

NÁJEMNÍ SMLOUVA

prostory na dobu neurčitou

č. [redacted]

Český rozhlas

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

nezapisuje se do obchodního rejstříku

se sídlem Vinohradská 12, 120 99 Praha 2

zastoupený: [redacted]

IČO 45245053, DIČ CZ45245053

bankovní spojení: [redacted]

zástupce pro věcná jednání: [redacted]

tel.: [redacted]

e-mail: [redacted]

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

No-A Architekti s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 122371

se sídlem Nad Přehradou 1369/3, 635 00 Brno - Bystrc

IČO 10709321, DIČ CZ10709321

bankovní spojení: [redacted]

zastoupená: [redacted]

zástupce pro věcná jednání: [redacted]

email: [redacted]

tel.: [redacted]

plátce DPH: ANO

(dále jen jako „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 22.4.2025 a je uveden jako usnesení č. 24/25 v zápise Rady Českého rozhlasu č. 4 z veřejné schůze Rady Českého rozhlasu konané dne 23.4.2025, dohodly na uzavření nájemní smlouvy v následujícím znění:

I.
Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. **158** u Katastrálního úřadu pro **Brno - město**, Katastrální pracoviště **Brno**, pro katastrální území a obec **město Brno**:
 - pozemek parc. č. 72, o výměře 965 m², způsob využití: zastavěná plocha a nádvoří a
 - budova č. p. 25 na pozemku parc. č. 72, způsob využití: jiná stavby, způsob ochrany nemovitosti: nemovitá kulturní památka (dále jen "budova"), to vše na adrese: Beethovenova 25/4, 602 00 Brno (společně dále jen "objekt").
2. ■■■ patře budovy se nachází následující prostor/místnosti: kancelář č. ■■■■■ o celkové výměře ■■■■ (dále jen „**předmět nájmu**“).
3. Situační určení předmětu nájmu je vymezeno grafickým znázorněním, které tvoří přílohu této smlouvy jako její nedílná 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 (obor činnosti: projektová činnost ve výstavbě; provádění staveb, jejich změn a odstraňování; 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 a její přílohou je kopie výpisu z příslušného veřejného rejstříku dokládající předmět podnikání nebo činnosti nájemce**. 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. Nájemce prohlašuje, že si 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 ■■■■■ za 1 m² / měsíc. Nájemné za celý předmět nájmu činí měsíčně částku v celkové výši **15.604,- Kč bez DPH**.
2. V případě, že je nájemce plátcem DPH, bude k nájemnému připočtena DPH ve výši dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „**ZDPH**“). V případě, že

nájemce plátcem DPH není, bude nájemné fakturováno bez DPH v souladu s § 51 ZDPH. Pro případ, že u nájemce dojde během účinnosti této smlouvy ke změně v registraci k DPH, je nájemce povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele, přičemž nejpozději od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém ke změně došlo, dojde k úpravě fakturace v souladu s tímto odstavcem smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že pro případ změny fakturace dle tohoto odstavce smlouvy není nutný písemný dodatek.

3. Nájemné za první měsíc nájmu, jakož i jistota dle čl. VIII., odst. 3 smlouvy, budou nájemcem zaplacený bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy (VS platby je IČO/RČ nájemce) nejpozději ke dni předání předmětu nájmu nájemci, přičemž zaplacení je podmínkou převzetí předmětu nájmu.
4. Nájemné je splatné na základě daňového dokladu (dále jen „faktura“), přičemž splatnost faktury činí 14 dnů od data jejího vystavení pronajímatelem. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 5. kalendářní den v každém měsíci.
5. Veškeré úhrady podle této smlouvy budou prováděny nájemcem bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v úvodních ustanoveních této smlouvy. Za datum úhrady se považuje datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
6. V případě porušení povinnosti nájemce hradit řádně a včas nájemné, energie, služby a další platby dle této smlouvy, uhradí nájemce za každý den, v němž bude v prodlení s plněním této povinnosti, pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky.
7. Nájemce souhlasí s tím, že výši nájemného může pronajímatel každoročně upravit vždy nejpozději k 1. dubnu kalendářního roku dle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Úprava nájemného bude nájemci oznámena písemně s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1. ledna příslušného kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku nájemce zaplatí spolu s platbou, která bude bezprostředně splatná po oznámení nové výše nájemného. 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. Smluvní strany se dohodly, že k účinnosti změny výše nájemného dle tohoto odstavce smlouvy není nutný písemný dodatek.

