smlouva o nájmu nebytových prostor

**Středočeský kraj**

# IČ: 70891095 DIČ: CZ70891095

se sídlem: Zborovská 11, 150 21 Praha 5

zastoupený **Střední odbornou školou a Středním odborným učilištěm Nymburk**

jednající Ing. Jiří Hubálek, ředitel příspěvkové organizace

IČ: 14451026 DIČ: CZ14451026

se sídlem: V Kolonii 1804, 288 02 Nymburk

bankovní spojení: ČSOB, a.s., číslo účtu: 3578094/0300

 *(dále jen “pronajímatel”)*

# a

#

**ČD – Telematika a.s.**

IČ: 61459445 DIČ: CZ61459445

se sídlem Praha 3, Pernerova 2819/2a, PSČ 130 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8938

zastoupená Vladimírem Dolejšem, vedoucím oddělení Vnitřní správa, na základě plné moci

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 19-5524200217/0100

**Korespondenční adresa:** Pod Táborem 369/8a, 191 00 Praha 9

 *(dále jen „nájemce“)*

 *(dále také jen „smluvní strany“)*

## uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto smlouvu

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je na základě rozhodnutí Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy č. j. 19668/2001-14 ze dne 26.06.2001 vydaného dle § 1 zákona č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky do majetku krajů, ve znění pozdějších předpisů, výlučným vlastníkem budovy s č. p. 2104 stojící na pozemku st. p. č. 3002 v katastrálním území Nymburk [708232], obci Nymburk [537004], zapsané na listu vlastnictví č. 2934 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk (dále jen “Nemovitost“).
2. Střední odborná škola a Střední odborné učiliště Nymburk, V Kolonii 1804, 288 02 Nymburk je oprávněna hospodařit s majetkem Středočeského kraje.
3. Doložka dle § 23 Zákona č. 129/2000 Sb. o krajích ve znění pozdějších předpisů: Oznámení záměru o pronájmu části místa na střeše bylo vyvěšeno na úřední desce Středočeského kraje od 5.11.2020 do 7.12.2020
4. Nájemce je provozovatelem zařízení pro přenos dat a poskytování datových a telekomunikačních služeb.

**II.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání předmět nájmu nacházející se v a/nebo na Nemovitosti, a to v rozsahu specifikovaném v odst. 2 tohoto článku.
2. Předmětem nájmu je dle přílohy č.1, která je nedílnou součásti této Smlouvy,
3. prostor na střeše Nemovitosti pro umístění stožáru antén včetně související technologie, prostor pro kabelovou trasu mezi stožárem a datovým rozvaděčem, prostor pro kabelovou trasu pro vedení elektrického napájení, prostor pro kabelovou trasu pro vedení optického kabelu po Nemovitosti a prostor pro montáž skříně datového rozvaděče k umístění telekomunikačních technologií (dále jen „předmět nájmu“).
4. část místa o výměře 0,5 m2  v suterénu Nemovitosti pro umístění pasivního koncového optického rozvaděče (rozměr 180 x 255 x 90 mm), který nevyžaduje napájení elektrickou energií (dále jen „předmět nájmu“).
5. Nájemce prohlašuje, že je s technickým stavem předmětu nájmu obeznámen a souhlasí s tím, že je plně způsobilý k užívání ve smyslu této Smlouvy.

**III.**

**Účel nájmu**

1. Účelem nájmu je umístění a provozování zařízení elektronických komunikací ve vlastnictví Nájemce, popř. cizích věcí užívaných Nájemcem na základě právního důvodu, pro přenos dat a poskytování datových a telekomunikačních služeb.
2. Zařízení Nájemce nebo jeho obchodních partnerů bude nainstalováno a provozováno tak, aby instalace a provoz zařízení nijak neovlivňoval stávající zařízení Pronajímatele, jiných nájemců a jejich užívání.
3. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a v souladu se zákonem nelze sjednaný účel dle této Smlouvy měnit.

