

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ Č. 218/N/632/2022

### VÍTKOVICE, a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 302  
se sídlem Vítkovice 3020, 703 00 Ostrava

IČO: 45193070

DIČ: CZ45193070

zastoupená Mgr. Rodanem Broskevičem, předsedou představenstva a

Mgr. Pavlem Štefánikem, místopředsedou představenstva

je plátcem DPH

číslo účtu: 2131116529/8040

(dále jen „Pronajímatel“)

a

### Česká televize

zřízena zákonem č. 483/1991 Sb. O České televizi, nezapisuje se do obchodního rejstříku  
se sídlem Na Hřebenech II 1132/4

140 70 Praha 4 – Kavčí hory

adresa pro doručování: Televizní studio Ostrava, Dvořákova 18, 728 20 Ostrava

IČO: 00027383

DIČ: CZ00027383

zastoupená Petrem Dvořákem, generálním ředitelem

je plátcem DPH

číslo účtu: 1540252/0800

(dále jen „Nájemce“)

(dále společně též „Smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ustanovení § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Smlouva“)

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, a to pozemku parcelní číslo 2976/5, zastavěná plocha a nádvoří, součástí kterého je stavba bez čp/če, jiná stavba (dále jen „*Budova*“), vše zapsáno na LV č. 22 v k. ú. Moravská Ostrava, vedeném Katastrálním pracovištěm Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava – město.
2. Nájemce bere na vědomí, že k Předmětu nájmu je přístup/příjezd pouze přes pozemky třetí osoby, tj. společnosti MWD Invest, a.s., se sídlem Tovačovského 318/18, 767 01 Kroměříž, IČO: 29453291. Nájemce prohlašuje, že si přístup/příjezd k Předmětu nájmu přes pozemky parc. č. 2966/6 a parc. č. 2980/1, oba v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zajistil u třetí osoby na vlastní náklady sám před podpisem této Smlouvy. V souvislosti s tímto ujednáním Nájemce tímto ve dle ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku přebírá nebezpečí změny okolností. Nájemce výslovně prohlašuje, že se skutečností uvedenou v tomto odstavci seznámil, bere ji na vědomí a prohlašuje, že nebude považována za důvod výpovědi této Smlouvy, a to po celou dobu trvání této Smlouvy.

## II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se zavazuje touto Smlouvou přenechat Nájemci k dočasnému užívání (nájmu) prostory v Budově, které jsou dále specifikovány v půdorysných plánech, které tvoří **Přílohy č. 1a a č. 1b**, které jsou nedílnou součástí této Smlouvy, a sice:

- místnost č. 110, garáž, část o výměře 668 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 111, garáž, o výměře 184,80 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 112, garáž, o výměře 111,50 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 113, dílna, o výměře 65,80 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 114, chodba, o výměře 36,20 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 115, chodba, o výměře 17,80 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 116, chodba, o výměře 13,50 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 117, schodiště o výměře 14,50 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 118, sklad, o výměře 25,70 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 119, WC předsiň, o výměře 3,90 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 119a, WC muži, o výměře 5,70 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 119 b, WC muži, o výměře 1,60 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 119 c, WC muži, o výměře 1,60 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 120, WC předsiň, o výměře 3,50 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 120a, WC ženy, o výměře 1,50 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 121, sklad, o výměře 79,90 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 121a, sklad, o výměře 77,30 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 122, kancelář, o výměře 10,60 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 123, kancelář, o výměře 16,30 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 124, kancelář, o výměře 25,30 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 125, kancelář, o výměře 17,50 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 126, kancelář, o výměře 23,80 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 127, sklad, o výměře 7,70 m<sup>2</sup>,
- nákladní výtah, o výměře 2,50 m<sup>2</sup>

vše v 1.NP Budovy,

- místnost č. 203, schodišťový prostor, o výměře 9,50 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 204, dispečink, o výměře 21,60 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 205, archiv, o výměře 18 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 206, kancelář, o výměře 23,60 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 207, kancelář, o výměře 15,50 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 208, kancelář, o výměře 14,10 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 209, denní místnost, o výměře 32,50 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 210, denní místnost, o výměře 17,30 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 211, sklad, o výměře 16,40 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 212, sklad, o výměře 16,90 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 213, dílna, o výměře 18 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 214, kancelář, o výměře 26,30 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 215, sklad, o výměře 19,10 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 215a, sklad, o výměře 5,60 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 216, WC předsiň, o výměře 4,10 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 216a, WC muži, o výměře 5,20 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 216b, WC muži, o výměře 1,30 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 216c, WC muži, o výměře 1,30 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 216d, WC muži, o výměře 1,30 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 217, sklad, o výměře 48,10 m<sup>2</sup>,

- místnost č. 218, denní místnost, o výměře 33,50 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 219, chodba, o výměře 4,40 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 219a, sklad, o výměře 9,30 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 219b, kuchyň, o výměře 24,80 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 220, jídelna, o výměře 35,10 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 221, denní místnost, o výměře 49,10 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 222, posilovna, o výměře 38,20 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 223, sklad, o výměře 25,70 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 224, pokoj, o výměře 36,60 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 225, pokoj, o výměře 36,60 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 226, pokoj, o výměře 39,30 m<sup>2</sup>
- místnost č. 227, kancelář, o výměře 34,20 m<sup>2</sup>
- místnost č. 238, chodba, o výměře 16,30 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 239, šatna, o výměře 154,30 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 248, chodba, část o výměře 140,00 m<sup>2</sup>,
- místnost č. 249, schodišťový prostor, o výměře 11,90 m<sup>2</sup>,

vše v 2.NP Budovy,

(dále všechny prostory uvedené v čl. II. odst. 1 společně jen „**Předmět nájmu**“), a Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou.

