

NÁJEMNÍ SMLOUVA

prostory sloužící k podnikání 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

IČO 45245053, DIČ CZ45245053

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

zástupce pro věcná jednání Božena Trejtnarová

tel.: 221 553 470, 607 00 305

e-mail: bozena.trejtnarova@rozhlas.cz

(dále jen „pronajímatel“)

a

[DOPLNIT JMÉNO A PŘÍJMENÍ NEBO FIRMU NÁJEMCE]

[DOPLNIT MÍSTO PODNIKÁNÍ/BYDLIŠTĚ/SÍDLO NÁJEMCE]

[V PŘÍPADĚ PRÁVNICKÉ OSOBY DOPLNIT ZÁSTUPCE]

[DOPLNIT RČ nebo IČO, DIČ NÁJEMCE]

bankovní spojení: [DOPLNIT], č.ú.: [DOPLNIT]

zástupce pro věcná jednání [DOPLNIT]

tel.: +420 [DOPLNIT]

e-mail: [DOPLNIT]

(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 je výsledkem zadávacího řízení na koncesi č. j. **VZ16/2023** s názvem „**Zajištění stravování v jídelně a kavárny v Atriu**“ (dále také jen „**koncese**“) a upravuje podmínky, práva a povinnosti pronajímatele a nájemce při užívání prostor gastroprovozu v objektu pronajímatele za účelem poskytování služeb stravování pro osoby nacházející se v objektu objednatel, zejména pak pro zaměstnance pronajímatele. Podmínky poskytování služeb stravování upravuje smlouva o zajištění stravování, jež je rovněž výsledkem koncese (dále jen „**smlouva o stravování**“).

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 490, o výměře 3126 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1409/12, způsob využití: jiná stavba (dále jen „**budova**“), to vše na adrese Vinohradská 12, 120 99 Praha 2, v k.ú. Vinohrady, obci

Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 2093 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „objekt“).

2. Nájemce prohlašuje, že je na základě řádně vydaného a platného podnikatelského oprávnění osobou oprávněnou poskytovat služby zařízení stravování pro osoby nacházející se v objektu objednatel, zejména pak pro zaměstnance pronajímatele, podnikatelským způsobem. Výpis z živnostenského či obchodního rejstříku nájemce je přílohou č. 1 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 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 prostory pronajímatele nacházející se v suterénu objektu a polopatře objektu, tzv. „gastroprovoz“, o celkové výměře **150,72 m²**, zahrnující níže uvedené prostory:
 - a) Část gastroprovozu nacházející se v suterénu objektu zahrnuje níže uvedené prostory o níže uvedené výměře:
 - místnost S08 o výměře 12,87 m²;
 - místnost S12 o výměře 54,18 m²;
 - místnost S13 o výměře 14,84 m²;
 - místnost S14 o výměře 6,5 m²;
 - místnost S16 o výměře 11,1 m²;
 - místnost S17 o výměře 9,65 m²;
 - místnost S22 o výměře 6,98 m²;
 - místnost S23 o výměře 9,15 m².
 - b) Část gastroprovozu nacházející se v polopatře objektu zahrnuje níže uvedené prostory o níže uvedené výměře:
 - P02 o výměře 11,75 m²;
 - P03 o výměře 7,2 m²;
 - P04 o výměře 6,5 m²;

(vše společně dále jako „předmět nájmu“).

3. Situační určení předmětu nájmu je vymezeno grafickým znázorněním, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy jako její nedílnou součást. Pronajímatel uvádí, že předmětu nájmu bezprostředně přiléhají prostory jídelny, jejichž nájem není předmětem smluvního vztahu s nájemcem dle této ani jiné smlouvy.
4. Smluvní strany sjednávají, že součástí předmětu nájmu jsou také věci movité, které tvoří vnitřní zařízení předmětu nájmu a které jsou položkově uvedeny v příloze č. 3 této smlouvy. Pro vyloučení pochybností pronajímatel uvádí, že kterékoli ustanovení této smlouvy se vztahuje také na tyto movité věci (dále také jako „zařízení“), nevyplývá-li z povahy konkrétního ustanovení opak.
5. Účelem této smlouvy, jakož i účelem nájmu, je poskytnutí předmětu nájmu k dočasnému užívání nájemci, aby zde v rámci svého podnikání poskytoval pronajímateli služby zařízení stravování osoby nacházející se v objektu objednatele, zejména pak pro zaměstnance pronajímatele.

III. Doba nájmu

1. Doba nájmu dle této smlouvy se sjednává na **dobu určitou, a to na dobu od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2028.**
1. Nájem bude zahájen nejpozději do 30 dnů od data účinnosti této smlouvy. Za den zahájení nájmu se považuje den předání a převzetí nájmu nájemcem. V pochybnostech platí, že dnem zahájení nájmu je den, kdy nájemce převzal předmět nájmu od pronajímatele uvedený v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu, jehož vzor tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

IV. Nájemné a platby za služby

1. Nájemné za celý předmět nájmu činí měsíčně částku v celkové výši 9.443,- Kč bez DPH (tj. kuchyň 110,- Kč za 1 m² / měsíc bez DPH, přípravná 60,- Kč za 1 m² / měsíc bez DPH, sklad 20,- Kč za 1 m² / měsíc bez DPH). K nájemnému bude připočtena DPH ve výši dle aktuálně platné legislativy.
2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli ceny energií [elektrické energie, tepla, vodného a stočného] formou měsíčních záloh, jejichž celková výše činí 28.000,- Kč bez DPH. Jednotlivé ceny energií jsou rozděleny následovně: elektrická energie 18.000,- Kč vč. DPH v zákonné výši; plyn 4.000,- Kč vč. DPH v zákonné výši; vodné a stočné 6.000,- Kč vč. DPH v zákonné výši (dále jen „energie“).
3. 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.

V. Platební podmínky

1. Nájemné, jakož i ceny služeb jsou splatné na základě doručeného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, 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 však bude nájemcem zaplaceno 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 v době 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 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. 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. Kauce

1. Nájemce je povinen 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, zaplatit pronajímateli kauci ve výši rovnající se trojnásobku měsíčního nájemného, a to do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Kauce 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 kauce 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 kauce na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky z kauce oprávněně čerpal, a to do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k doplnění kauce.

VII. 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 k účelu smlouvy o stravování, 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.
3. Nájemce si předmět nájmu před podpisem této smlouvy dostatečným způsobem prohlédl a prohlašuje, že tento 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 nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z účelu smlouvy o stravování či 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Podrobná úprava práv a povinností smluvních stran při poskytování služeb stravování je obsažena ve smlouvě o stravování.

VIII. 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 užíváním 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.
3. Nájemce se zavazuje na své náklady provádět denní úklid předmětu nájmu.
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. Nájemce je povinen umožnit vstup a přítomnost pronajímatele, jakož i třetích osob, v předmětu nájmu za účelem zajištění jeho oprav či údržby, jež má zajišťovat pronajímatel, přičemž pronajímatel je povinen nájemci písemně oznámit tento vstup a jeho dobu nejméně 3 dny předem.
9. Za původce odpadu (tzv. gastroodpadu) vznikající v rámci činnosti gastroslužeb se považuje nájemce. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci pouze kontejnery na směsný komunální odpad, papír, plast a sklo. Náklady na odvoz odpadu bude hradit pronajímatel, který se považuje za původce tohoto odpadu.
10. Náklady spojené s odlučovačem tuků, a to konkrétně náklady na odstranění odpadu (směs tuků a olejů z odlučovače tuků obsahující pouze jedlé oleje a jedlé tuky, kat. „O“, kód odpadu 19 08 09), na dopravu a sání (odsátí odlučovače cisternovým vozem, vyčištění odlučovače tlakovou vodou) a revize odlučovače v souladu s platnými předpisy budou přeúčtovány nájemci v plné výši. Všechny tyto částky jdou k tíži nájemce.
11. 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. Pronajímatel poskytne nájemci pouze kontejnery na tříděný odpad (papír, plast, sklo). Náklady na odvoz tříděného odpadu bude hradit pronajímatel, který se považuje za původce tohoto odpadu.

IX. 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 je oprávněn se souhlasem nájemce v jídelně přiléhající předmětu nájmu pořádat akce sloužící potřebám pronajímatele. Pronajímatel má povinnost nejpozději 5 kalendářních dnů dopředu oznámit nájemci konání takové akce, a to včetně vymezení časového určení trvání akce.
4. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci společně s předmětem nájmu rovněž klíče v počtu 3 ks, umožňující nájemci přístup do jídelny. Nájemce není oprávněn pořizovat jakékoli kopie těchto klíčů. V případě poškození, ztráty či zcizení klíče je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně ohlásit pronajímateli.
5. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci v případě jeho potřeby příležitostné parkování v prostorách garáží v objektu pro účely zajištění zásobování a jiných dodávek pro nájemce za účelem řádného užívání předmětu nájmu dle této smlouvy. Užívání 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.
6. Pronajímatel uvádí, že v objektu jsou rozmístěny bezpečnostní kamery monitorující dění v jejich záběru. Podpisem této smlouvy nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, 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 bezpečnosti osob pohybujících se v objektu a majetku pronajímatele v souladu s § 5, odst. 2, písm. e) zákona č. 101/2000, o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.
7. Pronajímatel uvádí, že v případě, že za dobu účinnosti této smlouvy vyvstane u nájemce potřeba přístupu do interních systémů pronajímatele či přístupu k zařízením výpočetní techniky pronajímatele, zavazuje se pronajímatel umožnit nájemci tento přístup na základě odůvodněné žádosti nájemce. Bude-li nájemci takový přístup poskytnut, je povinen jej využívat výhradně v souladu s účelem žádosti dle předchozí věty.
8. Nájemce se zavazuje zajistit, že on ani jeho pracovníci, budou-li v kontaktu se strážníky, nebudou svým vnějším vzezřením vzbuzovat dojem příslušnosti ke skupině, hnutí či organizaci, která hlásá diskriminaci, násilí nebo rasovou, etnickou, třídní, náboženskou nebo jinou nenávisť.

X. 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.
5. Nájemce není oprávněn ve smyslu § 2208 odst. 2 OZ provádět započtení svých nároků vůči pronajímateli.

XI. 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 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 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.

XII. 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 10.000.000,- 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.

XIII. 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 nebo pověst 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 pronajímatele umísťovat v předmětu nájmu jakékoli propagační či reklamní materiály, jež nesouvisí s činností pronajímatele.

XIV. 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 kauce 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.

XV. Změny smlouvy a komunikace smluvních stran

1. Tato smlouva může být 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 (bez nutnosti zaručeného elektronického podpisu) 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 vyrozumět 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.

XVI. 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.

XVII. 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 kauce, 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. VII., odst. 4 až 7 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. VIII., odst. 3 až 5 a odst. 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 svou povinnost užívat přístupové údaje pouze v souladu s účelem jejich poskytnutí dle čl. IX., odst. 7 této smlouvy, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý jeden případ porušení této povinnosti.
7. Poruší-li nájemce svou povinnost dle čl. IX., odst. 8 této smlouvy, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý jeden případ porušení této povinnosti.
8. Poruší-li nájemce svou povinnost dle čl. X., odst. 2 této smlouvy, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý jeden případ porušení této povinnosti.
9. Poruší-li nájemce kteroukoli ze svých povinností dle čl. XI., odst. 1 až 4 této smlouvy, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý jeden případ porušení stanovených povinností.
10. 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.
11. Bude-li nájemce v prodlení se splněním povinnosti dle čl. XIV., 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.
12. Smluvní strana, která poruší povinnost mlčenlivosti dle čl. XVI. této smlouvy se zavazuje uhradit druhé smluvní straně smluvní pokuty ve výši **50.000,- Kč** za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
13. Smluvní pokoutou není dotčeno právo smluvní strany na náhradu škody vzniklé z téhož důvodu, pro který je požadována úhrada smluvní pokuty, a to v plné výši.
14. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 14 dnů od doručení písemné výzvy k jejich zaplacení druhé smluvní straně.
15. Výzva k zaplacení smluvní pokuty je považována za doručenu v případě osobního doručení dnem jejího předání nájemci, doručením nájemci prostřednictvím provozovatele poštovních služeb či prostřednictvím datové schránky.
16. 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.

XVIII. 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. **V případě ukončení této smlouvy bude ke dni ukončení nájmu dle této smlouvy ukončen rovněž nájem dle nájemní smlouvy na bufet a jemu přilehlé prostory, jakož i poskytování služeb stravování dle smlouvy o stravování.**
6. 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 kauce dle této smlouvy.
7. 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.
8. Výpovědi dle odst. 6 a 7 tohoto článku smlouvy jsou účinné dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
9. 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.
10. Smluvní strana, která smlouvu vypoví, nemá povinnost druhé smluvní straně poskytnout přiměřené odstupné. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci § 2223 OZ.
11. 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.
12. 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.

XIX. Vyklizení předmětu nájmu

1. V případě ukončení nájmu uplynutím doby, výpovědí s výpovědní dobou a 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.

XX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti uveřejněním 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.
2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí právním řádem České republiky, zejm. pak příslušnými ustanoveními OZ a ZZVZ.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři stejnopisy 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. Tato smlouva, jakož ani jednotlivá práva a povinnosti z ní vyplývající, nemůže být žádnou ze smluvních stran postoupena třetí osobě bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany.
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. 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. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným či nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné či nevymahatelné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným platným, účinným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

9. Nájemce bere na vědomí, že objednatel je jako zadavatel koncese oprávněn v souladu s § 219 ZZVZ uveřejnit na profilu zadavatele tuto smlouvu včetně všech jejích změn a dodatků a výši skutečně uhrazené ceny za plnění koncese.

10. Tato smlouva včetně jejích příloh a případných změn bude uveřejněna pronajímatelem v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv. Tento odstavec je samostatnou dohodou smluvních stran oddělitelnou od ostatních ustanovení smlouvy.

11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 - Kopie výpisu ze živnostenského/obchodního rejstříku nájemce;

Příloha č. 2 - Grafické znázornění předmětu nájmu;

Příloha č. 3 – Položkový seznam zařízení předmětu nájmu;

Příloha č. 4 – Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu.

V dne

V dne

Za pronajímatele
Český rozhlas
Mgr. René Zavoral
generální ředitel

Za nájemce
[DOPLNIT]
[DOPLNIT]

Garance věcná:
Mgr. Libor Paulus, vedoucí Odboru správy a majetku