**IV.**

# Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné dle této smlouvy bude činit **12 000,- Kč** (slovy: dvanáct tisíc korun českých) za 1 rok. K nájemnému bude v souladu s platným zákonem o dani z přidané hodnoty připočítána příslušná sazba DPH.
2. Nájemné za pronájem nemovitostí a jejich příslušenství jsou příjmem (zdanitelným plněním) Pronajímatele, který je vlastníkem pronajatých nemovitostí. Nájemce bude Pronajímateli hradit nájemné prostřednictvím správce nemovitostí, resp. správce majetku. Nájemné bude nájemcem hrazeno čtvrtletně, a to vždy **první měsíc příslušného čtvrtletí** na základě daňových dokladů-faktur, které Pronajímatel vystaví a zašle na adresu Nájemce.
3. Nájemné nezahrnuje úhradu nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Jedná se zejména o nutné práce spojené s údržbou a úklidem společných prostor, odvoz komunálního odpadu, poměrná část za odběr elektrické energie ve společně užívaných prostorách (osvětlení), užívání výtahů, užívání sociálního zařízení, apod. Tuto úhradu si smluvní strany sjednávají paušálně **ve výši** **29 400**,- Kč (slovy: dvacetdevět tisíc čtyřista korun českých) ročně. K ceně za ostatní služby spojené s nájmem bude v souladu s platným zákonem o dani z přidané hodnoty připočítána příslušná sazba DPH.
4. Náklady za služby spojené s nájmem budou Nájemcem hrazeny **čtvrtletně,** vždy první měsíc příslušného čtvrtletí na základě vystavených daňových dokladů-faktur, které Pronajímatel- správce majetku vystaví a zašle na adresu Nájemce.

Nájemné nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii spotřebovanou nájemcem pro provoz zařízení. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za odebranou elektrickou energii. Hodnota spotřebované elektrické energie bude Nájemci Pronajímatelem-správcem majetku přeúčtována na základě odpočtů samostatného podružného měření – odpočtového elektroměru, které budou provedeny na konci každého příslušného čtvrtletí. Účtovaná cena bude včetně příslušné sazby DPH.

1. Úhrady za poskytované služby přímo související s užíváním pronajatých nemovitostí a kompenzace spotřeby energií, v rozsahu souvisejícím s užíváním pronajatých nemovitostí, jsou příjmem (vlastním plněním) správce nemovitostí, resp. správce majetku, který vykonává správu pronajatého majetku ve vlastnictví Pronajímatele.
2. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné či úhrady za služby s nájmem spojené,
o výši inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen, a to podle údajů Českého statistického úřadu nebo dle prokazatelného růstu cen služeb dle ceníků jejich poskytovatelů.
3. V případě prodlení Nájemce s úhradami podle této smlouvy je Pronajímatel oprávněn po Nájemci požadovat úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý započatý den prodlení.
4. Doba splatnosti je 14 dní ode dne doručení daňového dokladu - faktury Nájemci. Za den zaplacení kterékoli platby podle tohoto článku, včetně plateb sankčních, se považuje den připsání příslušné platby na účet Pronajímatele – správce majetku.

**V.**

**Doba trvání nájmu a ukončení Smlouvy**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou dva roky ode dne účinnosti Smlouvy, tedy od 15. 1. 2021 do 14.1.2023.
2. Tato Smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran, která musí být písemná a musí obsahovat datum, ke kterému pozbývá tato Smlouva účinnosti.
3. Tato Smlouva může být také ukončena písemnou výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba je **šest (6) měsíců** a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel má dále právo jednostranně odstoupit od této Smlouvy formou písemného sdělení, pokud by Nájemce užíval předmět nájmu v rozporu s účelem a podmínkami této Smlouvy, rovněž také pokud by Nájemce pronajal předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele, nebo pokud by Nájemce řádně neplatil přes upozornění dohodnuté nájemné, a to s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet dnem doručení sdělení o odstoupení Nájemci.
5. Pro účely této Smlouvy se pro řádné doručení použije domněnka doby dojití dle § 573 občanského zákoníku.
6. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tato smlouva ke dni její účinnosti v celém rozsahu **nahrazuje dosavadní nájemní smlouvu ze dne 10. 01. 2019**, přičemž je však plně zachována kontinuita nájemního vztahu.

