



 **Česká televize**

**Česká televize**  
IČO: 00027383

a

**Richard Balous**  
IČO: 43045006

## **SMLOUVA O NÁJMU**

č. NAJ-22400060/544

Předmět smlouvy: **nájem nemovité věci pro účely natáčení**

Cena, případně hodnota: **obchodní tajemství**

Datum uzavření:

- 6 -05- 2024

**SMLOUVA O NÁJMU**

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

**Richard Balous**

IČO: 43045006, DIČ: CZ510829004, PLÁTCE DPH: ANO  
se sídlem Komunardů 1001/30, 170 00, Praha 7 – Holešovice  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
číslo účtu: 367747071/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Česká televize**

IČO: 00027383, DIČ: CZ00027383  
se sídlem Kavčí hory, Na Hřebenech II 1132/4, 140 70 Praha 4  
zřízená zákonem č. 483/1991 Sb., o České televizi, nezapisuje se do obchodního rejstříku  
zastoupená Janem Součkem, generálním ředitelem  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: 1540252/0800

(dále jen „nájemce“ nebo „Česká televize“)

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

**1. PŘEDMĚT NÁJMU**

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je řádným a výlučným vlastníkem [redacted] (dále jako „Předmět nájmu“) a je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a dále prohlašuje, že uzavřením této smlouvy nejsou dotčena žádná práva třetích osob.

1.2 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.

1.3 Pronajímatel poskytne nájemci služby související s nájmem vymezené v odst. 5.1.3.

**2. ÚČEL NÁJMU**

2.1 Pronajímatel přenechává nájemci do užívání Předmět nájmu, a to za účelem natáčení zvukově obrazového záznamu audiovizuálního díla (dále jako „AVD“) s pracovním názvem [redacted] díly [redacted] IDEC AVD: [redacted]

**3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU**

3.1 Nájemní vztah dle této smlouvy je uzavírán na dobu určitou, když doba nájmu je dohodnuta [redacted] jako jeden den, ve kterém proběhne stavba dekorace,

zkoušky, natáčení a likvidace dekorace. Pokud natáčení proběhne v po sobě bezprostředně následujících dnech, je nájemce oprávněn v Předmětu nájmu ponechat instalované technické zařízení a dekoraci do dalšího dne.

3.2 Termíny natáčení a doba nájmu se sjednává pro těchto [redacted] dnů roku [redacted]:

- [redacted]  
- [redacted]  
- [redacted]  
- [redacted]  
- [redacted]  
- [redacted]

#### 4. CENA NÁJMU, SLUŽEB

4.1 Výše nájemného činí částku [redacted] Kč (slovy [redacted] korun českých) a výše ceny služeb dle odst. 5.1.3 činí částku [redacted] Kč (slovy [redacted] korun českých), tj. celkem [redacted] Kč (slovy [redacted] korun českých), a to za každý den nájmu uvedený v odst. 3.2,

tj. celkem za dobu nájmu dle odst. 3.2 částku [redacted] Kč (slovy: [redacted] korun českých). Tato částka je konečná a nelze ji zvyšovat. K této částce bude připočtena DPH.

4.2 Částky za nájemné a služby dle odst. 4.1 a spotřeba elektrické energie dle odst. 5.2.1 písm. e) jsou splatné na základě faktury – daňového dokladu s třicetidenní splatností od jejího doručení nájemci, vystavené pronajímatelem měsíčně, vždy do [redacted] dne měsíce následujícího po měsíci, za nějž jsou účtovány. Pro případ nedodržení termínu splatnosti se sjednává úrok z prodlení ve výši [redacted] % ze sjednané fakturované částky za každý den prodlení až do zaplacení.

4.3 V případě, že je pronajímatel 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 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.

4.4 Využije-li pronajímatel možnosti zaslat České televizi fakturu elektronickou poštou, je povinen ji zaslat v PDF formátu ze své e-mailové adresy na e-mailovou adresu České televize [faktury@ceskatelevize.cz](mailto:faktury@ceskatelevize.cz). Za den doručení faktury České televizi se považuje den doručení na e-mailovou adresu České televize, 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.

