

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: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČ 45245053, DIČ CZ45245053

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

zástupce pro věcná jednání xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

tel.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

Agentura 4PRO, s. r. o.

společnost zapsaná v OR vedeného Krajským soudem v Plzni oddíl C, vložka 29438

se sídlem: Komenského 1053/29, 323 00 Plzeň

zastoupená: Jiřím Pěčem, jednatelem

IČ: 02615436, DIČ: CZ02615436

bankovní spojení: Fio banka, č. ú. 2400541454/2010

zástupce pro věcná jednání xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

tel.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“)

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

uzavírají následující smlouvu dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

Preamble

Smluvní strany se po předchozím souhlasu Rady Českého rozhlasu s uzavřením této nájemní smlouvy, který byl vysloven dne 7... a je uveden jako usnesení č.

..... v zápise Rady Českého rozhlasu č..... z veřejné schůze Rady Českého rozhlasu konané na uzavření smlouvy o nájmu v následujícím znění:

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 6055 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město, pro katastrální území a obec Plzeň:

- pozemek parc. č. 6674, o výměře 2661 m², způsob využití: zastavěná plocha a nádvoří; součástí nemovitosti je budova č. p. 2363, způsob využití: objekt občanské vybavenosti, způsob ochrany nemovitosti: nemovitá kulturní památka, to vše na adrese: nám. Míru 2363/10, Plzeň (společně dále jen "budova").

2. V přízemí budovy se nachází následující prostory/místnosti: kanceláře č. 306 a 307 o celkové výměře **xxxxx m²** a sklad K4a o výměře **xxxxx m²** (dále jen "**předmět nájmu**"). Nájemce je oprávněn užívat společné prostory v přízemí budovy (chodba, vstupní hala, sociální zařízení, výtah).
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 podnikání nájemce zapsaném v obchodním rejstříku, jehož výpis tvoří přílohu této smlouvy jako její nedílnou součástí, obor činnosti: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
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 sloužících podnikání**. Nájemce v takovém případě nemá 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 předmět nájmu před podpisem této smlouvy dostatečným způsobem prohlédly 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 za kanceláře č. 306 a 307 částku **xxxxx Kč za 1 m² / měsíc bez DPH + DPH v zákonné výši**, za přílehlé sklady a sklad č. K4a částku **xxxxx Kč za 1 m² / měsíc bez DPH + DPH v zákonné výši**. Nájemné za celý předmět nájmu činí měsíčně částku v celkové výši **8 343,- Kč bez DPH + DPH v zákonné výši**. Nájemné za první měsíc nájmu bude nájemcem zapláceno nejpozději ke dni předání předmětu nájmu nájemci, přičemž zaplacení je podmínkou převzetí předmětu nájmu.
2. Nájemné je splatné na základě doručeného daňového dokladu - faktury, a to ve splatnosti na faktuře uvedené. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 5. kalendářní den v každém měsíci.
3. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, splatnost daňových dokladů - faktur je stanovena na 14 kalendářních dní ode dne jejich vystavení.
4. 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.

4. Nájemce je oprávněn v souladu s § 2232 vypovědět smlouvu i bez výpovědní doby v následujících případech:
 - i přes písemné upozornění nájemce je předmět nájmu (z důvodů nikoliv na straně nájemce) nezpůsobilý ke smluvenému účelu nájmu;
 - 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.

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 podpisu smlouvy, složení kauce 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 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 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 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.
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 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. 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. Zaplacením smluvní pokuty se nájemce nezproštuje povinností uhradit pronajímateli vzniklou škodu.

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 doručenu 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 předmětu nájmu způsobí, povinen zaplatit pronajímateli kauci ve výši 3 násobku měsíčních plateb dle článku III. odst. 1. tj. ve výši **25 029,- Kč**, a to do 15-ti dnů ode dne uzavření 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. S ohledem na ustanovení OZ smluvní strany pro předejití budoucích pochybností uvádí následující:
 - pronajímatel není povinen udělit nájemci souhlas se zápisem nájemního vztahu do veřejného seznamu ve smyslu § 2203 OZ.
 - 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.
 - 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 jí povinny zaznamenat na samostatném dokumentu, který ve svém textu odkazuje na tuto smlouvu a jehož vyhotovení obdrží každá smluvní strana.
 - 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.

