


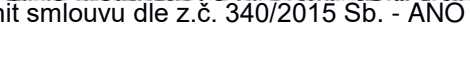

SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITOSTI

č. 60012/NS/NES-000/2021

(dále souhrnně jen „smlouva“)

1. Pronajímatel:


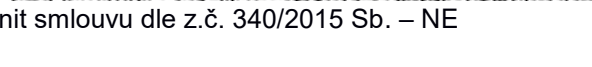

Střední škola Brno, Charbulova, příspěvková organizace

zastoupený: RNDr. Janou Markovou
se sídlem/bytem: Charbulova 1072/106, 618 00 Brno
IČ: 60552255
DIČ: CZ60552255
nezapsaný v obchodním rejstříku
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
IBAN: 
subjekt povinný uveřejnit smlouvu dle z.č. 340/2015 Sb. - ANO
plátce DPH

(dále jen „pronajímatel“)

2. Nájemce:

T-Mobile Czech Republic a.s.

zastoupený: Ludmilou Stojanovovou, na základě pověření
se sídlem: Tomíčkova 2144/1, Chodov, 148 00 Praha 4
IČ: 64949681
DIČ: CZ64949681
zapsaný v OR: vedeném Městským soudem v Praze oddíl B., vložka 3787
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
IBAN: 
subjekt povinný uveřejnit smlouvu dle z.č. 340/2015 Sb. – NE
plátce DPH

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a podle § 104 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „ZEK“), tuto smlouvu

Článek 1.

IDENTIFIKACE NEMOVITOSTI

Pronajímateli náleží

právo hospodařit se svěřeným majetkem ve vlastnictví Jihomoravského kraje, Žerotínovo náměstí 449/3, 602 00 Brno – Veveří, a to s pozemkem parc. č.: 609 (zastavěná plocha a nádvoří), kat. území Město Brno, zapsaný v KN u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 203, jehož součástí je stavba: budova č.p. 166 na adrese Česká 166/11, Skrytá 166/2 a Veselá 166/18. Pronajímatel je oprávněn část výše specifikované nemovitosti pronajmout, a tato není zatížena takovým způsobem, který by bránil jejímu řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy.

Článek 2. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Popis předmětu nájmu:

Pronajímatel za podmínek této smlouvy nájemci pronajímá část nemovitosti specifikované v čl. 1 této smlouvy, a to: část střechy pro umístění tří kusů anténních nosičů, část ploché střechy směřované do vnitrobloku pro umístění technologie a část prostoru nad podhledem v místnosti chodby č. 518 se servisním vstupem. To vše o celkové výměře 12 m². Dále pak potřebnou část nemovitosti pro umístění kabelového propojení jednotlivých prvků nadzemního komunikačního vedení a pro umístění přívodního elektro napájecího kabelu (dále jen „předmět nájmu“) pro umístění zařízení dle čl. 3. této smlouvy. Předmět nájmu je vyznačen v příloze č. 1, která činí nedílnou součást této smlouvy.

2. Stav předmětu nájmu:

Nájemce je seznámen s technickým stavem předmětu nájmu a smluvní strany konstatují, že je způsobilý ke smluvenému užívání.

3. Předání předmětu nájmu:

Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tato smlouva ke dni její účinnosti v celém rozsahu **nahrazuje dosavadní nájemní smlouvu č. 101601-000-00** ze dne 01. 07. 2015 ve znění jejích dodatků, přičemž je však plně zachována kontinuita nájemního vztahu.

Článek 3. ÚČEL NÁJMU

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem výstavby, provozování, údržby a úprav nebo výměn anténních stožárů a dalších konstrukcí, datových propojení, přípojky nízkého napětí, klimatizace apod. (to vše dále jen „zařízení“), umožňujících umístění a provozování technologie potřebné pro zajištění sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podnikateli zajišťujícími veřejnou komunikační síť podle ZEK.
2. Nájemce je tímto oprávněn kdykoliv během doby nájmu přemísťovat a jinak měnit rozsah a umístění zařízení a technologie **pouze v rámci předmětu nájmu** specifikovaného v čl. 2 a v příloze č. 1 (resp. příloze č. 2), při splnění příslušných statických norem, a to bez dalšího souhlasu pronajímatele. Pokud tyto změny budou mít povahu stavebních úprav ve smyslu stavebně právních předpisů (zásahy do obvodových zdí atp.), je k nim nutný souhlas pronajímatele.

