

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č.j.: XXX/2024/SMP14/1070

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, takto:

1. Účastníci

- 1.1. **Městská část Praha 14**, se sídlem Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9, identifikační číslo: 002 31 312, zastoupená obchodní společností **Správa majetku Praha 14, a.s.** se sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 256 22 684, zastoupená [redacted] předsedou představenstva [redacted] představenstva/[redacted] členem představenstva

dále jen „pronajímatel“

č. smlouvy: 24404SML054020

- 1.2. **TV Nova s.r.o.**, se sídlem Kříženeckého nám. 1078/5, 152 00 Praha 5, identifikační číslo: 458 00 456, zastoup [redacted] elem výroby

dále jen „nájemce“

dále jen „smluvní strany“ nebo „účastníci“

2. Preambule

- 2.1. Pronajímateli je Statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, nacházející se na území městské části Praha 14, a to pozemek parcelní číslo 221/159, jehož součástí je bytový dům s č. p. 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, ul. Generála Janouška, zapsaný u Katastrálního úřadu Praha-město pro katastrální území Černý Most, obec Praha (dále jen „budova“).
- 2.2. Pronajímatel pověřil správou budovy obchodní společnost Správa majetku Praha 14, a.s. se sídlem Metujská ul. 907, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 25622684, a to příkazní smlouvou č. 0516/2020/SMP14/1170 ze dne 30. 6. 2020. Plná moc k podpisu této smlouvy tvoří přílohu č. 1.

3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává nájemci prostor č. 405 sloužící podnikání, který se nachází v třetím nadzemním podlaží budovy č.p. 844 o celkové výměře **103,2 m²** se způsobem využití jako natáčení hraného televizního seriálu s názvem „Ulice“ (dále jen „seriál“), č. pořadu: 2025/404/0/04100/4121 a další. Přístup do nebytových prostor je zajištěn hlavním vstupem do budovy č.p. 844 z ul. Generála Janouška (dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“ nebo „pronajatá plocha“).

- 3.2. 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 smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy.

4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, a to od 1. 11. 2024 do 31. 10. 2025.
- 4.2. Předání předmětu nájmu proběhne dle písemného předávacího protokolu nejpozději dne 1. 11. 2024.

5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Nájemné se sjednává ve výši **24 000,-Kč** za jeden měsíc za předmět nájmu o celkové výměře **103,2 m²**. K nájemnému bude pronajímatelem účtována DPH v zákonné sazbě.
- 5.2. V ceně nájemného jsou zahrnuty náklady na dodávku teplé a studené vody, tepla, odvádění odpadních vod, úklid a elektrickou energii ve společných prostorách a odvoz komunálního odpadu. Nájemce hradí samostatně elektrickou energii v předmětu nájmu na základě smlouvy uzavřené s dodavatelem.
- 5.3. Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně na účet vedený u PPF banky, a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, číslo účtu **49023-9800050998/6000** variabilní symbol: **84440501**, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce, se splatností 14 dní od doručení faktury nájemci.
- 5.4. Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

6. Práva a povinnosti účastníků

- 6.1. Práva a povinnosti účastníků neupravených touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem. Účastníci výslovně vylučují použití ustanovení § 2285, § 2314 a § 2315 občanského zákoníku.
- 6.2. Pronajímatel je povinen:
- 6.2.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
 - 6.2.2. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
 - 6.2.3. **zajistit** nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
 - 6.2.4. **provádět** ostatní údržbu předmětu nájmu a nezbytné opravy
 - 6.2.5. **sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění**
 - 6.2.6. **provádět** revize vyhrazených technických zařízení, nainstalovaných pronajímatelem.
- 6.3. **Pronajímatel** neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy účastníci věděli a které nebrání užívání prostoru. **Pronajímatel** dále neodpovídá nájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.

