

Nájemní smlouva

uzavřená dole uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1. **Městem Jemnice** se sídlem Husova 103, 675 31 Jemnice, okr. Třebíč

IČ: 00289531

DIČ: CZ00289531

ID DS: uy3bduš

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s., č. ú.: [REDACTED]

zastoupeným panem Ing. Pavlem Nevrlou, starostou

jako pronajímatelem,

2. **CETIN a. s.**, se sídlem Českomoravská 2510/ 19, Libeň, 190 00 Praha 9

IČ: 04084063

DIČ: CZ04084063

ID DS: ga7425t

zastoupenou panem Ing. Pavlem Prokešem, manažerem realitních služeb, na základě

pověření, identifikační kód: TRJEB, finanční kód: 28958

jako nájemcem,

takto:

Článek I. **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem parcely p. č. 2082/4 - zastavěné plochy a nádvoří o výměře 208 m², jejíž součástí je bytový dům č. p. 1054, dále jen "budova", v obci a k. ú. Jemnice, okr. Třebíč, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 pro toto katastrální území.
2. Nájemce je osobou oprávněnou mimo jiné k zajišťování sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podle zák. č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, dále jen "zákon".
3. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci:
 - a) třímetrovy pás střechy budovy, v němž se nachází vedení kabelů, pochozí žebřík, anténa a vstupní okénko do půdního prostoru,
 - b) část půdního prostoru v budově, která je nezbytná pro kabelové propojení, tj. pro vedení kabelů, mezi:
 - technologií nájemce a existujícím rozvaděčem nízkého napětí budovy,
 - technologií nájemce a zásuvkou pro záložní dieselagregát umístěnou v budově,
 - technologií nájemce a datovým (telefonním, resp. optickým) rozvaděčem budovy,dále jen "předmět nájmu", přičemž nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
4. Poloha a rozsah předmětu nájmu jsou zakresleny v situačním plánu, který je nedílnou přílohou č. 1 k této smlouvě. Účastníci této smlouvy prohlašují, že předmět nájmu a jeho účel, tak jak je touto smlouvou specifikován, je vymezen dostatečně jasně, určitě a srozumitelně.

5. Nájemce je oprávněn nevýhradně užívat i prostory budovy, které jsou nezbytné k naplnění účelu této smlouvy, např. k přístupu k předmětu nájmu.
6. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání za účelem umístění a provozování zařízení umožňujícího umístění a provozování technologie pro zajištění sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podnikateli poskytujícími veřejně dostupné služby elektronických komunikací ve smyslu zákona.
7. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
8. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, který odpovídá výše uvedenému účelu nájmu, a že předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.

Článek II.

Vymezení pojmů

1. Pro účely této smlouvy se definují následující pojmy takto:
 - a) zařízení - základnová stanice veřejné komunikační sítě, napájecí zdroje, klimatizace, anténní stožáry a konstrukce, metalické a optické kabely a jejich trasy, přípojka nízkého napětí,
 - b) umístění - situování zařízení v a na budově,
 - c) instalace - vybudování zařízení prostřednictvím odborné firmy, včetně nezbytných stavebních úprav,
 - d) provozování - činnost k zajištění trvalé provozuschopnosti zařízení, tj. kontrola, údržba, opravy a úpravy, příp. výměna zařízení nebo jeho částí,
 - e) rekonfigurace sítě - změna struktury sítě základnových stanic,
 - f) písemně či písemným stykem se pro účely této smlouvy rozumí předání zpráv jedním z těchto způsobů:
 - v listinné podobě,
 - datovou zprávou prostřednictvím informačního systému datových schránek,
 - e-mailovou zprávou podepsanou zaručeným elektronickým podpisem dle zák. č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.

Článek III.

Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu deseti let, počínajíc dnem 1. prosince 2025 a končíc dnem 30. listopadu 2035.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 občanského zákoníku, a to v tříměsíční výpovědní době. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku, a to v tříměsíční výpovědní době. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.

4. Pokračuje-li nájemce v užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, je vyloučeno obnovení či prodloužení nájmu podle ust. § 2311 občanského zákoníku za použití ust. § 2285 občanského zákoníku.

Článek IV.

Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné ve výši 30.000,- Kč, slovy: třicet tisíc korun českých, navýšené o příslušnou DPH, za běžný rok.
2. Nájemné bude nájemce hradit na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem. Pronajímatel vystaví daňový doklad vždy nejdříve k datu uskutečnění zdanitelného plnění, datem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den daného kalendářního roku, za který je nájemné hrazeno. Není-li smlouva účinná po celý kalendářní rok, náleží pronajímateli nájemné poměrně snížené odpovídající době účinnosti smlouvy v daném kalendářním roce. Nájemné je zapláceno teprve okamžikem připsání příslušné částky na tento účet.
3. Je-li nájemce v prodlení s placením nájemného dle odst. 1. a 2. tohoto článku, je podle ust. § 1970 občanského zákoníku povinen platit pronajímateli úrok z prodlení ve výši jednoho promile z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek V.

Umístění a instalace zařízení

1. Veškeré stavební práce související s umístěním a instalací zařízení v a na předmětu nájmu, práce nutné k vybudování příslušenství zařízení a vybavení předmětu nájmu zajistí nájemce na vlastní náklady po převzetí předmětu nájmu. Nájemcem instalované zařízení a ostatní vybavení zůstávají po celou dobu trvání nájmu ve výlučném vlastnictví nájemce.
2. Veškeré stavební úpravy předmětu nájmu, zejména tahy kabelů a způsob připojení na elektrickou energii související s instalací a umístěním zařízení v předmětu nájmu, byly popsány v projektu zařízení.
3. Nájemce zajistí, pokud je to třeba, na vlastní náklady přípravu dokumentace potřebné k provedení případných budoucích stavebních úprav předmětu nájmu a souvisejících prací a úkonů, jakož i veškerá potřebná rozhodnutí, povolení, vyjádření a souhlasy příslušných správních orgánů. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou nezbytnou součinnost a souhlasí, aby tato smlouva byla použita jako podklad pro příslušné správní řízení.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce:
 - a) Nájemce bude s předmětem nájmu řádně zacházet a bude dbát o jeho dobrý stav, učiní opatření k zabránění jeho poškození. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu daným touto smlouvou.

- b) Všechny případné budoucí stavební úpravy předmětu nájmu znamenající jeho rozšíření musí být předloženy pronajímateli ke schválení. Pronajímatel se zavazuje písemně se vyjádřit k takovému návrhu ve lhůtě třiceti dnů ode dne jeho předložení. Náklady na tyto případné stavební úpravy znamenající rozšíření předmětu nájmu uhradí nájemce, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- c) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn jakékoliv stavební úpravy realizovat.
- d) Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, jež mohou vést ke vzniku škod na předmětu nájmu. Stejnou povinnost má i pronajímatel vůči nájemci. V případě, že upozorněná strana nebezpečí a závady bez zbytečného odkladu neodstraní, je ohrožená strana oprávněna odstranit nebezpečí a závady na náklady strany v prodlení.
- e) Nájemce je oprávněn po celý rok, 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, užívat předmět nájmu a dále je oprávněn v nezbytně nutném rozsahu za účelem přístupu k předmětu nájmu nevýhradně užívat i související prostory budovy.
- f) Nájemce je oprávněn přizpůsobovat umístěné zařízení, včetně antén, mikrovlnného připojení a souvisejících zařízení aktuálnímu vývoji telekomunikačních technologií, přemísťovat jej v rozsahu předmětu nájmu a měnit jej zcela nebo částečně, pokud se tím rozsah předmětu nájmu nerozšiřuje.
- g) S ohledem na skutečnost, že mobilní veřejná komunikační síť nájemce pracuje ve tzv. sdíleném režimu, je k funkčnosti zařízení a tedy k naplnění účelu této smlouvy nutné, aby na a v zařízení byly umístěny součástky ve vlastnictví jiných podnikatelů poskytujících veřejně dostupné služby elektronických komunikací ve smyslu zákona, přičemž pro účely této smlouvy jsou tyto považovány za součást zařízení a nájemce je k jejich umístění a provozování oprávněn a nese za jejich umístění a provoz plnou odpovědnost.
- h) Nájemce je povinen při své činnosti na předmětu nájmu dodržovat obecně závazné hygienické, ekologické, technické, bezpečnostní a požární předpisy i další obecně závazné předpisy. V případě porušení těchto předpisů je nájemce povinen na vlastní náklady bezodkladně odstranit příčiny, které vedly k porušení těchto předpisů, a odpovídá pronajímateli za škodu takto vzniklou.

2. Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
- b) Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním předmětu nájmu spojen a zajistit nájemci nerušený výkon nájemního práva.
- c) Pronajímatel předal nájemci klíče nutné pro přístup zařízení.
- d) Pronajímatel má právo vstupu do předmětu nájmu v mimořádných případech, zejména havárie zařízení, hrozícího nebezpečí požáru a při podezření z vniknutí neoprávněné osoby, každý takový vstup je povinen neprodleně oznámit nájemci.
- e) Pronajímatel umožní nájemci kabelové propojení mezi technologií a anténami a dále propojení mezi datovými a telekomunikačními obvody a rozvody, a to v rozsahu potřebném k plnění účelu tohoto nájmu a při zachování stávajících podmínek nájmu, především výše nájemného.
- f) V případě převodu vlastnického práva k budově nebo její části je pronajímatel povinen nejpozději ke dni převodu vlastnického práva k budově nebo k její části prokazatelně seznámit nového vlastníka s obsahem této smlouvy. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci, že uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva k budově nebo k její části a že dle předchozí věty seznámil nového vlastníka s touto smlouvou.

Článek VII.

Vypořádání při skončení nájmu

Při ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení a pronajímatelem schváleným stavebním úpravám, pokud nebude pro stavební úpravy ujednáno jinak. Finanční vypořádání vzájemných závazků, popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájemného, bude provedeno do šedesáti dnů ode dne skončení nájmu.

Článek VIII.

Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy, a že ke dni uzavření této smlouvy nejsou pronajímateli známy skutečnosti, které by mohly mít bezprostřední vliv na rozhodnutí nájemce uzavřít tuto smlouvu.
2. Vyskytnou-li se události, které jednomu nebo oběma smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností dle této smlouvy, jsou povinni se o tom bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání.
Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu škody pro stranu, která se porušení této smlouvy v tomto bodě nedopustila.
3. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného či neúčinného. Do této doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. Žádná smluvní strana nemá právo, vyjma případu touto smlouvou výslovně ujednaného, převést či postoupit tuto smlouvu, ani jakékoliv své právo nebo povinnost z této smlouvy nebo z její části (vč. jakýchkoliv pohledávek plynoucích z této smlouvy) třetí osobě ani k předmětu nájmu zřídit po dobu nájmu věcné právo bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. Pro vyloučení pochybností smluvní strany ujednávají, že právo převést vlastnické právo k budově ani k pozemku, jehož je součástí, na třetí osobu není ujednáním dle tohoto odstavce dotčeno.
5. Ze strany nájemce může v některých případech docházet ke zpracování osobních údajů pronajímatele. Pokud ke zpracování osobních údajů pronajímatele dojde (pouze v relevantních případech, nikoli vždy), je zpracování prováděno vždy v souladu s platnými právními předpisy. Konkrétní zásady a podmínky zpracování osobních údajů nájemcem jsou dostupné na adrese <https://www.cetin.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju>.
6. Nájemce přijal a dodržuje interní korporátní compliance program navržený tak, aby byl zajištěn soulad činnosti nájemce s platnými a účinnými právními předpisy, pravidly etiky a morálky; zahrnující opatření, jejichž cílem je předcházení a odhalování porušování uvedených předpisů a pravidel (program Corporate Compliance - <https://www.cetin.cz/corporate-compliance>). Pronajímatel (a jakákoliv fyzická nebo právnická osoba, která s ním spolupracuje a kterou využívá pro plnění povinností z této smlouvy nebo v souvislosti s jejím uzavřením a realizací) ctí a dodržuje platné právní předpisy včetně mezinárodních smluv, základní morální a etické principy.“

Článek IX.

Kontaktní údaje

1. Pronajímatel:
Adresa pro doručování: Město Jemnice
Husova 103
675 31 Jemnice
Kontaktní osoba: Ing. Pavel Nevřkla
Tel.: 568451751
E-mail: starosta@mesto-jemnice.cz
Datová schránka: uy3bdu8

2. Nájemce:
Adresa pro doručování: CETIN a. s., Nemovitosti
Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
Kontaktní telefonní linka: +420 800 298 297
- pro věci smluvní a správy nemovitostí
E-mail: nemovitosti@cetin.cz
- pro věci smluvní a správy nemovitostí
Kontaktní telefonní linka: +420 800 250 012
- finanční účtárna nájemce pro informace o platbách
Kontaktní telefonní linka: +420 800 238 635, + 420 602 301 750
- dohledové centrum pro věci technického charakteru
E-mail: nme.fdran@cetin.cz
- dohledové centrum pro věci technického charakteru
Datová schránka: ga7425t

3. Každá smluvní strana má právo kontaktní osobu změnit, a to písemným oznámením, doručeným druhé smluvní straně; změna je účinná doručením druhé smluvní straně, ledaže smluvní strana uvedla v oznámení pozdější datum účinnosti změny. Je-li v téže věci určeno více kontaktních osob, jedná každá samostatně, ledaže je touto smlouvou určeno jinak.

4. Jednostranné právní jednání způsobující zánik této smlouvy (výpověď nebo odstoupení) musí mít podobu samostatně podepsaného dokumentu a musí být doručeno pouze prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo prostřednictvím informačního systému datových schránek nebo jako příloha e-mailové zprávy na adresu kontaktní osoby ve věcech smluvních dle tohoto článku této smlouvy a, je-li právní jednání způsobující zánik této smlouvy doručované Nájemci, současně na adresu contract_termination@cetin.cz.“

Článek X.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalších obecně závazných právních předpisů.

2. Záměr Města Jemnice pronajmout předmět nájmu byl podle ust. § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vyvěšen na úřední desce městského úřadu dne 16.10.2025, přičemž byl sňat dne 3.11.2025.

3. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Jemnice podle ust. § 102 odst. 3 zák. č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na svém zasedání dne 25.11.2025.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Pronajímatel se zavazuje nejpozději do dvaceti čtyř (24) dnů po uzavření smlouvy uveřejnit její obsah a tzv. metadata a splnit další povinnosti v souladu se zákonem o registru smluv. Pronajímatel se zavazuje doručit nájemci potvrzení o uveřejnění smlouvy dle zákona o registru smluv vydané správcem registru smluv nejpozději následující den po jeho obdržení. Nebude-li smlouva uveřejněna v souladu se zákonem o registru smluv do tří (3) měsíců po jejím uzavření, zavazuje se pronajímatel uzavřít s nájemcem novou smlouvu, která svým obsahem bude hospodářsky odpovídat znění Smlouvy (příčemž určení lhůt, dob a termínů bude odpovídat tomuto principu a časovému posunu), a to do sedmi (7) dnů od doručení výzvy nájemce pronajímateli. Ujednání tohoto odstavce nabývá účinnosti okamžikem uzavření smlouvy.

V Jemnici dne

Pronajímatel: Město Jemnice, zastoupené
starostou Ing. Pavlem Nevrlou

.....



V Praze dne

Nájemce: CETIN a.s., zastoupená
manažerem realitních služeb
Ing. Pavlem Prokešem

.....