2. V případě, že Nájemce nepřevzme Předmět nájmu do užívání dle této Smlouvy, uhradí Pronajímateli veškeré náklady spojené se stavebními a jinými úpravami Předmětu nájmu, které Pronajímatel prokazatelně provedl dle požadavků Nájemce (dále jen „**stavební úpravy**“) a dále mu nahradí škodu ve výši [REDAKCE].  
[REDAKCE] Předchozí věta neplatí, nesplnil-li Pronajímatel povinnosti dle odst. 3 a 4 tohoto článku a v případě, kdy Nájemce nepřevzme Předmět nájmu do užívání z důvodu, který zavinil Pronajímatel.
3. Na výslovnou žádost Nájemce se Pronajímatel zavazuje ukončit stávající Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a smlouvu o dodávce energií [REDAKCE] uzavřenou s třetím subjektem na část Předmětu nájmu.
4. Na výslovnou žádost Nájemce se Pronajímatel zavazuje nejpozději do 4 měsíců ode dne podpisu této smlouvy uvést Předmět nájmu do stavu dle požadavků uvedených v Příloze č. 3, která je nedílnou součástí této Smlouvy, když se zavazuje na stavební úpravy vynaložit maximálně [REDAKCE] Kč bez DPH. V případě, že cena za stavební úpravy dle Přílohy č. 3 této Smlouvy přesáhne částku [REDAKCE] Kč bez DPH, uhradí rozdíl v ceně Nájemce, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Tato skutečnost byla stranami zohledněna při sjednání výše nájemného. V případě, že Pronajímatel poruší povinnost dle tohoto odstavce má Nájemce právo požadovat přiměřenou slevu z nájmu nebo od smlouvy odstoupit.

### III.

#### Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze za účelem výkonu své podnikatelské činnosti a plnění úkolů veřejné služby dle zákona č. 483/1991 Sb., o České televizi.
2. Nájemce se zavazuje plnit a dodržovat veškeré zákonné a technické předpisy potřebné pro sjednaný účel užívání na vlastní náklady.
3. Nájemce nemá právo v Předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření této Smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů

v Předmětu nájmu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala Pronajímatele nebo jiné osoby. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

#### IV. Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel pronajímá Předmět nájmu Nájemci **na dobu určitou v délce trvání 10 let, a to od prvního dne následujícího po uplynutí 4 měsíců ode dne podpisu této smlouvy.**
2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn uplatnit **opci** na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy **jedenkrát o 5 let**. Pronajímatel toto právo akceptuje a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu dle této smlouvy výše uvedeným způsobem prodloužit. Opci se rozumí právo Nájemce svým jednostranným jednáním (uplatněním opce) dosáhnout výše uvedeného prodloužení doby trvání nájmu, a to za podmínek uvedených v této smlouvě. Nájemce však není povinen opci uplatnit. Opce musí být uplatněna písemně tak, že Nájemce doručí Pronajímateli oznámení na adresu sídla Pronajímatele. Lhůta pro oznámení o prodloužení nájmu Pronajímateli je 6 měsíců před požadovaným dnem prodloužení nájmu.
3. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2311, resp. ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

#### V. Služby

1. Pronajímatel bude Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu poskytovat služby na základě samostatné smlouvy o dodávce energií a služeb.

#### VI. Nájemné a způsob placení nájemného

1. Nájemné za **Předmět nájmu** bylo Smluvními stranami sjednáno ve výši **208 640,83 Kč** (slovy: dvě stě osm tisíc šest set čtyřicet korun českých a osmdesát tři haléřů) **bez DPH za jeden měsíc**. Nájemné se skládá z těchto částek:

název místnosti	číslo místnosti	výměra v m <sup>2</sup>	sazba Kč/m2/rok	celkem Kč/rok	celkem Kč/měsíc
Garáž - část	110	668,00			
Garáž	111	184,80			
Garáž	112	111,50			
Dílna	113	65,80			
Chodba	114	36,20			
Chodba	115	17,80			
Chodba	116	13,50			
Schodiště	117	14,50			
Sklad	118	25,70			

WC předsíň	119	3,90
WC muži	119a	5,70
WC muži	119b	1,60
WC muži	119c	1,60
WC předsíň	120	3,50
WC ženy	120a	1,50
Sklad	121	79,90
Sklad	121a	77,30
Kancelář	122	10,60
Kancelář	123	16,30
Kancelář	124	25,30
Kancelář	125	17,50
Kancelář	126	23,80
Sklad	127	7,70
Výtah		2,50
Schodišťový prostor	203	9,50
Dispečink	204	21,60
Archív	205	18,00
Kancelář	206	23,60
Kancelář	207	15,50
Kancelář	208	14,10
Denní místnost	209	32,50
Denní místnost	210	17,30
Sklad	211	16,40
Sklad	212	16,90
Dílna	213	18,00
Kancelář	214	26,30
Sklad	215	19,10
Sklad	215a	5,60
WC předsíň	216	4,10
WC muži	216a	5,20
WC muži	216b	1,30
WC muži	216c	1,30
WC muži	216d	1,30
Sklad	217	48,10
Denní místnost	218	33,50

Chodba	219	4,40	
Skład	219a	9,30	
Kuchyň	219b	24,80	
Jidelna	220	35,10	
Denní místnost	221	49,10	
Posilovna	222	38,20	
Skład	223	25,70	
Pokoj	224	36,60	
Pokoj	225	36,60	
Pokoj	226	39,30	
Kancelář	227	34,20	
Chodba	238	16,30	
Šatna	239	154,30	
Chodba	248	140,00	
Schodišťový prostor	249	11,90	
<b>Úhrada celkem Kč bez DPH</b>		<b>2 421,50</b>	