- 6.4. Pronajímatel zajistil na své náklady instalaci a v případě potřeby zajistí výměnu vodoměrů pro odběry studené a teplé užitkové vody a poměrových měřičů tepla na tělesech ústředního topení. Nainstalovaná poměrová měřidla jsou majetkem pronajímatele a nájemce je povinen umožnit přístup k nim v době provádění odečtů. Při zjištění závady na měřidlech je nájemce povinen tuto skutečnost ihned ohlásit pronajímateli. Nájemce nesmí manipulovat s poměrovými měřidly. Pokud tento zákaz poruší, řídí se výpočet nákladů
- 6.4.1. na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody dle vyhlášky č. 269/2015 Sb. ve znění pozdějších platných předpisů
- 6.4.2. u měřidla pro studenou vodu průměrnou spotřebou v daném účtovacím období zvýšenou o 60%
- 6.4.3. za pronajímatelem instalovaná měřidla, související s předmětem nájmu, je nájemce povinen hradit pronájem.
- 6.5. Pronajímatel se zavazuje zachovávat mlčenlivost o informacích a skutečnostech týkajících se seriálu, herců a výrobního štábu, které mu vejdou ve známost při jednání o uzavření této smlouvy, při plnění této smlouvy a v souvislosti s ním, tzn., že pronajímatel není oprávněn tyto informace a skutečnosti sdělovat bez souhlasu nájemce třetím osobám s výjimkou sdělování v rozsahu nezbytném pro plnění povinností vyplývajících z této smlouvy. Ustanovení předchozí věty se nevztahuje na případy, kdy je zákonem stanovena opačná povinnost, kdy takové informace či skutečnosti sdělí osobám, které mají ze zákona povinnost mlčenlivosti, kdy se takové informace či skutečnosti stanou veřejně známými či dostupnými nebo jde-li o takové informace či skutečnosti, u nichž je z jejich podstaty zřejmé, že důvěrnými nejsou, či být nemohou.
- 6.6. Nájemce je povinen:
- 6.6.1. užívat prostor jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy,
- 6.6.2. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, zajistit zachování pořádku a zajištění úklidu předmětu nájmu,
- 6.6.3. provádět drobné opravy předmětu nájmu; za drobné opravy se považují zejména:
- 6.6.3.1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- 6.6.3.2. výměny vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles,
- 6.6.3.3. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, umyvadel, výlevky, splachovače, WC kombi, pisoáru,
- 6.6.3.4. výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech.
- 6.6.4. oznámit pronajímateli, že prostor má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání prostoru zjistit mohl,
- 6.6.5. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání prostoru,
- 6.6.6. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostoru, jakož i přístup k němu nebo do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby prostoru. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

- Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného,
- 6.6.7. předložit pronajímateli kopii pojistného certifikátu dokládajícího pojištění odpovědnosti za škodu s připojištěním věcí užívaných,
 - 6.6.8. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
 - 6.6.9. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
 - 6.6.10. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu,
 - 6.6.11. uzavřít s dodavatelem smlouvu o odběru elektrické energie a předložit ji pronajímateli (Správě majetku Praha 14, a.s.).
- 6.7. Účastníci sjednali pro zajištění komunikace ve všech záležitostech smlouvy následující kontaktní osoby:
- kontaktní osoba pronajímatele: [REDACTED]
[REDACTED] další pověřené osoby,
 - kontaktní osoba nájemce: [REDACTED]
[REDACTED]
 - kontaktní osoba nájemce (f [REDACTED])
- 6.8. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby, kterým umožnil nájemce do předmětu nájmu přístup. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 6.9. Nájemce může převést nájem jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajatý prostor do původního stavu vyjma stavebních úprav provedených se souhlasem pronajímatele.
- 6.10. Nájemce je oprávněn:
- 6.10.1. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu prostoru, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele,
 - 6.10.2. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání prostoru nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu,
 - 6.10.3. 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,
 - 6.10.4. nájemce je oprávněn provést na svoje náklady úpravy předmětu nájmu pro potřeby natáčení (s výjimkou úprav stavebních či jiných trvalých změn předmětu nájmu). Úpravy potřebné pro natáčení provede nájemce na vlastní náklady a nejpozději ke dni skončení nájmu je rovněž na vlastní náklady odstraní a uvede předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

- 6.10.5. nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu nad rámec úprav dle předchozího odstavce, tj. zejména jakékoli stavební úpravy či jiné trvalé změny, **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou prostoru k jeho zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. **Provede-li však nájemce změnu prostor bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, a požadovat veškeré náklady na uvedení prostoru do původního stavu.**
- 6.10.6. nájemce je oprávněn **prezentovat předmět nájmu v seriálu jako jiné reálné místo nebo místo fiktivní podle požadavků příběhu natáčeného seriálu a uvádět a komerčně využívat seriál s nahrávkami natočenými v předmětu nájmu 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 v souvislosti s pořízením zvukových, obrazových a zvukově-obrazových nahrávek v předmětu nájmu a jejich využitím v seriálu či při jeho propagaci.**

7. Podnájem

- 7.1. Nájemce může zřídit třetí osobě k prostoru užívací právo **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu; v důsledku toho pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu prostoru.
- 7.2. Umožní-li nájemce užívat prostor třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby prostor užíval sám.

