

NÁJEMNÍ SMLOUVA

prostory na dobu určitou

Český rozhlas

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

nezapíše se do obchodního rejstříku

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

zastoupený: Mgr. Reném Zavoralem, generálním ředitelem

IČ: 45245053, DIČ: CZ45245053

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

zástupce pro věcná jednání xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

tel.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Vitavská Plavební s.r.o.

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 137286

se sídlem: Praha 5, Smíchov, Staropramenná 530/12, 150 00

zastoupená: Vojtěchem Ryvolou, jednatelem

IČ 28378113, DIČ CZ28378113

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zástupce pro věcná jednání xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

tel.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(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

Tato smlouva s názvem „**Pronájem kavárny - Radiocafé Vinohradská 12**“ upravuje podmínky práva a povinnosti pronajímatele a nájemce při užívání prostor kavárny v objektu pronajímatele za účelem poskytování služeb kavárenského občerstvení pro veřejnost.

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovitosti zapsané 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, jehož součástí je stavba č. p. 1409, způsob využití: jiná stavba, (dále jen „**budova**“), to vše na adrese: Vinohradská 12, 120 99 Praha 2 (společně dále jen „**objekt**“).

2. Nájemce prohlašuje, že je na základě řádně vydaného a platného podnikatelského oprávnění osobou oprávněnou poskytovat služby pohostinství pro veřejnost podnikatelským způsobem. Výpis z živnostenského či obchodního rejstříku nájemce je přílohou č. 4 této smlouvy jako její nedílná součást.
3. Pronajímatel uvádí, že v souladu s § 9 odst. 7 zákona č. 484/1991 Sb., o Českém rozhlasu, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s čl. 7, odst. 5, písm. f) Statutu Českého rozhlasu je podmínkou platnosti a účinnosti této smlouvy předchozí souhlas Rady Českého rozhlasu s uzavřením této smlouvy. Tento souhlas byl vysloven dne a je uveden jako usnesení č. v zápise Rady Českého rozhlasu č. z veřejné schůze Rady Českého rozhlasu konané dne

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. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou následující prostory nacházející se v přízemí budovy:
 - a) místnost č. 003 - bar o výměře xxxxx m²;
 - b) místnost č. 004 - kavárna o výměře xxxxx m²;
 - c) WC č. 078 a 079, obojí společně o výměře xxxxx m²;
 - d) denní místnost č. 080 o výměře xxxxx m²;to všechno o celkové výměře **xxxxx m²** (dále společně jen „**prostory**“).
3. Situační určení prostor je vymezeno grafickým znázorněním a popisem provozu, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy jako její nedílnou součást. Prostory blíže určené v odst. 2. tohoto článku smlouvy byly kolaudovány dne 5.9.2019 pro užívání prostor provozovny kavárny s prodejem občerstvení.
4. Smluvní strany sjednávají, že součástí prostor je také jejich vnitřní zařízení, které je položkově uvedeno v příloze č. 3 této smlouvy (dále jen „**vnitřní zařízení**“) a které je rovněž předmětem nájmu dle této smlouvy (prostory a vnitřní zařízení společně jako „**předmět nájmu**“).
5. Pronajímatel pronajímá na základě této smlouvy předmět nájmu nájemci za účelem **provozování kavárny**, tj. zejména podávání teplých a studených nápojů, podávání studených případně ohříváných pokrmů, pořádání vzdělávacích a kulturně společenských akcí, to vše v souladu s předmětem podnikání nájemce zapsaném ve veřejném rejstříku, jehož výpis tvoří přílohu této smlouvy jako její nedílnou součást.
6. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu dle předchozího odstavce této smlouvy.

III. Doba nájmu a podmínky opce

1. Doba nájmu dle této smlouvy se sjednává na **dobu určitou od data účinnosti smlouvy do 18.9.2024.**
2. Pronajímatel je oprávněn dobu nájmu prodloužit o dobu 10 let, a to na základě písemného oznámení doručeného nájemci nejpozději 6 měsíců před ukončením původně sjednané doby

nájmu. Souhlasí-li nájemce s prodloužením doby nájmu, je povinen tuto skutečnost pronajímateli písemně oznámit od 2 měsíců po doručení oznámení pronajímatele o prodloužení doby nájmu.

3. Nájemce je oprávněn prodloužení doby nájmu písemně odmítnout do 2 měsíců od doručení oznámení pronajímatele. V případě odmítnutí prodloužení doby nájmu nájemcem bude nájem ukončen v termínu původně sjednaném touto smlouvou, resp. uplynutím doby, na niž byl naposledy prodloužen.
4. Smluvní strany pro vyloučení pochybností uvádí, že i pro účely prostého prodloužení doby nájmu bez změny dalších podmínek stanovených touto smlouvou je potřeba uzavřít dodatek k této smlouvě. Ohledně účinnosti dodatku se užijí obdobně ustanovení o účinnosti této smlouvy.