- Nájemce je povinen platit měsíční nájemné dle odst. 1. tohoto článku na základě faktury, daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem do 15. dne měsíce předem, se splatností k 20. dni fakturovaného měsíce. Datem uskutečnění zdanitelného plnění se rozumí vystavení daňového dokladu. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu, a to v souladu s příslušnou právní úpravou. Nebude-li faktura obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu, je Nájemce povinen Pronajímateli takový doklad průkazně vrátit nejpozději do 7 dnů od jeho obdržení. Bude-li tvrzení Nájemce o výše uvedené vadnosti faktury oprávněné, vystaví Pronajímatel novou bezvadnou fakturu bez zbytečného odkladu po konstatování oprávněnosti námitek Nájemce. Smluvní strany se dohodly, že daňové doklady bude Pronajímatel Nájemci odesílat na e-mail: faktury.ova@ceskatelevize.cz
- Nájemné za část měsíce uhradí Nájemce v alikvotní výši.
- Nájemce se zavazuje, že své peněžní závazky vůči Pronajímateli, které mu vzniknou z této Smlouvy, splní výhradně finanční (peněžní) formou, tj. dle faktury bankovním převodem ze svého účtu na účet Pronajímatele nebo platbou v hotovosti a že neučiní žádné právní jednání, jimž by způsobil zánik svého peněžitého závazku z této Smlouvy jinak než jeho zaplacením. Toto ujednání nevylučuje zápočty mezi Nájemcem a Pronajímatelem na základě písemné dohody Smluvních stran ani jednostranné zápočty ze strany Pronajímatele za účelem použití jistoty dle čl. VII. této Smlouvy.
- Smluvní strany si sjednávají **inflační doložku**, na jejímž základě se měsíční nájemné, počínaje **1.1.2025**, automaticky každoročně od 1.1. zvýší o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, nejvýše však o [redacted] za rok. Základem pro výpočet zvýšeného nájemného je vždy nájemné za předchozí období. Záporná míra inflace se neuplatní. Nájemce se zavazuje, že event. rozdíl mezi nájemným zaplaceným od 1. ledna běžného roku a nájemným nově navýšeným o míru inflace dle tohoto odstavce smlouvy, uhradí společně s první platbou zvýšeného nájemného, a to na základě daňového dokladu. Smluvní strany pro odstranění pochybností uvádí, že k úpravě ceny dle tohoto ustanovení Smlouvy není třeba uzavírat dodatek ke Smlouvě.

6. Smluvní strany se dále dohodly, že případné zvýšení nájemného o hodnotu vyšší než sjednanou v čl. VI. odst. 5. této Smlouvy, bude řešeno na základě vzájemné dohody dodatkem k této Smlouvě.
7. Ustanovení § 2303 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) se nepoužije. Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů, a nebytových prostorů v domě s byty se nepoužije.
8. V případě, že se Nájemce dostane do prodlení delšího než 14 dnů s placením jakéhokoliv finančního plnění dle této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Nárok Pronajímatele na zákonný úrok z prodlení a na náhradu škody není tímto dotčen.

## VII. Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen na zaplacení nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících z této Smlouvy složit Pronajímateli peněžitou jistotu ve výši **209 000,00 Kč** (slovy: dvě stě devět tisíc korun českých) bezhotovostně na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to nejpozději do 14 kalendářních dnů ode dne podpisu této Smlouvy.
2. V případě skončení nájmu je Pronajímatel povinen složenou jistotu Nájemci nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu vyúčtovat a vrátit mu částku odpovídající rozdílu mezi složenou jistotou a případným dluhem Nájemce. Z jistoty je Pronajímatel oprávněn odečíst i náklady na opravu případných škod, které v/na Předmětu nájmu nebo v souvislosti s nájmem za dobu trvání nájmu vznikly. Nárok Pronajímatele na náhradu škody nad rámec složené jistoty tímto nezaniká.
3. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu na náhradu nákladů vynaložených na provedení stavebních úprav dle ustanovení čl. II. odst. 4 této Smlouvy a v rozsahu Přílohy č. 3, které na žádost Nájemce Pronajímatel provedl, a to v případě, že Nájemce tuto Smlouvu před uplynutím její doby trvání ukončí anebo tato Smlouva z jakéhokoliv důvodu na straně Nájemce zanikne.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že se jistota neúročí.
5. Nájemce je povinen jistotu na výzvu Pronajímatele doplnit.

## VIII. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:
  - 1.1 Pronajímatel je povinen:
    - odevzdat Předmět nájmu a sepsat o tom s Nájemcem předávací protokol, jehož obsahem bude záznam o stavu a vybavení Předmětu nájmu, stavy měřidel, počty předaných klíčů, hesla k bezpečnostním systémům, čipové karty opravňující ke vstupu přes závoru do nemovitosti, již je Předmět nájmu součástí, aj.
    - předat Nájemci při předání Předmětu nájmu dle předávacího protokolu revize a PBŘ, zejména revize vnitřní elektroinstalace, hromosvodů, vjezdových rolovacích vrat a dalších technických instalovaných zařízení, aj.
    - do 4 měsíců ode dne podpisu této Smlouvy zajistit úpravy Předmětu nájmu, které jsou vymezeny v **Příloze č. 3** této smlouvy, která tvoří nedílnou součást této Smlouvy
    - zajišťovat na svůj náklad údržbu a opravy výměňkové stanice a zařízení na výrobu tepla

- přenechat Předmět nájmu Nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
- udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat,
- zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu. Ustanovení čl. I. odst. 2 této Smlouvy tímto není dotčeno;

V případě porušení povinností dle tohoto odstavce je Nájemce oprávněn vyúčtovat Pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] z měsíčního nájemného sjednaného v článku VI. odst. 1, a to za každý započatý den porušení povinností. Smluvní pokuta je splatná do 3 dnů ode dne doručení jejího vyúčtování Pronajímateli. Nárok Nájemce na náhradu škody není tímto dotčen. V případě uplatnění smluvní pokuty ze strany Nájemce je současně vyloučen jeho nárok na slevu z nájemného.

