

Nájemní smlouva

podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

Město Bruntál

se sídlem Nádražní 994/20, 792 01 Bruntál 1

IČ: 00295892, DIČ : CZ00295892

zastoupena starostou Ing. Petrem Rysem, MBA

bankovní spojení: XXXXXXXX XXXXX, x.x., XXXXXXXX

číslo účtu: XXXXXXXXXXXX/XXXX

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

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

IČ: 040 84 063, DIČ: CZ04084063

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20623

na základě pověření za společnost jedná Ing. Pavel Prokeš, Senior specialista pro nemovitosti

bankovní spojení: XXX XXXXX x.x.

číslo účtu: XXXXXXXXXXXX/XXXX

kód nemovitosti: **BR9684**

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2636/1, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 4 174 m², vedeného v katastru nemovitostí v k.ú. Bruntál-město, obci Bruntál, zapsaného na LV č. 1870 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Bruntál (dále jen „pozemek“). Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem tohoto pozemku a jeho součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního (dále jen „budova“), a že pronajímatel je oprávněn budovu, 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 a poskytování služeb elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „Zákon“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že při pronájmu budovy vedeného v čl. I., odst. 1 této smlouvy byla dodržena ustanovení § 102, odst. 2, písmeno m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění. Pronájem pozemku byl v souladu s § 39, odst. 1 zákona zveřejněn na úřední desce od 8.11.2017 do 24.11.2017 a uzavření nájemní smlouvy bylo projednáno a schváleno Radou města Bruntál usnesením číslo **3107/75R/2018 dne 23.5.2018**.
4. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou k užívání budovu bez čísla popisného nebo evidenčního pro umístění komunikačního zařízení nájemce (dále jen „předmět nájmu“).
5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že je ke dni uzavření této smlouvy předmět nájmu způsobilý k užívání.

Článek II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem užívání pro podnikatelskou činnost nájemce - k umístění, instalaci a provozování zařízení, tj. zajištění sítí elektronických komunikací ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „Zákon“).
2. Předmět podnikání nájemce je výkon komunikačních činností na území České republiky. Nájemce je společností oprávněnou, mimo jiné, k zajišťování sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podle Zákona.

Článek III. Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájem sjednaný touto smlouvou je možné ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
3. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní doba v takovém případě činí 60 měsíců. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce po doručení výpovědi a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Smluvní strany s ohledem na zde dojednané možnosti výpovědi této smlouvy bez udání důvodu vylučují aplikaci ustanovení § 1999, § 2231 a § 2312 Občanského zákoníku.
5. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět z následovných důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II této smlouvy a náprava nebyla sjednána ani v dodatečné lhůtě po obdržení písemné výzvy pronajímatele;
 - b) nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného ve stanovené výši více než jeden měsíc a neuhradil dlužnou částku ani v dodatečné lhůtě po obdržení písemné výzvy pronajímatele k úhradě;
 - c) nájemce výslovně odmítl úpravu nájemného v návaznosti na míru inflace v souladu s čl. V odst. 7 této smlouvy.Bude-li dána výpověď nájemci pronajímatelem z těchto kvalifikovaných výpovědních důvodů, činí výpovědní doba 3 měsíce, a ta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena třetí pracovní den po písemném odeslání.
6. Nájemce je současně oprávněn smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku a v případě:
 - a) rekonfigurace sítě,
 - b) se změnil vlastník budovy a pronajímatel porušil povinnost dle čl. VI odst. 2 písm. f) této smlouvy.Výpovědní doba v těchto případech činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany dojednaly, že na doručení písemností a lhůty s tím spojené se použijí příslušná ustanovení občanského soudního řádu, včetně ustanovení o náhradním doručení.

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání smlouvy nebude na předmětu nájmu provádět žádné změny nebo práce stavebního charakteru s výjimkou, kdy pronajímatel bude s takovými změnami či pracemi stavebního charakteru souhlasit.
8. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu v den skončení nájmu a uvést jej do stavu, ve kterém byl při jeho převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude stranami sepsán protokol.
9. Pro případ, že by nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu nevyklidil, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a veškeré vyklizené věci uskladnit ve kterémkoliv pronajímatelem určeném skladu, to se netýká prostor užívaných z titulu Věcného břemene, jak je definováno dále v čl. VIII této smlouvy. O stavu takto vyklizeného předmětu nájmu sepíše pronajímatel protokol za účasti dvou nestranných svědků. Veškeré náklady spojené s takovým postupem pronajímatele se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit neprodleně na jeho výzvu.
10. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidil, avšak neuvedl jej do stavu, ve kterém byl při jeho převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu do takového stavu uvést na náklad nájemce. Tímto ustanovením není dotčeno právo nájemce provozovat telekomunikační vedení v prostorech dotčených Věcným břemenem dle čl. VIII i po skončení nájmu v souladu s touto smlouvou.

Článek IV. Odběr elektrické energie

Pronajímatel umožní nájemci připojení na přívod elektrické energie a souhlasí s umístěním elektroměru vč. kabelového propojení. Odběr elektrické energie si nájemce zajistí u příslušného dodavatele na vlastní náklady. Úhradu za takto spotřebovanou elektrickou energii bude nájemce hradit přímo dodavateli elektrické energie.

Článek V. Nájemné

1. Nájemné za předmět nájmu činí dohodou smluvních stran **14 000,- Kč** ročně (slovy: čtrnáct tisíc korun českých). K nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty.
2. Nájemné bude hrazeno nájemcem převodem na účet pronajímatele jedenkrát ročně, vždy k 30. 6. příslušného kalendářního roku, a to na základě faktur – daňových dokladů, které pronajímatel vystaví a zašle nájemci.
3. Splatnost faktur činí 30 dnů od doručení faktury Nájemci. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů, budou obsahovat finanční kód lokality uvedený v hlavičce této smlouvy a budou zasílány doporučeně na fakturační adresu Nájemce:
PODATELNA
Česká telekomunikační infrastruktura a.s.
Olšanská 2681/6
130 00 Praha 3
4. 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.

5. Je-li Nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
6. Smluvní strany sjednávají, že Nájemce se nedostane do prodlení s úhradou nájemného v případě, že neobdrží řádný daňový doklad vystavený Pronajímatelem.
7. Počínaje rokem 2019 je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné o míru inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1.1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Úprava výše nájemného bude provedena na základě faktury od pronajímatele, který je oprávněn tuto změnu dorovnat ve faktuře při následující platbě nájemného.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu pouze v souladu s touto smlouvou;
- b) umožnit pronajímateli (za přítomnosti zaměstnance nájemce) v nezbytně nutném rozsahu vstup do předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a užívání v souladu s touto smlouvou;
- c) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
- d) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu či ohrožují bezpečnost a zdraví zaměstnanců nájemce;
- e) vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele při podnájmu předmětu nájmu třetí osobě.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni zahájení nájmu dle této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání;
- b) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s předmětem této smlouvy a účelem tohoto nájmu;
- c) počínat si tak, aby nedošlo k poškození zařízení nájemce umístěného v předmětu nájmu;
- d) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému a bezpečnému užívání po celou dobu platnosti této smlouvy, přičemž v případě porušení této povinnosti se jedná o hrubé porušení této smlouvy;
- e) pronajímatel nemá právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce na nebo v předmětu nájmu;
- f) 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;
- g) pronajímatel souhlasí s tím, že v případě převodu vlastnického práva k technologickému zařízení nájemce je nájemce oprávněn postoupit svá práva a povinnosti dle této smlouvy na nového vlastníka technologického zařízení nájemce.

Článek VII. Zvláštní ujednání

1. Regulace vstupu do budovy a ochrana majetku:
 - a) Pronajímatel umožní oprávněným osobám nájemce a jeho smluvním partnerům vstup do budovy podle požadavků nájemce a souhlasí s umístěním depozitní schránky nájemce u hlavního vchodu budovy.
 - b) Pronajímatel tímto dává souhlas k instalacím, úpravám a servisu zařízení technického zabezpečení a signalizace nájemcem k ochraně jeho zařízení a majetku v předmětných prostorách.
 - c) V případě, že pronajímatel nebude plnit své povinnosti v provozu a údržbě objektu, nezajistí včas opravu stavby nebo technologie budovy a tím nezamezí stavu ohrožujícímu provoz zařízení a majetek v předmětu nájmu, provede nájemce opravu či jinou nápravu ohrožující stav na vlastní náklady, které vyúčtuje k úhradě pronajímateli. Pronajímatel je povinen takto vynaložené náklady nájemci zaplatit.
2. Požární ochrana:
 - a) Pronajímatel seznámil nájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona o požární ochraně).
 - b) Pronajímatel seznámil nájemce s požárně nebezpečnými místy, s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, evakuačního plánu/požárního řádu, s umístěním ohlašovacího požáru, přenosných hasicích přístrojů, hydrantů požárního vodovodu.
3. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP):
 - a) Smluvní strany se zavazují vzájemně upozornit na rizika a školení ve vztahu ke svým činnostem nebo činnostem třetích stran v Budově a zavazují se, že jeho zaměstnanci či třetí osoby budou dodržovat všechny právní i ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ve smyslu zák. č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů;
 - b) V případě úrazu v předmětných prostorech jsou smluvní strany povinny spolupracovat při zjišťování příčiny úrazu a vzájemně si předložit požadované dokumenty. V případě účasti zaměstnance třetí strany na vzniku úrazu dle písm. a) nebo b) tohoto odstavce jsou smluvní strany povinny zajistit jejich spolupráci a účast na vyšetřování.
4. Bezpečnost technických zařízení:

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních ve svém vlastnictví. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize přenosného elektrického nářadí, elektrických spotřebičů a technologické zařízení, které jsou majetkem nájemce.
5. Ochrana životního prostředí:

Smluvní strany jsou povinny nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami. Nájemce a jeho dodavatelé jsou původci odpadu podobného komunálnímu odpadu, ve smyslu zákona o odpadech, který vznikne v předmětných prostorech.
6. Hodnota všech případných stavebních úprav provedených nájemcem v předmětu nájmu na základě stavebního povolení a se souhlasem pronajímatele je vedena jako majetek nájemce a pronajímatel souhlasí s tím, aby daňové odpisy ze stavebních úprav uplatňoval nájemce do základu z příjmu právnických osob. Konkrétní podmínky vypořádání zůstatkové ceny provedených stavebních úprav po skončení nájmu budou předmětem dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.

Článek VIII. Telekomunikační vedení

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že v předmětu nájmu bylo právním předchůdcem nájemce zřízeno za účinnosti zákona č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích, v příslušném znění („Telekomunikační zákon“) a v souladu s tímto zákonem telekomunikační vedení; tím okamžikem právnímu předchůdci nájemce vznikla oprávnění podle § 12 odst. 1 Telekomunikačního zákona. Pronajímatel uzavřením této nájemní smlouvy bezvýhradně uznává existenci veškerých oprávnění podle § 12 odst. 1 Telekomunikačního zákona zatěžující předmět nájmu ve prospěch nájemce, na jejichž základě je v předmětu nájmu umístěno a provozováno telekomunikační vedení, včetně jeho součástí. Smluvní strany konstatují, že tato oprávnění jsou zvláštním zákonným věcným břemenem veřejnoprávní povahy, přičemž jejich výkon je ve veřejném zájmu („Věcné břemeno“).
2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci při provozování výše uvedeného telekomunikačního vedení veškerou potřebnou součinnost, neomezovat jej ve výkonu jeho oprávnění vyplývajících z Věcného břemene a plnit veškeré související povinnost podle obecně závazných právních předpisů.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že sjednání nájmu podle této smlouvy se nikterak nedotýká Věcného břemene; sjednáním nájmu podle této smlouvy, ani jeho případným zánikem v budoucnu, Věcné břemeno nezaniká ani se nemění jeho rozsah.

Článek IX. Doručovací adresy smluvních stran

1. **Pronajímatel:**
Doručovací adresa: **Město Bruntál**
Nádražní 994/20, 792 01 Bruntál 1
Kontaktní osoba: Bc. Ivana Körberová
Kontakt: 554 706 251, e-mail: posta@mubruntal.cz
2. **Nájemce:**
Adresa pro doručování: **Česká telekomunikační infrastruktura a.s.**
Nemovitosti, Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3
Kontaktní telefonní linka: +420 800 298 297 - bezplatná tel. linka pro věci smluvní a správy nemovitostí
Kontaktní e-mail: nemovitosti@cetin.cz - pro věci smluvní a správy nemovitostí
Kontaktní telefonní linka: +420 238 464 190 - tel. linka na dohledové centrum pro věci technického charakteru
Kontaktní e-mail: nmc.fdextala@cetin.cz - 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.

Článek X.
Závěrečná ustanovení

1. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze písemnými a vzestupně očíslovanými dodatky, přičemž každá ze smluvních stran se zavazuje spravedlivě zvážit návrhy druhé smluvní strany. Toto ustanovení se nevztahuje na čl. IX. této smlouvy.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího uveřejnění kteroukoliv ze smluvních stran dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (Zákon o registru smluv), v platném znění.
5. Pronajímatel se zavazuje doručit nájemci potvrzení o uveřejnění této smlouvy dle Zákona o registru smluv vydané správcem registru smluv nejpozději následující den po jeho obdržení.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
7. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje svobodnou vůli obou smluvních stran a nebyla sjednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy:

V Bruntále dne: 19.6.2018

V Praze dne:11.6.2018

Za pronajímatele:
Město Bruntál

Za nájemce:
Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

.....
Ing. Petr Rys, MBA
starosta

.....
Ing. Pavel Prokeš, na základě pověření
Senior specialista pro nemovitosti