

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

*(uzavřená v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník
v platném znění)*

I. Smluvní strany

statutární město Plzeň

zastoupené: Ing. Tomášem Karhanem, vedoucím Odboru vnitřní správy Magistrátu
města Plzně
sídlo: nám. Republiky 1/1, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň
IČ: 00075370
DIČ: CZ00075370
bankovní spojení: Komerční banka a.s.
číslo účtu: 19-1120311/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

Vodafone Czech Republic a.s.

zastoupená: Mgr. Martinem Koutným, na základě pověření
sídlo: náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 155 00 Praha 5
IČ: 25788001
DIČ: CZ25788001
bankovní spojení: Citibank a.s.
číslo účtu: 2029851107/2600

(dále jen „nájemce“)

II. Předmět nájmu

- 2.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavby - budovy č. p. 462 (Koterovská č. or. 162, Plzeň), která je součástí pozemku parc. č. 1172/11, vše k. ú. Hradiště u Plzně (dále jen „budova“), zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň – město.
- 2.2 Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci touto smlouvou k dočasnému užívání prostor sloužící podnikání, o celkové ploše cca 10 m² ve výtahové nástavbě na střeše budovy, ve stavu v jakém se nachází a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné (dále jen „předmět nájmu“).
- 2.3 Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem předmětu nájmu, že nezjistil žádné překážky, které by mu bránily v uzavření této smlouvy, nebo které by vedly k nezpůsobilosti předmětu nájmu, tedy k využití v rámci účelu sjednaného touto smlouvou, a že předmět nájmu od pronajímatele přijímá.

III. Účel nájmu

- 3.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu uvedený v čl. II. odst. 2.2 za účelem umístění a provozování telekomunikačního zařízení sítě elektronických komunikací. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
- 3.2. V případě využití ostatních prostor na střeše budovy (třetím) jiným uživatelem budou s nájemcem projednány možné dopady na provoz jeho telekomunikačního zařízení sítě elektronických komunikací. Nájemci je známo, že na střeše budovy jsou umístěny a provozovány další zařízení.
- 3.3. Nájemce tímto prohlašuje, že má oprávnění pro provozování činnosti, za jejímž účelem je předmět nájmu přenecháván do nájmu.

IV. Výše nájemného a služeb spojených s nájmem, platební podmínky

- 4.1 Nájemce je povinen platit za předmět nájmu specifikovaný v čl. II odst. 2.2 této smlouvy roční nájemné ve výši **166.605,- Kč** (slovy: jedno sto šedesát šest tisíc šest set pět korun českých) + DPH v aktuální zákonné sazbě s možností každoročního uplatnění inflační doložky ve výši průměrné meziroční inflace v souladu s usnesením RMP č. 803 ze dne 6. září 2001 a v souladu s usnesením č.74/2020 ze dne 17.2.2020.
- 4.2 Nájemné bude hrazeno čtvrtletně předem vždy nejpozději k 15. dni měsíce ledna, dubna, července a října na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.
- 4.3 Za den úhrady nájemného je považován den, kdy je nájemné připsáno na bankovní účet pronajímatele.
- 4.4 V takto stanoveném nájemném není zahrnuta úhrada za poskytování elektrické energie. Nájemce je povinen hradit pronajímateli elektrickou energii skutečně spotřebovanou v předmětu nájmu dle údaje podružného elektroměru měřící odběr elektrické energie v předmětu nájmu.
- 4.5 Náklady na spotřebovanou elektrickou energii pro zařízení užívaná nájemcem budou nájemci pronajímatelem přeučtovány měsíčně dle skutečného odběru nejpozději k 15. dni následujícího měsíce.
- 4.6 Pronajímatel souhlasí s připojením dvou na sobě nezávislých optických kabelů za jednorázovou úplatu 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) + DPH v aktuální zákonné sazbě.
- 4.7 Jednorázový poplatek za optické kabely dle čl. 4.6 bude uhrazen nájemcem na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

V. Doba nájmu

- 5.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.5.2020 do 1.5.2030.
- 5.2 Tuto smlouvu lze ukončit před uplynutím doby, na kterou je uzavřena, pouze z důvodů uvedených v bodě 5.3 a 5.4 tohoto článku, přičemž výpovědní lhůta činí 3 měsíce ode dne doručení písemného oznámení druhé smluvní straně.
- 5.3 Pronajímatelem může být smlouva ukončena pokud:

- a) nájemce užívá, i přes písemnou výzvu k nápravě, předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy a pronajímateli tak vzniká škoda, nebo
- b) nájemce je bezdůvodně více než o jedno čtvrtletí v prodlení s placením nájemného a pronajítel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečně 30 denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě, nebo
- c) nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele provádí nepovolené stavební úpravy předmětu nájmu
- 5.4 Nájemcem může být smlouva ukončena pokud:
- a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti dle čl.3 odst. 3.1 této smlouvy, nebo
- b) předmět nájmu se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý k užití dle účelu této smlouvy, nebo
- c) pronajítel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou, nebo
- d) předmět nájmu nebude podle uvážení nájemce dále dostatečný pro jeho činnost nebo bude-li rozhodnuto o ukončení podnikatelských aktivit nájemce, nebo
- e) bude jím rozhodnuto o změnách v síti elektronických komunikací nájemce, nebo
- f) dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného zařízení v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat, nebo
- g) stavební úpravy provedené nájemcem na nemovitosti mají charakter dočasné stavby a již uplynula doba, na kterou byla dočasná stavba povolena příslušným stavebním úřadem
- 5.5 V případě zájmu ze strany nájemce, či jeho právního nástupce, lze dobu nájmu prodloužit o dalších deset let za stejných podmínek ujednaných v této smlouvě.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1 Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle odstavce VII. odst. 7.1.
- 6.2 Pronajímatel je povinen provést jednorázové školení pověřeného zaměstnance nájemce z hlediska místních poměrů a interních předpisů týkajících se požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí, likvidace a nakládání s odpady a požadavků na energeticky úsporné chování nájemce.
- 6.3 Pronajímatel je povinen neprodleně odstranit škody vzniklé na předmětu nájmu, které mu byly nahlášeny nájemcem a které brání řádnému užívání předmětu nájmu.
- 6.4 Pronajímatek má právo vstupu na předmět nájmu v mimořádných případech (zejména havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takový vstup neprodleně oznámí nájemci.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

- 7.1 Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku elektřiny).
- 7.2 Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné právní předpisy a interní předpisy Magistrátu města Plzně týkající se požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí, vydaných pronajímatelem, zejména: „Provozní dokumentace budovy Magistrátu města Plzně“ (QI 63-01-04), „Provozní řád budov“ (QS 63-01), „Požární ochrana“ (QS 63-08), „Bezpečnost práce“ (QS 63-06, QI 63-06-01), „Energetický management“ (QS 41-02) a „Ochrana životního prostředí“ (QS 41-01).
- 7.3 Nájemce je povinen průběžně sledovat, zda nedošlo ke změně interních předpisů specifikovaných v odst. 7.2. Přístup k interním předpisům je nájemci trvale umožněn na internetové adrese:

<http://www.plzen.eu/obcan/urad/magistrat-mesta-plzne/urad-spravnych-agend/clanky-usa/dokumentace-integrovaného-systemu-rizeni-urad-spravnych-agend-mmp.aspx>

- 7.4 Nájemce je povinen hradit náklady na odstranění veškerých škod, které po dobu užívání vzniknou na předmětu nájmu, případně na jiném majetku pronajímatele, činností nájemce, jeho zaměstnanců nebo osobami ve spojení s jeho činností. Zajištění provedení prací na odstranění vzniklých škod je nájemce oprávněn objednat u pronajímatele.
- 7.5 Adaptace stavební či jiné úpravy a změny předmětu nájmu může nájemce provést jen po písemném souhlasu pronajímatele, k předchozí písemné žádosti nájemce, přitom veškeré stavby a úpravy budou po ukončení smluvního poměru, podle vzájemné dohody smluvních stran, buď převzaty pronajímatelem bez náhrad, nebo nájemcem odstraněny na jeho náklad.
- 7.6 Pojištění movitých věcí umístěných v předmětu nájmu si zajišťuje nájemce sám.
- 7.7 Nájemce je povinen udržovat volné únikové a nástupní cesty.
- 7.8 Veškeré škody, které vzniknou na movitých věcech v souvislosti s vandalizmem, odstraní nájemce na své náklady.
- 7.9 Jakékoliv škody, které se vyskytnou na předmětu nájmu, je nájemce povinen neprodleně nahlásit pronajímateli, jinak odpovídá za případnou vzniklou škodu a nemůže žádat slevu z nájemného, ani odstoupit od smlouvy.
- 7.10 Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon nájemních a užívacích práv ostatních subjektů na střeše budovy a v budově.
- 7.11 Nájemce je oprávněn přizpůsobovat technologii telekomunikačního zařízení danému stavu techniky a jejím potřebám a změnit ji zcela nebo částečně, pokud se tím nerozšiřuje rozsah předmětu nájmu dle čl. II odst. 2.2 této smlouvy.
- 7.12 Nájemce je oprávněn umožnit na předmětu nájmu umístění a provozování zařízení jiného provozovatele sítě elektronických komunikací, pakliže je takový provozovatel sítě elektronických komunikací členem koncernu Vodafone Group plc. Nájemce bez souhlasu pronajímatele nepostoupí práva vyplývající z této smlouvy jiné třetí osobě, tedy osobě, která není členem koncernu Vodafone Group plc., ani je neučiní předmětem podnájmu.
- 7.13 Nájemce neposkytně předmět nájmu či jeho část pro účely sdružení s třetí osobou, nevloží jej do majetku třetí osoby a neučiní žádný úkon, který by vedl nebo mohl vést k obcházení souhlasu pronajímatele s podnájmem třetí osobě.
- 7.14 Nájemce se zavazuje, že má telekomunikační zařízení pojištěné proti škodám, které v důsledku provozu tohoto zařízení mohou na předmětu nájmu vzniknout. Nájemce je povinen řádně a včas platit pojistné a pojištění udržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy. Veškeré případné pojistné plnění z tulu takového pojištění je nájemce povinen použít v plné výši k obnovení předmětu nájmu, k jeho opravě či úpravě.
- 7.15 Nájemce nezatíží jakýmkoliv způsobem předmět nájmu.
- 7.16 Nájemce řádně a včas informuje pronajímatele o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této smlouvy.
- 7.17 Nájemce se zavazuje, že bude v souladu s platnými právními normami a dalšími předpisy a na vlastní náklad provádět stanovené revize všech svých technických zařízení, která jsou umístěna v předmětu nájmu. Nájemce je povinen tyto revize (v kopii) doložit správci budovy.
- 7.18 Nájemce se zavazuje, že při vstupu do budovy bude dbát na to, aby nezenčistil její společné prostory. V případě, že vstupem pracovníků nájemce a osob nájemcem ke vstupu pověřných dojde ke znečištění společných prostor budovy, je nájemce povinen zajistit jejich úkolid vlastními silami, či na vlastní náklad.

- 7.19 Nájemce se zavazuje, že na základě předem obdržené písemné výzvy pronajímatele umožní pracovníkům pronajímatele, případně pronajímatelem zmocněným osobám, vstup do předmětu nájmu v termínu oběma stranami předem dohodnutém, nejpozději však do 14 dnů od obdržení výzvy.

VIII. Smluvní pokuty

- 8.1. V případě prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 15 dnů od doby splatnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Za den úhrady nájemného je považován den, kdy je nájemné připsáno na účet pronajímatele
- 8.2. Pro případ porušení povinností stanovených v čl. VII odst. 7.2 a 7.19, a nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti.
- 8.3. Pro případ porušení povinností stanovených v čl. VII odst. 7.5 a 7.17, a nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti.
- 8.4. Pro případ porušení povinností stanovených v čl. VII odst. 7.12 a 7.13, a nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti.

IX. Závěrečná ujednání

- 9.1 Nájem končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud se smluvní strany nedohodnou na jejím prodloužení dle čl. V odst. 5.5. O předání a převzetí předmětu nájmu sepiší smluvní strany protokol, ve kterém bude uvedený stav předmětu nájmu v době jeho předání, zjištěné závady a nedostatky, hodnotu oprav či technické zhodnocení.
- 9.2 Smlouva končí uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán, pokud se smluvní strany nedohodnou na jejím prodloužení dle čl. V odst. 5.5.
- 9.3 Smlouva je pronajímatelem uzavírána na základě usnesení Rady města Plzně č. 31 ze dne 17.2.2020.
- 9.4 Občané města byli se záměrem města tuto smlouvu uzavřít seznámeni jeho publikací na úřední desce Magistrátu města Plzně od 24. ledna 2020 do 10. února 2020.

9.5 Kontaktní údaje pronajímatele:

věci ekonomické paní
věci provozní - správce budovy pan

Kontaktní údaje nájemce:

Pronajímatel může kontaktovat nájemce:

- a) ve věcech týkajících se užívání předmětu nájmu a ve smluvních věcech prostřednictvím e-mailu:
- b) ve věcech plateb dle této smlouvy prostřednictvím e-mailu: nebo na tel.
- c) v mimořádných situacích - potřeba emergency přístupu na předmět nájmu - na tel.

Zaslání e-mailové zprávy na výše uvedené adresy nenahrazuje písemný úkon dle této smlouvy na adresu sídla nájemce (Vodafone Czech Republic, a.s., náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha 5).

- 9.6 Případná neplatnost některého z ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení. Pro případ, že kterékoliv ustanovení této smlouvy se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým.
- 9.7 Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoliv ze stran jejich doručení odmítne, či jinak znemožní.
- 9.8 Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
- 9.9 Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží při podpisu smlouvy po jednom vyhotovení.
- 9.10 Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č.1 – plánec znázorňující umístění telekomunikačního zařízení v předmětu nájmu.
- 9.11 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Nájemce souhlasí se zveřejněním úplného textu smlouvy prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv provede pronajímatel.
- 9.12 Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti 1.5.2020 za předpokladu jejího předchozího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv .
- 9.13 Smluvní strany se dohodly na tom, že okamžikem účinnosti této smlouvy v plném rozsahu zaniká nájemní smlouva uzavřená dne 28.3.2002 ve vznění pozdějších dodatků.

V Plzni dne 29.04.2020

V Praze dne 21.04.2020

za pronajímatele:

Ing. Tomáš Karhan
vedoucí Odboru vnitřní správy
Magistrátu města Plzně

za nájemce:

Mgr. Martin Koutný
na základě pověření

Přílohy:

č. 1 Plánek umístění telekomunikačního zařízení
č.2 Pověření pro Mgr. Martina Koutného (kopie)