#### 1.2 Pronajímatel má právo:

- na placení sjednaného nájemného ve sjednané době řádně a včas, dle této Smlouvy.
- vstupovat do Předmětu nájmu za účelem ověření, zda jsou pronajaté prostory užívány řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na nich.

#### 1.3 Nájemce je povinen:

- užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu vycházející z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
- Předmět nájmu nesmí být užíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašnosti, hlukem nebo exhalacemi).
- platit nájemné a další platby dle této Smlouvy.
- na výzvu Pronajímatele doplnit jistotu nebo její část, kterou Pronajímatel v souladu s touto Smlouvou použil.
- hradit ze svého obvyklé náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu, tj. náklady na běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu.
  - **běžnou údržbou** se pro účely smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání rozumí udržování a čištění Předmětu nájmu, včetně zařízení a vybavení, které se provádějí obvykle při užívání objektů, resp. jejich částí, tzn. pravidelné prohlídky a čištění vodovodní výtoků, splachovačů, zápachových uzávěrek, mísících baterií, ohřivačů vody, umyvadel, výlevek, malování včetně opravy omítek a následný úklid, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce, nátěry vnitřních dveří, výměny zámků apod. a to bez omezení finančního limitu. Do běžné údržby patří rovněž povinnost Nájemce po celou dobu trvání této Smlouvy provádět na své náklady revize a servis všech zařízení, která jsou v Předmětu nájmu a předkládat Pronajímateli pravidelně všechny revizní zprávy to vše na náklady Nájemce bez omezení finančního limitu.
  - **Za drobné opravy** se pro účely této Smlouvy považují opravy a výměny jednotlivých předmětů a součástí Předmětu nájmu do výše [REDAKCE] Kč za každý jednotlivý případ, za který se považuje každá jednotlivá oprava či jiná činnost ve vztahu k jednomu zařízení, věci, předmětu, a jiné, např. součásti Předmětu nájmu. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je Nájemce.



- **za drobné opravy** se považují zejména, nikoliv však výlučně: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí dveří a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru Předmětu nájmu, opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do nemovitosti, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro předmět nájmu, opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro předmět nájmu, výměny sifonů, opravy a certifikace bytových měřidel dle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, wc mís, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, výměny drobných součástí předmětů výše uvedených.
- jiné než obvyklé náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu, tj. jiné náklady než náklady na běžnou údržbu a drobné opravy, nese Pronajímatel.
- hradit veškeré poplatky související s provozováním Předmětu nájmu.
- zachovávat čistotu v Předmětu nájmu, ve společných prostorách nemovitostí a přiléhajících pozemcích.
- odstranit poruchu nebo havárii v součinnosti s Pronajímatelem.
- oznámit Pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit Pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl a spolupracovat s odbornými zaměstnanci Pronajímatele při odstraňování vady a případných škod na Předmětu nájmu.
- zajistit dodržování veškerých předpisů na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na úseku požární ochrany, hygienické předpisy a předpisy na ochranu životního prostředí a veřejného zdraví, platné v Předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
- dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy v oblasti ochrany a ostrahy majetku, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci; v Předmětu nájmu zajišťuje Nájemce péči o BOZP a PO dle platných předpisů a je odpovědný za škody, které vzniknou jeho provozní činností; Případné sankce, uplatněné kontrolními orgány státní správy vůči Pronajímateli v důsledku porušení povinností Nájemce vyplývajících z platných právních předpisů ze strany Nájemce, ponese Nájemce v plné výši.
- požádat předem o písemný souhlas Pronajímatele k provozování činností v Předmětu nájmu, které se řadí do kategorií se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím dle ust. § 4 odstavce 2. a 3. zákona o požární ochraně.

- zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, užívacích, nájemních a případných dalších práv třetích osob v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
- řádně chránit Předmět nájmu a informovat neprodleně Pronajímatele o všech závažných skutečnostech souvisejících s touto ochranou.
- plnit povinnosti provozovatele, původce odpadu, odběratele vody, osoby vypouštějící vodu, provozovatele zdroje znečištění ovzduší a další zákonná ustanovení, týkající se povinností při ochraně životního prostředí; náklady z těchto činností hradí Nájemce, stejně jako případné sankce vyplývající z neplnění uvedených povinností.
- nakládat s odpady dle zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech, v platném znění, a jeho prováděcích vyhlášek; případné sankce uložené orgány státní správy činnými v oblasti odpadového hospodářství, spojené s porušením výše uvedeného zákona ze strany Nájemce, ponese Nájemce.
- nakládat s vodami v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, a současně v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění; případné sankce, uložené orgány státní správy činnými v oblasti vodního hospodářství, spojené s porušením výše uvedených zákonů ze strany Nájemce, ponese Nájemce.
- umožnit Pronajímateli vstup a přístup do Předmětu nájmu za účelem prohlídky, kontroly, opravy, údržby, oznámí-li to Pronajímatel předem. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li Nájemci činnosti Pronajímatele při prohlídce a přístupu do Předmětu nájmu obtíže nevzniká Nájemci právo na slevu z nájemného.

