

# Smlouva o krátkodobém nájmu nemovitosti

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

## Pronajímatel:

Název: EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.  
Sídlo: Pražská 179, Popkovice, PSČ 53006 Pardubice  
IČ: 48154938  
DIČ: CZ48154938  
Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu B, spisové vložce č. 915  
Zastoupen: Marií Luticovou, výkonnou ředitelkou společnosti  
Číslo účtu: 271849313/0300  
Faktury:

(dále jen „pronajímatel“),

a

č.smlouvy: 24403SML054386

## Nájemce:

Název: TV Nova s.r.o.  
Sídlo: Kříženeckého nám. 1078/5, 152 00 Praha 5  
IČ: 45800456  
DIČ: CZ45800456  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
Číslo účtu: 1822962/0800  
Zastoupen: Radka Váchalová, výkonná producentka

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne na základě vzájemné shody tuto

**Smlouvu o krátkodobém pronájmu nemovitosti**

(dále též „smlouva“)

## Článek I. Preamble

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že má vlastnické právo ke stavbě nového letištního terminálu Letiště Pardubice na parcele č. 1052 v katastrální území Popkovice, obec Pardubice. Prostory tohoto letištního terminálu, konkrétně v rozsahu: parkoviště před budovou terminálu, vstupní hala terminálu, Gate 1, Gate 2, VIP salonek, jsou předmětem krátkodobého nájmu dle této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).

## Článek II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se podpisem této smlouvy zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání. Předmět nájmu se přenechává nájemci výhradně za účelem konání a organizace akce **natáčení seriálu Ordinace v růžové zahradě 2** (dále jen „**akce**“).
2. Nájemce přebírá předmět nájmu a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný ke sjednanému účelu a že jej v tomto stavu do svého užívání bez výhrad přijímá. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není prostorem, který by primárně sloužil k realizaci akce.

## Článek III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu, přičemž je povinen předmět nájmu chránit před poškozením nebo zničením.
2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu na své náklady přizpůsobit tak, aby bylo možné v předmětu nájmu akci konat v souladu se všemi relevantními právními předpisy a dále na své náklady uvést po skončení akce předmět nájmu do původního stavu tak, jak jej od pronajímatele převzal. Nájemce prohlašuje, že je pojištěn pro případné způsobené škody na předmětu nájmu.
3. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy, kterými by zasahoval do dispozic prostor a trvale tak měnil vzhled nebo využití prostor. Pokud nájemce provede jakékoliv úpravy prostor, je povinen tyto úpravy nejpozději ke dni skončení tohoto právního vztahu na své náklady odstranit.

4. Pronajímatel je oprávněn zakázat nájemci činit některé zásahy do rozmístění vybavení předmětu nájmu a jeho jakékoliv přesuny. Takový zákaz se nájemce zavazuje plně respektovat a od zakázaného jednání okamžitě upustit.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání třetím osobám, a to ani zčásti.
6. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu a v areálu pronajímatele veškeré právní předpisy a technické normy, předpisy bezpečnosti práce, hygienické předpisy a ostatní provozní předpisy areálu letiště Pardubice. Nájemce je povinen dodržovat předpisy požární ochrany, a to i zajištěním přítomnosti hasičského dozoru v předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu na vlastní náklady. Pokud nájemce nebude schopen dodržet předpisy požární ochrany v předmětu nájmu po dobu trvání nájmu dle této smlouvy, je povinen sdělit pronajímateli nejméně 15 dnů přede dnem započítání nájmu, že požaduje zajištění hasičského dozoru pronajímatelem a zavazuje se, že přeúčtované náklady uhradí.
7. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, osobám jím pověřeným, Policii České republiky a Celnímu úřadu dle potřeby přístup do předmětu nájmu, a to kdykoliv o to bude požádán; zejména za účelem kontroly dodržování podmínek stanovených touto smlouvou ze strany nájemce.
8. Nájemce a jím pověřené osoby k organizování a konání akce jsou povinny spolupracovat s bezpečnostní službou pronajímatele, která bude za účelem zvýšení ochrany majetku působit v předmětu nájmu v průběhu přípravy a konání celé akce dle této smlouvy. Nájemce je zejména povinen tuto bezpečnostní službu informovat o všech jím provedených bezpečnostních opatřeních v rámci konání akce, o podrobném harmonogramu akce, o možnostech pohybu hostů a pracovníků akce a lidí podílejících se na organizaci akce a o jakýchkoliv bezpečnostních rizicích, o kterých se v průběhu organizace a konání akce nájemce dozví.
9. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že nemovitost tvořící předmět nájmu není pro účely pořádání akce pojištěna a nájemce bere tuto informaci na vědomí. Pronajímatel nájemci doporučuje sjednání pojištění pro účel pořádání akce v předmětu nájmu na náklady nájemce, a to v rozsahu dle vlastního uvážení. Stejně tak pronajímatel doporučuje nájemci pojištění všech věcí vnesených a umístěných v předmětu nájmu proti běžným rizikům. V případě vzniku jakékoliv škody způsobené na věcech nájemce vnesených a užitých při užívání předmětu nájmu dle této smlouvy není pronajímatel za tuto škodu odpovědný.

10. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a s pořádáním akce a to i případně i třetím stranám (například za demontáž a opětovnou montáž bezpečnostního zařízení).
11. Nájemce není oprávněn v rámci akce používat ve vnitřních prostorech žádné zábavné vystřelovací zařízení jako konfety, zábavnou pyrotechniku či jiné propriety.
12. Případný catering na akci musí být zabezpečen panem Zemanem.
13. Veškerý audiovizuální obsah vytvořený během natáčení a veškerá práva týkající se záznamů pořízených v předmětu nájmu v souvislosti s nájmem a dle této smlouvy jsou vlastnictvím nájemce a ten s ním může nakládat jakkoliv, dle svého uvážení. Nájemce je zejména oprávněn předmět nájmu začlenit do seriálu uvedené v čl. II odst. 1 jako jiné reálné místo nebo místo fiktivní podle požadavků příběhu natáčeného seriálu a dále je oprávněn uvádět a komerčně využívat seriál s nahrávkami pořízenými v předmětu nájmu všemi způsoby, v jakémkoli médiu či prostřednictvím jakéhokoli média, ať už dnes známém nebo v budoucnu dodatečně vynalezeném, a to celosvětově bez jakéhokoli omezení. Pronajímatel ani žádná jiná třetí osoba v budoucnu uplatňující nárok na předmět nájmu nebude mít vůči nájemci nárok na úhradu jakékoli další částky (nad rámec částky uvedené v čl. IV) v souvislosti s pořízením zvukových, obrazových a zvukově-obrazových nahrávek v předmětu nájmu a jejich využitím v seriálu či při jeho propagaci.
14. Pronajímatel se zavazuje zachovávat mlčenlivost o veškerých skutečnostech a informacích týkajících nájemce, seriálu, herců a výrobního štábu, o nichž se dozvěděl v souvislosti s uzavřením této smlouvy nebo jejím plněním. Dodržování mlčenlivosti je pronajímatel povinen zajistit i u všech svých zaměstnanců a spolupracovníků, kteří budou mít k těmto skutečnostem a informacím přístup.

#### **Článek IV.**

##### **Úhrada za užívání předmětu nájmu**

1. Paušální nájemné za nájem prostor terminálu Letiště Pardubice dle této smlouvy, konkrétně v rozsahu: parkoviště před budovou terminálu, vstupní hala terminálu, Gate 1, Gate 2, VIP salonek činí **247 934 Kč + DPH** dle aktuální sazby.
2. Nájemné bude nájemcem hrazeno na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem ke dni realizace nájmu dle této smlouvy. Daňový

doklad musí splňovat všechny náležitosti ve smyslu platných zákonů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.

3. Splatnost daňového dokladu (faktury) je 14 dnů ode dne jeho doručení nájemci.
4. Nájemné hradí nájemce na bankovní účet pronajímatele, přičemž příslušná platba je považována za uhrazenou dnem připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
5. Likvidace odpadu vzniklého v souvislosti s konáním akce a veškerý úklid předmětu nájmu po skončení akce budou zajištěny nájemcem a hrazeny na jeho náklady nebo zajištěny pronajímatelem a nájemci přeúčtovány. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli nejméně 15 dnů přede dnem započetí nájmu, že požaduje zajištění likvidace odpadu a úklidu předmětu nájmu po skončení nájmu dle této smlouvy. Pokud nájemce nezajistí likvidaci odpadu a úklid předmětu nájmu a ani nesdělí pronajímateli, že žádá o zajištění likvidace odpadu a veškerého úklidu předmětu nájmu ve lhůtě stanovené v tomto odstavci, je pronajímatel oprávněn zajistit likvidaci odpadu a veškerý úklid předmětu nájmu a nájemci tyto náklady přeúčtovat. Zároveň v takovém případě vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu vůči nájemci ve výši 15.000 Kč.
6. Částka za pracovníky M2C není v této smlouvě zahrnutá. Faktura za zajištění pracovníků M2C bude vystavena samostatně.

## **Článek V.**

### **Doba trvání nájmu a ukončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 19.10.2024 v 11:00 hod. do 19.10.2024 ve 23:00 hod.
2. Tato smlouva zaniká mimo zákonných důvodů některým z následujících způsobů:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) písemnou výpovědí učiněnou dle podmínek odst. 3 tohoto článku,
3. Výpovědí může tuto smlouvu ukončit kterákoli smluvní strana, a to bez udání důvodů a bez výpovědní doby. Závazkový vztah v tomto případě zaniká okamžikem, kdy dojde k předání písemné výpovědi druhé smluvní straně. Pokud dojde k vypovězení této smlouvy ze strany nájemce před započítím nájmu nebo v jeho průběhu, vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu procentuálně určené se sjednaného nájemného ( storno poplatků):
  - zrušení více než 30 dnů přede dnem započetí nájmu - 0%

