákona o dani z příjmů Pronajímateli ani Vlastníkovi Budovy. Pronajímatel nezvýší pořizovací cenu Předmětu nájmu o výdaje zaplacené Nájemcem v souvislosti s provedením úprav Nájemcem. Věta předchozí neplatí pro ty úpravy, které provedl Nájemce bez předchozího souhlasu Pronajímatele.

Smluvní strany autonomně a dispozitivně ujednávají, že v jejich vzájemném vztahu neplatí, a to ani per analogiam ust. § 2315 občanského zákoníku. Smluvní strany dispozitivně ujednávají, že provede-li Nájemce se souhlasem Pronajímatele zhodnocení Předmětu nájmu

(včetně toho uvedeného v čl. 6 této smlouvy), nemá po skončení nájmu právo požadovat vyrovnání, čímž se strany výslovně odchylují od ust. § 2220 občanského zákoníku.

5.2.4 Spolu s Předmětem nájmu je Nájemce oprávněn bezplatně užívat i společné prostory v Budově, které mu slouží jako přímý přístup k Předmětu nájmu.

5.2.5 Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do dalšího užívání další osobě.

5.2.6 Nájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu na vlastní náklady opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími, identifikačními bannery České televize a podobnými znameními. Tyto po skončení nájmu Nájemce na vlastní náklady řádně odstraní. Bude-li instalace štítů, návěstí nebo podobných znamení podléhat souhlasu veřejnoprávního úřadu, je Nájemce povinen jej předem zajistit. Pronajímatel se zavazuje poskytnout mu k tomu veškerou nezbytnou součinnost.

5.2.7 V souvislosti s nájmem Předmětu nájmu nepřenechává Pronajímatel Nájemci do nájmu žádné movité věci, a proto je Nájemce oprávněn si Předmět nájmu na vlastní náklady vybavit nábytkem vč. veškerého potřebného zařízení, dekoracemi a technologiemi, realizovat v souvislosti s tím v Předmětu nájmu úpravy spojené s instalací těchto zařízení, dekorací a technologií, vč. instalace skel a lití podlah, které jsou součástí dekorací; to vše v souladu se sjednaným účelem nájmu a tak, aby byla dodržována práva a povinnosti Smluvních stran dle této smlouvy. Pronajímatel vyjadřuje podpisem této smlouvy s těmito úpravami svůj souhlas. Smluvní strany dále sjednávají, že Nájemce není povinen tyto úpravy při skončení nájmu odstranit (uvést Předmět nájmu do původního stavu) a že tyto úpravy nepředstavují zhodnocení ve smyslu odst. 5.2.3 této smlouvy.

5.2.8 Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje svůj souhlas s bezúplatným napojením Předmětu nájmu na technologie, a to vč. budování a provozování optické infrastruktury pro datovou a kontribuční síť, kterou bude zajišťovat [REDAKCE] se svými dodavateli, a zavazuje se poskytnout Nájemci veškerou k tomu potřebnou součinnost.

5.2.9 Nájemce je oprávněn začlenit Předmět nájmu do systému požárně bezpečnostního řešení Budovy, přičemž je povinen respektovat systém únikových cest a únikových východů z Budovy.

5.2.10 Pro vstup do Budovy slouží vstupní čipy, které Pronajímatel předá Nájemci při předání Předmětu nájmu. Po skončení nájmu je Nájemce povinen tyto čipy vrátit zpět Pronajímateli. Nájemce bere na vědomí, že vstup do Budovy pro veřejnost je v pracovní dny vždy od [REDAKCE] hod. Uživatelé Budovy, či jejich návštěvy v jejich doprovodu, mají umožněn neomezený vstup do Budovy přes vstupní čipy. Smluvní strany ujednávají, že další práva a povinnosti z užívání Předmětu nájmu jsou či mohou být vymezeny provozním řádem Budovy, vydávaným Pronajímatelem k provedení nájemních smluv, přičemž v rozsahu, v jakém takový řád (a to i v budoucnu vydaný) nebude v rozporu s touto smlouvou, je pro Nájemce závazný.

6. ÚPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU

6.1 Vzhledem k tomu, že Předmět nájmu nesplňuje veškeré technické a bezpečnostní parametry pro provozování televizního studia, dohodly se Smluvní strany, že za tímto účelem Pronajímatel provede úpravy Předmětu nájmu dle požadavků a dle pokynů Nájemce a dle projektové dokumentace pro provedení stavby zpracované [REDAKCE]

██████████ (dále jen „**Stavební úpravy**“), a to v provedení standardní kvality a za ceny obvyklé. Vyhotovení závěrečné podoby projektové dokumentace bude Pronajímateli předáno nejpozději do ██████████

- 6.2 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel předá Předmět nájmu Nájemci do užívání (tzv. technická přejímka) dne ██████████ aby Nájemce mohl kontrolovat provádění Stavebních úprav, provést úpravy Předmětu nájmu za podmínek dle této smlouvy a v přiměřeném rozsahu jej užívat. O tom bude sepsán předávací protokol. Po dokončení Stavebních úprav předá Pronajímatel Předmět nájmu v dohodnutém stavu dle výše uvedené projektové dokumentace tak, aby splňoval parametry pro provozování redakčního zázemí televizního studia (tzv. přejímka kancelářských prostor), nejpozději do ██████████ a následně po realizaci zbývajících Stavebních úprav, tj. včetně technologických prostor (tzv. finální přejímka Předmětu nájmu) nejpozději do ██████████ O tom bude sepsán předávací protokol. K finální přejímce vyzve Pronajímatel Nájemce nejpozději 5 pracovních dnů před termínem přejímky.
- 6.3 Smluvní strany se zavazují nejpozději do 3 měsíců od finální přejímky Předmětu nájmu uzavřít dodatek ke smlouvě, jehož předmětem bude v návaznosti na dokončení Stavebních úprav Předmětu nájmu Pronajímatelem zvýšení nájemného po dobu maximálně ██████████
- 6.4 Smluvní strany sjednávají, že po vzájemné dohodě prostřednictvím kontaktních osob uvedených v záhlaví této smlouvy je Nájemce oprávněn provést Stavební úpravy dle projektové dokumentace v rozsahu, ve kterém je nebude provádět Pronajímatel a další stavební úpravy nezbytné pro naplnění účelu a smyslu této smlouvy. Pronajímatel vyjadřuje podpisem této smlouvy s takovými Stavebními úpravami svůj souhlas. Smluvní strany dále sjednávají, že Nájemce není povinen tyto Stavební úpravy při skončení nájmu odstranit (uvést Předmět nájmu do původního stavu) a že tyto Stavební úpravy nepředstavují zhodnocení ve smyslu odst. 5.2.3 této smlouvy.
- 6.5 Nepředá-li Pronajímatel Nájemci Předmět Nájmu v termínech dle čl. 6 této smlouvy, je Nájemce oprávněn požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši ██████████ Kč za každý, byť i jen započatý den prodlení za každý Pronajímatelem nedodržený termín. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Nájemce na náhradu případné škody.
- 6.6 Smluvní strany výslovně prohlašují, že za období od ██████████ do ██████████ nebo do finální přejímky Předmětu nájmu, podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve, nenáleží Pronajímateli nájemné.

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 podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 sb., o registru smluv, v platném znění („**Zákon o registru smluv**“) a Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy, a to kromě osobních údajů a obchodních tajemství ve smlouvě obsažených.
- 7.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Účinnosti smlouva nabývá okamžikem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv.

- 7.4 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. Uplatněním kterékoli smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčeno právo dotčené Smluvní strany na náhradu škody v plné výši.
- 7.5 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.
- 7.6 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 Česká televize 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 Českou televizí uveřejněna postupem podle zákona s tím, že informace označené žlutou barvou budou znečitelněny.
- 7.7 Smluvní strany se dohodly, že
- a) jakákoli změna této smlouvy může být sjednána výlučně a pouze písemným dodatkem podepsaným oběma Smluvními stranami, a to s jejich podpisy na téže listině;
 - b) zvyklosti ani zavedená praxe stran nemají přednost před ustanoveními této smlouvy ani před zákonem;
 - c) marné uplynutí dodatečné lhůty k plnění nemá za následek automatické odstoupení od této smlouvy;
 - d) poté, co byl návrh této smlouvy či jejího dodatku po podpisu jednou ze Smluvních stran předložen k podpisu druhé Smluvní straně, vylučuje se přijetí daného návrhu druhou Smluvní stranou s dodatkem nebo odchylkou;
 - e) připouští-li výraz použitý v této smlouvě různý výklad, nevyloží se v pochybnostech k tíži toho, kdo jej použil jako první;
 - f) veškeré odkazy na ustanovení, resp. ujednání, použité v této smlouvě představují odkazy na ustanovení, resp. ujednání, této smlouvy, není-li v daném odkazu výslovně stanoveno jinak.
- 7.8 Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech (dva pro Nájemce, jeden pro Pronajímatele).
- 7.9 Nedílnou přílohou této smlouvy je:
- ☐ příloha č. 1 – půdorys dispozičního uspořádání ve stavu ke dni uzavření smlouvy;
 - ☐ příloha č. 2 – prohlášení Vlastníka.