#### 1.4 Nájemce je oprávněn:

- v případě, že Nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba Nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat Nájemce sám.
- provádět stavební úpravy, technické úpravy nebo jinak zasahovat trvale do Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce není oprávněn provádět na Předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy, které budou mít charakter technického zhodnocení bez platně uzavřené „Smlouvy o provedení technického zhodnocení“ podepsané statutárními zástupci Nájemce a Pronajímatele. Ve sporném případě se má za to, že předchozí souhlas či uzavření takovéto dohody vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu, podstatně měnící Předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického a dalšího vedení. Nájemce je povinen vyžádat si písemný souhlas Pronajímatele před tím, než začne provádět jakékoli stavební úpravy v Předmětu nájmu. Provede-li však Nájemce změnu věci bez předchozího písemného souhlasu/smlouvy Pronajímatele, je povinen Předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu.  
Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany konstatují, že v souvislosti s případným technickým zhodnocením Nájemci nevzniká žádný nárok a není oprávněn po Pronajímateli požadovat žádné plnění, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Stavební úpravy, které Pronajímatel dle článku II. odst. 2 této Smlouvy v rozsahu Přílohy č. 3 provedl, se nepovažují za technické zhodnocení dle tohoto odstavce a v souvislosti s jeho provedením, částečnou úhradou ze strany Nájemce, nevznikl ani nevznikne Nájemci vůči Pronajímateli žádný nárok a strany výslovně prohlašují, že se nejedná ani o bezdůvodné obohacení Pronajímatele.

- zajistit si telefonní linku a připojení k internetu na své náklady
- 1.5 Škody a vady způsobené nedbalostním nebo úmyslným jednáním Nájemce, jeho zaměstnanců, jím pověřených třetích osob, budou odstraněny/opraveny na náklady Nájemce, a to bez ohledu na jejich výši.
- 1.6 Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji Nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání, nebo oprava trvá dlouho. Nájemci nevzniká z těchto důvodů právo na slevu z nájemného s výjimkou situace, kdy Nájemce nebude moci Předmět nájmu řádně užívat.
- 1.7 Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na Předmětu nájmu včetně škod, které způsobí osoby Nájemcem pověřené. Takové škody je Nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Nájemce byl upozorněn na to, že pronajímatel nezajišťuje pojištění věci, které nejsou v jeho vlastnictví a neodpovídá za jejich případné poškození či ztrátu. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené odcizením majetku Nájemce umístěném v Předmětu nájmu.
- 1.8 Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:
- za Pronajímatele ve věcech technických správce majetku p [redacted] číslo telefonu: [redacted]
  - za Pronajímatele ve věcech smluvních [redacted] číslo telefonu [redacted] email [redacted]
  - za Nájemce ve věcech technických [redacted], číslo telefonu [redacted] email: [redacted]
  - za nájemce ve věcech smluvních [redacted] číslo telefonu [redacted] email: [redacted]

## IX. Podnájem

1. Nájemce může dát do podnájmu třetí osobě Předmět nájmu nebo jeho část jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. V případě souhlasu Pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu.
2. Umožní-li Nájemce užívání Předmětu nájmu nebo jeho části za předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám.

## X. Změna vlastnictví

1. Změní-li se vlastník Předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Pronajímatel se zavazuje písemně a prokazatelně informovat nového vlastníka o existenci smluvního vztahu na základě Smlouvy a zavazuje se jej seznámit se všemi podmínkami této Smlouvy. V případě nesplnění povinnosti dle předchozí věty je Pronajímatel povinen nahradit Nájemci škodu, která mu nesplněním této povinnosti vznikne.

## XI. Ukončení nájmu

1. Smluvní vztah zaniká:
  - 1.1 uplynutím doby, na kterou byla Smlouva sjednána;
  - 1.2 písemnou dohodou Smluvních stran;
  - 1.3 písemnou výpovědí ze strany Pronajímatele, v případě, že bude Nájemce v prodlení s plněním jakéhokoli peněžitého závazku delším než 30 dní.
  - 1.4 písemnou výpovědí ze strany Nájemce, ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen, nebo přestane-li být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor.
  - 1.5 Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2308 a § 2309 a § 2311 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ustanovení čl. XI odst. 1.4 tím není dotčeno.
  
2. Písemná výpověď nabývá účinnosti dnem jejího doručení adresátovi. Výpovědi nejsou dotčena ustanovení této Smlouvy o smluvních pokutách či náhradě škody, která zůstávají v platnosti a trvají i po ukončení Smlouvy. Výpovědí této Smlouvy není dále dotčena povinnost Nájemce splnit veškeré své peněžité závazky vzniklé ke dni zániku této Smlouvy, zejména závazek zaplatit nájemné a úhradu za služby s nájmem spojené.
  
3. V případě ukončení Smlouvy ze strany Pronajímatele před 30.06.2033 z důvodu neplacení nájemného nebo z důvodu prodlení s placením jakéhokoliv jiného peněžitého závazku Nájemcem delšího než 30 dní, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli odstupné ve výši [REDAKCE]. Nájemce prohlašuje, že toto ujednání považuje za přiměřené a odpovídající podmínkám Smlouvy.
  
4. Nájemce je povinen v den skončení nájmu nejpozději do 17h vyklidit Předmět nájmu a tento ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a protokolárně předat Pronajímateli, spolu s veškerými klíči, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Veškeré závady na Předmětu nájmu musí být odborně opraveny, Předmět nájmu musí být vyklizený, vybiléný, vytřený a vyčištěný.
  
