

SMLOUVA O NÁJMU

Obchodní společnost

s obchodní firmou: **Cerea, a. s.**

se sídlem: **Dělnická 384, 531 25 Pardubice**

IČ: **465 04 940**

DIČ: **CZ46504940**

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, spisová značka B 621

Zastoupená: Ing. Františkem Turkem, předsedou představenstva a

Ing. Petrem Hájkem, členem představenstva

Bankovní spojení: účet č. **znečitelněno**

(dále jen „*Pronajímatel*“)

a

Obchodní společnost

s obchodní firmou: **Dopravní podnik města Pardubic a. s.**

se sídlem: **Teplého 2141, 532 20 Pardubice**

IČ: **63217066**

DIČ: **CZ63217066**

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, spisová značka B1241,

Zastoupená: Ing. Tomášem Pelikánem, místopředsedou představenstva

Bankovní spojení: účet č. **znečitelněno**

(dále jen „*Nájemce*“)

dále také společně jen „**Smluvní strany**“,

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb.,
Občanského zákoníku v platném znění tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

dále jen „**Smlouva**“.

1. Postavení Smluvních stran

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje a podpisem připojeným na závěr této Smlouvy potvrzuje, že je vlastníkem:
- Pozemku parc. č. st. 730, 1282 v obci Pardubičky, zapsaném na LV č. 11605 pro k. ú. Pardubičky a jeho součástí je budova sila bez č. p. na adrese Dělnická 384, 531 25 Pardubice.

2. Předmět Smlouvy

Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci níže uvedený předmět nájmu, aby jej dočasně užíval, a to za podmínek dále uvedených v této Smlouvě, a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Smluvními stranami dohodnuté nájemné.

3. Předmět nájmu

- 3.1. Předmětem nájmu jsou části objektu nezbytné pro umístění pro umístění telekomunikačního zařízení základnové stanice, vč. technických obslužných prvků, jak jsou antény a anténní trasy, a přívod elektrické energie v rozsahu dle přiloženého zakreslení. (dále a výše jen „**Předmět nájmu**“).
- 3.2. Předmětem nájmu je zároveň závazek Pronajímatele umožnit oprávněným osobám Nájemce nebo jeho smluvních dodavatelů přístup k instalované technologii v režimu 24/365 pro zajištění servisní činnosti na instalovaném zařízení Nájemce.
- 3.3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s Předmětem nájmu, shledává ho ve stavu způsobilém smlouvenému, výše uvedenému užívání a jako takový jej přebírá, aby jej užíval v souladu se Smlouvou.

4. Účel nájmu

- 4.1. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu v souladu s jeho dlouhodobým užíváním-umístěním telekomunikačního zařízení. Nájemce je oprávněn v souladu s §2304 zákona č. 89/2012 Sb., předmět nájmu užívat pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém ve Smlouvě.

5. Doba nájmu

- 5.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

6. Skončení nájmu

- 6.1. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět Smlouvu písemně, a to i bez udání důvodu. Výpověď musí být doručena v písemné formě druhé Smluvní straně.
- 6.2. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 6.3. Případ opakovaného (tj. nejméně dvojnásobného) porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy ze strany Nájemce je Pronajímatel oprávněn posuzovat jako podstatné porušení této Smlouvy. Podstatným porušením ustanovení této Smlouvy je vždy též prodlení se zaplacením nájemného, příp. cen za níže uvedené služby o více než 40 dnů nebo porušení povinnosti Nájemce užívat předmět nájmu výlučně k účelu uvedenému v čl. 4.1. V tomto případě je Pronajímatel oprávněn okamžitě vypovědět smlouvu. Účinky vypovězení smlouvy podle tohoto odstavce nastávají po 5 dnech od okamžiku, kdy projev vůle Pronajímatele vypovědět smlouvu je doručen do sféry dispozice nájemce.

7. Práva a povinnosti Nájemce

- 7.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu stanoveném touto Smlouvou.
- 7.2. Nájemce je povinen řádně hradit nájemné.
- 7.3. Nájemce je povinen na požádání Pronajímatele doložit smlouvu o vedení bankovního účtu, který je používán v bankovním styku mezi Smluvními stranami.
- 7.4. Nájemce odpovídá za škodu na všech součástech Předmětu nájmu, jeho příslušenství a vybavení. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost Nájemce nebo Pronajímatele.
Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která v a na Předmětu nájmu způsobil sám, nebo další osoby, které zde vykonávaly činnost z pověření Nájemce. Nestane-li se tak, je Pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění Nájemce, závady a poškození odstranit a požadovat od Nájemce náhradu nákladů takto vynaložených.
Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu tak, aby nevznikla škoda ani na Předmětu nájmu, ani na jakémkoli ostatním majetku Pronajímatele či třetích osob. Nájemce je za účelem splnění povinnosti dle předchozí věty povinen vynaložit péči řádného hospodáře. Nájemce je povinen jakoukoli vzniklou škodu okamžitě hlásit zástupcům Pronajímatele.