Článek 4. DOBA NÁJMU

Nájem se sjednává na **dobu určitou 5 let, počínaje dnem účinnosti této smlouvy.**

Článek 5. NÁJEMNÉ A PLATBY ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Nájemné

- 1.1. Nájemné si smluvní strany sjednávají **ve výši 140.000,- Kč** (slovy: *sto čtyřicet tisíc korun českých*) **ročně** bez DPH. V souladu s platnými právními předpisy přistupuje k této částce aktuální sazba DPH.
- 1.2. Výše nájemného se každoročně změní o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok, a to tak, že se zvyšuje výše nájemného stanovená pro bezprostředně předcházející rok. Poprvé bude výše nájemného takto zvýšena v roce 2022. Výše nájemného se zvýší od počátku nového kalendářního roku. Výši nájemného pro příslušný kalendářní rok upravenou o výše uvedenou míru inflace v předchozím kalendářním roce sdělí pronajímatel nájemci do jednoho měsíce od zveřejnění Českým statistickým úřadem. Nesdělí-li pronajímatel nájemci novou výši nájemného nejpozději do 31. 3. toho kterého kalendářního roku, je nájemce povinen uhradit nájemné v poslední mu známé výši. Toto ustanovení se nepoužije, pokud by meziroční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen byla záporná.

2. Úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

Nájemné nezahrnuje úhradu plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Jedná se o náklady na vytápění, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, odběr elektrické energie ve společně užívaných prostorách (osvětlení), užívání výtahů. Tuto úhradu si smluvní strany sjednávají paušálně **ve výši 8.000,- Kč** (slovy:

osm tisíc korun českých) ročně bez DPH. V souladu s platnými právními předpisy přistupuje k této částce aktuální sazba DPH. V případě, že reálně náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle tohoto odstavce přesáhnou dohodnutou výši, zavazují se smluvní strany výši úhrady upravit dodatkem k této smlouvě.

3. Platební podmínky

- 3.1 Nájemné a úhrada plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou hrazeny pololetně. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 1. den prvního měsíce příslušného kalendářního pololetí příslušného roku. Nájemce uhradí příslušnou částku na základě běžného daňového dokladu (dále jen „faktura“).
- 3.2 Platby budou splatné 30. den ode dne doručení faktury nájemci. Pronajímatel vystaví fakturu do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, nejdříve však ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Faktura musí obsahovat náležitosti daňového dokladu stanovené platnými právními předpisy a číslo této smlouvy. Nebude-li faktura vystavena oprávněně, či nebude-li obsahovat požadované náležitosti, zejména číslo smlouvy, nebude nájemcem propočtena a nájemce nebude s úhradou v prodlení. Pronajímatel je v takovém případě povinen na základě žádosti nájemce vystavit novou fakturu. Ode dne doručení řádně vystavené faktury běží nová lhůta splatnosti.
- 3.3 Za den platby je považován vždy den připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
- 3.3. Splatnost poměrné části plateb dle této smlouvy za období ode dne účinnosti této smlouvy do konce prvního kalendářního pololetí účinnosti této smlouvy je 30. den od doručení faktury nájemci; dnem uskutečnění zdanitelného plnění je v tomto případě 15. den ode dne účinnosti smlouvy.

4. Úrok z prodlení

V případě prodlení nájemce s platbami dle této smlouvy uhradí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,03 % dlužné částky za každý započatý den prodlení s platbou.

Článek 6.

ÚHRADA NÁKLADŮ NA ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Nájemné nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii spotřebovanou pro provoz zařízení a technologie. Dodávka elektrické energie je řešena samostatným ujednáním mezi nájemcem a dodavatelem energie.

Článek 7.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Práva a povinnosti nájemce

- 1.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a provádět jeho běžnou údržbu. Pokud přesto dojde zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je nájemce povinen tyto škody nahradit, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 1.2. Nájemce není touto smlouvou oprávněn upravovat předmět nájmu a provádět stavební úpravy předmětu nájmu a rozvodů stávajících inženýrských sítí či vybudovat nové sítě. K provedení případných úprav předmětu nájmu, stavebních úprav předmětu nájmu, úpravy rozvodů stávajících inženýrských sítí či vybudování nové sítě na vlastní náklad potřebuje nájemce předchozí souhlas pronajímatele a souhlas vlastníka nemovitosti. Souhlas může být poskytnut na základě zdůvodněné a doložené žádosti a může obsahovat další podmínky. Pronajímatel se zavazuje udělení takového souhlasu a zajištění souhlasu vlastníka nemovitosti nájemci bezdůvodně neodepřít.
- 1.3. Případné nájemcem uhrazené provedené úpravy předmětu nájmu, či jiné další úpravy provedené v souladu s odst. 1.2 tohoto článku, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), bude po dobu trvání nájmu podle této smlouvy odepisovat nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu o hodnotu těchto úprav.
- 1.4. Vzhledem k tomu, že zařízení a technologie mohou být provozovány v tzv. sdíleném režimu, mohou být na/v zařízení umístěny součástky ve vlastnictví podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť, odlišného od nájemce, přičemž nájemce je k jejich umístění a provozování oprávněn a nese za jejich umístění a provozování plnou odpovědnost.