5. Nepředá-li Nájemce při ukončení nájmu předmět nájmu Pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení, a to ke dni ukončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu ve stavu odpovídající běžnému opotřebení. Pronajímatel je povinen písemně a prokazatelně oznámit Nájemci, že Předmět nájmu neodpovídá běžnému opotřebení, specifikovat vadu a stanovit mu dodatečnou přiměřenou lhůtu k jejímu odstranění. Pronajímateli vzniká nárok na uplatnění smluvní pokuty až v případě, že Nájemce vadu neodstraní ani v dodatečně přiměřené lhůtě. Předávací protokol vypracuje Pronajímatel. Nájemce je oprávněn uvést do předávacích protokolů svoje stanovisko ke skutečnostem uvedeným Pronajímatelem v předávacích protokolech, resp. uvést skutečnosti, které v předávacích protokolech Pronajímatele schází. Předávací protokoly budou obsahovat mimo jiné popis technického stavu Předmětu nájmu v okamžiku předání vč. soupisu případných vad a jejich přílohou bude i fotodokumentace. Protokoly podepíší zástupci obou smluvních stran.
  
6. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením Předmětu nájmu po skončení nájmu, je Nájemce povinen i nadále platit dohodnuté nájemné, a to až do doby vyklizení Předmětu nájmu Pronajímateli. Pronajímatel je současně v takovémto případě oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] za každý den prodlení s vyklizením Předmětu nájmu. Smluvní pokuta je splatná do 3 dnů ode dne doručení jejího vyúčtování Nájemci. Nárok Pronajímatele na náhradu škody není tímto dotčen.
  
7. Pro případ prodlení Nájemce s předáním Předmětu nájmu po skončení nájmu, je Nájemce povinen i nadále platit dohodnuté nájemné, a to až do doby předání Předmětu nájmu Pronajímateli.

Pronajímatel je současně v takovémto případě oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu. Smluvní pokuta je splatná do 3 dnů ode dne doručení jejího vyúčtování Nájemci. Nárok Pronajímatele na náhradu škody není tímto dotčen.

8. Při odevzdání Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do Předmětu nájmu vložil nebo do něho vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata Předmětu nájmu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání. Díry ve zdech po vrtání apod. je Nájemce povinen odborně opravit a omítku vybílit.
9. Zanikne-li Předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
10. Zanikne-li Předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má Nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
11. Nájemce je povinen odstranit v Předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem Pronajímatele, a uvést Předmět nájmu do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
12. Nájemce je povinen odstranit v Předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel Nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; Nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota Předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele.
13. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložением do vlastnictví Pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním Pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co Nájemce provedl bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

## XII.

### Závěrečná ustanovení

1. Majetková práva stran z této Smlouvy se promlčí za 10 let ode dne, kdy jednotlivé právo mohlo být uplatněno poprvé.
2. Tato smlouva zavazuje právní nástupce smluvních stran.
3. Nájemce může postoupit tuto Smlouvu, její části, práva a povinnosti z ní plynoucích či závazky z ní vzniklé pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
4. Smluvní strany se dohodly, pokud jednotlivá ustanovení Smlouvy nestanoví jinak, že se smluvní vztah vyplývající z této Smlouvy řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany podpisem této smlouvy vyloučily použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
5. Tato Smlouva byla Smluvními stranami uzavřena svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Jakákoliv změna této Smlouvy je možná pouze písemnou formou dodatku, podepsaného oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.
7. Tato Smlouva nabývá **platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv** v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, s tím že informace označené žlutou barvou budou znečitelněny. Smlouvu se

zavazuje zveřejnit Nájemce bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od platného uzavření Smlouvy.

8. O předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, jehož vystavení zajistí Pronajímatel. Oboustranně podepsaný předávací protokol bude nedílnou součástí této Smlouvy. Pronajímatel a Nájemce shodně prohlašují, že předávací protokol jsou oprávněni podepsat za Pronajímatele správce majetku [REDACTED] a za Nájemce [REDACTED].
9. Pronajímatel a Nájemce výslovně sjednávají, že tato Smlouva nebude vložena do evidence katastru nemovitostí.
10. Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž Nájemce a Pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.
11. Pokud se kterékoliv ustanovení této Smlouvy ukáže být po uzavření této Smlouvy neplatným nebo neúčinným, pak tato skutečnost nebude mít za následek neplatnost nebo neúčinnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu na žádost druhé smluvní strany nahradit takovéto neplatné nebo neúčinné ustanovení platným a účinným ustanovením, jehož obsah bude nejbližše odpovídat účelu neplatného nebo neúčinného ustanovení.
12. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1a – Půdorysný plánek Předmětu nájmu v 1. NP

Příloha č. 1b – Půdorysný plánek Předmětu nájmu v 2.NP

Příloha č. 2 – Situační snímek nemovitosti, kde se nachází Předmět nájmu

Příloha č. 3 – Seznam oprav Předmětu nájmu požadovaných Nájemcem

V Ostravě dne 24-02-2023

**VÍTKOVICE, a.s.**

Pronajímatel

[REDACTED]

Mgr. Rodan Broskevič  
předseda představenstva

[REDACTED]

Mgr. Pavel Štefánik  
místopředseda představenstva

[REDACTED]

**Česká televize**

Nájemce

[REDACTED]