IV.

Výše a splatnost služeb poskytovaných spolu s nájmem

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli ceny energií [REDACTED]

2. Energie jsou splatné na základě zálohové faktury, a to ve splatnosti 14 dnů od data jejího vystavení pronajímatelem. Pronajímatel vystaví ke každé přijaté platbě daňový doklad. Služby jsou splatné na základě vystavené faktury, a to ve splatnosti 14 dnů od data jejího vystavení pronajímatelem. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 5. kalendářní den v každém měsíci.

3. 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.
4. 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. V případě navýšení záloh na energie ze strany dodavatelů, navýšení cen za služby či z důvodu, že nedoplatek za energie přesáhne 15 % z původní zálohy je pronajímatel oprávněn písemným oznámením navýšit přiměřeně výši záloh za energie a ceny za služby, přičemž takové zvýšení nevyžaduje uzavření dodatku k této smlouvě a je účinné od prvního dne měsíce následujícího po doručení takového písemného oznámení nájemci.
5. Pokud to předmět nájmu umožňuje (tzn. jsou-li 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.
6. 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.
7. Splatnost daňových dokladů je stanovena na 14 dnů od data jejich vystavení pronajímatelem.
8. Pronajímatel si vyhrazuje právo nájemci ukončit dodávku těch energií a služeb, s jejichž platbou je nájemce v prodlení. V případě ukončení dodávky energií a služeb dle předchozí věty tohoto odstavce smlouvy pronajímatel neodpovídá za případné škody v důsledku toho vzniklé na majetku nájemce.
9. Nájemce souhlasí s tím, že výši cen služeb může pronajímatel každoročně upravit vždy nejpozději k 1. dubnu kalendářního roku dle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Úprava cen služeb bude nájemci oznámena písemně s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit tuto valorizovanou výši cen služeb. Rozdíl mezi dosavadní výši cen služeb zaplacenou od 1. ledna příslušného kalendářního roku a výši cen služeb zvýšenou podle míry inflace s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku nájemce zaplatí spolu s platbou, která bude bezprostředně splatná po oznámení nové výše cen služeb. 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. Smluvní strany se dohodly, že k účinnosti změny výše cen služeb dle tohoto odstavce smlouvy není nutný písemný dodatek.

V.

Doba trvání smlouvy, ukončení smlouvy

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou od **1.5.2025**.
2. Nájemní smlouvu lze písemně vypovědět bez udání důvodu, výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. 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.

3. Pronajímatel je oprávněn v souladu s § 2232 OZ vypovědět smlouvu i bez výpovědní doby v následujících případech:
 - a) nájemce bude užívat předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo k jinému účelu, než který je vymezen v této smlouvě nebo přenechá předmět nájmu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele nebo nájemce provede úpravy předmětu nájmu bez potřebného souhlasu pronajímatele nebo nájemce poruší jinou povinnost, která je dle této smlouvy vázána na výslovný souhlas pronajímatele;
 - b) v případě, že je nájemce opakovaně (nejméně podruhé) nebo o více než 30 dní v prodlení s placením nájemného či jiných plateb dle této smlouvy;
 - c) v případě, že je nájemce o více než 5 dní v prodlení se zaplacením či doplněním jistoty dle této smlouvy;
 - d) byl prohlášen úpadek nájemce ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).
4. 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 nikoliv na straně nájemce) nezpůsobilý ke smluvenému účelu nájmu;
 - b) nájemci není ze strany pronajímatele umožněn nerušený výkon práv spojených s nájmem a účelem této nájemní smlouvy.
5. Výpověď pronajímatele dle předchozího odstavce je účinná okamžikem doručení písemného vyrozumění nájemci. Nájemce je v takovém případě povinen předmět nájmu do tří pracovních dnů od doručení výpovědi 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. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání předmětu nájmu nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání předmětu nájmu.
8. Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady pronajímatelem nájemci za převzetí zákaznické základny vybudované nájemcem.