**VI.**

**Práva a povinnosti Pronajímatele**

1. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného ve výši a za podmínek stanovených touto Smlouvou.
2. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej na své náklady udržovat.
3. Pronajímatel je povinen umožnit přístup Nájemci a jeho zaměstnancům nebo pracovníkům servisní organizace, oprávněným osobám (viz Příloha č. 2) k zařízením Nájemce či jeho součástem umístěným v nebo na Nemovitosti, a to za účelem provedení plánované činnosti či nezbytných servisních zásahů po celých 24 hodin denně a 365 dní v roce bez omezení.
4. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu trvání nájmu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této Smlouvy dle čl. III, tak i účelu užívání předmětu nájmu dle této Smlouvy.
5. Pronajímatel se zavazuje, že na Nemovitosti jsou periodicky prováděny revize bleskosvodů
a souvisejících rozvodů v souladu s účinnými právními předpisy.
6. Pronajímatel se zavazuje, že bude NOC Nájemce písemně (emailem) informovat před provedením plánovaných oprav, úprav či údržbě předmětu nájmu nebo celé Nemovitosti, případně jiných plánovaných činností, které mohou mít za následek omezení činnosti nebo výpadek zařízení Nájemce nebo omezení či znemožnění přístupu oprávněných osob Nájemce, popř. servisních organizací k předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje, že čas pro provádění těchto činnosti si dohodne písemně (emailem) s NOC Nájemce.
7. Přemístění zařízení a/nebo datového rozvaděče Nájemce lze provést pouze na základě dohody smluvních stran o časovém harmonogramu přemístění, technickém a personálním řešení přemístění, o určení, kdo přemístění provede, o případných výlukách provozu předmětného zařízení s přemístěním spojených a v případě potřeby o dalších souvisejících otázkách. Podmínky předchozí věty se přiměřeně užijí též na zřízení ochranné či zabezpečovací konstrukce předmětného zařízení. Smluvní strany se v případě jakýchkoliv stavebních akcí zavazují vynaložit maximální úsilí k tomu, aby nedošlo k negativním vlivům na provoz zařízení či k výpadkům provozu, případně aby byly tyto negativní vlivy či výpadky minimalizovány.
8. Pronajímatel je povinen zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, které se dozvěděl během trvání nájmu, a to zejména o informacích získaných v souvislosti s tímto smluvním vztahem o Nájemci a jeho zařízení umístěném na Nemovitosti.
9. Pronajímatel souhlasí s umístěním:
	* **Klimatizačních jednotek do pronajatého místa i včetně venkovních jednotek**
	* **Souhlasí se zavedením optických a metalických vedení od ostatních telekomunikačních operátorů**
	* **S umístěním stožárů na antény na střeše Nemovitosti**
	* **Se zřízením samostatné přípojky silového rozvodu napájení**
	* **S vedením optického kabelu Nájemce po a/nebo na Nemovitosti**
	* **S umístěním datového rozvaděče na střeše Nemovitosti**

