

Nájemní smlouva Spr 3082/2020

o nájmu nebytových prostor uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění

1. ČR – Městský soud v Praze

sídlo: Spálená 6/2, 112 16 Praha 2 – Nové Město
IČO: 00215660
DIČ: CZ00215660
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 19-2928021/0710 pro platby za nájemné
2928021/0710 pro platby za služby
jehož jménem jedná: Ing. Michael Mrzkoš, LL.M., ředitel správy soudu, na základě pověření
předsedy Městského soudu v Praze Spr 2068/2019 ze dne 5.11.2019

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. CETIN a.s.

sídlo: Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9 - Libeň
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn.
B 20623
IČO: 04084063
DIČ: CZ04084063
bankovní spojení: PPF banka a.s.
číslo účtu: 2019160003/6000
jejímž jménem jedná: Ing. Pavel Prokeš, Manažer realitních služeb, na základě pověření
evidenční číslo: PŘ/2640/2020 ze dne 3.7.2020
identifikační kód: P1HBR, finanční kód: 21277

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jako „smluvní strany“ a jednotlivě jako „smluvní strana“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

I.

Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem a Městský soud v Praze, Spálená 6/2, 112 16 Praha 2 prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s objektem č.p. 1006, který je součástí pozemku parc. č. 170, Katastrální území Nové Město, obec Praha, zapsáno na LV č. 1591, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu (dále jen „objekt“).

2. Touto smlouvou pronajímatel, jehož právo nakládat s předmětným majetkem je dáno ustanovením § 9 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., pronajímá nájemci následující nebytové prostory v objektu Hybernská 1006/18, Praha 1- Nové Město, které dočasně nepotřebuje ke své činnosti. V 6. nadzemním podlaží místnost č. 523 o podlahové ploše 6,00 m² a prostor o podlahové ploše 8,8 m², vzniklý půdní vestavbou vedle strojovny výtahu v podkroví objektu. Nájemce je dále oprávněn na střeše výše uvedeného objektu umístit 4 anténní stožáry a používat vybudované kabelové průchody mezi pronajatými prostory (dále jen „předmět nájmu“ nebo také „pronajaté prostory“). Grafické znázornění předmětu nájmu je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1.
3. Vybavení předmětu nájmu dalšími potřebnými provozními předměty, jakož i materiálem a zásobami si zajišťuje nájemce na svůj náklad.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětných pronajatých prostor, které odpovídají účelu sjednaného nájmu a že tyto pronajaté prostory v tomto stavu za podmínek sjednaných smlouvou do nájmu přijímá.
5. Nájemce je osobou oprávněnou mimo jiné k výkonu komunikačních činností podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, a o změně některých souvisejících zákonů, v účinném znění (dále jen „**Zákon**“).

II.

Účel nájmu

1. 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**.
2. Zařízení základnové stanice instalovaná v pronajatých prostorech, pracují v automatickém režimu bez obsluhy. Příkon všech instalovaných zařízení v normálním pracovním režimu dosahuje dlouhodobé průměrné hodnoty 1kW. Maximální špičkový příkon může v případě regulace teploty místnosti klimatizací krátkodobě dosáhnout hodnoty až 7kW.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2028.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán, nejdelší o případy stanovené v ustanovení článku IX. a článku X. smlouvy.

IV.

Nájemné a platební podmínky

1. Za užívání předmětu nájmu, se nájemce zavazuje platit pronajímateli smluvní nájemné, jehož výše byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši 130.000,00 Kč bez DPH/rok, resp. 32.500,00 Kč bez DPH/čtvrtletně. K uvedené smluvní ceně bude připočteno DPH dle aktuální sazby DPH platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Nájemné stanovené v odst. 1 tohoto článku bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních platbách na bankovní účet pronajímatele dopředu, a to vždy nejpozději do 21. dne prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí na základě faktury vystavené pronajímatelem.

3. Společně s nájemným se nájemce zavazuje hradit i náklady za spotřebovanou elektrickou energii v předmětu nájmu. Úhradu spotřebované elektrické energie bude provádět nájemce na základě měsíčních faktur vystavených pronajímatelem dle skutečně spotřebované elektrické energie naměřené podružným elektroměrem umístěným v objektu, na který je připojena veškerá použitá/instalovaná technologie nájemce, a to v cenách účtovaných pronajímateli smluvním dodavatelem elektrické energie. K ceně za spotřebovanou elektrickou energii bude připočteno DPH dle aktuální sazby DPH platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
4. Náklady za spotřebovanou elektrickou energii podle odst. 3 tohoto článku budou nájemcem hrazeny měsíčně zpětně na bankovní účet pronajímatele, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 21 dní ode dne doručení faktury nájemci.
5. Za den splnění platebních povinností dle této smlouvy je považován den, ve kterém byla příslušná finanční částka připsána na bankovní účet pronajímatele.
6. Pronajímatel má právo každoročně v průběhu 1. čtvrtletí kalendářního roku jednostranně upravit výši nájemného o částku, která bude odpovídat roční míře inflace vyjádřené přírůstkem indexu cen tržních služeb, stejné období předchozího roku = 100, kód L 682 Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí, průměr za předchozí kalendářní rok, vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Úprava bude provedena k 1. 4. kalendářního roku a písemně oznámena k tomuto dni nájemci.
7. V případě prodlení platby nájemného nebo nákladů za spotřebovanou elektrickou energii dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn naúčtovat nájemci za každý i započatý den prodlení úrok z prodlení ve výši dle zvláštního právního předpisu. Nárok na náhradu případně vzniklé škody pronajímateli tímto není dotčen.
8. Smluvní strany sjednávají, že nájemce se nedostane do prodlení s úhradou nájemného a nákladů na skutečně spotřebovanou elektrickou energii v případě, že neobdrží řádný daňový doklad vystavený pronajímatelem.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje dodržovat příslušná opatření pronajímatele na úseku bezpečnosti a ochrany objektu, protipožární, hygienické a další obecně závazné předpisy. Současně je nájemce povinen své zaměstnance a návštěvy s těmito zásadami a předpisy seznámit.
2. Nájemce bere na vědomí skutečnost, že pronajímateli zůstane k dispozici klíč od pronajatých prostor. Tento klíč je pronajímatel oprávněn použít v případě nenadálé události nebo havárie, přičemž tuto skutečnost následně bez zbytečného odkladu oznámí nájemci.
3. Nájemce odpovídá za škody, které jeho činností nebo činností jím pověřených osob vzniknou při užívání pronajatých prostor, a to i třetím osobám.
4. Nájemce je povinen sjednat pojištění svého majetku, vneseného do pronajatých prostor anebo v nich instalovaného, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené jeho činností na předmětu nájmu – viz příloha č. 2.
5. Nájemci, jeho zaměstnancům a návštěvám nájemce není povolen vstup do ostatních prostor objektu, které jsou obecně nepřístupné veřejnosti a přímo nesouvisí s předmětem nájmu.
6. Nájemce dále bere na vědomí skutečnost, že je povinen všechny osoby, které jej v objektu navštíví, převzít od justiční stráže na vrátnici a i po skončení návštěvy je opět na vrátnici doprovodit.

7. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v rozsahu uvedeném ve smlouvě, přičemž je povinen užívat tyto prostory s péčí řádného hospodáře.
8. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se předmět nájmu nachází.
9. Nájemce je oprávněn přizpůsobovat instalovanou technologii základnové stanice včetně antén a mikrovlnného připojení danému stavu techniky a jeho potřebám a změnit ji zcela nebo částečně, pokud tím nedojde k rozšíření předmětu nájmu dle článku I. smlouvy nebo změny účelu nájmu dle článku II. smlouvy.
10. Nájemce je povinen vždy před svým odchodem užívané pronajaté prostory zkontrolovat z hlediska bezpečnosti (ohněň, elektřina, voda, vniknutí neoprávněných osob, apod.) a řádně uzamknout.
11. Nájemce bere na vědomí a zavazuje se respektovat skutečnost, že přístup do pronajatých prostor a na střechu objektu mu bude bez dalšího umožněn pouze ve stanovené pracovní době pronajímatele. V mimopracovní době umožní pronajímatel přístup určeným pracovníkům nájemce pouze v mimořádných případech, jakými jsou např. technická závada na zařízení základnové stanice, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby. Seznam pracovníků oprávněných ke vstupu do pronajatých prostor předá nájemce oprávněnému zástupci pronajímatele pověřeného dle článku XI., odst. 4 smlouvy.
12. Jakékoliv stavební úpravy nebo změny užívání pronajatých prostor mohou být prováděny výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na náklad nájemce. V případě, že dojde na základě písemného souhlasu pronajímatele k technickému zhodnocení majetku, dává tímto pronajímatel souhlas s tím, aby odpisy tohoto technického zhodnocení prováděl nájemce.
13. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu závady, které brání řádnému užívání pronajatých prostor a umožnit pronajímateli vstup za účelem kontroly a provedení oprav. Neučiní-li tak, odpovídá nájemce za případnou škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
14. Nájemce není oprávněn přenechat zcela nebo zčásti pronajaté prostory do podnájmu jinému uživateli, nebo je užívat k jiným účelům než ve smlouvě uvedeným.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje odevzdat nájemci pronajímané prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného a nákladů za nájemcem spotřebovanou elektrickou energii.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajatých prostor.
4. Pronajímatel umožní pověřeným pracovníkům nájemce přístup do pronajatých prostor a na střechu objektu kdykoliv v pracovní době pronajímatele. V mimopracovní době umožní pronajímatel přístup pověřeným pracovníkům nájemce pouze v mimořádných případech, jakými jsou např. technická závada na zařízení základnové stanice, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby.

5. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba má právo v nezbytném rozsahu vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly technického stavu předmětu nájmu a dodržování podmínek smlouvy. Ve sporném případě se má za to, že provozní dobou nájemce je doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen.
6. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba má právo vstoupit do předmětu nájmu smlouvy ve výjimečných a neodkladných případech i bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
7. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tato smlouva navazuje bezprostředně na předchozí Nájemní smlouvu a Smlouvu o nájmu nebytových prostor č. Spr 509/2010 uzavřenou dne 22.4.2010 mezi pronajímatelem a právním předchůdcem nájemce společností Telefónica O2 Czech Republic, a.s. ve znění dodatku č. 1 (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 této smlouvy nájemce. V souladu s § 28 odstavcem 3 ZDP pronajímatel prohlašuje, že nezvýší vstupní cenu objektu o hodnotu těchto úprav a nebude tyto úpravy odepisovat.

VII.

Vypořádání při skončení nájmu

1. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatý prostor řádně vyklizený a vyčištěný. Pokud nájemce nedokončí tyto požadované práce v předem dohodnutém termínu, má pronajímatel právo nechat tyto práce provést na náklady nájemce.
2. Pronajaté prostory se musí nacházet ve stavu, ve kterém byly nájemci předány s přihlédnutím k odpovídajícímu běžnému opotřebení a k opravám či úpravám, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele. O předání pronajatých prostor při ukončení nájemního vztahu sepíše obě smluvní strany protokolární zápis.

VIII.

Smluvní pokuta

1. Pro případ nesplnění nebo porušení povinností daných nájemci v článku V. této smlouvy, se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 3.000,00 Kč (slovy: tři tisíce korun českých), a to za každé jednotlivé porušení dané povinnosti, rovněž tak při každém opakovaném porušení.
2. Splatnost smluvních pokut je 14 dnů od doručení faktury nájemci.
3. Nárokem na smluvní pokutu není dotčen nárok na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu.

IX.

Ukončení nájmu

1. Před uplynutím doby, na kterou je tato smlouva sjednána může být smlouva ukončena dohodou nebo výpovědí.
2. Smluvní strany mohou tuto smlouvu vypovědět kdykoliv bez udání důvodu.

V případě výpovědi některé smluvní strany skončí nájem nebytového prostoru uplynutím výpovědní lhůty, která činí pro obě smluvní strany 6 měsíců. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

X.

Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany sjednávají právo pronajímatele odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce bude i přes písemné upozornění pronajímatele déle než 30 dní v prodlení s placením nájemného dle této smlouvy. Odstoupením od této smlouvy se smlouva ruší a nájemce je povinen ve lhůtě 14 dnů od odstoupení pronajaté prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn věci nájemce nacházející se v pronajatých prostorách zadržet a zřídit k nim zadržovací právo v případě, že na sjednaném nájemném vznikne dluh.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo od smlouvy odstoupit, pokud přestanou být plněny podmínky uvedené v § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, tedy pokud pronajímatel potřebuje předmět nájmu pro plnění jiných úkolů státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, nebo bude dosaženo účelnějšího, hospodárnějšího využití předmětu nájemní smlouvy při zachování hlavního účelu činnosti pronajímatele. Nájemce není oprávněn v případě tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli.
3. V případě odstoupení od smlouvy poskytne pronajímatel nájemci lhůtu k vyklizení předmětu nájmu v délce minimálně sto dvacet (120) kalendářních dnů. Pronajímatel se dále zavazuje informovat nájemce o tom, že o předmět nájmu zažádala jiná organizační složka státu ve smyslu § 19a – 19c ZMČR, jakož i o tom, že s předmětem nájmu hodlá sám nadále nakládat jako s majetkem potřebným pro plnění funkcí státu či jiných úkolů vyplývajících z platných právních předpisů, a že tedy podmínky § 27 odst. 1 ZMČR přestanou být plněny, a to bez zbytečného odkladu potom, co se o těchto skutečnostech dozví.
4. Odstoupením od smlouvy v případě uvedeném v odstavci 1 tohoto článku není dotčeno ustanovení o smluvní pokutě.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Všechny přílohy k této smlouvě tvoří její nedílnou součást.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné jen ve formě písemného dodatku ke smlouvě, podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Tato smlouva se řídí příslušným ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
4. K projednání všech hospodářských, technických a provozních záležitostí s nájemcem je za pronajímatele oprávněn jednat vedoucí oddělení vnitřní správy.
5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právního nástupce.

6. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každý z účastníků obdrží po jednom z nich.
7. Nájemce výslovně prohlašuje, že souhlasí s uveřejněním této smlouvy v Registru smluv v rozsahu stanoveném zákonem č. 340/2015 Sb. Pronajímatel se zavazuje smlouvu dle předmětného zákona uveřejnit.
8. 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 toto zpracování prováděno vždy v souladu s platnými právními předpisy. Konkrétní zásady a podmínky zpracování osobních údajů budoucím oprávněným jsou dostupné na adrese <https://www.cetin.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju>.
9. 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, a zahrnující opatření, jejichž cílem je předcházení a odhalování porušování uvedených předpisů a pravidel (program Corporate Compliance).
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, v platném znění („Zákon o registru smluv“). Smluvní strany se výslovně dohodly, že ujednání této smlouvy se použijí i na právní poměry vzniklé mezi smluvními stranami od 1.1.2021 do okamžiku nabytí účinnosti této smlouvy.
11. Nájemce prohlašuje, že informace obsažené v příloze č. 1 a v příloze č. 2 této smlouvy, nepodléhají povinnosti zveřejnění dle Zákona o registru smluv a pronajímatel se zavazuje přílohu č. 1 a přílohu č. 2 nezveřejnit.

Přílohy:

č. 1: Grafické znázornění předmětu nájmu

č. 2: Pojistný certifikát prokazující platně sjednané pojištění majetku

Praha dne: 21.9.2021

.....
tele
Ing. Michal Muzkaš, LL.M.

ředitel správy soudu
na základě pověření

.....
Z
Ing. Pavel Prokeš
Manažer realitních služeb
na základě pověření