Petr Dvořák  
generální ředitel

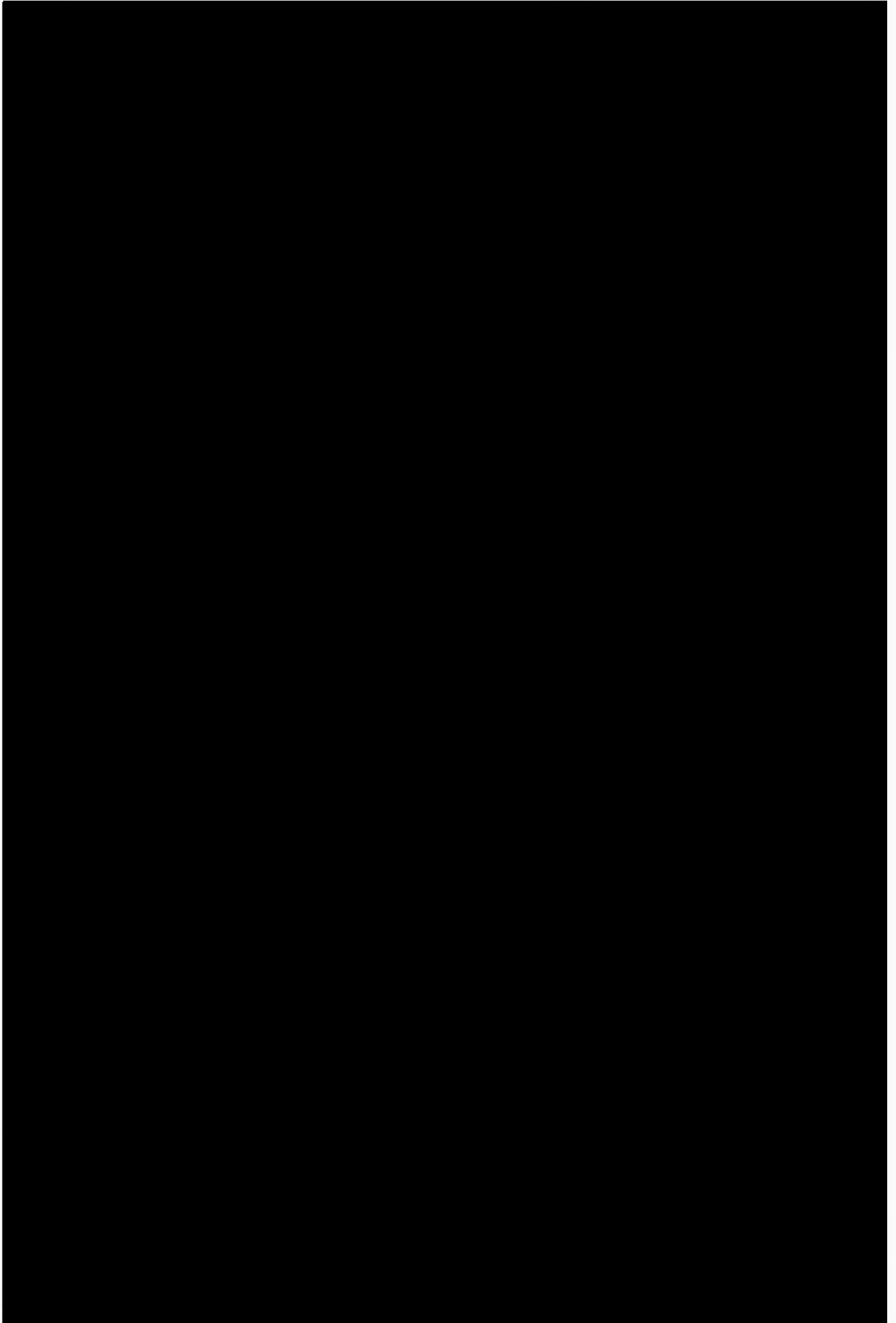
[REDACTED]

