

## **NÁJEMNÍ SMLOUVA**

prostory na dobu neurčitou

### **Český rozhlas**

zřízený zákonem č. 484/1991 Sb., o Českém rozhlasu

nezapisuje se do obchodního rejstříku

se sídlem: Praha 2, Vinohradská 12, PSČ: 120 99

zastoupený: Mgr. René Zavoral, generální ředitel

IČ: 45245053, DIČ: CZ45245053

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., č. ú.: 1001040797/5500

zástupce pro věcná jednání xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

tel.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

### **Ostravské centrum nové hudby, z.s.**

zapsaný ve spolkovém rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. L 4667

se sídlem: Dr. Šmerala 1626/2, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zastoupen: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČ : 70631531, neplátce DPH

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zástupce pro věcná jednání xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

tel.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce společně dále také jako „**smluvní strany**“)

uzavírají dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl.

zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“)

následující nájemní smlouvu (dále jen „**smlouva**“)

### **Preambule**

Smluvní strany se po předchozím souhlasu Rady Českého rozhlasu s uzavřením této nájemní smlouvy, který byl vysloven dne ..... a je uveden jako usnesení č. .... v zápise Rady Českého rozhlasu č. .... z veřejné schůze Rady Českého rozhlasu konané dne ..... dohodly na uzavření smlouvy o nájmu v následujícím znění:

## I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovitosti v obci Ostrava, k. ú. Moravská Ostrava a obec Ostrava, zapsané na listu vlastnictví č. 537 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava:

pozemek parc. č. 616/1, o výměře 1021 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1626/2, způsob využití: jiná stavba (dále jen „budova“), to vše na adrese: Dr. Šmerala 1626/2, 702 00 Ostrava (dále jen „objekt“).

2. V 2.NP budovy se nachází kanceláře č. 203 až 207 a kuchyňka č. 211 o celkové výměře **xxxxx m<sup>2</sup>** (dále jen „**předmět nájmu**“), přičemž výměra jednotlivých místností je následující:

a) kancelář č. 203	xxxxx m <sup>2</sup>
b) kancelář č. 204	xxxxx m <sup>2</sup>
c) kancelář č. 205	xxxxx m <sup>2</sup>
d) kancelář č. 206	xxxxx m <sup>2</sup>
e) kancelář č. 207	xxxxx m <sup>2</sup>
f) kuchyňka	xxxxx m <sup>2</sup>

3. Situační určení předmětu nájmu je vymezeno grafickým znázorněním, které tvoří přílohu této smlouvy jako její nedílnou součást.

## II. Předmět a účel smlouvy

1. Touto nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a další platby uvedené v této smlouvě.
2. Pronajímatel pronajímá na základě této smlouvy předmět nájmu nájemci za účelem provozování kanceláří v souladu s předmětem činnosti nájemce zapsaném v obchodním rejstříku, jehož výpis tvoří přílohu této smlouvy jako její nedílnou součást. Účelem spolku je pořádání akcí "Ostravské dny nové hudby" a "Dny nové opery Ostrava".
3. Pro případ, že smluvní strany v odstavci 2. tohoto článku doplní účel nájmu, který odpovídá zapsané činnosti nájemce, nemá nájemce v takovém případě právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v předmětu nájmu, budově nebo objektu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele předmětu nájmu, budovy nebo objektu.
4. Smluvní strany dále prohlašují, že si nájemce předmět nájmu před podpisem této smlouvy dostatečným způsobem prohlédl a tento je způsobilý k plnění účelu nájmu sjednaného v této smlouvě, zejména že jeho stav vyhovuje všem technickým a hygienickým podmínkám vyžadovaným právním řádem k plnění účelu nájmu.