- zrušení 15 až 30 dnů přede dnem započetí nájmu – 20%
  - zrušení 7 až 14 dnů přede dnem započetí nájmu – 50%
  - zrušení méně než 7 dnů přede dnem započetí nájmu – 100%
4. Výpovědi smlouvy nejsou dotčeny vzniklé nároky smluvních stran na smluvní pokuty, ušlý zisk, úroky z prodlení nebo náhradu škody a ustanovení této smlouvy, které ze své povahy mají mít účinky i po skončení závazkového vztahu.
  5. Dojde-li k ukončení této smlouvy je nájemce povinen vyklidit a předat předmět nájmu zpět pronajímateli včetně veškerých součástí ke dni ukončení této smlouvy. O předání předmětu nájmu zpět bude vyhotoven smluvními stranami písemný předávací protokol.
  6. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ve sjednaném termínu dle odst. 5 tohoto článku, opravňuje tímto nájemce výslovně pronajímatele a osoby jím pověřené, aby vstoupil do předmětu nájmu a odstranil z něj všechny movité věci, které budou umístěny v předmětu nájmu ve vlastnictví nájemce nebo s vědomím nájemce. Nájemce je povinen v případě takového vyklizení pronajímateli nahradit veškeré náklady spojené se složením věcí z předmětu nájmu do úschovy a s jejich přepravou, likvidací odpadů, cestovným a úhrady za promeškaný čas pronajímatele a dalších osob účastných na tomto vyklizení. Takto vynaložené náklady pronajímatele se nájemce zavazuje zaplatit nejpozději do 14 dnů od dne doručení příslušného vyúčtování všech nákladů nájemci. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb poskytnutých v souvislosti s nájmem, je pronajímatel oprávněn uplatnit zadržovací právo k věcem ve vlastnictví nájemce, nebo umístěné s vědomím nájemce, které se nacházejí v předmětu nájmu a zamezit nájemci přístup k těmto věcem po dobu trvání prodlení s úhradou dluhu pronajímateli. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn uspokojit se ze zadržených věcí mimo veřejnou dražbu, a to např. privátním prodejem zadržených věcí.
  7. V případě postupu dle tohoto článku odst. 6 nejsou smluvní strany povinny vyhotovit předávací protokol.
  8. Předmět nájmu se považuje za vyklizený dnem, kdy z něj budou vyklizeny všechny movité věci nájemce nebo umístěné zde s vědomím nájemce, bude uklizený a čistý a bude uveden do původního stavu, v jakém jej nájemce převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení po dobu právního vztahu vzniklého touto smlouvou, případně s ohledem na provedené změny či úpravy, jejichž provedení bylo pronajímatelem předem písemně schváleno.

## **Článek VI.**

### **Smluvní pokuty a náhrada škody**

1. V případě prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu dle čl. V. odst. 5 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vedle nároků vyplývajících z čl. V. odst. 6 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 500 Kč bez DPH za každý i započatý den prodlení se splněním této povinnosti.
2. V případě porušení povinnosti nájemce dle čl. III. odst. 4, 6 a 7 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30% hodnoty závazku (v tomto případě nájemného) za každý zjištěný případ porušení zde stanovené povinnosti.
3. Ustanoveními o smluvní pokutě nejsou dotčeny nároky smluvních stran na jiné smluvní pokuty, náhradu škody či ušlý zisk dle této smlouvy. Smluvní pokuta je splatná do 14-ti dnů ode dne, kdy byl nájemce vyzván k její úhradě.
4. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které mu vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem podle této smlouvy, a to zejména v důsledku porušení této smlouvy nájemcem, činností nájemce nebo jednáním zaměstnanců nájemce či třetích osob, kterým nájemce umožnil užívání předmětu nájmu. Nájemce je povinen uhradit náklady na odstranění případných škod, veškerou způsobenou škodu či ušlý zisk pronajímateli i třetím osobám.

## **Článek VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva se uzavírá ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami. Pokud je některý ze subjektů povinným subjektem dle zákona číslo 340/2015 Sb., o registru smluv, nabývá tato smlouva účinnosti až okamžikem jejího zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel. Smluvní strany shodně prohlašují, že v této smlouvě není uvedeno obchodní tajemství nebo jiné důvěrné informace, které by bylo třeba chránit, a bránili by zveřejnění této smlouvy v registru smluv.
3. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost pro odstranění případných vad této smlouvy tak, aby došlo k naplnění jejího účelu. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné

ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

4. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí příslušná ustanovení Občanského zákoníku jeho prováděcích a doplňujících předpisů.
5. Změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnými dodatky odsouhlasenými smluvními stranami.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, neboť byla sepsána nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro kteréhokoliv z nich a je jim plně srozumitelná ve všech svých ustanoveních. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne .....

V Pardubicích dne .....

---

TV Nova s.r.o.

**Radka Váchalová**

výkonná producentka

---

EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.

**Maria Luticová**

Výkonná ředitelka