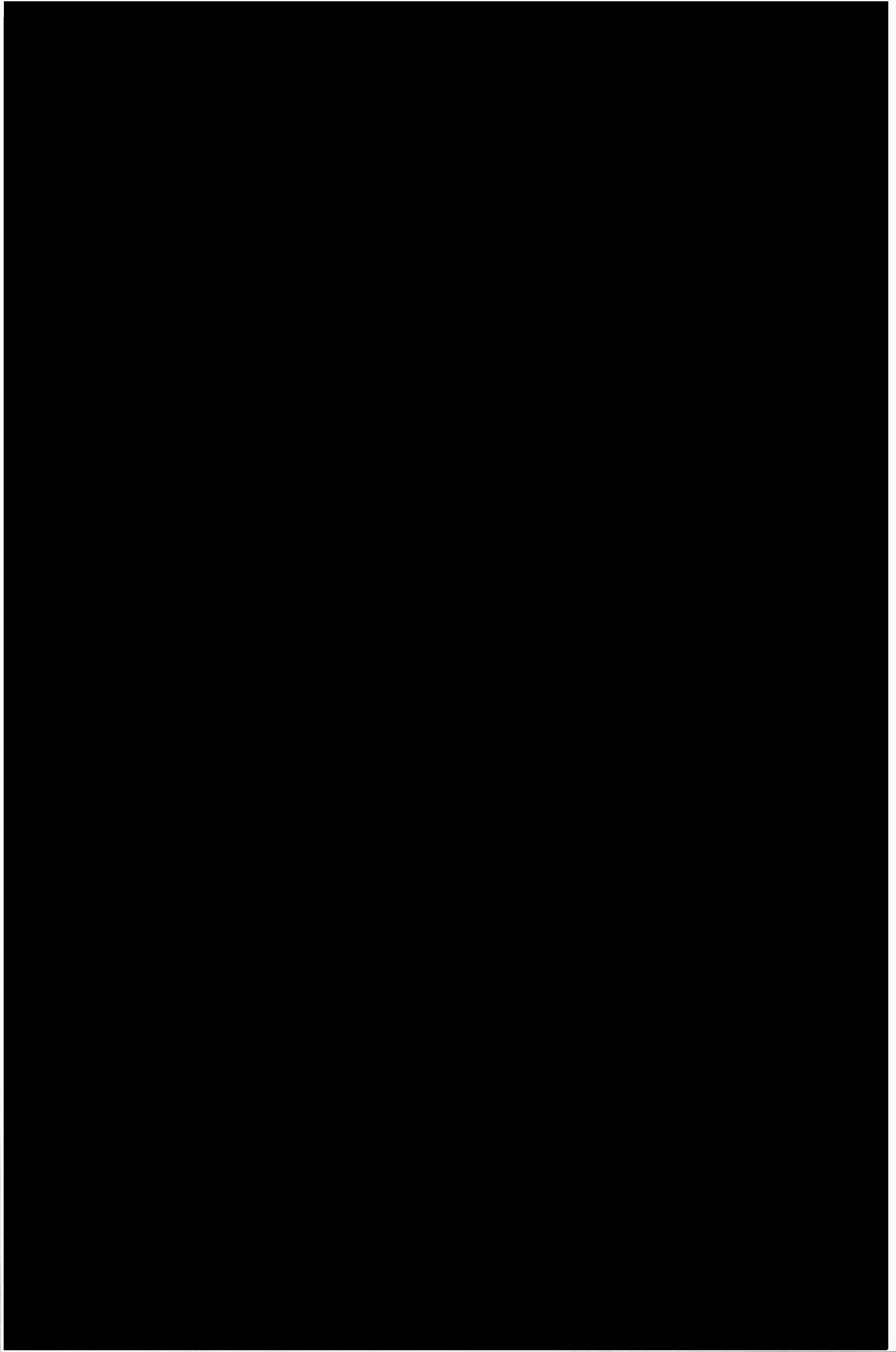


VÍTKOVICE, a.s.  
Vítkovice 3020  
703 00 Ostrava

- 3 -

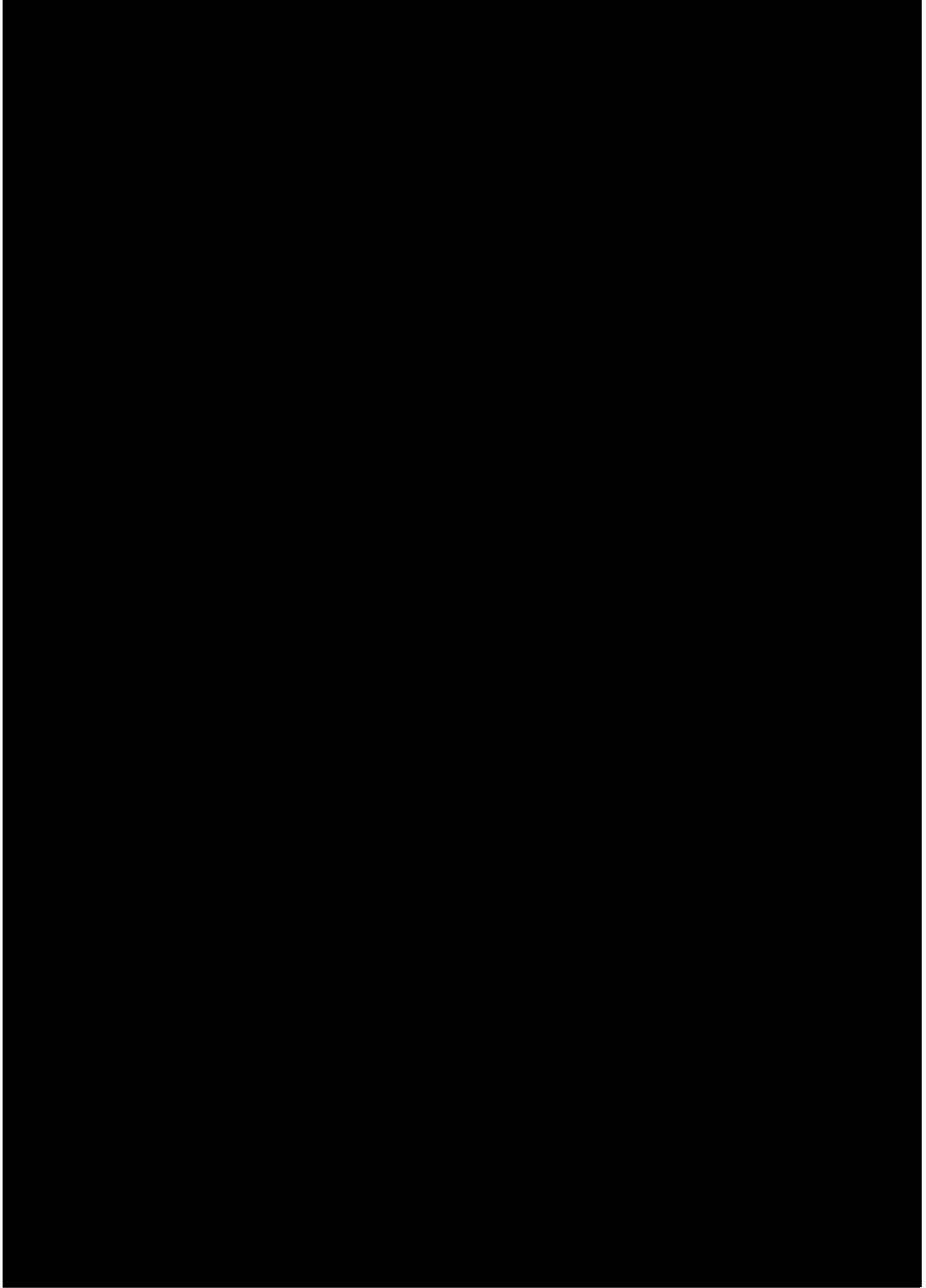
[REDACTED]







Příloha č. 2 smlouvy o nájmu části nemovité věci č. 218/N/632/2022



Příloha č. 3 smlouvy o nájmu prostoru služícího podnikání č. 218/N/632/2022

p.č.	Oblast	Opravy a úpravy pronajímané nemovitosti (budova)	Kdo
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			