

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Střední vinařská škola Valtice, příspěvková organizace

se sídlem: Sobotní 116, 691 42 Valtice

IČ: 60680318

zastoupen ředitelkou školy Ing. Ivanou Machovcovou

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

číslo účtu: 1381936359/0800

(dále jen pronajímatel)

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 Ing. Pavlem Prokešem, Senior specialista pro nemovitosti

bankovní spojení: PPF banka a.s.

číslo účtu: 2019160003/6000

identifikační kód: **BVVAS**; finanční kód: **28163**

(dále jen nájemce)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“) uzavřeli dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

I.

Vlastnictví předmětu nájmu

1. Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to pozemku p. č.. 868, v k.ú. Valtice, obci Valtice, zapsaném na LV č. 1691, jehož součástí je budova s č. p. 116 na adrese Sobotní 116, Valtice (dále jen „Budova“). Tento majetek je na základě Zřizovací listiny ze dne 30. 4. 2015, č.j. 20/172 předán k hospodaření pronajímateli.
2. Pronajímatel je oprávněn na základě Čl. VI. odst. 6 Zřizovací listiny ze dne 30. 4. 2015 č. j. 20/172 pronajímat nemovitý majetek výše uvedený nebo jeho část, a dále specifikovaný v čl. II. této smlouvy.
3. 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 objektu;
- 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 nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou k užívání v Budově:
 - a) prostor sloužící k podnikání o velikosti 5 m² umístěný na půdě Budovy,
 - b) prostor sloužící k podnikání, a to část střechy Budovy o výměře 10 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 zásuvkou pro záložní diesela agregát umístěnou na Budově
 - technologií Nájemce a anténním systémem umístěným v/na Budově
 - technologií Nájemce a datovým (telefonním, resp. optickým) rozvaděčem Budovy.
2. Prostor sloužící k podnikání podle čl. II. odst. 1 písm. a) této smlouvy a prostor sloužící k podnikání podle čl. II. 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 se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.

IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá prostory uvedené v čl. III. této smlouvy za účelem podnikání. Nájemce je osobou oprávněnou mimo jiné k zajišťování sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“).
2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat jen k výše ujednanému účelu. 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.

V.

Doba trvání nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do 30. 6. 2025 ode dne účinnosti této smlouvy.

VI.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za Předmět nájmu roční nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve výši 45.000,- Kč (slovy čtyřicet pět tisíc korun českých) + DPH.
V souladu s platnými právními předpisy bude k nájemnému připočítávána příslušná sazba DPH. Nájemné je ve smyslu zákona o DPH smluvními stranami považováno za dílčí plnění. DUZP se považuje za uskutečněné vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního pololetí.
2. V nájemném není zahrnuta úhrada za poskytování elektrické energie. Hodnota spotřebované elektrické energie dle skutečného odběru odečteného Pronajímatelem na instalovaném elektroměru Nájemce, bude nájemci Pronajímatelem přeúčtována pololetně vždy k poslednímu dni příslušného pololetí. V souladu s platnými právními předpisy bude k ceně za spotřebovanou elektrickou energii připočítávána příslušná sazba DPH. DUZP se považuje za uskutečněné dnem zjištění výše přeúčtované částky podle skutečného odběru.
3. Nájemné a náklady za poskytnutou elektrickou energii budou hrazeny Nájemcem, a to na základě faktur – daňových dokladů, které Pronajímatel vystaví a zašle Nájemci vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního pololetí v následující výši a struktuře:
nájemné 22.500,- Kč + DPH
elektrická energie dle odst. 2 tohoto článku
Nájemné a náklady za poskytnutou elektrickou energii za první období nájmu, tj. do začátku kalendářního čtvrtletí, budou fakturovány Pronajímatelem společně s platbou za další kalendářní čtvrtletí.
4. 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 - Žižkov
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 o změně účtu, na nějž má být hrazeno nájemné a služby. Pro vyloučení všech pochybností se má za to, že uvedení jiného

čísla účtu na daňovém dokladu – faktuře vystaveném Pronajímatelem v souladu s touto smlouvou a doručené Nájemci je oznámením změny účtu dle tohoto odstavce.

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. Výše nájemného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to 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. V případě, že faktura bude obsahovat nesprávné stanovení výše nájemného v souvislosti s jeho navýšením o příslušnou míru inflace, je Nájemce oprávněn vrátit fakturu k přepracování. Do doby vystavení řádné faktury, obsahující správné cenové údaje, není Nájemce v prodlení s úhradou nájemného.
8. Pronajímatel prohlašuje, že uvedl v této smlouvě a bude uvádět v daňových dokladech vystavených dle této smlouvy pro úhradu nájemného a služeb pouze bankovní účet, který oznámil správci daně, aby jej tento mohl v souladu se zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup (Oznámený účet).

