

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany:

## **Český rozhlas**

právní osoba zřízená zákonem č. 484/1991 Sb., o Českém rozhlasu

Sídlo: Vinohradská 12, 120 99 Praha 2

Statutární orgán:

IČ: 452 450 53                      DIČ: CZ452 450 53

Bankovní spojení:

(dále jen „pronajímatel“)

a

## **Radioservis, a.s.**

právní osoba zapsaná Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 3551

Sídlo: Olšanská 3/54, 130 00 Praha 3

Statutární orgán:

IČ: 63999510                      DIČ: CZ63999510

Bankovní spojení:

(dále jen „nájemce“)

se dohodly na uzavření Smlouvy o nájmu nebytových prostor, a to v následujícím znění

(dále jen „Smlouva“):

## **I. Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 2093 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Vinohrady a obec Praha:
  - pozemek parc. č. 490 o výměře 3126 m<sup>2</sup>,
  - budova č.p. 1409, část obce Vinohrady, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka, stojící na pozemku parc. č. 490 (adresa: Vinohradská 12, Praha 2) (dále jen „Budova“).
2. V přízemí Budovy se nachází komerční nebytový prostor č. 3 ( místnosti č. 008 a 009) o celkové výměře 95,5 m<sup>2</sup> (dále jen „nebytový prostor“ nebo „obchod“). Nedílnou součástí nebytového prostoru je vybavení uvedené v příloze č.1 této smlouvy.
3. Situační určení nebytového prostoru je vymezeno v pláncích, které tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy jako její nedílná součást.
4. Nebytový prostor určený v bodu 1.2. a vymezený v bodu 1.3. je kolaudován jako obchodní prostory.
5. Pronajímatel pronajímá na základě této smlouvy nebytový prostor nájemci za účelem provozování reprezentační prodejny Českého rozhlasu. Předmět podnikání nájemce v nebytovém prostoru je Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oborech činnosti:  
Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce  
Výroba, rozmnožování, distribuce, prodej, pronájem zvukových a zvukově-obrazových záznamů a

výroba nenahraných nosičů údajů a záznamů

Zprostředkování obchodu a služeb

6. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytového prostoru a jeho zařízením před podpisem této smlouvy. Prohlašuje dále, že předmětný nebytový prostor je vhodný pro sjednaný účel nájmu.

## II. Výše a splatnost nájemného

- a) Nájemné za předmětný nebytový prostor bylo stanoveno dohodou smluvních stran a činí měsíčně částku v celkové výši \_\_\_\_\_ korun českých).
2. Nájemce je povinen dále hradit:
- a) paušální platby za níže uvedené služby a dodávky tepla:
- teplo, chlad
  - EZS + EPS
  - ostraha
- Celkem za paušální služby spojené s nájmem nebytových prostorů :
- b) platby za dodávky :
- elektrická energie                      skutečná spotřeba dle poměrového měřidla a příslušná DPH měsíčně
3. Nájemné podle odst. 1 tohoto článku smlouvy, paušální platby za služby spojené s nájmem nebytových prostor podle odst. 2 písm. a) tohoto článku smlouvy v celkové výši **54.100,75 Kč** ( slovy: padesátčtyřtisícejednosto korun českých a sedmdesátpět haléřů) a příslušnou DPH je nájemce povinen hradit měsíčně za daný měsíc, a to na základě daňových dokladů pronajímatele se splatností 14 dnů od data jejich vystavení. Daňové doklady budou vystavovány ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, které se stanovuje na první den daného kalendářního měsíce.
4. Platby za dodávky elektrické energie budou vyúčtovány podle odečtu spotřeby na poměrových měřidlech měsíčně. Daňový doklad vystaví pronajímatel do 15. dne následujícího měsíce. Splatnost daňového dokladu je stanovena na 14 dnů od data jeho vystavení.
5. Veškeré úhrady podle této smlouvy budou prováděny bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za datum úhrady se považuje datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
6. V případě porušení povinnosti nájemce hradit řádně a včas platby nájemného, platby za služby i všechny ostatní platby stanovené touto smlouvou, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci za každý započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši \_\_\_\_\_ z dlužné částky.
7. Nájemce souhlasí s tím, že výše nájemného i platby za služby spojené s nájmem nebytových prostor dle ustanovení odst. 1 a 2. tohoto článku smlouvy může pronajímatel každoročně upravit vždy nejpozději k 1. dubnu kalendářního roku dle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Úprava nájemného a plateb za služby spojené s nájmem nebytových prostor bude nájemci sdělena písemně. Každoročně vždy do 31.3. bude nájemci předán přehled plateb, který bude platný pro dalších 12 měsíců, v posledním kalendářním roce platnosti smlouvy do data ukončení smluvního vztahu. V případě, že bude česká národní měna nahrazena eurem, nebo že Český statistický úřad přestane vést statistiky o kupní síle spotřebitelů, dohodnou se pronajímatel a nájemce na všeobecně uznávaném, srovnatelném statistickém

referenčním standardu zveřejňovaném ve vhodném finančním periodiku nebo vydávaném uznávanou institucí.