- 7.5. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy na a v Předmětu nájmu bez písemného souhlasu Pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
Dohodnuté umístění telekomunikačního zařízení základnové stanice, vč. technických obslužných prvků jako jsou antény a anténní trasy, a přívod elektrické energie na pronajatém prostoru je Nájemce povinen vybudovat s maximální péčí a odborností a za využití odborných pracovníků tak, aby v žádném případě nedošlo k poškození majetku Pronajímatele nebo dalších osob a také, aby nedošlo k omezení či narušení činnosti ostatních Nájemců.
- 7.6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu, a to jako důsledek užívání Předmětu nájmu, jakož i veškeré ostatní změny a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu těch úprav, které má provést Pronajímatel a umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním této povinnosti, bez ohledu na skutečnost, zda Nájemce změnu na Předmětu nebo porušení povinnosti dle tohoto ustanovení zaviniil, či nikoliv.
- 7.7. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce smí provést obvyklou údržbu osobně. Nájemce je povinen ji provést v běžné kvalitě a standardu a s veškerou péčí.
Smluvní strany se dohodly, že obvyklým udržováním se rozumí:
- a) běžná údržba Předmětu nájmu
 - b) drobné opravy Předmětu nájmu
- 7.8. Náklady spojenými s běžnou údržbou Předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění Předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším používání Předmětu nájmu.
- 7.9. Nájemce je povinen zajišťovat bezpečnost a dodržovat předpisy požární ochrany v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a s dalšími navazujícími předpisy a technickými normami v oblasti BOZP a životního prostředí. Prostory sila jsou klasifikovány jako prostory se zvýšeným požárním nebezpečím a výskytem hořlavých prachů.
- 7.10. Smluvní strany si sjednávají, že v případě výpadku dodávky elektrické energie bude zajišťovat náhradní dodávku do předmětu nájmu na své jméno a na svůj účet nájemce bez nároku na jakákoli plnění vůči pronajímateli, a to po dobu prvních 4 hodin po výpadku. Po uplynutí této doby je k dodávce elektrické energie opět zavázán pronajímatel za podmínek dle této smlouvy.
- 7.11. Nájemce je povinen po předchozím upozornění Pronajímatele, které bude učiněno nejméně 24 hodin předem, umožnit Pronajímateli popř. jím určeným osobám přístup do Předmětu nájmu např. za účelem inventarizace pronajímaného majetku či k zajištění jiných úkonů. V případě, že by hrozila akutní havárie, je Nájemce povinen umožnit vstup okamžitě.
- 7.12. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, je Nájemce povinen nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a protokolárně odevzdat Předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a úprav, které provedl se souhlasem Pronajímatele.
- 7.13. Pokud by Nájemce svou vyklizovací povinnost nesplnil ani do deseti dnů ode dne skončení nájmu, má Pronajímatel právo zamezit mu přístup do Předmětu nájmu.
Pronajímatel je oprávněn Předmět nájmu otevřít za přítomnosti dvou svědků, provést přesný soupis věcí náležejících Nájemci, tyto věci vyklidit a uskladnit je na náklady Nájemce. K tomuto úkonu Nájemce podpisem této Smlouvy zároveň uděluje Pronajímateli plnou moc a tento ji přijímá.

8. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel předal Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
Nájemce svým podpisem této Smlouvy potvrzuje, že Předmět nájmu mu byl řádně předán.
- 8.2. Pronajímatel je povinen vynaložit veškeré oprávněně očekávatelné úsilí k zajištění řádného nerušeného výkonu práv Nájemce po celou dobu trvání nájmu a to zejména tak, aby bylo možné Předmět nájmu řádně užívat.
- 8.3. Pronajímatel je povinen předem oznámit Nájemci jeho úmysl pronajmout či zřídit jiné právo k Stavbě pro třetí osobu a v případě, že by pronájmem nebo zřízením jiného práva mohlo dojít k ohrožení či omezení účelu nájmu podle této smlouvy, je Pronajímatel povinen písemně

požádat o souhlas Nájemce.

- 8.4. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny jen se souhlasem Nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li Pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je Nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 8.5. Pronajímatel je oprávněn po předchozím upozornění Nájemce vstupovat do Předmětu nájmu a to zejména za účelem provádění oprav Předmětu nájmu, technických kontrol a kontrol stavu předmětu nájmu a užívání Předmětu nájmu a provedení kontroly povinností stanovených touto Smlouvou.