IV. Nájemné a cena za služby

1. Nájemné za prostory je určeno dohodou smluvních stran a činí **xxxxx Kč bez DPH / měsíc**, tj. **xxxxx Kč bez DPH za 1 m² / měsíc**. Nájemné za vnitřní zařízení je určeno dohodou smluvních stran a činí **xxxxx Kč bez DPH / měsíc**, položková specifikace nájemného za vnitřní vybavení je uvedena v příloze č. 5 této smlouvy. Nájemné za celý předmět nájmu činí měsíčně částku v celkové výši **xxxxx Kč bez DPH**. K nájemnému bude připočtena DPH ve výši dle platných právních předpisů.
2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli ceny energií [elektrické energie, plynu, vodného a stočného] formou měsíčních záloh, jejichž výše je určena takto: elektrická energie: **xxxxx Kč vč. DPH v zákonné výši**; plyn: **xxxxx Kč vč. DPH v zákonné výši**, vodné a stočné: **xxxxx Kč vč. DPH v zákonné výši** (dále jen „**energie**“) a ceny dalších služeb (zabezpečení prostor, úklid společných prostor) formou měsíčního poplatku v celkové výši **xxxxx Kč bez DPH + DPH v zákonné výši** (dále jen „**služby**“).
3. Pronajímatel na žádost nájemce může udělit souhlas se zřízením a provozováním telefonní linky, napojením k internetu apod. v prostorách pro potřeby nájemce, a to jménem a na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje hradit poplatky za zřízení, připojení a poskytování těchto služeb přímo jednotlivým poskytovatelům těchto služeb.

V. Platební podmínky

1. Nájemné, jakož i ceny služeb jsou splatné na základě doručeného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem (dále jen „**faktura**“), přičemž splatnost faktury činí 14 dnů ode dne jejího vystavení. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 5. kalendářní den v každém kalendářním měsíci.
2. Nájemné za první měsíc nájmu bude nájemcem zaplacen nejpozději ke dni předání předmětu nájmu nájemci, přičemž jeho zaplacení je podmínkou převzetí předmětu nájmu nájemcem.
3. Ceny energií jsou splatné na základě doručené zálohové faktury pronajímatele, a to ve splatnosti na faktuře uvedené. Pronajímatel po obdržení příslušné platby ceny energií vystaví ke každé takové platbě daňový doklad.
4. Výše záloh za energie do nejbližšího vyúčtování dle následujícího odstavce tohoto článku smlouvy jsou vypočteny poměrem podlahové plochy předmětu nájmu k celkové podlahové ploše objektu vzhledem k celkovým nákladům za energie objektu za předchozí kalendářní rok. Dle průkazu energetické náročnosti budovy je energetická náročnost objektu klasifikována třídou „D“.

5. Do 15 dnů od obdržení vyúčtování od dodavatele energií pronajímatel provede vyúčtování energií a předá jej nájemci. Vyúčtování bude provedeno formou daňového dokladu. Případný nedoplatek či přeplatek stanovený dle stejného mechanismu výpočtu (poměr podlahové plochy předmětu nájmu k celkové podlahové ploše objektu vzhledem k celkovým nákladům za energie objektu za účtované období) smluvní strany odpovídajícím způsobem vyrovnají dle data splatnosti. Smluvní strany jsou pro následující rok nájmu povinny aktualizovat výši záloh za energie (tzn. zvýšit zálohu dle výše nedoplatku) v případě, že výše nedoplatku nepřesáhne 15 % z původní zálohy, přičemž aktualizace nevyžaduje formu dodatku k této smlouvě. Pro případ, že výše nedoplatku přesáhne 15 % z původní zálohy, smluvní strany formou dodatku ke smlouvě upraví výši zálohy pro následující období.
6. V prostoru baru a kavárny dle čl. II., odst. 2, písm. a) a b) této smlouvy jsou instalovány podružné měřiče a nájemce bude hradit pronajímateli ceny energií (elektrická energie, teplá užitková a studená voda) dle skutečné spotřeby, která bude nájemci přeúčtovávána v dohodnutých termínech. Daňový doklad bude vystaven do 15 dnů od obdržení vyúčtování od dodavatele energií a služeb. V takovém případě budou stavy podružných měřičů zaznamenány do protokolu o předání a převzetí.
7. 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.