### III. Lhůty

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou od 1.6.2010**. Nájem sjednaný touto smlouvou skončí zároveň s ukončením platnosti a účinnosti této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. a to s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena nájemci.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. a to s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena pronajímateli.
4. Nájem lze ukončit na základě dohody smluvních stran nebo na základě písemné výpovědi kterékoliv ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

### IV. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel předá nájemci nebytové prostory v první den nájmu (případně jiný den, na kterém se smluvní strany dohodnou) ve stavu, který bude sepsán v protokolu o předání a převzetí nebytových prostor, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Součástí protokolu bude i počáteční stav poměrových měřičů spotřeby energie a vody. Současně s nebytovým prostorem předá pronajímatel nájemci i klíče k nebytovému prostoru.
2. Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory na své náklady řádně udržovat a zajišťovat běžné opravy v obdobném rozsahu, jak je stanoveno v § 5 a 6 vyhlášky č. 258/1995 Sb. Závady, jejichž opravy má zajišťovat pronajímatel, nájemce pronajímateli včas oznámí a umožní jejich odstranění.
3. Pronajímatel se zavazuje seznámit nájemce s bezpečnostními a požárními předpisy a předpisy v oblasti vstupu a pohybu po celém objektu a nájemce se zavazuje je dodržovat.
4. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci a jeho návštěvám ničím nerušený vstup do nebytových prostor po celou dobu trvání smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory jen k účelu, ke kterému mu byly pronajaty.
6. Nájemce nesmí dát nebytové prostory do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce může upravovat nebytové prostory jen s písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s příslušnými právními předpisy. Součástí písemného souhlasu bude i dohoda o vypořádání nákladů. U technického zhodnocení pak bude navíc dohodnut způsob odepisování a vypořádání v případě skončení nájmu.
8. Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit k poslednímu dni trvání nájemního vztahu nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným s písemným souhlasem pronajímatele.
9. Pokud nájemce nesplní povinnost předat nebytové prostory pronajímateli nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou řádně a včas, je nájemce povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši ..... každý den prodlení s řádným předáním. Zaplacením smluvní pokuty se nájemce nezprošťuje povinnosti uhradit pronajímateli vzniklou škodu.

10. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do pronajatých nebytových prostor, pokud o to pronajímatel požádá, a to nejpozději do jednoho dne ode dne doručení výzvy. Pronajímatel je však oprávněn vstoupit do nebytových prostor bez předchozího oznámení v případě hrozícího nebezpečí škody na zdraví osob, poškození nebytových prostor nebo budovy Českého rozhlasu či v případě, že k takovému poškození již došlo.
11. Nájemce se zavazuje nenarušit činnost nebo chod Českého rozhlasu a ani neohrozit jeho dobré jméno. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen pronajímateli na jeho písemnou výzvu zaplatit smluvní pokutu ve výši ..... každý případ porušení této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty se nájemce nezprošťuje povinností uhradit pronajímateli vzniklou škodu.
12. Nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu, je nájemce oprávněn na své náklady označit způsobem schváleným dle přílohy č.4.
13. Pojistné události týkající se majetku pronajímatele se zavazuje nájemce hlásit pronajímateli bez zbytečného prodlení. Věci vnesené do nebytového prostoru prostor si nájemce pojistí sám. Nájemce se také zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám svojí činností a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání této nájemní smlouvy.
14. Nájemce nese odpovědnost za jakékoliv škody způsobené v nebytovém prostoru či v Budově nájemcem, jeho zákazníky, dodavateli, zaměstnanci, případně třetími osobami, kterým umožnil vstup do nebytového prostoru (Budovy).