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 drobné 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. Nájemce se zavazuje hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou prostoru sloužícího k podnikání. Za drobné opravy se považují opravy prostoru sloužícího k podnikání a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru sloužícího k podnikání a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.
 - i. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují (bez ohledu na výši nákladů):
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
 - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků
 - d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor sloužící k podnikání
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku
 - f) opravy měřičů tepla a teplé vody dále opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů,

umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

- g) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. f)
- ii. Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy prostoru sloužícího k podnikání a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích v bodě i., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 20.000 Kč bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
- iii. Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru sloužícího k podnikání jsou náklady na udržování a čištění prostoru sloužícího k podnikání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě i. písm. f) (kupř. plynospotřebičů, apod.), malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.
7. Nájemce užívá prostory a jejich bezprostřední okolí, jakož i instalace, zařízení, rozvody a vybavení v nich se nacházející, tak, aby nedocházelo k jejich nadměrnému opotřebení.
8. 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.
9. 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.
10. Nájemce může upravovat předmět nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s příslušnými právními předpisy. Souhlasí-li pronajímatel se stavebními pracemi, určí zároveň podmínky pro jejich provedení. 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.
11. Nájemce je povinen po skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vrátit k poslednímu dni trvání nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným s písemným souhlasem pronajímatele tj. uklizený a vymalovaný.
12. 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.
13. 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 škodu vzniklou z této 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 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 a následně zajišťovat provádění periodických kontrol a revizí ve smyslu platných právních předpisů. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu pronajímateli.
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 nájemci 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 na předmětu nájmu způsobí, povinen poskytnout pronajímateli jistotu ve výši trojnásobku nájemného, tj. ve výši [REDAKCE]. Smluvní strany se dohodly, že složená peněžitá jistota nebude úročena. Jistota je vratná bezhotovostním převodem na účet nájemce do 15-ti dnů od vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli, 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 možných 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 těchto podmínek: podpis dodatku oběma smluvními stranami a souhlas Rady Českého rozhlasu s dodatkem. Dodatek je účinný okamžikem jeho uveřejnění v registru smluv.
3. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními OZ.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každé ze zúčastněných stran náleží 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 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 - Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu;
 - Příloha – Kopie výpisu z veřejného rejstříku nájemce.