## 5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

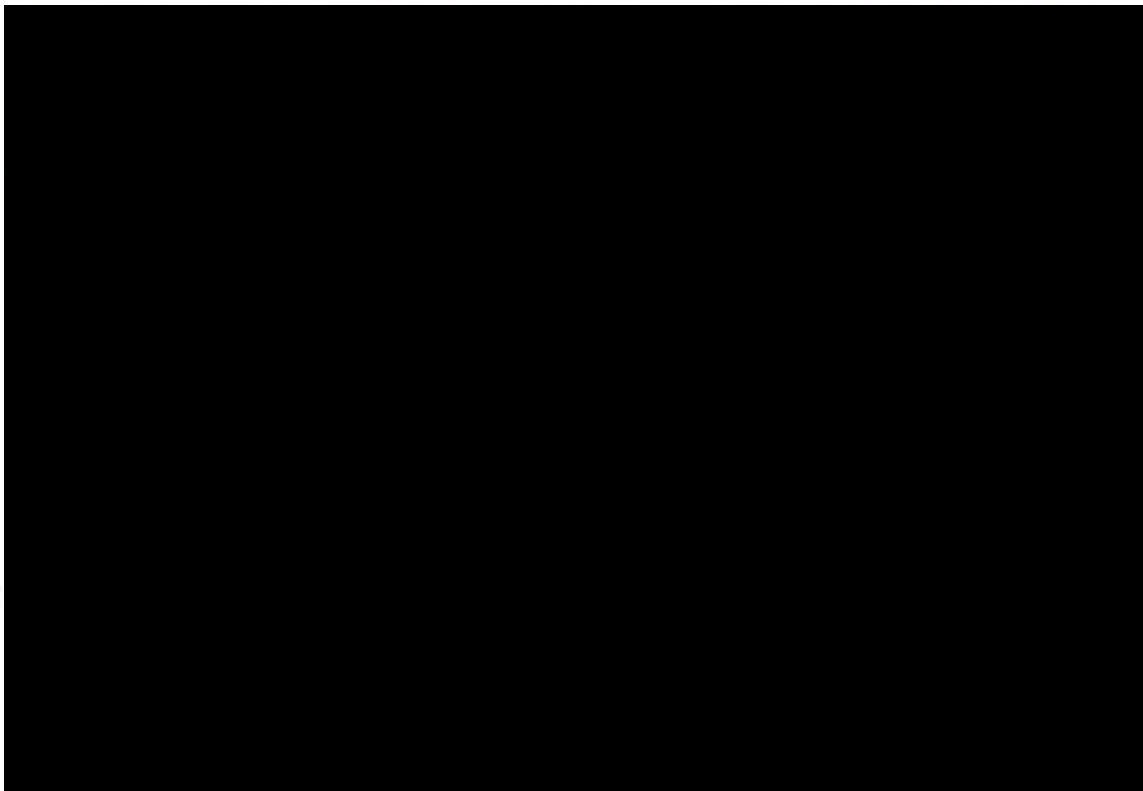
### 5.1 Práva a povinnosti pronajímatele

#### 5.1.1 Pronajímatel se zavazuje:

- a) v případě, že by v době mezi uzavřením smlouvy a natáčením AVD na Předmětu nájmu došlo k jakékoliv změně, úpravě či opravě, a to zejména vizuálního charakteru, o tom okamžitě informovat nájemce. Pokud by byla tato změna, úprava nebo oprava pro účel nájmu dle čl. 2 pro nájemce podstatná, je nájemce v takovém případě oprávněn od smlouvy odstoupit;
- b) každý den nájmu dle odst. 3.2 protokolárně předat Předmět nájmu nájemci v souladu s Přílohou č. 2, nebude-li jiné dohody pověřených zástupců smluvních stran dle odst. 6.8, přičemž takováto dohoda není změnou smlouvy ve smysl. odst. 7.4 písm. a); v případě porušení této povinnosti je nájemce oprávněn po pronajímateli požadovat smluvní pokutu ve výši [REDACTED] Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti;
- c) po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemcem.