8. Skončení nájmu

- 8.1. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran.
- 8.2. Pronajímatel může tuto smlouvu bez výpovědní doby v těchto případech:
- a) Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou
 - b) Nájemce je i přes písemné upozornění v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb.
 - c) Nájemce nebo osoby, které s nájemcem užívají předmět nájmu, i přes písemné upozornění, hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu či v budově.
 - d) **Bylo rozhodnuto příslušným orgánem státní správy o odstranění (nebo změně) budovy nebo předmětu nájmu, a taková změna neumožňuje další užívání budovy nebo předmětu nájmu**
 - e) Nájemce přenechá předmět nájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele
- 8.3. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu s dvoutříměsíční výpovědní dobou v těchto případech:
- a) **Ztratí způsobilost k provozování činnosti, po kterou má v užívání předmět nájmu**
 - b) **Předmět nájmu (bez zavínění nájemce) ztratí způsobilost ke sjednanému účelu užívání**

- c) **Pronajímatel** hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a tento stav nenapraví ani bez zbytečného odkladu poté, co jej na to nájemcem písemně upozorněn
- 8.4. **Při odevzdání předmětu nájmu** je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do prostoru vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostoru nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jejich užívání a jen s předchozím souhlasem pronajímatele.
- 8.5. **Zanikne-li předmět nájmu** během doby nájmu, nájem skončí.
- 8.6. **Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi.** Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhému účastníkovi.
- 8.7. Vypovídáná strana má právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to nejpozději do 15 dní ode dne, kdy mu výpověď došla. Pokud tato lhůta marně uplyne, právo vypovídáné strany na přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
- 8.8. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 8.9. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 8.10. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se účastníci jinak.
- 8.11. 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.
- 8.12. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů na služby, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z poslední stanovené měsíční platby za nájem a služby za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
- 8.13. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. **Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.**
- 9.2. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky a účinnosti od 1. 11. 2024.
- 9.3. **Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.**

- 9.4. Tato smlouva se zveřejňuje v registru smluv, což oba účastníci berou na vědomí. Zveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel.
- 9.5. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 9.6. Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení pronajímatel.
- 9.7. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady městské části Praha 14 č. XXX/RMČ/2024 ze dne X. Y. 2024 (příloha č.2).

Příloha: č. 1 – Plná moc

č. 2 – Usnesení č. XXX/RMČ/2024 ze dne X. Y. 2024

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Pronajímatel:

Nájemce:

Městská část Praha 14

v.z.

Správa majetku Praha 14, a.s.

TV Nova s.r.o.



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Kancelář starosty

Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9 | IČ: 00231312 | www.praha14.cz

PLNÁ MOC

Příkazce: Městská část Praha 14, IČ: 00231312, se sídlem Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 14 – Černý Most,

Příkazník: Správa majetku Praha 14, a.s, IČ: 25622684, se sídlem Praha 9 - Hloubětín, Metujská 907, PSČ 19800

v zastoupení

Příkazce zmocňuje příkazníka, aby za něj činil veškerá právní jednání dle Příkazní smlouvy k zajištění agendy spojené se správou bytů a nebytových prostor v nemovitostech městské části Praha 14 č. 0516/2020/SMP14/1170 (dále jen „**příkazní smlouva**“). Tedy zejména, aby příkazník za příkazce uzavíral a podpisoval nájemní a jiné smlouvy, aby uzavíral a podepisoval dodatky k těmto smlouvám a takové smlouvy ukončoval a podepisoval dohody o ukončení a dále, aby činil veškerá související právní jednání.

Příkazník bere na vědomí, že k některým právním jednáním dle příkazní smlouvy je nutný předchozí souhlas orgánu příkazce, to je Rady nebo Zastupitelstva městské části Praha 14.

Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou s tím, že skončí nejpozději ukončením příkazní smlouvy.

Příkazce:

Příkazník:

V Praze dne

27. 06. 2020

V Praze dne

25-06-2020

IDENTIFIKÁTOR DATOVÉ SCHRÁNKY MČ PRAHA 14: pmabtfa
ELEKTRONICKÁ PODATELNA ÚŘADU: posta@p14.mepnet.cz
INFORMAČNÍ KANCELÁŘ: informace@p14.mepnet.cz
TELEFON INFORMAČNÍ KANCELÁŘ: 225 295 270, 225 295 561

BANKOVNÍ SPOJENÍ: PPF banka, a.s.
ČÍSLO ÚČTU: 19-9800050998/6000



USNESENÍ