V Praze dne 28. 04. 2025

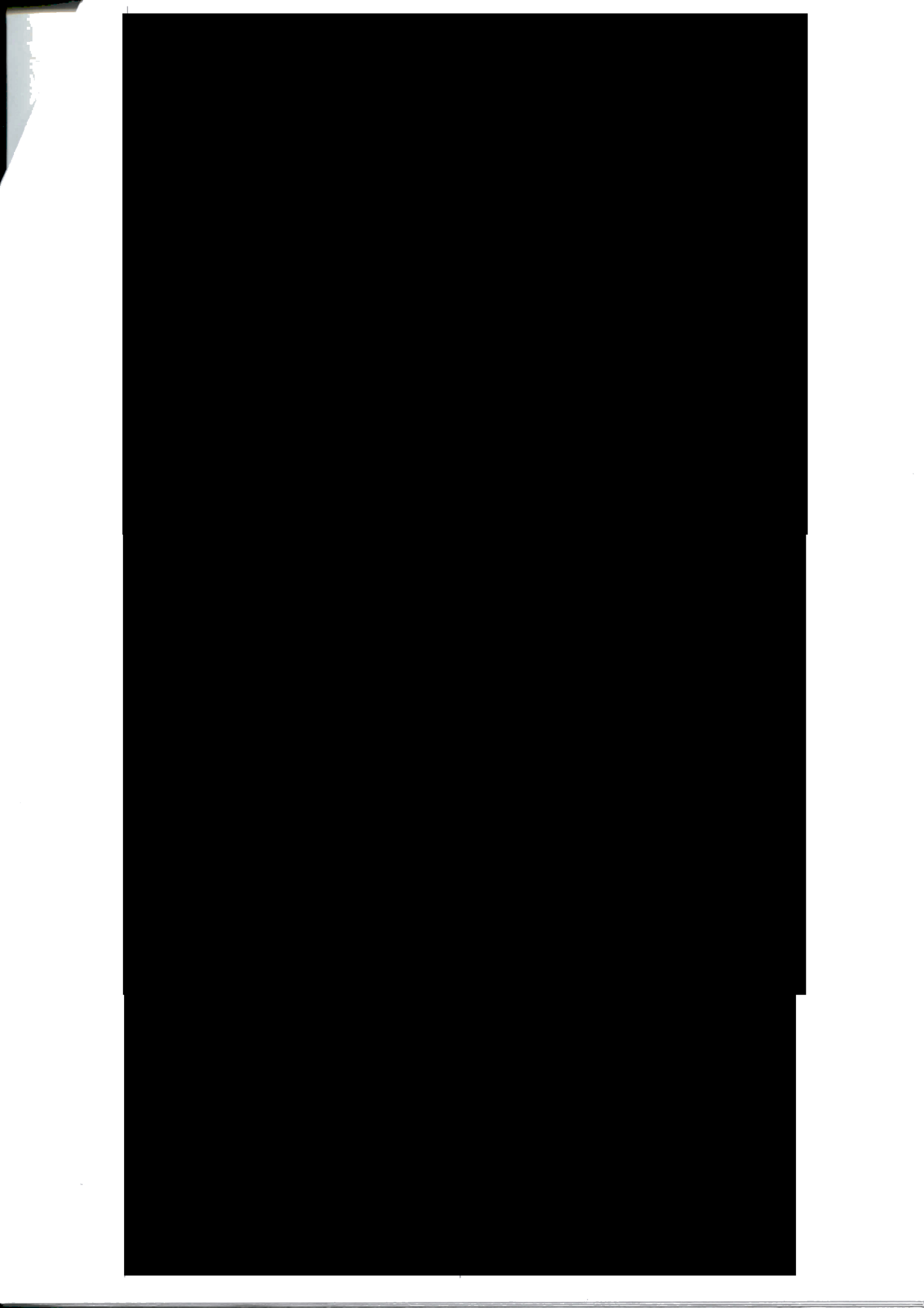
V Brně dne 30. 4. 2025

Za pronajímatele

Za nájemce



635 00 Brno IC 1070



Předávací protokol

Pronajímatel:

Český rozhlas Praha

Vinohradská 12, Praha
IČ: 45245053, DIČ: CZ45245053

Kontaktní adresa pro potřeby předání:
Český rozhlas

tel. [redacted]

e-mail: [redacted]

Nájemce:

No-A Architekti s.r.o

Nad Přehradou 1369/3, Brno Bystrc, 63500
IČO 10709321, DIČ CZ10709321

Kontaktní adresa pro potřeby převzetí:
No-A Architekti s.r.o

email: [redacted]

dále jen: „Pronajímatel“

dále jen: „Nájemce“

Dnešního dne na základě uzavřené Nájemní smlouvy ze dne 30.4......2025. Pronajímatel předává a Nájemce přebírá kancelář č. [redacted] a č. [redacted], která se nachází v [redacted] patře budovy Český rozhlas Brno, na adrese Beethovenova 25, 602 00 BRNO (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 Brně dne 30.4.2025

Za Pronajímatele předal:

[redacted]

Za Nájemce převzal:

[redacted]

No-A Architekti s.r.o. – obchodní rejstřík, úplný výpis