5.1.2 Pronajímatel bude před zahájením nájmu nájemce informovat, zda je Předmět nájmu, alespoň po sjednanou dobu nájmu, pojištěn zejména proti živelným událostem a v jakém rozsahu; tuto povinnost lze nahradit tím, že pronajímatel předloží nájemci roční pojistnou smlouvu, resp. pojistku vztahující se na celou dobu nájmu a na pojistná rizika (pojistné události) dle této smlouvy.

5.1.3 Pronajímatel na své náklady a odpovědnost v Předmětu nájmu poskytne nájemci po celou dobu trvání nájmu, není-li uvedeno jinak, níže uvedené služby technické podpory:



Pro vyloučení pochybností smluvní strany prohlašují, že technická podpora Předmětu nájmu (resp. veškeré fyzické osoby, jimiž plní pronajímatel své závazky z této smlouvy) zůstane po celou dobu trvání této smlouvy v zaměstnaneckém poměru k pronajímateli (pro případ, kdy fyzická osoba, kterou plní pronajímatel své závazky z této smlouvy, je zaměstnancem pronajímatele) nebo ve smluvním vztahu k němu a že na nájemce v žádném případě nepřechází plnění žádných pracovních-právních či obdobných povinností ve vztahu k členům služby technické podpory.

- 5.1.4 Pronajímatel se zavazuje, že pro případ, že po dobu trvání nájmu vytvoří členové technické podpory Předmětu nájmu (příp. jakákoli fyzická osoba, kterou plní pronajímatel své závazky z této smlouvy) autorské dílo, či umělecký výkon (dále též jako „Autorské dílo“) ve významu dle zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též „AutZ“), postoupit nájemci v souladu s ust. § 58 odst. 1 AutZ právo k výkonu majetkových práv k Autorskému dílu, a to nejpozději k okamžiku vzniku Autorského díla. Pokud nebude pronajímatel oprávněn postoupit nájemci práva dle předchozí věty, poskytne pronajímatel nájemci výhradní, převoditelnou a postupitelnou licenci k užití Autorského díla v nejširším možném rozsahu dovoleném právními předpisy ke všem v té době známým způsobům užití, bez omezení časového, množství nebo místního, a to k okamžiku vzniku Autorského díla. Nájemce bude oprávněn oprávnění vyplývající z licence dle předcházející věty poskytnout, či postoupit, třetím osobám bez omezení. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že k postoupení a/nebo převodu dojde samotným vznikem Autorského díla a že nebude třeba, aby smluvní strany za tím účelem činily jakýkoliv úkon či jednání. Cena za postoupení, resp. postoupení či poskytnutí licence dle tohoto odstavce je již zahrnuta v ceně nájmu a služeb dle odst. 4.1.

## 5.2 Práva a povinnosti nájemce

### 5.2.1 Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou;
- b) počínat si tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na Předmětu nájmu; poruší-li tuto povinnost, je povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli a uvést Předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu;
- c) Předmět nájmu k okamžiku skončení nájmu po každém natáčecím dni, resp. po posledním z bezprostředně po sobě následujících dní nájmu protokolárně vrátit pronajímateli ve stavu, ve kterém mu byl předán, s přihlédnutím k běžnému anebo dohodnutému opotřebení;
- d) nedat Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- e) uhradit spotřebu elektřiny v souvislosti s natáčením AVD. Za tímto účelem smluvní strany na začátku a konci každého natáčecího dne sepíší protokol o stavu elektroměru a na základě porovnání těchto hodnot bude vypočtena cena skutečně spotřebované elektrické energie (dle posledního vyúčtování elektrické energie). Vyúčtování této spotřeby a její fakturace bude probíhat spolu s vyúčtováním a fakturací částek za nájemné a služby dle odst. 4.2 a násl.

- 5.2.2 Nájemce je oprávněn provádět na vlastní náklady předem odsouhlasené změny či úpravy Předmětu nájmu. Tyto úpravy budou dočasné a nájemce je povinen po dokončení natáčení uvést Předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jakoukoli formou jinak.
- 5.2.3 Nájemce je oprávněn používat všechny prostory Předmětu nájmu specifikované v odst. 1.1, jakož i vyhrazená parkovací místa (odst. 5.1.3) a technického vybavení „La fabriky“ a členů technické podpory pronajímatele (odst. 5.1.3) nutných k jejímu provozu a natáčení AVD, k účelu uvedenému v článku 2, tj. k natáčení AVD.
- 5.2.4 V případě vzniku škody prokazatelně způsobené činností nájemce, která souvisí s účelem nájmu, se nájemce zavazuje takovou škodu uhradit.

## 6. JINÁ UJEDNÁNÍ

- 6.1 Pokud bude trvat zájem nájemce natáčet v Předmětu nájmu pokračování AVD (další díly) i pro další část roku [REDACTED] v období od [REDACTED] do [REDACTED] a to v předpokládaném rozsahu vždy [REDACTED] dnů v měsíci, a nájemce o tom pronajímatele písemně vyrozumí nejpozději do [REDACTED] uzavřou smluvní strany nejpozději do [REDACTED] novou smlouvu o nájmu pro předmětné období specifikované v tomto odstavci za podmínek stejných s touto smlouvou.
- 6.2 Smluvní strany se dohodly, že distribuci (prodej) vstupenek na natáčení AVD v předpokládaném počtu [REDACTED] ks na každý díl AVD bude zajišťovat pronajímatel (s výjimkou uvedenou níže v odrážce (i)), přičemž:
- (i) mimo distribuci vstupenek dle návětí tohoto odstavce v předpokládaném počtu [REDACTED] ks na každý díl AVD dále pronajímatel nájemci poskytne vždy [REDACTED] ks vstupenek na natáčení každého dílu AVD ve třetí řadě sedadel, nebude-li jiné dohody pověřených zástupců smluvních stran (odst. 6.8), přičemž distribuce těchto [REDACTED] ks vstupenek je zcela v kompetenci nájemce;
  - (ii) nebude distribuovat vstupenky na místa, která budou obsazena televizní technikou nebo na místa, která budou mít sníženou viditelnost v důsledku umístění televizní techniky. Požadavky na blokování vstupenek budou upřesněny vedoucím produkce AVD vždy nejpozději do [REDACTED] dnů před každým natáčecím dnem;
  - (iii) vždy nejpozději 7 dnů přede dnem natáčení, jak jsou uvedeny v odst. 3.2, sdělí pronajímatel nájemci počet prodaných vstupenek, a to e-mailovou zprávou zaslánou na adresu [REDACTED]@ceskatelevize.cz, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 6.3 [REDACTED]
- 6.4 Pronajímatel se zavazuje předkládat vždy do 10. dne následujícího měsíce vyúčtování tržeb dle odst. 6.2 a 6.3 uskutečněných v daném měsíci. Na základě vyúčtování vystaví nájemce pronajímateli fakturu [REDACTED]  
[REDACTED] Cena jedné takové vstupenky bude vypočítána jako průměrná cena jedné vstupenky ze všech prodaných vstupenek na natáčení AVD v daném měsíci. Fakturovaná částka bude snížena o DPH. Toto plnění je osvobozené od daně bez nároku na odpočet dle § 61 zákona o DPH. Splatnost faktury je 15 dnů ode dne vystavení.