#### **V. Zajištění požární ochrany (PO) a bezpečnosti práce (BOZP)**

1. Nájemce je povinen počínat si v nebytovém prostoru, jakož i ve společných částech Budovy tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události.
2. Nájemce je povinen v nebytovém prostoru zabezpečovat BOZP a PO podle platných obecně závazných předpisů, přičemž je odpovědný za jejich dodržování a za škody vzniklé jeho činností, byť i jen z nedbalosti.
3. Ve společných prostorech jsou zaměstnanci nájemce povinni dodržovat bezpečnostní a požární předpisy stanovené pronajímatelem, dbát o svou vlastní bezpečnost a neohrozit svým jednáním bezpečnost zaměstnanců pronajímatele.
4. Pronajímatel zajistí vybavení objektu přenosnými hasicími přístroji (PHP) podle druhu hasiva a v množství podle posouzení požárního nebezpečí.
5. Vybavení pronajatých prostor elektrickými spotřebiči je nájemce povinen projednat s odpovědným zaměstnancem pronajímatele.
6. Pronajímatel má právo přístupu k pronajatým prostorám, které tvoří předmět nájmu, za účelem kontroly BOZP a PO, a to vždy společně s nájemcem v předem dohodnutých termínech. Nájemce odstraní zjištěné závady bez zbytečného odkladu.
7. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, požárním evakuačním plánem a se způsobem vyhlášení požárního poplachu.

#### **VI. Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce prohlašuje, že se zcela seznámil se stavem nebytového prostoru před podpisem této smlouvy. Prohlašuje dále, že předmětný nebytový prostor je vhodný pro sjednaný účel nájmu.
2. Tuto smlouvu lze doplňovat a měnit jen písemnými dodatky, které musí být podepsané oběma smluvními stranami. Závazky a vztahy výslovně touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisy souvisejícími.

3. Tato smlouva je platná dnem podpisu a obě strany tímto prohlašují, že tato smlouva upravuje vztahy s účinností od 1.6.2010 .
4. Smlouva je vypracována ve čtyřech stejnopisech, každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení smlouvy.
5. Obě smluvní strany prohlašují, že je jim obsah smlouvy srozumitelný v celém jeho rozsahu, že smlouva je projevem pravé a svobodné vůle obou smluvních stran a že nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, což obě strany stvrzují svými podpisy.

Přílohy k nájemní smlouvě:

- č. 1 Vybavení pronajatých prostor
- č. 2 Grafické znázornění pronajatého nebytového prostoru
- č. 3 Protokol o předání a převzetí nebytových prostor
- č. 4 Schválený způsob označení nebytových prostor

Rada Českého rozhlasu schválila dne 28.4.2010 usnesením č. 85/10

V Praze dne.....

V Praze dne .....

Pronajímatel:

Nájemce :

**Příloha č. 1**  
**SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

**Vybavení pronajatých prostor**

**Účastníci:**

**Pronajímatel:** Český rozhlas  
se sídlem Vinohradská 12, PSČ 120 99, Praha 2  
IČ: 45245053, DIČ: CZ45245053  
Zřízen zákonem č. 484/1991 Sb., o Českém rozhlasu

**Nájemce:** Radioservis, a.s.  
se sídlem Olšanská 3/54, 130 00 Praha 3  
IČ: 63999510, DIČ: CZ63999510  
zapsaná Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 3551

**Předmět předání:**

Pronajímatel tímto předává Nájemci a Nájemce tímto přebírá nebytový prostor č.3 ( místnosti č.008 a 009) o celkové výměře 95,5 m<sup>2</sup> v budově Vinohradská 12 Praha 2, který je předmětem nájemní smlouvy uzavřené mezi Pronajímatelem a nájemcem dne 1.6.2010 s následujícím vybavením :

- |                         |      |
|-------------------------|------|
| 1) Topné těleso LICON   | 3 ks |
| 2) Klávesnice EZS       | 1 ks |
| 3) Pohybové čidlo EZS   | 6 ks |
| 4) Tříštitivé čidlo EZS | 2 ks |
| 5) Regulátor teploty    | 1 ks |
| 6) Čidlo EPS            | 2 ks |
| 7) Požární tlačítko     | 2 ks |

**Datum a čas předání** ..... **28.-05-2010** .....

\_\_\_\_\_  
za Český rozhlas



\_\_\_\_\_  
za Radioservis, a.s.