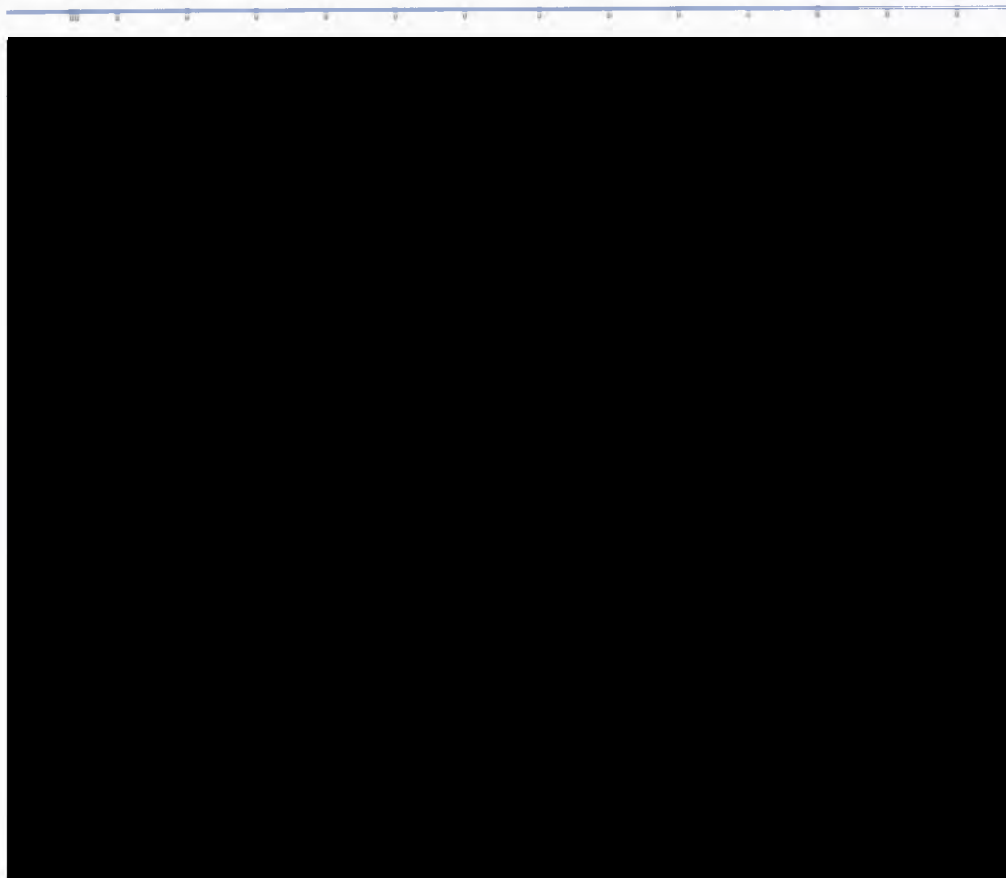
- 7.10 Smluvní strany souhlasně prohlašují, že si tuto smlouvu pozorně přečetly, že její obsah je srozumitelný a určitý, a že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být Smluvními stranami uzavřena a závazky z ní řádně plněny a nejsou jim známy žádné důvody, které by způsobovaly 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.