VI. Inflační doložka

1. V souladu s § 2248 OZ smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn výši nájemného, jakož i výši ceny služeb každoročně zvýšit vždy nejpozději k 1. dubnu kalendářního roku dle roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem.
2. Úprava výše nájemného a/nebo služeb bude nájemci oznámena písemně nejpozději 31. 3., jinak toto právo pro daný kalendářní rok zaniká. Smluvní strany se dohodly, že úprava nájemného a/nebo služeb provedená v souladu s tímto článkem smlouvy bude účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo nájemci doručeno oznámení o této úpravě nájemného a/nebo ceny služeb, a to aniž by bylo nutné uzavření dodatku k této smlouvě.
3. V případě, že bude česká národní měna nahrazena eurem nebo 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.

VII. Jistota

1. Nájemce za účelem zajištění úhrad nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, případně jiných svých závazků souvisejících s nájmem dle této smlouvy, zejména v souvislosti s úhradou škod, které na předmětu nájmu způsobí, zaplatí pronajímateli jistotu ve výši rovnající se trojnásobku měsíčního nájemného, a to do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Jistota je vratná bezhotovostním převodem na účet nájemce do 15 dnů od vyklizení předmětu nájmu nájemcem po ukončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pronajímatel je oprávněn z jistoty pokrýt před jejím vrácením své splatné pohledávky vůči nájemci včetně smluvních pokut, na jejichž zaplacení mu vzniklo právo dle této smlouvy.
3. Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní prostředky jistoty na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky z jistoty oprávněně čerpal, a to do 15 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k doplnění jistoty.

VIII. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu se vším, co je potřeba k jeho užívání, ve stavu způsobilém k užívání ve smyslu § 2206 odst. 2 OZ vzhledem k účelu nájmu dle této smlouvy, a to po účinnosti této smlouvy v termínu, na němž smluvní strany předem písemně dohodnou.
2. Stav, v němž byl předmět nájmu předán nájemci, je zachycen v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.
3. Nájemce si předmět nájmu před podpisem této smlouvy dostatečným způsobem prohlédl. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k plnění účelu nájmu dle této smlouvy, zejm. pak že jeho stav vyhovuje všem technickým a hygienickým podmínkám vyžadovaným právním řádem k plnění účelu nájmu.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jen k účelu, ke kterému mu byl pronajat, 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.
5. Nájemce se zavazuje dodržovat Podmínky provozu kavárny stanovené v příloze č. 2 této smlouvy a zajistit otevírací dobu a provoz kavárny minimálně v tomto časovém rozmezí:

Pracovní dny	od 8:00 hod. do 20:00 hod.
So – Ne, státní svátky	od 10:00 hod. do 20:00 hod.
6. Nájemce je oprávněn požadovat prodloužení či zkrácení otevírací doby dle předchozího odstavce této smlouvy podle svých aktuálních potřeb, přičemž je povinen přihlídnout k oprávněným zájmům pronajímatele.
7. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, z rozhodnutí o kolaudaci nebo z jiného ujednání smluvních 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.
8. Nájemce může upravovat předmět nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s příslušnými právními předpisy. Součástí písemného souhlasu pronajímatele bude i dohoda smluvních stran o vypořádání nákladů. Dojde-li úpravami k technickému zhodnocení předmětu nájmu, bude navíc dohodnut způsob odepisování a vypořádání v případě skončení nájmu.
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, jakož i třetím osobám, podle potřeby pronajímatele, přístup do předmětu nájmu, pokud o to pronajímatel požádá, a to nejpozději do jednoho dne od doručení výzvy pronajímatele. 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.
10. Smluvní strany uvádí, že pokud kterékoliv jednání 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.

11. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit k poslednímu dni trvání nájmu předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným s písemným souhlasem pronajímatele.
12. 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 nezprošťuje povinnosti uhradit pronajímateli vzniklou škodu.