### Příloha č. 3

## SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

### Protokol o předání a převzetí nebytových prostor

#### Účastníci:

**Pronajímatel:** Český rozhlas  
se sídlem Vinohradská 12, PSČ 120 99, Praha 2  
IČ: 45245053, DIČ: CZ45245053  
Zřízen zákonem č. 484/1991 Sb., o Českém rozhlasu

**Nájemce:** Radioservis, a.s.  
se sídlem Olšanská 3/54, 130 00 Praha 3  
IČ: 63999510, DIČ: CZ63999510  
zapsaná Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 3551

#### Předmět předání:

Pronajímatel tímto předává Nájemci a Nájemce tímto přebírá předměty nájmu popsané v nájemní smlouvě uzavřené mezi Pronajímatelem a nájemcem dne 1.6.2010, jmenovitě tedy:

- nebytový prostor č.3 ( místnosti č.008 a 009) o celkové výměře 95,5 m<sup>2</sup> v budově Vinohradská 12 Praha 2, jak jsou tyto předměty nájmu vyznačeny v příloze 2 nájemní smlouvy (dále jen „**předměty nájmu**“).

**Datum a čas předání:** 27.5. 2010 v 9,00 hod.

#### Stav předmětů nájmu v době předání:

Prostory byly předány v dobrém stavu.

#### 1) Zjištěné vady předmětů nájmu:

- chybí klíče od dveří na vnitřní schodiště
- chybí klíče od vitríny 12 – horní i dolní
- chybí klíče od vitríny 13 – horní
- pouští barva na parapetech pod výlohami
- vstupní dveře nedoléhají
- dveře č. 2 nejdou plně otevřít – narážejí do stěny
- špatná funkce rolet

Výše uvedené vady budou odstraněny v termínu do 15.6.2010. Pokud nebudou všechny vady v termínu odstraněny, dohodnou se nájemce a pronajímatel na finančním plnění.

2) Ke dni předání předmětů nájmu jsou zapsány následující stavy elektroměrů, vodoměrů a plynoměrů:

- Elektroměr č. 2086502                      stav 746 kW

3) Nájemce přebírá od pronajímatele následující klíče :

- Vitrína č. 13 .....1 ks
- Vitrína č. 14 .....2 ks
- Vitrína č. 15 .....2 ks
- Vitrína č. 16 .....2 ks
- Vitrína č. 17 .....2 ks
- Vchod č. 1 .....2 ks
- Vchod č. 2. ....1 ks
- Vchod č. 3. ....2 ks
- Roleta č. 1 ..... 1 ks
- Roleta č. 2 ..... 1 ks
- Roleta č. 3 ..... 1 ks
- Roleta č. 4 ..... 1 ks
- Zámek roleta ..... 1 ks

V Praze dne ..... 2.8.-05- 2010



\_\_\_\_\_  
za Radioservis, a.s.



---

Příloha č. 4  
**SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

---

**NÁVRH REGULACE REKLAMNÍCH PLOCH V OBCHODECH PARTERU ČRO PRAHA**  
**DESIGNMANUÁL PRO NÁJEMCE**

Pro umístění reklamních ploch je vyhrazen horizontální podsvícený pruh pod kamennou římsou a vertikální podsvícené vitríny vedle vstupů a při hranicích prodejních ploch. Tyto plochy budou jednotně nasvíceny a počítají s umístěním loga obchodu a celoplošnou reklamou.

Reklamní plochy by měly být pojednány zásadně v ploše, ne plasticky. V horizontálním pruhu na podsvíceném zasklení, v rámci vitrín až za vnějším zasklením.

Nápisy a loga nesmí přesahovat vyhrazené prostory.

V horizontálním pruhu by měly být osazeny v ose pruhu.

Nepřipouští se umístění prostorových vývěsních štítů , ani poutačů řešených v prostoru kolmo na fasádu – výstrčí , praporců apod ....

Hlavní výkladce do obchodů by měly sloužit k vystavení prodávaného zboží. Měly by tedy zůstat volné. Plošné krytí reklamou hlavních výkladců je nepřipustné, možné je až v druhém plánu výlohy – za parapetem, cca 0,5m uvnitř za vnějším prosklením. Osvětlení hlavních výkladců bude řešeno individuálně v rámci interiéru obchodu.

Barevnost a typ použitého písma je bez omezení.  
Nepřipustné je použití negativního písma.

---

ATELIER 90, s.r.o.  
ELEONORY VORAČICKÉ 5a, 616 00 BRNO

IČO 46 98 33 76  
DIČ CZ 46 98 33 76  
Zapsáno v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 8357  
KOMERČNÍ BANKA BRNO – MĚSTO, POD PETROVEM 76203 – 621/0100