- 6.5 Pro případ nedodržení termínů splatnosti podle tohoto článku se sjednává úrok z prodlení ve výši [REDACTED] % z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.
- 6.6 Nájemce má právo v inzerci na pořady (AVD) uvádět informaci o možnosti zúčastnit se natáčení pořadu, a to včetně uvedení termínů natáčení.
- 6.7 Sjednává se, že využije-li nájemce v průběhu účinnosti této smlouvy možnosti zaslat fakturu elektronickou poštou, je povinen ji zaslat v PDF formátu ze své e-mailové adresy na e-mailovou adresu pronajímatele info[REDACTED].cz. Za den doručení faktury pronajímateli se považuje den doručení na e-mailovou adresu pronajímatele, což je zároveň považováno za souhlas s využitím této formy komunikace. Stejný způsob elektronického doručení se použije i v případě, nebude-li faktura obsahovat stanovené náležitosti nebo v ní nebudou správně uvedeny údaje, a také v případě zaslání opravných faktur.
- 6.8 Smluvní strany stanovují své kontaktní osoby pro účely této smlouvy takto:
- a) za nájemce: [REDACTED], tel.: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]@ceskatelevize.cz,
- b) za pronajímatele: [REDACTED], tel.: [REDACTED], e-mail: [REDACTED].cz.

## 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 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 Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem. Případné spory mezi smluvními stranami budou řešeny především dohodou, přičemž nedojde-li k dohodě o řešení určitého sporu, budou k jeho řešení příslušné soudy České republiky.
- 7.4 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 ustanoveními zákona;
- c) na sebe přebírají nebezpečí změny okolností a ponese jej každá smluvní strana sama za sebe; ustanovení § 1766 občanského zákoníku se nepoužije;
- d) marné uplynutí dodatečné lhůty k plnění nemá za následek automatické odstoupení od této smlouvy;

- e) 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;
  - f) připouští-li výraz použitý v této smlouvě různý výklad, nevyloží se v pochybnostech k tíži toho, kdo jej použil jako první;
  - g) uplatněním kterékoli smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčeno právo dotčené smluvní strany na náhradu škody v plné výši;
  - h) výslovně vylučují použití ustanovení § 2230 občanského zákoníku o prolongaci nájmu a použití ustanovení § 2234 občanského zákoníku o zadržovacím právu pronajímatele.
- 7.5 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.
- 7.6 V případě, že se ke kterémukoli ustanovení smlouvy či k jeho části podle zákona jako ke zdánlivému právnímu jednání nepřihlíží, nebo že kterékoli ustanovení smlouvy či jeho část je nebo se stane neplatným, neúčinným a/nebo nevymahatelným, oddělí se bez dalšího v příslušném rozsahu od ostatních ujednání smlouvy a nebude mít žádný vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost ostatních ujednání smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové zdánlivé, nebo neplatné, neúčinné a/nebo nevymahatelné ustanovení či jeho část ustanovením novým, které bude platné, účinné a vymahatelné a jehož věcný obsah a ekonomický význam bude shodný nebo co nejvíce podobný nahrazovanému ustanovení tak, aby účel a smysl smlouvy zůstal zachován. Smluvní strany pro vyloučení všech pochybností výslovně vylučují aplikaci § 576 občanského zákoníku.
- 7.7 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. Za každé porušení povinnosti důvěrnosti dle tohoto odst. je dotčená smluvní strana oprávněna požadovat od porušující smluvní strany zaplacení smluvní pokuty ve výši ████████ Kč.
- 7.8 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, a že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, připojují smluvní strany své podpisy níže.



7.9 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, po jednom pro každou ze smluvních stran. Pronajímatel se zavazuje odeslat (tj. předat provozovateli poštovních služeb k přepravě) České televizi stejnopis této smlouvy, který podepsal a který je určen pro Českou televizi, a to nejpozději druhý pracovní den po svém podpisu.

7.10 Nedílnou součástí této smlouvy je:

Příloha č. 1 – specifikace Předmětu nájmu a vyhrazených parkovacích míst (tato příloha se v souladu se zákonem neuveřejňuje ani ve znečitelněné podobě a považuje se za označenou žlutou barvou ve smyslu odst. 7.7)

Příloha č. 2 – harmonogram (tato příloha se v souladu se zákonem neuveřejňuje ani ve znečitelněné podobě a považuje se za označenou žlutou barvou ve smyslu odst. 7.7)

Česká televize

Richard Balous

Jméno: Jan Souček

Místo: Praha

Funkce: generální ředitel

Datum: - 6 -05- 2024

Místo: Praha

Datum:

25-04-2024