IX. Úklid, běžné opravy a údržba předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu na své náklady řádně udržovat v čistotě a zajišťovat běžné opravy a běžnou údržbu. Za běžné opravy a běžnou údržbu se považuje zejm. pravidelné prohlídky stavu předmětu nájmu, jeho pravidelné čištění, dezinfekce, deratizace, vymalování stěn, výměna běžných součástí zařízení, které užívání zařízení přirozeně odcházejí, výměna žárovek. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou opravu se rovněž považuje jedna oprava předmětu nájmu, pakliže náklady na opravu nepřevýší částku ve výši 2.000,- Kč bez DPH.
2. Existuje-li příslušný prováděcí předpis upravující v konkrétním případě rozsah běžné údržby a běžných oprav, je nájemce povinen takto činit v minimálním nebo obdobném rozsahu, jak je stanoveno v takovém příslušném prováděcím předpise. Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, se na předmět nájmu užije přiměřeně.
3. Nájemce se zavazuje provádět denní úklid pronajatých prostor na své náklady a současně se nájemce zavazuje provádět denní celkový úklid prostor mimo dobu provozu.
4. S ohledem na to, že v předmětu nájmu bude docházet k manipulaci s potravinami, je nájemce při úklidu povinen používat pouze zdravotně nezávadné čisticí prostředky, a to způsobem neumožňujícím kontaminaci potravin či věcí běžně přicházejících do přímého kontaktu s potravinami zdravotně závadnými chemickými látkami.
5. Nájemce se zavazuje na své náklady provádět dezinfekci a deratizaci předmětu nájmu nejméně 1x ročně nebo dle potřeby.
6. Údržbu a opravy nad rámec běžné údržby a běžných oprav zajišťuje na své náklady pronajímatel. Za opravy nad rámec oprav běžných se považují zejm. opravy, které mají směřovat k obnovení funkčního stavu věci. Za údržbu nad rámec běžné údržby se považuje mimo jiné provádění pravidelných revizní a kontrol, jsou-li vyžadovány příslušnými právními předpisy k řádnému užívání předmětu nájmu.
7. Pronajímatel je povinen písemně informovat nájemce s dostatečným předstihem o nutnosti provedení oprav či údržby, které by mohly mít vliv na užívání předmětu nájmu nájemcem, jakož i o termínu realizace takových oprav či údržby.
8. V rámci hostinské činnosti si nájemce na své náklady hradí náklady spojené s odstraněním směsného komunálního odpadu a gastroodpadu. Nájemce se tímto považuje za původce výše uvedených odpadů vznikajících v rámci hostinské činnosti a plní svým jménem a na svoji odpovědnost povinnosti stanovené zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcími předpisy. Nájemce se tímto zavazuje, že bude odpady důsledně třídit. Pronajímatel poskytne nájemci pouze kontejnery na komunální a tříděný odpad (papír, plast, sklo). Náklady na odvoz tříděného odpadu bude hradit pronajímatel, který se považuje za původce tohoto odpadu. Případné sankce uložené orgány státní správy spojené s porušením legislativy ze strany nájemce, ponese nájemce

X. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel není povinen udělit nájemci souhlas se zápisem nájemního vztahu do veřejného seznamu ve smyslu § 2203 OZ.
2. Ustanovení § 2315 OZ o náhradě za převzetí zákaznické základny se nepoužije.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nebo jeho dceřiná společnost Radioservis a.s. (dále jen „**pořadatel**“) jsou oprávněni se souhlasem nájemce v místnostech č. 003 a 004 pořádat akce sloužící potřebám pořadatele (neveřejná jednání, veřejné nahrávky, podpisové a další akce sloužící k propagaci pořadatele, a to v maximálním rozsahu 15 akcí za měsíc. Pořadatel má povinnost nejpozději 10 kalendářních dnů dopředu oznámit nájemci konání takové akce, a to včetně vymezení časového určení trvání akce a dalších podmínek akce. Budou-li to vyžadovat potřeby pořadatele, je pořadatel oprávněn po nájemci požadovat rovněž uzavření předmětu nájmu pro veřejnost a nájemce je povinen takovému požadavku vyhovět, přičemž akce vylučující účast veřejnosti se může konat nejvýše 1x za měsíc.
4. Nájemce je v případě svého nesouhlasu s podmínkami pořadatele oprávněn písemně odmítnout záměr využití předmětu nájmu pořadatelem. Akce pořadatele se mohou konat až patnáctkrát za měsíc.
5. Nájemce se zavazuje vstoupit s pořadatelem v jednání o podmínkách společné obchodní a marketingové spolupráce mimo rámec smlouvy, pokud o to pořadatel požádá.
5. V případě pořádání akcí pořadatele dle předchozích odstavců smlouvy je nájemce povinen na žádost pořadatele poskytnout pořadateli potřebnou součinnost při realizaci akce. Součinnost požadovaná po nájemci může zahrnovat zejména:
 - a) zajištění blokace prostor v požadovaném časovém období;
 - b) zajištění přípravy prostor podle typu akce a požadavků pořadatele;
 - c) zajištění občerstvení, nápojů atd. v požadovaném množství a složení;
 - d) zajištění přítomnosti obsluhy v počtu dle požadavků pořadatele.
6. O poskytnutí součinnosti dle předchozího odstavce je pořadatel povinen nájemce písemně požádat minimálně 10 dní před konáním akce. Nájemce je oprávněn žádosti pořadatele bez zbytečného odkladu písemně vyhovět či ji odmítnout.
7. Nájemce se zavazuje umístit na viditelném místě v prostoru kavárny marketingové materiály dodané pronajímatelem a umožnit pronajímateli podle jeho potřeby doplňování těchto materiálů.
8. Nájemce bere na vědomí, že toalety přístupné z kavárny budou k dispozici i ostatním osobám z vstupní haly budovy pronajímatele. Množství těchto ostatních osob se může podstatně zvýšit v době konání akcí v prostorách přístupných z haly budovy pronajímatele.
9. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci společně s předmětem nájmu rovněž klíče v počtu 2 ks, umožňující nájemci přístup do předmětu nájmu. Nájemce není oprávněn pořizovat jakékoli kopie těchto klíčů. V případě poškození, ztráty či zcizení klíče je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně ohlásit pronajímateli.
10. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci bezplatné stálé parkování pro jedno vozidlo v prostorách garáží v objektu pro účely zajištění zásobování a jiných dodávek pro nájemce za účelem řádného užívání předmětu nájmu dle této smlouvy. Případné užívání dalšího parkovacího místa pronajímatel umožní pouze na základě předchozího oznámení nájemce o takové potřebě nejméně 1 pracovní den předem, přičemž nájemce je povinen pronajímateli oznámit i předpokládanou dobu užívání parkovacího místa.