9. Podnájem

- 9.1. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájem jen s výslovným písemným souhlasem Pronajímatele.
- 9.2. V případě udělení tohoto souhlasu, je Nájemce povinen zajistit plnění všech povinností stanovených touto Smlouvou.

10. Nájemné, splatnost nájemného

- 10.1. Nájemné za Předmět nájmu (dále také jen „Nájemné“) je stanoveno dohodou Smluvních stran a činí

Kč 50 000,- ročně bez DPH
(slovy: padesátisickorunčeských)

- 10.2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně v částce jedné čtvrtiny ročního nájemného, tj. 12 500,- Kč (slovy: dvanáctisícipětset), dále jen „Čtvrtletní nájemné“, je splatné na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Čtvrtletní nájemné bude zdaňováno zákonnou sazbou DPH.
- 10.3. V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za poskytování služeb spojených s nájemní smlouvou (odběr elektrické energie). Náklady za spotřebovanou energii budou účtovány na základě odečtu elektroměru, který bude zajišťovat podružné měření. Elektrická instalace musí odpovídat protokolu o určení vnějších vlivů. Elektroměr je v majetku Nájemce. Nájemce je povinen doložit protokol o cejchování elektroměru. Průměrná cena bude stanovena na základě skutečných cen příslušného dodavatele za dané pololetí v kalendářním roce.
- 10.4. Nárok na zaplacení čtvrtletního nájemného Nájemcem vzniká vždy k prvnímu dni čtvrtletí, za které je nájemné splatné. První den čtvrtletí je dnem uskutečnění zdanitelného plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění.
- 10.5. Čtvrtletní nájemné je splatné ve lhůtě 14 dní ode dne vystavení faktury.
- 10.6. Okamžikem zaplacení je okamžik, kdy byla dlužná částka připsána na účet Pronajímatele.

11. Sazby nájemného, služeb, inflační doložka

- 11.1. Základní sazba nájemného a úhrada za služby této Smlouvy se zvyšují každý rok trvání této Smlouvy o míru inflace (přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášenou Českým statistickým úřadem v lednu každého kalendářního roku za předchozí kalendářní rok.

12. Smluvní pokuta a smluvní úrok z prodlení

- 12.1. V případě porušení povinností Nájemce stanovených v čl. 7. a 9. této Smlouvy je povinen zaplatit Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč (slovy tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení povinností.
- 12.2. V případě porušení povinností Nájemce užívat Předmět nájmu k účelu vymezenému v čl. 4.1

této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč (slovy pět tisíc korun českých) za každé porušení této povinnosti.

- 12.3. V případě prodlení Nájemce se zaplacením peněžního plnění dle čl. 10. a 11. této Smlouvy může Pronajímatel nárokovat úrok z prodlení ve výši 0,02% za každý den prodlení a dále náklady spojené s uplatněním dle platné právní úpravy.
- 12.4. Pronajímatel je rovněž vždy oprávněn požadovat úroky z úroků z prodlení z dlužné částky.
- 12.5. Sjednanými smluvními pokutami není dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody v plné výši.

13. Závěrečná ustanovení

- 13.1. Tato Smlouva nabývá účinnosti platnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti od 1. 6. 2021.
- 13.2. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pokud se ocitne v prodlení s úhradou závazků vyplývajících z této Smlouvy o více než 40 dní po jejich splatnosti, je Pronajímatel oprávněn zveřejnit údaj o tom, že Nájemce je vůči němu v prodlení s úhradou splatných závazků a případně i jejich výši.
- 13.3. Nájemce prohlašuje, že je ekonomicky v dobré kondici, není osobou, proti níž by bylo vedeno exekuční nebo insolvenční řízení, nevede žádný spor, v němž by neúspěch vedl k závazku, jehož splnění by bylo nemožné nebo by hospodářsky destabilizovalo Nájemce. Nájemce není osobou ohroženou vstupem do insolvenčního řízení a řádně a včas plní veškeré své závazky.
- 13.4. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a Nájemce jedno vyhotovení.
- 13.5. Stanou-li se některá ustanovení neplatná nebo obsolentní, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a nedotčena.
- 13.6. Měnit nebo doplňovat text této Smlouvy je možné jen formou písemných dodatků, které budou platné, jestliže budou řádně potvrzeny a podepsány oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.
- 13.7. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, a že ji rozumí. Dále prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, a že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 13.8. Příloha Smlouvy definující rozsah Předmětu nájmu:

V Pardubicích dne.....

V dne.....

Za Cerea, a. s.

Za Dopravní podnik města Pardubic a.s.

.....
Ing. František Turek, předseda představenstva

.....
ing. Tomáš Pelikán, místopředseda představenstva

.....
Ing. Petr Hájek, člen představenstva