## III. Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné je určeno dohodou smluvních stran a činí **xxxxx Kč bez DPH za 1 m<sup>2</sup> / měsíc**. Nájemné za celý předmět nájmu činí měsíčně částku v celkové výši **7.840,- Kč bez DPH**. Nájemné bude fakturováno bez DPH v souladu s § 51 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Nájemné za první měsíc nájmu bude nájemcem zaplaceno





- a) i přes písemné upozornění nájemce je předmět nájmu (z důvodů nikoliv na straně nájemce) nezpůsobilý ke smlouvenému účelu nájmu;
  - b) nájemci není ze strany pronajímatele umožněn nerušený výkon práv spojených s nájmem a účelem této nájemní smlouvy.
5. Výpovědi jsou účinné okamžikem doručení písemného vyrozumění nájemci. Nájemce je v takovém případě povinen předmět nájmu do tří pracovních dnů vyklidit a předat jej pronajímateli. V případě, že tak nájemce ve stanovené lhůtě neučiní, je pronajímatel oprávněn vyklidit veškeré věci nájemce nacházející se v předmětu nájmu a vhodně je uskladnit v jiných prostorách na náklady nájemce. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí. Dále je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **500,- Kč** za každý započatý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu a jeho předáním pronajímateli. Touto smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
  6. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
  7. Nájemce je povinen nejpozději do patnáctého dne ode dne ukončení nebo zániku této smlouvy oznámit změnu sídla nebo přemístění provozovny příslušným orgánům, včetně živnostenského a obchodního rejstříku a finančního úřadu a zajistit výmaz tohoto údaje z předmětného rejstříku. Pokud tak nájemce neučiní, bere na vědomí, že tato ohlášení a výmaz učiní poskytovatel, příp. vlastník nemovitosti, a to se všemi právními důsledky pro nájemce. Současně se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli za toto porušení povinnosti smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení se změnou a výmazem sídla nebo provozovny.

## **VI. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

1. Smluvní strany uvádí, že pokud kterýkoli úkon dle této smlouvy a OZ vyžaduje předchozí souhlas druhé smluvní strany, je smluvní strana (v jejíž prospěch má být tento souhlas udělen) povinna požádat smluvní stranu (po které je tento souhlas požadován) o takovýto souhlas písemným a prokazatelně doručeným oznámením, a to s dostatečným vymezením žádosti o poskytnutí souhlasu.
2. Pronajímatel odevzdal nájemci předmět nájmu ve stavu, který je sepsán v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu, který tvoří přílohu této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že se zcela seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy. Prohlašuje dále, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jen k účelu, ke kterému mu byly pronajaty, a bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
4. Nájemce může upravovat předmět nájmu 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.
5. Nájemce se zavazuje předmět nájmu na své náklady řádně udržovat a zajišťovat běžné opravy a běžnou údržbu. Existuje-li příslušný prováděcí předpis, je nájemce povinen takto činit v minimálním nebo obdobném rozsahu, jak je stanoveno v takovém příslušném prováděcím předpise. Závady, jejichž opravy má zajišťovat pronajímatel, nájemce pronajímateli včas (tzn.,

hned poté, kdy je zjisti nebo kdy je při pečlivém užívání zjistit mohl) oznámí a umožní jejich odstranění.

6. Pojistné události týkající se majetku pronajímatele se zavazuje nájemce hlásit pronajímateli bez zbytečného prodlení. Věci vnesené do pronajatých prostor si nájemce pojistí sám. Nájemce se také zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetími osobami svojí činností a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání této nájemní smlouvy. Nájemce ponese odpovědnost za jakékoliv škody způsobené v předmětu nájmu či v budovách Českého rozhlasu nájemcem, jeho zákazníky, dodavateli, zaměstnanci, případně třetími osobami, kterým umožní vstup do předmětu nájmu.
7. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu, pokud o to pronajímatel požádá, a to nejpozději následující den po doručení výzvy. Pronajímatel je však oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího oznámení v případě hrozícího nebezpečí škody na zdraví osob, poškození předmětu nájmu nebo budov Českého rozhlasu či v případě, že k takovému poškození již došlo.
8. 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 10.000,- Kč za každý případ porušení této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty se nájemce nezproštuje povinnosti uhradit pronajímateli vzniklou škodu.
9. Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit k poslednímu dni trvání nájemního vztahu předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, resp. úpravám provedeným s písemným souhlasem pronajímatele.