11. Pronajímatel uvádí, že v objektu jsou rozmístěny bezpečnostní kamery monitorující dění v jejich záběru. Podpisem této smlouvy nájemce bere na vědomí, že jeho vizuální podoba, včetně projevů osobní povahy (gesta, chůze apod.) mohou být těmito kamerami zachyceny a zaznamenány v podobě videozáznamu, a to z důvodu zajištění ostrahy a bezpečnosti prostor média veřejné služby a ochrany majetku, zdraví a životů osob v prostorách pronajímatele a v prostorách k budovám pronajímatele těsně přiléhajícím. Právním důvodem zpracování osobních údajů je nezbytnost zpracování pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů (médiem veřejné služby se může stát cílem útoku teroristů nebo psychicky labilních osob). Pro ochranu zdraví a životů subjektů údajů, zejména pro umožnění rychlého a cíleného zásahu proti útočníkům, je nutné prostory pronajímatele monitorovat. Zpracování osobních údajů je dále nezbytné pro účely oprávněných zájmů pronajímatele, jako jsou ochrana majetku pronajímatele proti odcizení nebo poškození. Osobní údaje jsou z kamer přenášeny na obrazovky pracoviště centrální ostrahy pronajímatele. Zpracování je prováděno v souladu se směrnicí pronajímatele „Ochrana osob a majetku“. Pracoviště centrální ostrahy pronajímatele, které shromažďuje záznamy z kamerových systémů, podléhá zvláštnímu režimu vstupu a zvláštnímu režimu přístupu k uchovávaným záznamům, včetně stanovení vymezeného okruhu osob oprávněných se zařízením upravovat a manipulovat s ním. Doba uchování záznamu je maximálně sedm (7) dnů, poté je záznam nevratně smazán. Osobní údaje nejsou předávány dalším osobám, s výjimkou situací, kdy si je vyžádá, na základě svého zákonného zmocnění, Policie ČR nebo jiný oprávněný orgán státní správy. Všechna práva subjektů údajů a kontakty na správce, pověřence pro ochranu osobních údajů a Úřad na ochranu osobních údajů, jsou uvedeny na webu pronajímatele: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

XI. Vady předmětu nájmu

1. Existuje-li na 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 v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli vady předmětu nájmu ve smyslu § 2208 OZ, které má odstraňovat pronajímatel, hned poté, kdy je zjistí nebo kdy je při pečlivém užívání zjistit mohl, a umožní jejich odstranění.
3. Pro účely oznámení vady předmětu nájmu se ze strany nájemce vyžaduje písemná a prokazatelně doručená výzva, přičemž smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce není v žádném případě oprávněn provádět případné opravy sám.
4. Pronajímatel je povinen odstranit vady předmětu nájmu bez zbytečného odkladu poté, co mu jsou nájemcem oznámeny

XII. Zajištění požární ochrany (PO) a bezpečnosti práce (BOZP)

1. Pronajímatel uvádí, že nájemci bude umožněn pohyb po společných prostorech objektu na základě zvláštní kartičky pro nájemce, jež bude nájemci předána při předání a převzetí předmětu nájmu. Nájemce je povinen si při pohybu ve společných prostorech objektu, jakož i ve společných částech objektu i vůči vnitřnímu zařízení prostor jako řádný hospodář tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události. V případě poškození, ztráty či zcizení kartičky dle věty první tohoto odstavce je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně ohlásit pronajímateli.
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 činnostmi, 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.

XIII. Pojištění a odpovědnost za škodu

1. Pronajímatel v žádném rozsahu neodpovídá za škodu na věcech nebo jiných majetkových hodnotách, které budou po dobu nájmu umístěny v předmětu nájmu. Za tyto věci nebo jiné majetkové hodnoty odpovídá v plném rozsahu nájemce. Věci vnesené do pronajatých prostor si nájemce pojistí sám.
2. Nájemce ponese odpovědnost za jakékoliv újmy způsobené v předmětu nájmu nájemcem, jeho zákazníky, dodavateli, zaměstnanci, případně třetími osobami, kterým umožní vstup do předmětu nájmu.
3. Veškeré škody týkající se majetku pronajímatele se zavazuje nájemce hlásit pronajímateli bez zbytečného prodlení poté, co se o nich dozví.
4. Nájemce se také zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svojí činností v minimální výši 2.000.000,- Kč a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání této smlouvy. Pojištění odpovědnosti se musí vztahovat i na povinnost pojištěného k náhradě újmy způsobené vadou výrobku, vadou práce po předání včetně újmy způsobené vadně vykonanou prací, včetně újmy způsobené zavlečením nebo rozšířením nakažlivých chorob lidí, např. salmonely, žloutenky atd. v příčinné souvislosti s provozem stravovacího zařízení, a pojištění odpovědnosti na věcech užívaných a převzatých
5. Nájemce je povinen na žádost pronajímatele prokázat, že jeho pojištění odpovědnosti specifikované v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy trvá, a to kdykoli za dobu účinnosti této smlouvy.

XIV. Pravidla umístování komerčních materiálů a hudební produkce

1. Nájemce se zavazuje užíváním předmětu nájmu nenarušit činnost nebo chod Českého rozhlasu a počínat si tak, aby svým jednáním nepoškodil dobré jméno, pověst a/nebo jemu známé zájmy pronajímatele.
2. Nájemce může předmět nájmu 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.
3. Nájemce je povinen strpět dočasné či trvalé umístění reklamních či propagačních materiálů v předmětu nájmu propagující činnost pronajímatele a jeho projekty nebo projekty jiných osob, na nichž se jakoukoli formou podílí.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu umístovat v předmětu nájmu jakékoli propagační či reklamní materiály, jež nesouvisí s činností pronajímatele.
5. Bude-li nájemce v části předmětu nájmu, do níž bude mít přístup veřejnost, provozovat hudební produkci, je oprávněn tak činit pouze prostřednictvím rozhlasového vysílání některé ze stanic pronajímatele.

XV. Oprávnění ke zřízení sídla nebo provozovny

1. Nájemce je oprávněn požádat pronajímatele o zřízení sídla nebo provozovny na adrese objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Pronajímatel výslovně uvádí, že souhlas pronajímatele s umístěním sídla nebo provozovny je vázán na výslovný souhlas generálního ředitele pronajímatele s takovýmto úkonem a bez tohoto souhlasu generálního ředitele pronajímatele není možno sídlo nebo provozovnu zřídit. Na udělení souhlasu generálního ředitele s umístěním sídla nebo provozovny není dle této smlouvy jakýkoli právní nárok.
2. Pokud generální ředitel pronajímatele udělí souhlas se zřízením sídla či provozovny nájemce v objektu, zavazuje se pronajímatel dodat nájemci na jeho žádost souhlas s umístěním sídla společnosti nebo místa podnikání, potřebný k zápisu adresy sídla do obchodního a živnostenského rejstříku. Pronajímatel je povinen tento souhlas spolu s výpisem z katastru nemovitostí předat nájemci bez zbytečného odkladu po doručení žádosti nájemce, nejdříve však po účinnosti smlouvy, složení jistoty a úhradě nájemného za první měsíc trvání nájmu.
3. Nájemce je povinen nejpozději do 15. dne ode dne ukončení smlouvy oznámit změnu sídla nebo přemístění provozovny příslušným orgánům, včetně živnostenského a obchodního rejstříku a finančního úřadu, a podat návrh na výmaz tohoto údaje z příslušného rejstříku. Pokud tak nájemce neučiní, bere na vědomí, že tato ohlášení a výmaz učiní pronajímatel, a to se všemi z toho vyplývajícími právními důsledky pro nájemce.

XVI. Změny smlouvy a komunikace smluvních stran

1. Není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, může být tato smlouva změněna pouze písemným oboustranně potvrzeným ujednáním nazvaným „Dodatek k nájemní smlouvě“. Dodatky musí být číslovány vzestupně počínaje číslem 1.
2. Dodatek je platný a účinný okamžikem splnění všech těchto podmínek: podpis dodatku oběma smluvními stranami, souhlas Rady Českého rozhlasu s dodatkem a uveřejnění dodatku v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv.
3. Jakékoliv jiné dokumenty zejména zápisy, protokoly, přejímky apod. se za změnu smlouvy nepovažují.
4. Smluvní strany v rámci zachování jistoty sjednávají, že jakákoli jejich vzájemná komunikace (provozní záležitosti nemění podmínky této smlouvy, konkretizace plnění, potvrzování si podmínek plnění, upozorňování na podstatné skutečnosti týkající se vzájemné spolupráce apod.) bude probíhat výhradně písemnou formou, a to vždy minimálně formou e-mailové korespondence mezi zástupci pro věcná jednání dle této smlouvy. Pro právní jednání směřující ke vzniku, změně nebo zániku smlouvy nebo pro uplatňování sankcí však není prostá e-mailová forma komunikace dostačující.
5. Pokud by některá ze smluvních stran změnila svého zástupce pro věcná jednání a/nebo jeho kontaktní údaje, je povinna písemně vyzoomět druhou smluvní stranu do 5 dnů po takové změně. Řádným doručením tohoto oznámení dojde ke změně zástupce pro věcná jednání a/nebo jeho kontaktních údajů bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě.

XVII. Mlčenlivost

1. Smluvní strany se zavazují zachovat (i po skončení účinnosti této smlouvy) mlčenlivost o všech informacích a skutečnostech, které se dozví v rámci plnění předmětu této smlouvy; tyto informace smluvní strany prohlašují za citlivé, důvěrné a tajné, s čímž jsou obě smluvní strany plně srozuměny; žádná ze smluvních stran nesdělí tyto informace třetím osobám, neumožní třetím osobám přístup k těmto informacím, ani je nevyužije ve svůj prospěch nebo ve prospěch třetích osob; smluvní strany se zavazují, že informace nebudou dále rozšiřovat nebo reprodukovat a nezpřístupní je třetí straně; v případě, že tyto povinnosti budou porušeny ze

strany zaměstnanců smluvních stran nebo osob, prostřednictvím kterých smluvní strany plní předmět této smlouvy, platí, že tyto povinnosti porušila sama dotyčná smluvní strana.

2. Povinnost mlčenlivosti se nevztahuje na informace a skutečnosti, které:
 - a) v době jejich zveřejnění nebo následně se stanou bez zavinění kterékoli smluvní strany všeobecně dostupnými veřejnosti;
 - b) byly získány na základě postupu nezávislého na této smlouvě nebo druhé smluvní straně, pokud je strana, která informace získala, schopna tuto skutečnost doložit,
 - c) byly poskytnuté třetí osobou, která takové informace a skutečnosti nezískala porušením povinnosti jejich ochrany;
 - d) podléhají uveřejnění na základě zákonné povinnosti či povinnosti uložené smluvní straně orgánem veřejné moci.

XVIII. Sankce

1. Bude-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo jeho části, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
2. Bude-li nájemce v prodlení s úhradou ceny energií nebo ceny služeb, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
3. Bude-li nájemce v prodlení s úhradou jistoty, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
4. Poruší-li nájemce kteroukoli ze svých povinností dle čl. VIII., odst. 4, 7, 8 a 9 této smlouvy, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý jeden případ porušení stanovených povinností.
5. Poruší-li nájemce kteroukoli ze svých povinností dle čl. IX., odst. 3, 4 a 8 této smlouvy, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý jeden případ porušení stanovených povinností.
6. Poruší-li nájemce kteroukoli ze svých povinností dle čl. XII. této smlouvy, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý jeden případ porušení stanovených povinností.
7. Bude-li nájemce v prodlení s vyklizením předmětu nájmu a s jeho předáním zpět pronajímateli, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.
8. Bude-li nájemce v prodlení se splněním povinnosti dle čl. XV., odst. 3 této smlouvy a neoznámí příslušným orgánům řádně a včas změnu sídla nebo přemístění provozovny z objektu pronajímatele, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
9. Smluvní strana, která poruší povinnost mlčenlivosti dle čl. XVII. této smlouvy se zavazuje uhradit druhé smluvní straně smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
10. Smluvní pokutou není dotčeno právo smluvní strany na náhradu škody vzniklé z téhož důvodu, pro který je požadována úhrada smluvní pokuty, a to v plné výši.

11. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 14 dnů od doručení písemné výzvy k jejich zaplacení druhé smluvní straně.
12. Výzva k zaplacení smluvní pokuty je považována za doručenou v případě osobního doručení dnem jejího předání nájemci, doručením nájemci prostřednictvím provozovatele poštovních služeb či prostřednictvím datové schránky.
13. Žádná ze smluvních stran není oprávněna uplatňovat po druhé smluvní straně úhradu smluvní pokuty ani náhradu škody způsobené porušením povinností dle tohoto článku smlouvy, k němuž prokazatelně došlo bez zavinění smluvních stran v důsledku okolností vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této smlouvy považuje okolnost, která nastala nezávisle na vůli smluvní strany, pokud jí brání ve splnění povinností, přičemž nelze spravedlivě požadovat, aby tato smluvní strana tuto překážku nebo její následky překonala či odvrátila, a to ani s vynaložením veškerého úsilí, na kterém lze trvat. Ani jedna ze smluvních stran není oprávněna po druhé smluvní straně v takovém případě požadovat náhradu majetkové újmy (škody) či úhradu smluvních pokut.

XIX. Ukončení smlouvy

1. Tuto smlouvu není žádná ze smluvních stran oprávněna jednostranně ukončit z žádných jiných důvodů ani jinými způsoby, stanovenými dispozitivními ustanoveními obecně závazných právních předpisů, vyjma důvodů a způsobů uvedených jinde v této smlouvě.
2. Smlouva zaniká uplynutím doby, na kterou byla uzavřena. Předčasné ukončení účinnosti smlouvy přichází v úvahu dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
3. K ukončení smlouvy dohodou se vyžaduje písemný konsensus smluvních stran učiněný osobami oprávněnými je zastupovat. Součástí dohody o ukončení smlouvy musí být vypořádání vzájemných pohledávek a dluhů vč. pohledávek a dluhů vyplývajících z této smlouvy.
4. Tuto smlouvu lze písemně vypovědět z důvodů uvedených § 2308 a § 2309 OZ, přičemž výpovědní doba v případě výpovědi podané nájemcem činí **4 měsíců** a výpovědní doba v případě výpovědi podané pronajímatelem činí **2 měsíce**. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícím po dni, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel je oprávněn v souladu s § 2232 OZ vypovědět smlouvu **i bez výpovědní doby** v následujících případech:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo k jinému účelu, než který je vymezen v této smlouvě;
 - b) nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele;
 - c) nájemce provede úpravy předmětu nájmu bez potřebného souhlasu pronajímatele;
 - d) nájemce poruší jinou povinnost, která je dle této smlouvy vázána na výslovný souhlas pronajímatele;
 - e) v případě, že je nájemce opakovaně (nejméně podruhé) nebo o více než 14 dní v prodlení s placením nájemného či jiných plateb dle této smlouvy.
 - f) v případě, že je nájemce o více než 5 dní v prodlení se zaplacením či doplněním jistoty dle této smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn v souladu s § 2232 OZ vypovědět smlouvu **i bez výpovědní doby** v následujících případech:

- a) i přes písemné upozornění nájemce je předmět nájmu (z důvodů nikoli na straně nájemce) nezpůsobilý ke smluvenému účelu nájmu;
 - b) nájemci není ze strany pronajímatele umožněn nerušený výkon práv spojených s nájmem a účelem této smlouvy.
7. Výpovědi dle odst. 5 a 6 tohoto článku smlouvy jsou účinné dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
 8. Výpověď se považuje za doručenou dnem jejího prokazatelného doručení druhé smluvní straně nebo dnem prokazatelného odmítnutí jejího přijetí druhou smluvní stranou, jinak posledním dnem jejího uložení na doručovací poště adresáta.
 9. Smluvní strana, která smlouvu vypoví, nemá povinnost druhé smluvní straně poskytnout přiměřené odstupné. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci § 2223 OZ.
 10. Při předčasném ukončení smlouvy jsou smluvní strany povinny si vzájemně vypořádat pohledávky a dluhy, vydat si bezdůvodné obohacení a vypořádat si další majetková práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy.
 11. Ukončením této smlouvy nejsou dotčena ustanovení této smlouvy, která se týkají zejména nároků z uplatněných sankcí, náhrady škody a dalších ustanovení, z jejichž povahy vyplývá, že mají platit i po zániku účinnosti této smlouvy.

XX. Vyklizení předmětu nájmu

1. V případě ukončení nájmu uplynutím doby, výpovědí s výpovědní dobou dohodou smluvních stran je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli v poslední den trvání nájmu.
2. V případě ukončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby, je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli, a to do 3 pracovních dnů ode dne, kdy výpověď nabyla účinnosti.
3. V případě, že nájemce předmět nájmu do dne stanoveného dle tohoto článku smlouvy nevyklidí, je pronajímatel oprávněn vyklidit veškeré věci nájemce nacházející se v předmětu nájmu a vhodně je uskladnit v jiných prostorách na náklady nájemce. Nájemce podpisem této smlouvy s tímto postupem výslovně souhlasí.
4. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

XXI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je platná a účinná okamžikem splnění všech těchto podmínek:
 - podpis smlouvy oběma smluvními stranami;
 - souhlas Rady Českého rozhlasu s touto smlouvou;
 - uveřejnění smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění;
 - předání předmětu nájmu nájemci.