VII.

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 budoucí případné stavební úpravy Předmětu nájmu, zejména tahy kabelů a způsob připojení na elektrickou energii související s instalací a umístěním Zařízení v Předmětu nájmu, je možné pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
3. Pronajímatel a Nájemce dále prohlašují, že tato Nájemní smlouva navazuje bezprostředně na předchozí smlouvu uzavřenou dne 21. 4. 1998 mezi Střední vinařskou školou jako majitelem objektu a EuroTel Praha spol. s r.o. jako provozovatelem zařízení (dále jen „Předchozí smlouva“) a nájem tedy nebyl ukončen. Pronajímatel souhlasí, že v případě úprav Předmětu nájmu provedených doposud Nájemcem dle Předchozí smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 ZDP, bude i nadále pokračovat v odepisování po dobu trvání Nájemní smlouvy Nájemce. V souladu s § 28 odstavcem 3 ZDP Pronajímatel prohlašuje, že nezvýší vstupní cenu Budovy o hodnotu těchto úprav a nebude tyto úpravy odepisovat.

VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti Nájemce
 - a) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou a v souladu s obecně platnými právními předpisy.

- b) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
 - c) Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu.
 - d) Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup.
 - e) Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem.
 - f) 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.
 - g) Všechny případné budoucí stavební úpravy Předmětu nájmu znamenající jeho rozšíření musí být předloženy Pronajímateli ke schválení, po projednání budou řešeny dodatkem ke smlouvě a nesmí být zahájeny před jeho uzavřením. Náklady na tyto případné budoucí stavební úpravy znamenající rozšíření Předmětu nájmu uhradí Nájemce, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
 - h) 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.
 - i) 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. Přístup do budovy bude zabezpečen po telefonním kontaktování školníka na tel. č. 777 739 563.
 - j) Nájemce je oprávněn přizpůsobovat umístěné Zařízení včetně antén, mikrovlákného 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. Po ukončení smlouvy je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu.
 - k) 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.
2. Práva a povinnosti Pronajímatele
- a) Pronajímatel je povinen zajistit tato plnění, spojená s užíváním předmětu nájmu: dodávku elektrické energie.
 - b) Pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání řádně zabezpečovat plnění služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny. Po celou dobu trvání nájmu je pronajímatel povinen umožnit nájemci řádné a ničím nerušené užívání předmětu nájmu v rozsahu dohodnutém touto smlouvou.
 - c) Pronajímatel předal Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
 - d) Pronajímatel má právo vstupu do Předmětu nájmu v mimořádných případech (havárie Zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý

takovýto 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.

Pronajímatel je povinen předem oznámit Nájemci jeho úmysl pronajmout či zřídit jiné právo k Budově pro třetí osobu, a to v případě umístění antén, že by pronájmem nebo zřízením jiného práva mohlo dojít k ohrožení či omezení účelu nájmu podle této smlouvy.

- e) 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.
- f) Pronajímatel nemá právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce na nebo v Předmětu nájmu.

IX. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím ujednané doby nájmu.
2. Nájem mohou smluvní strany ukončit též dohodou.
3. Smluvní strana může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět z důvodů uvedených v části čtvrté, hlavě II, dílu 2, oddílu 3, pododdílu 1 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v § 2309 občanského zákoníku.
5. Nájemce může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v § 2308 občanského zákoníku.
6. Výpovědní doba je tříměsíční.
7. Poruší-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
8. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
9. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědi ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
10. Smluvní strany ujednaly, že Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku. Smluvní strany dále ujednaly právo Nájemce vypovědět tuto smlouvu v případě rekonfigurace sítě.

X. Kontaktní osoby

1. **Pronajímatel:**
Adresa pro doručování: Střední vinařská škola Valtice, příspěvková organizace
Sobotní 116, 691 42 Valtice
Kontaktní osoba: Pavel Olšaník +420 777 739 563
Tel.: 519 352 594
E-mail: info@svisv.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 e-mailová adresa pro věci smluvní a správy nemovitostí
Kontaktní telefonní linka: +420 238 463 635 nebo +420 602 301 750 tel. linky na dohledové centrum pro věci technického charakteru
Kontaktní e-mail: nmc.fdran@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. 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 veškeré písemnosti budou doručovány na adresy uvedené v čl. X. Kontaktní osoby, odst. 1. a 2.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a obecně závaznými předpisy.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze formou písemných a očíslovaných dodatků.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden stejnopis.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem 1. 3. 2016 a plně nahrazuje smlouvu o umístění zařízení uzavřenou dne 21. 4. 1998 ve znění dodatku č. 1 až 6 mezi Střední vinařská škola, IČ: 60680318 jako majitelem objektu a EuroTel Praha spol. s r.o., IČ: 15268306 jako provozovatelem zařízení.
6. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 25. 2. 2016 usnesením č. 8967/16/R135 souhlas s uzavřením této smlouvy.

Ve Valticích dne 29. 2. 2016
Za Pronajímatele:
**Střední škola vinařská,
příspěvková organizace**

V Praze dne 29. 2. 2016
Za Nájemce:
**Česká telekomunikační
infrastruktura a.s.**

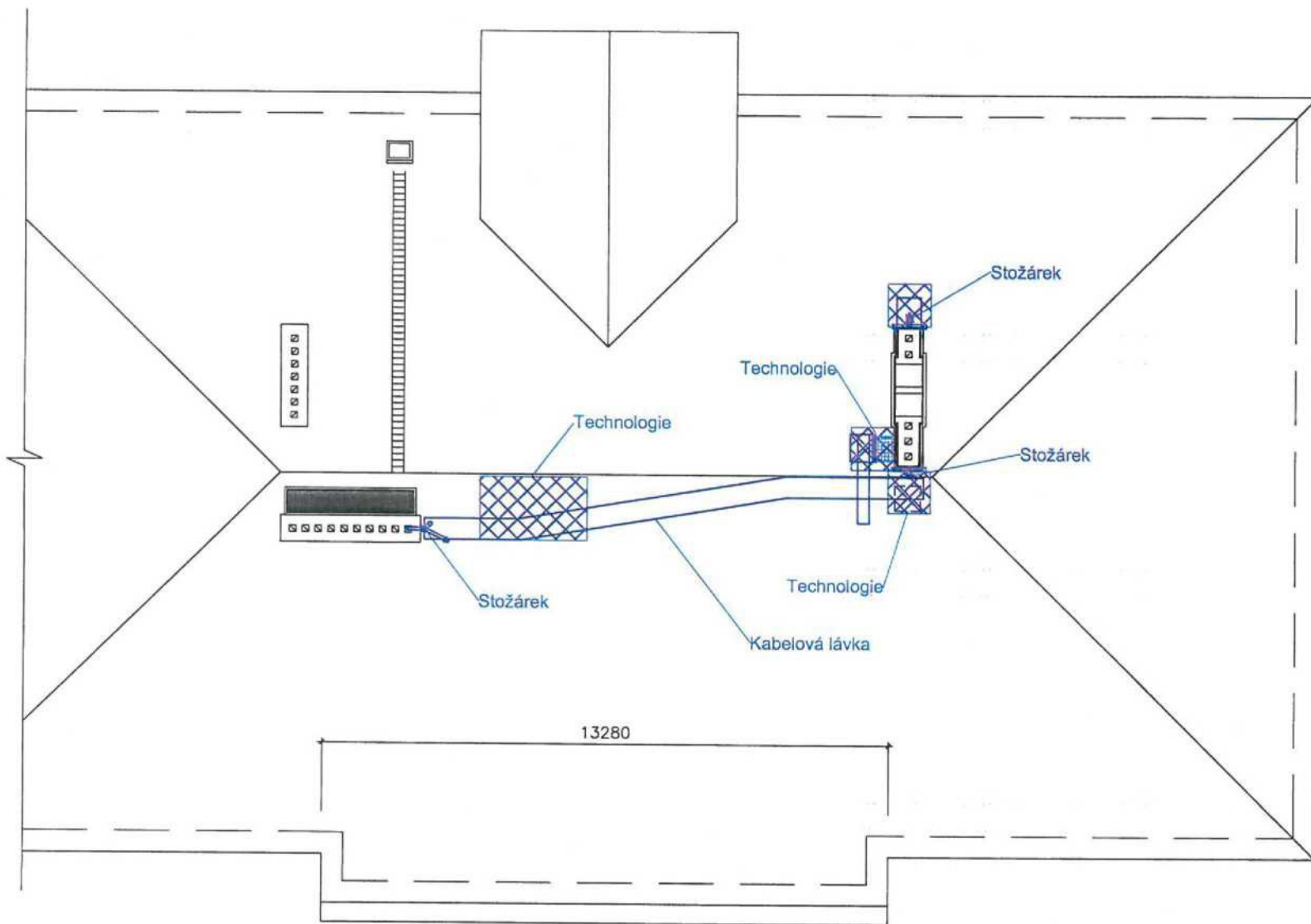
.....
Ing. Ivana Machovcovou
ředitelka školy

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

Střední vinařská škola Valtice,
příspěvková organizace
Sobotní 116, 691 42 VALTICE
IČO: 60680318 | Tel.: 519 352 594

Olšanská 2681/6
130 00 Praha 3
DIČ: CZ04084063

40

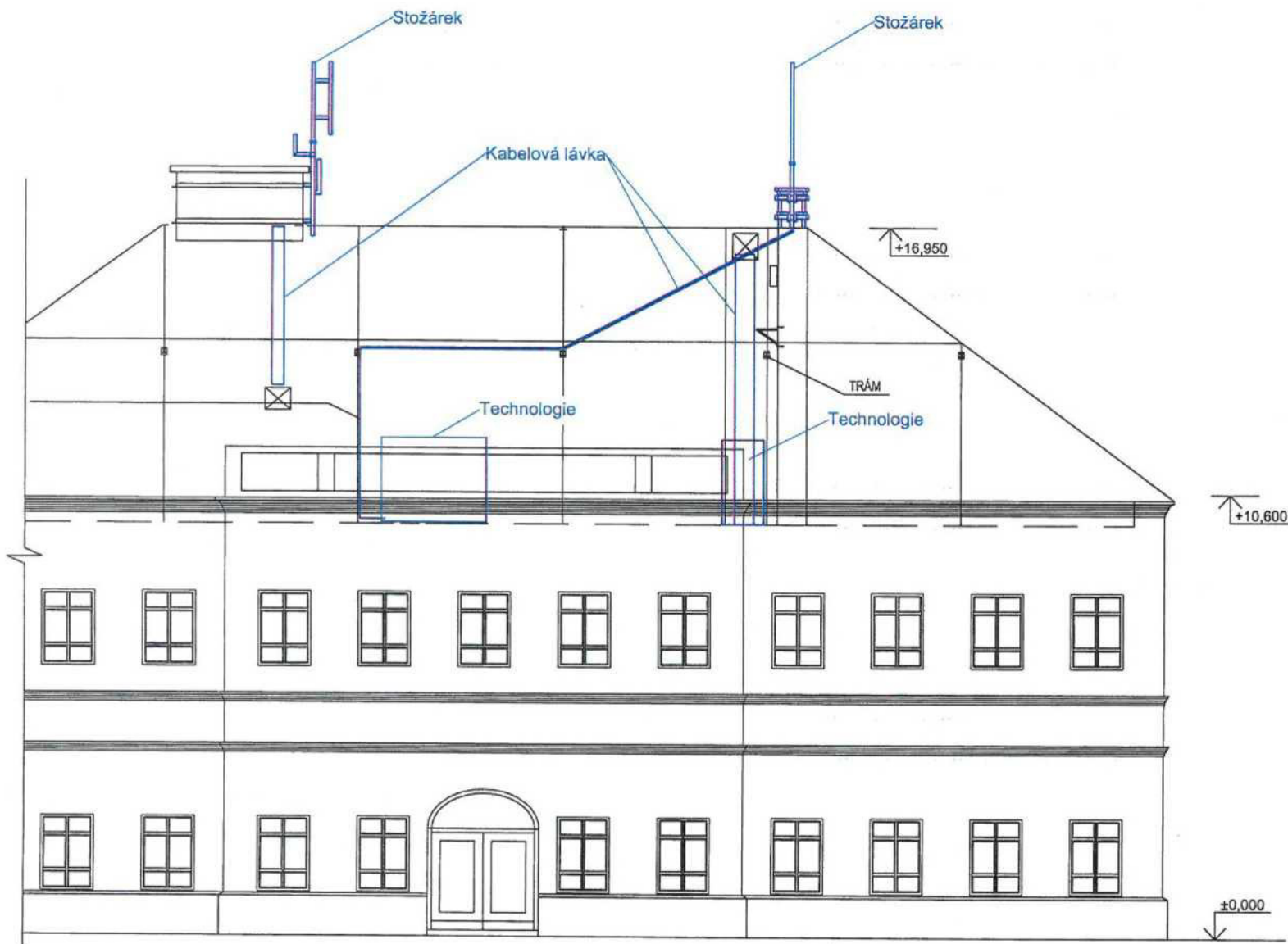


Legenda:

 Pronajatý prostor

Pronajatý prostor: 6,8m²
Příloha č.1 k NS, list 1
BVVAS - Sobotní 116,
Valtice

Pohled
M 1:100



Legenda:

 Pronajatý prostor

Pronajatý prostor: 6,8m²
Příloha č.1 k NS, list 2
BVVAS - Sobotní 116,
Valtice