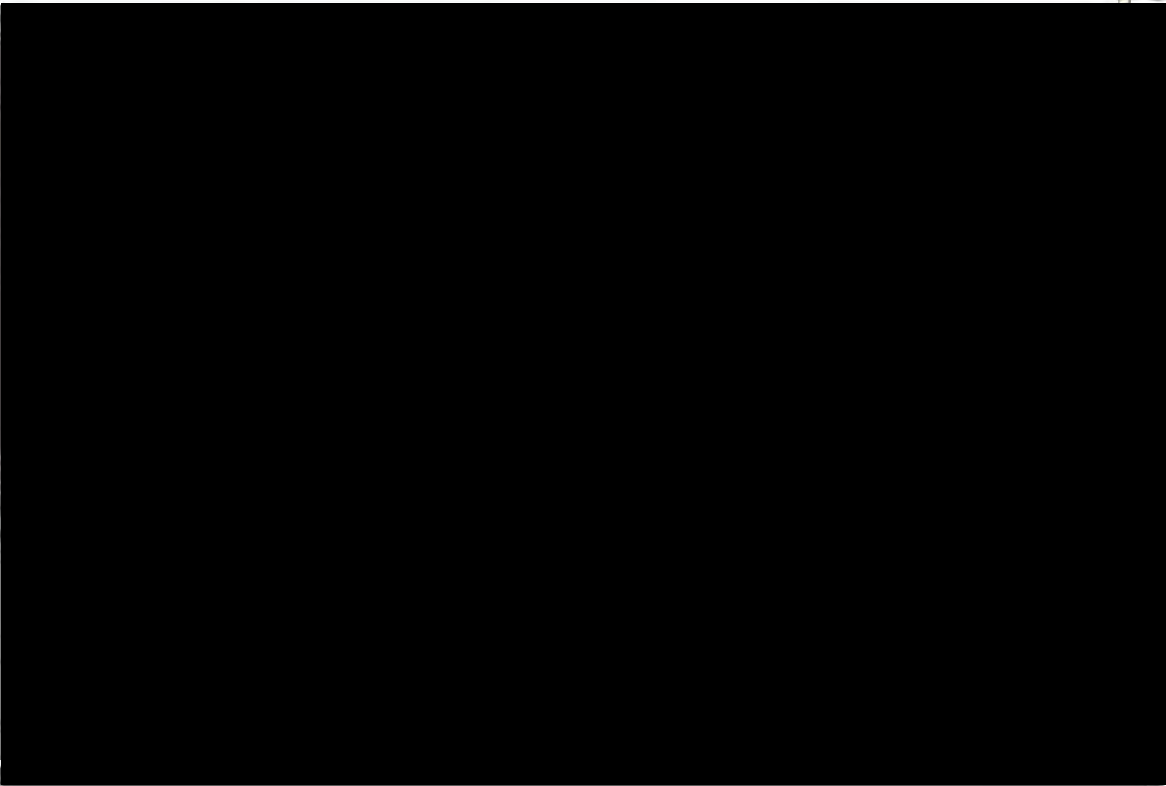
Česká televize

Jméno: Petr Dvořák
Funkce: generální ředitel
Místo: Praha
Datum: - 5 -08- 2022

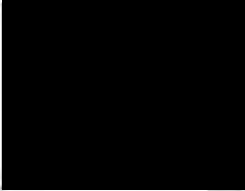
PARKHAUS a.s.

Jméno:
Funkce:
Místo: České Budějovice
Datum: 11.08.2022





REGIONÁLNÍ STUDIO ČESKÉ TELEVIZE
ČESKÉ BUDĚJOVICE, PARKHAUS
DISPOZIČNÍ USPOŘÁDÁNÍ
1:50, 08.06.2022



Příloha č. 2 nájemní smlouvy – Prohlášení Vlastníka

Společnost

..... (dále jen „Vlastník“), která jako vlastník a propachtovatel přenechala stávajícímu pronajímateli PARKHAUS a.s., IČ: 28070682, se sídlem: Čechova 1622, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice Předmět nájmu k dočasnému užívání a požívání:

- tímto souhlasí s provedením Stavebních úprav, které budou provedeny v Předmětu nájmu specifikovaném v příloze č. 1 této smlouvy, tj. v nebytových prostorech o celkové rozlozem2 nacházejících se vNP budovy č. ev. 52 nacházející se na adresním místě F.A. Gerstnera, České Budějovice, dle požadavků Nájemce. Vlastník souhlasí, že tyto Stavební úpravy budou pro Nájemce představovat technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších změn, a že toto zhodnocení bude pro daňové účely odepisováno výlučně Nájemcem a nebude jakkoli přičítáno ve smyslu zákona o dani z příjmů Pronajímateli ani Vlastníku budovy. Vlastník nezvýší pořizovací cenu Předmětu nájmu o dané výdaje zaplacené Nájemcem v souvislosti s provedením úprav Nájemcem.
- se zavazuje, že dnem, kdy případně dojde k zániku užívacího práva Pronajímatele k Předmětu nájmu vymezenému ve smlouvě, jejíž přílohou je toto prohlášení, vstupuje do práv a povinností Pronajímatele dle této smlouvy a umožní Nájemci užívání Předmětu nájmu v rozsahu této smlouvy. Strany ujednávají, že Vlastník však nevstupuje do jakýchkoliv peněžitých povinností Pronajímatele vzniklých přede dnem jejího vstupu do pozice pronajímatele (tedy před dnem zániku užívacího práva stávajícího Pronajímatele) a z těchto není a nebude povinná. Nájemce s tímto ujednáním a jeho následky plně souhlasí, což uvádí v čl. 1 odst. 1.6 smlouvy.

V Českých Budějovicích dne 11.08.2022

Vlastník