**VII.**

**Práva a povinnosti Nájemce**

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu řádně užívat v rozsahu dohodnutém v této Smlouvě, dbát o jeho dobrý stav a bránit jeho poškozování.
2. Nájemce garantuje a plně zodpovídá za to, že jeho zařízení a jejich provoz nebudou nijak omezovat a rušit ostatní nájemce či jiná elektronická zařízení umístěná v okolí, a že jeho zařízení včetně příslušenství budou viditelně a zřetelně označena identifikačními údaji Nájemce.
3. Nájemce odpovídá za provoz svého zařízení a za tím účelem je povinen provádět údržbu, revize
a opravy na vlastní náklady. Přitom je povinen počínat si tak, aby svou činností neohrozil činnost dalších technologických zařízení umístěných na nebo v Nemovitosti.
4. Nájemce na své náklady zajistí platné předepsané prohlídky a kontroly všech svých zařízení umístěných v předmětu nájmu.
5. Při užívání předmětu nájmu je Nájemce povinen dodržovat veškeré platné hygienické, protipožární a bezpečnostní předpisy a normy.
6. Nájemce dle svého uvážení pojistí jím umístěné zařízení na své náklady.
7. Nájemce je povinen hradit nájemné a úhradu za služby spojené s předmětem nájmu ve výši
a za podmínek stanovených v této Smlouvě.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
9. Nájemce umožní přístup Pronajímateli a jeho zaměstnancům nebo pracovníkům a oprávněným osobám za účelem provedení předem dohodnutých oprav a úprav předmětu nájmu.
10. Nájemce není oprávněn provádět stavební a jiné úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
11. Nájemce je povinen strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby, oprav a úprav prováděných Pronajímatelem, jakož i v důsledku mimořádných událostí.
12. Nájemce je povinen Pronajímateli oznámit veškeré závady a škody, které vzniknou na předmětu nájmu a na zařízeních Nájemce, v jeho vlastnictví nebo které užívá na základě právního důvodu,
a to neprodleně poté, co se dozví o jejich vzniku.
13. V případě ukončení smluvního vztahu, uvede Nájemce na své náklady předmět nájmu
do původního stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, včetně odstranění veškerých svých zařízení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

**VIII.**

**Zvláštní ujednání**

1. Technické zhodnocení předmětu nájmu nebo Nemovitosti pořízené na náklady Nájemce zůstává součástí majetku Nájemce. Nájemce může toto technické zhodnocení odepisovat ve smyslu ustanovení § 28 odst.3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění.
2. Pronajímatel prohlašuje, že o toto technické zhodnocení nezvýší hodnotu objektu a nebude hodnotu tohoto technického zhodnocení odepisovat.

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv v platném znění. Zveřejnění této smlouvy zajistí v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv ve znění pozdějších předpisů Pronajímatel. Pro odstranění pochybností smluvní strany shodně prohlašují, že žádná skutečnost smlouvy nepředstavuje obchodní tajemství.
2. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Umístění a specifikace předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Seznam osob oprávněných ke vstupu do nemovitosti pronajímatele a odpovědné

 osoby smluvních stran.

1. Jakékoli změny a dodatky této Smlouvy mohou být provedeny pouze formou vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, vyjma navýšení nájemného či úhrady za služby s nájmem spojené o výši inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem a vyjma změn kontaktních údajů smluvních stran a přílohy č. 2, kterou oznámí smluvní strana druhé smluvní straně doporučeným dopisem.
2. Otázky touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky.
3. Jestliže v důsledku vyšší moci bude omezen rozsah nebo podmínky sjednané v této Smlouvě, jsou obě smluvní strany po dobu trvání vyšší moci zproštěny svých závazků vyplývajících z této Smlouvy. Za zásah vyšší moci se pro účely této Smlouvy rozumí neočekávané a objektivně neodvratitelné překážky, které není možné odstranit ani vynaložením rozumné míry úsilí.
4. Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel a Nájemce obdrží každý po jednom vyhotovení Smlouvy.
5. Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy nelze převádět na třetí osoby. Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí pouze na právní nástupce obou smluvních stran, přičemž tato změna musí být provedena písemným dodatkem této Smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před podpisem přečetly, její obsah odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, že Smlouva nebyla podepsána v tísni a či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Nymburce ……………… V Praze …………………

……………………………………. …………………………………….

|  |  |
| --- | --- |
| Ing. Jiří Hubálek | Vladimír Dolejš |
| ředitel SOŠ a SOU Nymburk | vedoucí oddělení Vnitřní správa |
|  |  |