- nájemce není oprávněn ve smyslu § 2208 odst. 2 provádět započtení svých nároků vůči pronajímateli.
- strana, která nájem vypoví, nemá povinnost druhé straně poskytnout přiměřené odstupné, ve smyslu § 2223 OZ.
- 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.
- 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.
- ustanovení § 2315 OZ o náhradě za převzetí zákaznické základny se nepoužije.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je platná a účinná okamžikem splnění všech těchto podmínek: podpis smlouvy všemi smluvními stranami a souhlas Rady Českého rozhlasu s touto smlouvou. Tato smlouva může být měněna po vzájemné dohodě jen písemnými dodatky. Dodatek je platný a účinný okamžikem splnění všech těchto podmínek: podpis dodatku všemi smluvními stranami a souhlas Rady Českého rozhlasu s dodatkem.
2. Práva a povinnosti Smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden.
4. Pro případ sporu vzniklého mezi smluvními stranami se v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád sjednává jako místně příslušný obecný soud podle sídla pronajímatele.
5. 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.
6. 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. nebezpečí změny okolností.
7. 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 po pronajímateli požadovat při neuzavření smlouvy náhradu škody.

8. 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.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
- Grafické znázornění předmětu nájmu;
 - Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu.
 - Výpis z obchodního rejstříku

V Praze dne

V Plzni dne

Za Nájemce: Agentura 4PRO s. r. o.
Jiří Pěč
jednatel

Český rozhlas

Předávací protokol

Pronajímatel:

Český rozhlas Praha

Vinohradská 12, Praha

IČ: 45245053, DIČ: CZ45245053

Kontaktní adresa pro potřeby předání:

Český rozhlas

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

dále jen: „**Pronajímatel**“

Nájemce:

Agentura 4PRO s.r.o.

Komenského 1053/29, 323 00 Plzeň IČ:

02615436, DIČ: CZ02615436

Kontaktní adresa pro potřeby převzetí:

Agentura 4PRO s. r. o.

xxxxxxxxxxxxxx

tel. xxxxxxxxxxxxxx e-mail: xxxxxxxxxxxxxx

dále jen: „**Nájemce**“

Dnešního dne na základě uzavřené Nájemní smlouvy ze dne2015 Pronajímatel předává a Nájemce přebírá kanceláře č. 306, 307 a sklad K4a, které se nachází v budově Českého rozhlasu Plzeň, na adrese Náměstí Míru 10, 301 00 Plzeň (předmět nájmu).

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

Stav elektroměru ke dni předání činí:

V Plzni dne

Za Pronajímatele předal:

Za Nájemce převzal:

Marie Prokúpková

Jiří Pěč

Uplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Plzni
oddíl C, vložka 29438

Datum zápisu:

3. února 2014 _____

Spisová značka:

C 29438 vedená u Krajského soudu v Plzni
zapsáno 3. února 2014 _____

Obchodní firma:

Agentura 4PRO s.r.o.
zapsáno 3. února 2014 _____

Sídlo:

Komenského 1053/29, Bolevec, 323 00 Plzeň
zapsáno 3. února 2014 _____

Identifikační číslo:

026 15 436
zapsáno 3. února 2014 _____

Právní forma:

Společnost s ručením omezeným
zapsáno 3. února 2014 _____

Předmět podnikání:

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
zapsáno 3. února 2014 _____

Statutární orgán:**jednatel:**

JIŘÍ PĚČ, dat. nar. 2. dubna 1977 Komenského
1053/29, Bolevec, 323 00 Plzeň Den vzniku funkce: 3.
února 2014
zapsáno 3. února 2014 _____

Způsob jednání:

Společnost zastupuje každý jednatel samostatně.
zapsáno 3. února 2014 _____

Společníci:**Společník:**

JIŘÍ PĚČ, dat. nar. 2. dubna 1977 Komenského
1053/29, Bolevec, 323 00 Plzeň

za psáno 3. února 2014 _____

Podíl:

Vklad: 100 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 100%

Druh podílu: základní

zapsáno 3. února 2014 _____

Základní kapitál:

100 000,- Kč

zapsáno 3. února 2014 _____

Ostatní skutečnosti:

