

# 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. Reném Zavoralem, generálním ředitelem

IČ: 45245053, DIČ: CZ45245053

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

zástupce pro věcná jednání xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

tel.: xxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

## Ondřej Plas

fyzická osoba podnikající podle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

se sídlem Pod Zámečkem 1521/2, 500 12 Hradec Králové

IČ: 02368391, DIČ: CZ8810063548

bankovní spojení: xx

zástupce pro věcná jednání xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

tel.: xxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(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**“)

## Preambule

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

## I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovitosti: pozemku s parcelním číslem 390, o výměře 798 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 292, to vše vedené v katastrálním území Hradec Králové, obci Hradec Králové, zapsané na listu vlastnictví č. 2599 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové (dále jen „**objekt**“).
2. V I. NP stavby se nachází následující prostor / místnosti: č. 37 - 49 a č. 67 o celkové výměře **xxxxx m<sup>2</sup>** (dále jen "**předmět nájmu**").

3. Situační určení předmětu nájmu je vymezeno grafickým znázorněním, které tvoří přílohu této smlouvy jako její nedílnou součást.
4. Smluvní strany sjednávají, že součástí předmětu nájmu je také vnitřní zařízení pronajímaných prostor, které je položkově uvedeno v příloze této smlouvy. Kterékoli ustanovení smlouvy se vztahuje také na toto zařízení, nevyplývá-li z povahy ustanovení opak.

## 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 kavárny, tj. zejména podávání teplých a studených nápojů, podávání studených případně ohříváných pokrmů, pořádání vzdělávacích a kulturně společenských akcí v souladu s předmětem podnikání nájemce zapsaném v živnostenském rejstříku, tj. obor činnosti: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, hostinská činnost, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin. Kopie výpisu z živnostenského rejstříku tvoří přílohu této smlouvy a je její nedílnou součástí.
3. Pro případ, že smluvní strany v odstavci 2 tohoto článku smlouvy 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 nebo objektu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele předmětu nájmu nebo objektu.
4. Smluvní strany dále prohlašují, že nájemce 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.
5. Smluvní strany dále uvádí, že 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.

## III. Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné je určeno dohodou smluvních stran a činí **xxxxx Kč za 1 m<sup>2</sup>/měsíc bez DPH**. Nájemné za věci movité činí **xxxxx Kč/měsíc bez DPH**. Nájemné za celý předmět nájmu činí měsíčně částku v celkové výši **xxxxx Kč bez DPH**. K částce bude připočtena DPH v zákonem stanovené výši. Nájemné za první měsíc nájmu bude nájemcem zaplaceno nejpozději ke dni předání předmětu nájmu nájemci, přičemž zaplacení je podmínkou převzetí předmětu nájmu.
2. Nájemné je splatné na základě doručeného daňového dokladu – faktury, splatnost je stanovena na 14 kalendářních dnů od dne jejího vystavení. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 5. kalendářní den v každém měsíci.
3. 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.





- 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 uskladnit v jiných prostorách na náklady nájemce. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí. Dále je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **xxxxx 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 účinnosti 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 **xxxxx 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. Pronajímatel je oprávněn s předchozím souhlasem nájemce pořádat v pronajatých prostorách v souladu s jejich určením veřejné nahrávky, podpisové a další akce sloužící k propagaci pronajímatele, jeho činnosti a projektů, přičemž pronajímatel je povinen jejich konání oznámit nájemci písemně nejméně 14 dnů předem. Nájemce je povinen žádosti bez zbytečného odkladu písemně vyhovět nebo ji odmítnout pouze ze závažných a konkrétně specifikovaných důvodů.

5. Smluvní strany si mohou dále dohodnout, že společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat parkovací místo v blízkosti předmětu nájmu, přičemž tuto skutečnost, popis parkovacího místa a další podmínky jeho užívání nájemcem vymezí v samostatném dokumentu, který musí ve svém textu odkazovat na tuto smlouvu a jehož vyhotovení obdrží každá smluvní strana.
6. 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.
7. 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 předmětu nájmu či v budovách Českého rozhlasu nájemcem, jeho zákazníky, dodavateli, zaměstnanci, případně třetími osobami, kterým umožní vstup do předmětu nájmu.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
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 xxxxx Kč za každý případ porušení této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty se nájemce nezproštuje povinností uhradit pronajímateli vzniklou škodu.
13. V případě umožnění poslechu radiového vysílání prostřednictvím radiopřijímače umístěného v předmětu nájmu osobám odlišným od nájemce a jeho zaměstnanců, se nájemce zavazuje umožnit poslech pouze stanic Českého rozhlasu. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen pronajímateli na jeho písemnou výzvu zaplatit smluvní pokutu ve výši xxxxx Kč za každý případ porušení této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty se nájemce nezproštuje povinností uhradit pronajímateli škodu vzniklou porušením téže povinnosti, a to v plné výši.

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

1. Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu, jakož i ve společných částech objektu jako řádný hospodář tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.
2. Nájemce je povinen v předmětu nájmu zabezpečovat BOZP a PO podle platných obecně závazných předpisů, přičemž je odpovědný za jejich dodržování a za škody vzniklé jeho činností, byť i jen z nedbalosti.
3. Pronajímatel zajistí vybavení objektu přenosnými hasicími přístroji (PHP) podle druhu hasiva a v množství, podle posouzení požárního nebezpečí.
4. Vybavení předmětu nájmu elektrickým zařízením je nájemce povinen projednat s odpovědným zaměstnancem pronajímatele.
5. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem kontroly BOZP a PO, a to vždy společně s nájemcem. Nájemce odstraní zjištěné závady bez zbytečného odkladu.
6. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, požárním evakuačním plánem a se způsobem vyhlášení požárního poplachu.

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

1. Částky odpovídající smluvní pokutě dle této smlouvy jsou splatné do 7 (sedmi) kalendářních dnů od doručení písemné výzvy k jejich zaplacení nájemci.
2. Výzva k zaplacení smluvní pokuty je považována za doručenou v případě osobního doručení dnem jejího předání nájemci nebo doručením prostřednictvím datové schránky.
3. Nájemce je za účelem zajištění úhrad nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, případně jiných svých závazků souvisejících s nájmem, zejména v souvislosti s úhradou škod, které v předmětu nájmu způsobí, povinen zaplatit pronajímateli kauci ve výši 3 násobku měsíční platby dle článku III. odst. 1. této smlouvy, tj. ve výši **xxxxx Kč**, a to do 15-ti dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Kauce je vratná bezhotovostním převodem na účet nájemce do 15-ti dnů od vyklizení předmětu nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pronajímatel je oprávněn z kauce pokrýt před jejím vrácením své splatné pohledávky vůči nájemci včetně smluvních pokut, na jejichž zaplacení mu vzniklo právo. Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní prostředky kauce na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky z kauce oprávněně čerpal, a to do 15 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k doplnění kauce.

## **IX. Další ustanovení**

1. Smluvní strany pro vyloučení 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 a účinná okamžikem splnění všech těchto podmínek: podpis smlouvy oběma smluvními stranami, souhlas Rady Českého rozhlasu s touto smlouvou a uveřejnění smlouvy v registru smluv. Tato smlouva může být měněna po vzájemné dohodě jen písemnými vzestupně číslovanými dodatky. Dodatek je platný a účinný okamžikem splnění všech těchto podmínek: podpis dodatku oběma smluvními stranami, souhlas Rady Českého rozhlasu s dodatkem a uveřejnění dodatku v registru smluv.
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 čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři 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, ve znění pozdějších předpisů, sjednává jako místně příslušný soud 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. OZ 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 předšmluvní odpovědnosti a nájemce nemá právo ve smyslu § 2910 OZ 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. Tato smlouva včetně jejích příloh a případných změn bude uveřejněna pronajímatelem v registru smluv v souladu s registrem 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.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
  - Grafické znázornění předmětu nájmu
  - Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu
  - Kopie výpisu z živnostenského rejstříku
  - Položkový seznam zařízení

V Praze dne .....

V Hradci Králové dne .....

.....  
**Za Pronajímatele: Český rozhlas**  
**Mgr. René Zavoral**  
generální ředitel

.....  
**Nájemce:**  
**Ondřej Plas**  
nájemce