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

1. Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu, jakož i ve společných částech objektu jako řádný hospodář tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.
2. Nájemce je povinen v předmětu nájmu 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. Pronajímatel zajistí vybavení objektu přenosnými hasicími přístroji (PHP) podle druhu hasiva a v množství, podle posouzení požárního nebezpečí.
4. Vybavení předmětu nájmu elektrickým zařízením je nájemce povinen projednat s odpovědným zaměstnancem pronajímatele.
5. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem kontroly BOZP a PO, a to vždy společně s nájemcem. Nájemce odstraní zjištěné závady bez zbytečného odkladu.
6. 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.

#### **VIII. Úhrada smluvních pokut, kauce**

1. Částky odpovídající smluvní pokutě dle této smlouvy jsou splatné do 7 (sedmi) kalendářních dnů od doručení písemné výzvy k jejich zaplacení nájemci.

2. Výzva k zaplacení smluvní pokuty je považována za doručenou v případě osobního doručení dnem jejího předání nájemci nebo doručením prostřednictvím datové schránky.
3. Nájemce je za účelem zajištění úhrad nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, případně jiných svých závazků souvisejících s nájmem, zejména v souvislosti s úhradou škod, které v na předmětu nájmu způsobí, povinen zaplatit pronajímateli kauci ve výši xxxxx násobku měsíčního nájemného dle článku III., odst. 1. této smlouvy, tj. ve výši **xxxxx Kč**, a to do 15-ti dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Kauce je vratná bezhotovostním převodem na účet nájemce do 15-ti dnů od vyklizení předmětu nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pronajímatel je oprávněn z kauce pokrýt před jejím vrácením své splatné pohledávky vůči nájemci včetně smluvních pokut, na jejichž zaplacení mu vzniklo právo. Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní prostředky kauce na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky z kauce oprávněně čerpal, a to do 15 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k doplnění kauce.

### **IX. Další ustanovení**

1. Smluvní strany pro vyloučení případných pochybností uvádí následující:
  - a) pronajímatel není povinen udělit nájemci souhlas se zápisem nájemního vztahu do veřejného seznamu ve smyslu § 2203 OZ;
  - b) pronajímatel odevzdal na základě této smlouvy a předávacího protokolu nájemci předmět nájmu se vším, co je potřeba k jeho užívání ve smyslu § 2206 odst. 2 OZ;
  - c) existuje-li v předmětu nájmu vada, o které v době uzavření této smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání řádnému užívání předmětu nájmu, jsou smluvní strany ji povinny zaznamenat na samostatném dokumentu, který ve svém textu odkazuje na tuto smlouvu a jehož vyhotovení obdrží každá smluvní strana;
  - d) pro účely oznámení vady předmětu nájmu ve smyslu § 2208 OZ se ze strany nájemce vyžaduje opakovaná písemná a prokazatelně doručená výzva, přičemž smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce není v žádném případě oprávněn provádět případné opravy sám;
  - e) nájemce není oprávněn ve smyslu § 2208 odst. 2 OZ provádět započtení svých nároků vůči pronajímateli;
  - f) strana, která nájem vypoví, nemá povinnost druhé straně poskytnout přiměřené odstupné, ve smyslu § 2223 OZ.
  - g) pro smluvní strany se nepoužije ustanovení § 2230 odst. 1 OZ, dle něhož se smlouva považuje za znovu uzavřenou, pokud nájemce užívá předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby;
  - h) předmět nájmu může nájemce opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstními a podobnými označeními pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, který může ze závažných důvodů souhlas odmítnout; poslední věta ustanovení § 2305 OZ se nepoužije;
  - i) ustanovení § 2315 OZ o náhradě za převzetí zákaznické základny se nepoužije.

## X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je platná okamžikem splnění všech těchto podmínek: podpis smlouvy oběma smluvními stranami a souhlas Rady Českého rozhlasu s touto smlouvou. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, jejího uveřejnění v registru smluv.
2. Tato smlouva může být měněna po vzájemné dohodě jen písemnými vzestupně číslovanými dodatky. Dodatek je platný a účinný okamžikem splnění všech těchto podmínek: podpis dodatku všemi smluvními stranami, souhlas Rady Českého rozhlasu s dodatkem a uveřejnění dodatku v registru smluv.
3. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden.
5. Pro případ sporu vzniklého mezi smluvními stranami se v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, sjednává jako místně příslušný soud obecný soud podle sídla pronajímatele.
6. Pro případ, že je v této smlouvě k zajištění kterékoli povinnosti sjednána smluvní pokuta, platí, že dotčená smluvní strana má mimo smluvní pokutu nárok také na náhradu škody v plné výši.
7. Smluvní strany uvádí, že nastane-li zcela mimořádná nepředvídatelná okolnost, která plnění z této smlouvy podstatně ztěžuje, není kterákoli smluvní strana oprávněna požádat soud, aby podle svého uvážení rozhodl o spravedlivé úpravě ceny za plnění dle této smlouvy, anebo o zrušení smlouvy a o tom, jak se strany vypořádají. Tímto smluvní strany přebírají ve smyslu ustanovení § 1765 a násl. OZ nebezpečí změny okolností.
8. Smluvní strany tímto výslovně uvádí, že tato smlouva je závazná až okamžikem jejího podepsání oběma smluvními stranami a obě smluvní strany jsou oprávněny vést jednání o uzavření smlouvy, aniž by odpovídaly za to, zda bude či nebude smlouva uzavřena. Nájemce tímto bere na vědomí, že v důsledku specifického organizačního uspořádání pronajímatele smluvní strany vylučují pravidla dle ustanovení § 1728 až 1729 OZ o předmluvní odpovědnosti a nájemce nemá právo ve smyslu § 2910 OZ po pronajímateli požadovat při neuzavření smlouvy náhradu škody.
9. Pro případ, že si smluvní strany mezi sebou v rámci jednání o podmínkách návrhu této smlouvy mezi sebou opakovaně tento návrh zašlou, platí, že i odpověď nebo úprava návrhu smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, které podstatně nemění podmínky nabídky, jsou novou nabídkou.
10. Tato smlouva včetně jejích příloh a případných změn bude uveřejněna pronajímatelem v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv. Pokud smlouvu uveřejní v registru smluv nájemce, zašle pronajímateli potvrzení o uveřejnění této smlouvy bez zbytečného odkladu. Tento odstavec je samostatnou dohodou smluvních stran oddělitelnou od ostatních ustanovení smlouvy.
11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
  - Grafické znázornění předmětu nájmu;
  - Kopie výpisu ze spolkového rejstříku;



- Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu.

V Praze dne .....	V Ostravě dne .....
<b>Za Český rozhlas</b> <b>Mgr. René Zavoral</b> generální ředitel	<b>Za nájemce</b> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....  
Garance věcná: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Předávací protokol**

Pronajímatel:  
**Český rozhlas Praha**  
Vinohradská 12, Praha  
IČ 45245053, DIČ CZ45245053

Nájemce:  
**Sdružení Ostravské Centrum Nové Hudby, z.s.**  
Dr. Šmerala 1626/2, Moravská Ostrava, 702 00  
IČ : 70631531, DIČ: CZ388-70631531

Kontaktní adresa pro potřeby převzetí: Kontaktní adresa pro potřeby předání:

**Český rozhlas Ostrava**  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
tel. XXXXXXXXXXXXXXXX  
e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Sdružení Ostravské Centrum Nové Hudby, z.s.**  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
tel. XXXXXXXXXXXXXXXX  
e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

dále jen: „**Pronajímatel**“

dále jen: „**Nájemce**“

Dnešního dne na základě uzavřené nájemní smlouvy ze dne .....2019 Pronajímatel předává a Nájemce přebírá místnosti (kanceláře) č. 203 až 207 o celkové výměře xxxxx m<sup>2</sup> a místnost (kuchyňku) č. 211 o výměře xxxxx m<sup>2</sup>, (celková výměra prostor kanceláří a kuchyňky je xxxxx m<sup>2</sup>), které se nachází ve II. NP budovy Českého rozhlasu Ostrava, na adrese Dr. Šmerala 6, 702 00 Ostrava (předmět nájmu).

Pronajímatel předmět nájmu předává bez závad, vhodný pro sjednaný účel nájmu a Nájemce tyto prostory bez výhrad přijímá.

V Ostravě dne .....

Za Pronajímatele předal:

Za Nájemce převzal:

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX