

## 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

tel.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

### ICZ a.s.

zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Praze, oddíl B, vložka 4840

se sídlem Na hřebenech II 1718/10, 147 00 Praha 4 - Nusle

zastoupená: Ing. Bohuslavem Cempírkem, předsedou představenstva

IČ: 25145444, DIČ: CZ699000372

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. č. ú.: 2109164825/2700

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

Smluvní strany se po předchozím souhlasu Rady Českého rozhlasu s uzavřením této nájemní smlouvy, který byl vysloven dne 25.3.2020 a je uveden jako usnesení č. 27/20 v zápise Rady Českého rozhlasu č. z veřejné schůze Rady Českého rozhlasu konané dne 25.3.2020 dohodly na uzavření smlouvy o nájmu v následujícím znění:

## I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovitosti v obci Plzeň, k. ú. Plzeň – město a obec Plzeň, zapsané na listu vlastnictví č. 6055 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň:
  - pozemek parc. 6673/4 o výměře 2661 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.2363 (dále jen „**objekt**“).
2. V 2.NP budovy se nachází místnosti č. 207 až 223 a uzavřená chodba o celkové výměře **xxxxx m<sup>2</sup>** (dále jen „**předmět nájmu**“), přičemž výměra jednotlivých místností je následující:

a) kancelář č. 207	xxxxx m <sup>2</sup> ;
b) kancelář č. 208	xxxxx m <sup>2</sup> ;
c) kancelář č. 209	xxxxx m <sup>2</sup> ;
d) kancelář č. 210	xxxxx m <sup>2</sup> ;
e) kancelář č. 211	xxxxx m <sup>2</sup> ;
f) kancelář č. 212	xxxxx m <sup>2</sup> ;
g) kancelář č. 213	xxxxx m <sup>2</sup> ;
h) kancelář č. 214	xxxxx m <sup>2</sup> ;
i) kancelář č. 215	xxxxx m <sup>2</sup> ;
j) kancelář č. 216	xxxxx m <sup>2</sup> ;
k) kancelář č. 217	xxxxx m <sup>2</sup> ;
l) kancelář č. 218	xxxxx m <sup>2</sup> ;
m) kancelář č. 219	xxxxx m <sup>2</sup> ;
n) kancelář č. 220	xxxxx m <sup>2</sup> ;
o) kancelář č. 221	xxxxx m <sup>2</sup> ;
p) kancelář č. 222	xxxxx m <sup>2</sup> ;
q) kancelář č. 223	xxxxx m <sup>2</sup> ;
r) uzavřená chodba	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 podnikání je „zajišťování veřejných komunikačních sítí a poskytování služeb elektronických komunikací“.
3. Pro případ, že smluvní strany v odstavci 2. tohoto článku doplní účel nájmu, který odpovídá podnikatelské činnosti nájemce, považuje se tato smlouva za **smlouvu o nájmu prostor**



vč. DPH v zákonné výši (dále jen „**energie**“) a ceny dalších služeb [úklid společných prostor, likvidace odpadů, údržba společných prostor a užívání 6 (šesti) parkovacích míst] v celkové výši **xxxxx Kč bez DPH + DPH v zákonné výši**], (dále jen „**služby**“).

2. Pronajímatel souhlasí se zřízením a provozováním telefonní linky v nebytovém prostoru pro účely nájemce, a to jménem a na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje hradit poplatky za užívání telefonní linky přímo poskytovateli služby.
3. Energie jsou splatné na základě doručené zálohové faktury, a to v době splatnosti na faktuře uvedené. Pronajímatel vystaví ke každé přijaté platbě daňový doklad. Služby jsou splatné na základě doručeného daňového dokladu - faktury, a to v době splatnosti na daňovém dokladu - faktuře uvedené. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 5. kalendářní den v každém měsíci.
4. Výše záloh za energie do nejbližšího vyúčtování dle následujícího odstavce jsou vypočteny poměrem podlahové plochy předmětu nájmu k celkové podlahové ploše objektu vzhledem k celkovým nákladům za energie a služby objektu za předchozí kalendářní rok.
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. Pokud to předmět nájmu umožňuje (tzn., že jsou v něm instalovány podružné měřiče) nájemce bude hradit pronajímateli ceny energií (u nichž je to možné) 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. Pronajímatel na žádost nájemce může udělit souhlas se zřízením a provozováním telefonní linky, napojením k internetu apod. v předmětu nájmu 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.
8. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, splatnost daňových dokladů - faktur je stanovena na 14 kalendářních dnů ode dne jejich vystavení.
9. 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.
10. V případě porušení povinnosti nájemce hradit řádně a včas platby energií a služeb i všechny ostatní platby stanovené touto smlouvou, uhradí nájemce za každý den, v němž bude v prodlení s plněním této povinnosti, pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky.
11. V případě porušení povinnosti nájemce hradit řádně a včas platby energií, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu odpojit od energií, s jejichž úhradou je nájemce v prodlení. V případě prodlení nájemce s úhradou služeb, je nájemce oprávněn přestat služby poskytovat.



## VI. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce je oprávněn požádat pronajímatele o zřízení sídla nebo provozovny na adrese uvedené ve smlouvě (resp. v předmětu nájmu dle této smlouvy). Smluvní strany tímto prohlašují, 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. Pokud dojde k udělení souhlasu generálního ředitele pronajímatele, dodá pronajímatel nájemci na vyžádání souhlas s umístěním sídla společnosti nebo místa podnikání, potřebný k zápisu 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 prvního nájemního období. Nájemce je povinen nejpozději do patnáctého dne ode dne ukončení nebo zániku 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.
2. 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.
3. 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.
4. Smluvní strany si mohou dále dohodnout, že společně s předmětem nájmu jako součást nájmu je nájemce oprávněn užívat parkovací místo, přičemž tuto skutečnost a popis parkovacího místa vymezí v samostatném dokumentu, který musí ve svém textu odkazovat na tuto smlouvu a jehož vyhotovení obdrží každá smluvní strana.
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 zjistí 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 třetím osobám svojí činností a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání této nájemní smlouvy. Nájemce ponese odpovědnost za jakékoliv škody způsobené v předmět nájmu či v budovách Českého rozhlasu nájemcem, jeho zákazníky, dodavateli, zaměstnanci, případně třetími osobami, kterým umožní vstup do předmětu nájmu.
7. 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.

8. Nájemce může upravovat předmět nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s příslušnými právními předpisy. Součástí písemného souhlasu bude i dohoda o vypořádání nákladů na úpravy předmětu nájmu. U technického zhodnocení pak bude navíc dohodnut způsob odepisování a vypořádání v případě skončení nájmu.
9. Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit k poslednímu dni trvání nájmu předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným s písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli 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.
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 10.000,- Kč za každý případ porušení této povinnosti. Současně i pronajímatel se zavazuje neohrozit dobré jméno Skupiny ICZ, v případě porušení této povinnosti je pronajímatel povinen nájemci na jeho písemnou výzvu zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý případ porušení této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty se nájemce ani pronajímatel nezprošťují povinnosti uhradit pronajímateli škodu vzniklou z téhož právního důvodu.

## **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, jistota**

1. Částky odpovídající smluvní pokutě dle této smlouvy jsou splatné do 7 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 jistotu ve výši xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dle článku III., odst. 1. této smlouvy, tj. ve výši **xxxxx Kč**, a to do 15-ti dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Jistota 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 jistoty 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 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.

### **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 těchto podmínek: podpis smlouvy oběma smluvními stranami a souhlas Rady Českého rozhlasu s touto smlouvou. Smlouva nabývá



účinnosti dnem jejího uveřejnění 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

2. Nestanoví-li tato smlouva v konkrétním případě jinak, lze smlouvu měnit po vzájemné dohodě jen písemnými dodatky. Dodatek je platný okamžikem splnění všech těchto podmínek: podpis dodatku oběma smluvními stranami a souhlas Rady Českého rozhlasu s dodatkem a účinný okamžikem jeho uveřejnění 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 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 úhradu 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 předšmluvní 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:
  - Příloha - Grafické znázornění předmětu nájmu;
  - Příloha - Kopie výpisu z obchodního rejstříku;
  - Příloha - Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu.

