

Nájemní smlouva

*podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
kterou uzavřely*

níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

Česká republika - Generální finanční ředitelství

se sídlem Lazarská 15/7, Praha 1 – Nové Město, PSČ: 117 22

zastoupená Ing. Jiřím Grünseisenem, ředitelem Sekce ekonomiky

IČO: 720 80 043

DIČ: CZ72080043

bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka České Budějovice

číslo účtu pro nájemné:

číslo účtu pro zálohy na služby spojené s nájmem nebytových prostor:

adresa pro doručování: Generální finanční ředitelství

Oddělení hospodářské správy v Českých Budějovicích

Mánesova 3a, České Budějovice, PSČ: 371 87

(dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné

a

Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

se sídlem Olšanská 2681/6, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČ:04084063

DIČ: CZ04084063

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20623

zastoupena na základě pověření představenstva společnosti

bankovní spojení: PPF banka a.s.

číslo účtu:

identifikační kód: finanční kód

(dále jen „Nájemce“) na straně druhé

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že Česká republika je vlastníkem pozemku parc. č. 62/2 a Generální finanční ředitelství je příslušné hospodařit s pozemkem parc. č. 62/2, v obci České Budějovice, zapsaném na LV č. 447, k. ú. České Budějovice 7, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice. Pronajímatel prohlašuje, že součástí pozemku je budova č. p. 1803 na adrese Mánesova (dále jen „Budova“), a že Pronajímatel je oprávněn část Budovy, která je součástí předmětného pozemku, Nájemci pronajmout, a že tento pozemek není zatížen takovým způsobem, který by bránil jeho řádnému užívání Nájemcem dle této smlouvy.

2. Nájemce je osobou oprávněnou mimo jiné k zajišťování sítí elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „Zákon“).

II.

Vymezení pojmů

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 (dále jen „Zařízení“);
- 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.

III.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou k užívání v Budově:
 - a) prostor sloužící k podnikání o velikosti 18,60 m² umístěný v 10. patře (NP) Budovy;
 - b) prostor sloužící k podnikání, a to část střechy Budovy o výměře 3 m²;
 - c) prostory v/na Budově, které jsou potřebné na kabelová propojení, tj. na vedení kabelů mezi:
 - technologií Nájemce a existujícím rozvaděčem nízkého napětí Budovy;
 - technologií Nájemce a datovým (telefonním, resp. optickým) rozvaděčem Budovy.
2. Prostor sloužící k podnikání podle čl. III. odst. 1 písm. a) této smlouvy a prostor sloužící k podnikání podle čl. III. odst. 1 písm. b) této smlouvy společně tvoří předmět nájmu (dále jen „Předmět nájmu“). Poloha a rozsah Předmětu nájmu jsou zakresleny v plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany shodně prohlašují, že Předmět nájmu a jeho účel, tak jak je specifikován touto smlouvou, je vymezen dostatečně jasně, určitě a srozumitelně.
3. Nájemce je oprávněn nevýhradně užívat i prostory Budovy, které jsou nezbytné k naplnění účelu této smlouvy (např. k přístupu do/k Předmětu nájmu).
4. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu k 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.

IV.

Stav Předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav Předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu shora uvedenému a že Předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.

V.

Odběr elektrické energie

Pronajímatel umožní Nájemci napojení na přívod elektrické energie a její odběr, přičemž způsob úhrady za Nájemcem spotřebovanou elektrickou energii je upraven v čl. VII. této smlouvy.

VI.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do 31. 12 2025 ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Po uplynutí doby nájmu v souladu s článkem VI. odst. 1 této smlouvy bude smlouva prodloužena vždy o dalších 5 let, pokud některá ze smluvních stran neoznámí druhé straně, a to nejpozději tři (3) měsíce před skončením trvání této smlouvy svůj záměr smlouvu dále neprodloužit, a to formou doporučeného dopisu odeslaného v souladu s článkem XIII. této smlouvy.

VII.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za Předmět nájmu roční nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve výši 54.929,- Kč (slovy padesát čtyři tisíce devět set dvacet devět korun českých). V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, Pronajímatel u nájemného uplatňuje osvobození od DPH a k nájemnému nebude připočítávána příslušná sazba této daně.
2. Skončí-li nebo začne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží Pronajímateli pouze odpovídající poměrná část výše nájemného.
3. V nájemném není zahrnuta úhrada za poskytování elektrické energie. V průběhu kalendářního roku bude Nájemce hradit zálohy na spotřebovanou elektrickou energii ve výši 25.700,- Kč (slovy dvacet pět tisíc sedm set korun českých) za kalendářní čtvrtletí, a to na základě účetních dokladů vystavovaných Pronajímatelem. Nejpozději k 31. 3. následujícího kalendářního roku provede Pronajímatel vyúčtování záloh podle skutečné výše spotřeby elektrické energie odečtené Pronajímatelem z dodavatelské faktury a vystaví fakturu – daňový doklad. V souladu s platnými právními předpisy bude k ceně za spotřebovanou elektrickou energii připočtena

příslušná sazba DPH. Datum uskutečnění zdanitelného plnění se považuje za uskutečnění dnem zjištění výše přeúčtované částky podle skutečného odběru.

3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli čtvrtletně nájemné ve výši 13 732,- Kč převodem na účet Pronajímatele číslo [REDACTED] vedený u České národní banky, pobočky České Budějovice, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy vždy nejpozději do 15. dne prvního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí.
4. Splatnost faktur činí 21 dnů od doručení faktury Nájemci. Faktury budou mít náležitosti dokladu dle platných právních předpisů a budou zasílány doporučeně na fakturační adresu Nájemce:
[REDACTED]
V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je Nájemce oprávněn vrátit ji Pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět Nájemci.
5. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce bez zbytečného odkladu o detailech svého bankovního spojení nebo o jakékoliv změně týkající se detailů bankovního spojení. Jakákoliv změna podrobností bankovního spojení bude Nájemci oznámena doporučeným dopisem podepsaným osobou nebo osobami oprávněnými jednat jménem Pronajímatele adresovaným do sídla Nájemce.
6. Je-li Nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
7. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné úměrně k míře inflace publikované Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy nebo ke dni posledního zvýšení nájemného v souladu s ustanoveními této smlouvy. Případné zvýšení nájemného bude provedeno po zveřejnění tohoto ukazatele formou písemného dodatku k této smlouvě s účinností vždy k 1. 1. běžného kalendářního roku. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli rozdíl mezi nájemným za první čtvrtletí kalendářního roku a o míru inflace zvýšeným nájemným nejpozději ke dni splatnosti nájemného za druhé čtvrtletí příslušného kalendářního roku, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v tomto článku pod variabilním symbolem 5540.

VIII.

Umístění a instalace Zařízení

1. Veškeré stavební práce související s umístěním a instalací Zařízení v/na Předmětu nájmu, práce nutné k vybudování příslušenství Zařízení a vybavení Předmětu nájmu zajistil Nájemce na vlastní náklady po převzetí Předmětu nájmu. Nájemcem instalované Zařízení a ostatní vybavení zůstávají po celou dobu trvání této smlouvy 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.
3. Nájemce zajistí, pokud bude třeba, na vlastní náklady, přípravu dokumentace potřebné k provedení případných budoucích stavebních úprav Předmětu nájmu a souvisejících prací a úkonů, jako 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.
4. Pronajímatel souhlasí, že úpravy Předmětu nájmu provedené Nájemcem ke dni podpisu této smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat Nájemce. V souladu s § 28 odst. 3 ZDP Pronajímatel prohlašuje, že nezvýší vstupní cenu Budovy o hodnotu úprav uvedených v tomto odstavci.

IX.

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 účelům 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 kalendářních dnů ode dne jeho předložení. Náklady na tyto případné budoucí stavební úpravy znamenající rozšíření Předmětu nájmu uhradí Nájemce, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
 - c) Nájemce je povinen upozornit Pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod Pronajímateli. 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.
 - d) Nájemce je oprávněn po celý rok, dvacet čtyři hodin denně, sedm dní v týdnu užívat Předmět nájmu a dále je oprávněn za účelem přístupu k Předmětu nájmu nevýhradně užívat i související prostory.
 - e) 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.
 - f) S ohledem na skutečnost, že mobilní veřejná komunikační síť Nájemce pracuje v tzv. sdíleném režimu, je k funkčnosti Zařízení a tedy k naplnění účelu této smlouvy nutné, aby na/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.
- g) Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli vstup do Budovy v případě provádění stavebních oprav či jiných stavebních zásahů v Předmětu nájmu, a to písemně, telefonicky nebo formou e-mailové zprávy.
 - h) Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu ani jeho část do užívání třetí osobě, vyjma ustanovení odst. 1 písm. f) tohoto článku.
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 předá ke dni dle písm. a) tohoto odstavce Nájemci klíče nutné pro přístup k Předmětu nájmu.
 - d) Pronajímatel má právo vstupu do Předmětu nájmu v mimořádných případech (havárie Zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takový vstup neprodleně oznámí Nájemci. Pronajímatel je povinen v případě vstupu dle předchozí věty řídit se písemnými pokyny Nájemce, které byly Pronajímateli předány Nájemcem ke dni uzavření této smlouvy.
 - e) Pronajímatel předem oznámí Nájemci jeho úmysl pronajmout či zřídit jiné právo k Pozemku pro dalšího nájemce s činností telekomunikačního operátora. V případě, že by nájmem nebo zřízením jiného práva mohlo dojít k ohrožení či omezení vysílání a přijímání signálu a dat současného Nájemce, je budoucí nájemce povinen písemně požádat o souhlas současného Nájemce s instalací své technologie a zařízení.
 - f) Pronajímatel umožní Nájemci kabelové propojení mezi technologií a anténami a dále propojení mezi stávajícími datovými a telekomunikačními obvody (rozvody), a to v rozsahu potřebném k plnění účelu této smlouvy a při zachování stávajících podmínek nájmu, především výše nájemného.
 - g) Pronajímatel nemá právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce na nebo v Předmětu nájmu.
 - h) V případě převodu vlastnického práva k Budově nebo její části je Pronajímatel povinen nejpozději ke dni převodu vlastnického práva k Budově nebo 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 její části a že dle předchozí věty seznámil nového vlastníka s touto smlouvou.
 - ch) Pronajímatel souhlasí s tím, že v případě převodu vlastnického práva k Zařízením je Nájemce oprávněn postoupit svá práva a povinnosti dle této smlouvy na nového vlastníka Zařízení.

X.

Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
2. Smluvní strany ujednaly, že Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku, tj. z těchto důvodů:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě, chová se Nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
- Smluvní strany dále ujednaly právo Pronajímatele vypovědět tuto smlouvu z důvodů vyplývajících ze zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, tj. zejména pokud Pronajímatel bude Předmět nájmu potřebovat k výkonu své působnosti nebo činnosti.
3. Smluvní strany ujednaly, že Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku, tj. z těchto důvodů:
- a) ztratí-li Nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci.
- Smluvní strany dále ujednaly právo Nájemce vypovědět tuto smlouvu v případě
- a) rekonfigurace sítě,
- b) že se změnil vlastník Budovy nebo její části a Pronajímatel porušil jakoukoliv povinnost dle ustanovení čl. IX odst. 2 písm. h) této smlouvy.
4. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
5. Ustanovení § 2223 občanského zákoníku se neuplatní, tzn. strana, která nájem vypoví, nebude poskytovat druhé straně přiměřené odstupné.

XI.

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 a služeb) bude provedeno do 60 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.

XII.

Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu neváznou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy, a že ke dni podpisu této smlouvy nejsou Pronajímateli známy skutečnosti, které by mohly mít bezprostřední vliv na rozhodnutí Nájemce uzavřít tuto smlouvu.

2. 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/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do této doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

XIII. Kontaktní osoby

1. **Pronajímatel:**

Adresa pro doručování:

Kontaktní osoba ve věcech smluvních:

Tel.:

E-mail:

Kontaktní osoba ve věcech ostatních:

Tel.:

E-mail:

2. **Nájemce:**

Adresa pro doručování:

Kontaktní telefonní linka:

Kontaktní e-mail:

Kontaktní telefonní linka:

Kontaktní e-mail:

bezplatná tel. linka pro věci smluvní
a správy nemovitostí
e-mailová adresa pro věci
smluvní a správy nemovitostí
nebo tel. linky
na dohledové centrum pro věci technického charakteru
e-mailová adresa dohledového
centra pro věci technického charakteru

3. V případě jakýchkoli změn v odst. 1 a 2 tohoto článku, jsou smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně informovat. Smluvní strany konstatují, že ke změně údajů podle tohoto článku není potřeba uzavírat dodatek k této smlouvě a postačí pouze písemné sdělení druhé straně.
4. Smluvní strany ujednaly, že jakákoli písemná komunikace podle této smlouvy je platně vykonána
- a) v případě osobního doručování v okamžiku odevzdání písemnosti;
 - b) při doručování poštou v okamžiku předání písemnosti na poštu. V případě, že adresát odmítne převzetí písemnosti, je den, kdy adresát odmítl písemnost převzít dnem doručení. Pro případ nemožnosti doručení pošty na adresy shora uvedené, je dnem doručení patnáctý den ode dne jeho odevzdání za účelem poštovní přepravy;
 - c) v případě doručování e-mailem jeho doručením v čitelné podobě.

XIV.

Závěrečná ujednání

1. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Jsou-li v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří její nedílnou součást. Slova s významem v jednotném čísle v případech, kdy to umožňují souvislosti, zahrnují rovněž číslo množné a naopak.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být učiněny písemně, ve formě dodatku k této smlouvě a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak jsou neplatné. Toto ustanovení se nevztahuje na ty články této smlouvy, ve kterých je možnost změny výslovně ujednána smluvními stranami formou oznámení druhé straně.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem 1. 1. 2016 a plně nahrazuje nájemní smlouvu uzavřenou smluvními stranami dne 22. 4. 2008 ve znění dodatku č. 1 až 11.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její obsah přečetli a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 – plánec

V Praze dne 30-12-2015
Za Pronajímatele:

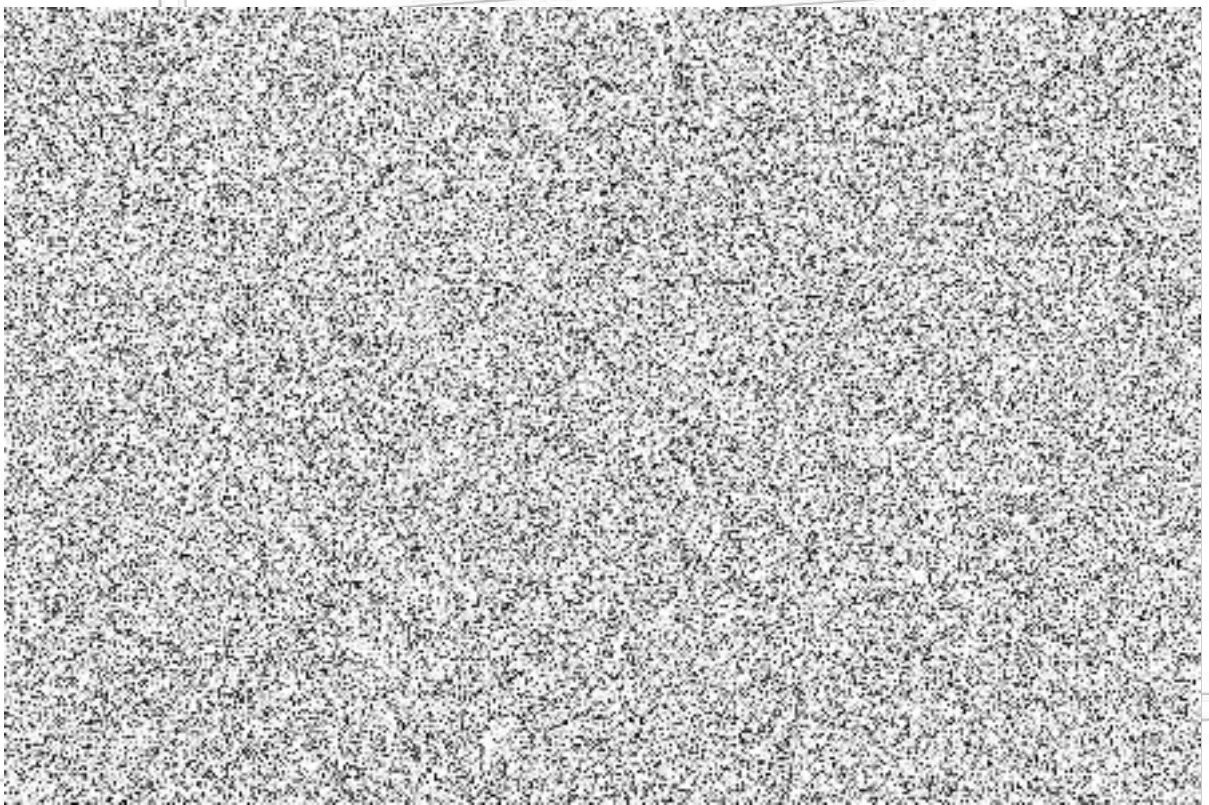
V Praze dne 23. 12. 2015
Za Nájemce:

Česká republika

itelství

Česká republika

s.



Oblasť výskumu: PRÍJAZDY Z I. VES		TEMPL
PRÍJAZDY NA Miesto (PRÍJAZDY)		2x A4
Miesto štúdie: 23307 OSADY		veľkosť:
Materiál: 1803/3a, Časť budovy		1/100