- 1.5. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost specifikovaná v čl. 1. této smlouvy **je nemovitou kulturní památkou a nájemce bere tuto skutečnost na vědomí.**
- 1.6. Všechna potřebná správní rozhodnutí a opatření orgánů státní správy a samosprávy si zajistí samostatně na vlastní náklady nájemce.
- 1.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škod pronajímateli.
- 1.8. V předmětu nájmu zajišťuje nájemce péči o BOZP a PO ve smyslu platných předpisů a je povinen nahradit škody, které vzniknou jeho provozní činností. V případě bezpečnostního incidentu či jiné události v souvislosti s PO je pronajímateli k dispozici 24 hodin denně dispečink nájemce (tel. +420 603 603 550).
- 1.9. Nájemce nebo jím pověřený subjekt má právo neomezeného a přímého přístupu k předmětu nájmu a k zařízení včetně kabeláže, bez časového omezení, tj. 24 hod. denně, 7 dnů v týdnu, a to i přes ostatní části nemovitosti a další nemovitosti, které má pronajímatel v nájmu nebo ve vlastnictví nebo ke kterým mu náleží jiné právo umožňující přístup, pokud je toto k přístupu k předmětu nájmu třeba, a to po předchozím oznámení pronajímateli na kontaktní údaje uvedené v čl. 11. odst. 3.
- 1.10. Nájemce prohlašuje, že umístěné zařízení a technologie splňují veškeré podmínky a normy dle závazných předpisů, nutné pro jejich provoz v České republice. Zároveň nájemce prohlašuje, že zařízení či technologie nejsou zdrojem rušení pro řádně instalovaná zařízení pro příjem televizního či rádiového signálu a neovlivňují zejména funkci STA. Pokud by přesto bylo prokázáno, že zařízení či technologie způsobují takové rušení, zavazuje se nájemce takový závadný stav na vlastní náklady neprodleně odstranit.

2. Práva a povinnosti pronajímatele

- 2.1. Pronajímatel umožní po celou dobu nájmu nájemci předmět nájmu nerušeně užívat.
- 2.2. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci provoz, údržbu, úpravy, výměny nebo modernizaci zařízení a technologie tak, aby byl dodržen účel a smysl této smlouvy.
- 2.3. Pronajímatel se současně zavazuje, že poskytne a zabezpečí nájemci do 5 pracovních dnů od výzvy veškerou vyžádanou součinnost pro získání příslušných povolení pro výstavbu zařízení a technologie, bude-li jich třeba. Pronajímatel je povinen se písemně vyjádřit ke stavebním úpravám ve lhůtě 14 dnů od výzvy nájemce.
- 2.4. Pronajímatel umožní nájemci umístit kabelové propojení mezi jednotlivými prvky nadzemního komunikačního vedení, včetně případného optického propojení na komunikační síť, a to v rozsahu potřebném k plnění účelu této smlouvy. Pronajímatel dále umožní nájemci na jeho náklady provést instalaci měřidla pro zjištění nákladů na el. energii spotřebovanou nájemcem.
- 2.5. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod nájemci.
- 2.6. Pronajímatel se zavazuje, že na nemovitosti uvedené v čl. 1. neumožní, bez předchozího souhlasu nájemce, žádnému třetímu subjektu instalaci či provoz takového zařízení, jehož instalace či provoz se technicky neslučují s provozem zařízení či technologie instalovaných na základě této smlouvy.
- 2.7. Pronajímatel se zavazuje, že ke dni účinnosti této smlouvy předá nájemci 2 sady klíčů potřebných pro přístup na předmět nájmu. Pronajímatel se zavazuje v případě změny zámků předat nájemci obratem 2 sady nových klíčů potřebných pro přístup na předmět nájmu. V případě, že na nemovitosti bude nájemcem dle této smlouvy umístěna depozitní schránka na klíče, zavazuje se pronajímatel předem projednat s nájemcem jakékoliv změny na nemovitosti, které by vyžadovaly změnu umístění uvedené depozitní schránky na klíče.
- 2.8. Pronajímatel se zavazuje, že zajistí na své náklady po celou dobu nájemního vztahu bezpečnost přístupových cest k předmětu nájmu.
- 2.9. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účasti odpovědného zástupce nájemce, což mu nájemce na požádání umožní. Pronajímatel uvědomí nájemce o zamýšlené kontrole alespoň 5 pracovních dnů před jejím konáním písemnou formou.
- 2.10. Pronajímatel je oprávněn provádět nezbytné opravy nemovitosti; tyto se zavazuje provádět tak, aby nedošlo ke způsobení obtíží nájemci či k omezení užívání předmětu nájmu, zejména k narušení funkčnosti a provozuschopnosti zařízení či technologie. Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání nájmu neprovádět na nemovitosti bez předchozího souhlasu nájemce žádné stavební úpravy, které by nájemci způsobily obtíže či omezily užívání předmětu nájmu.

Článek 8. UKONČENÍ A ZÁNIK SMLUVNÍHO VZTAHU ZALOŽENÉHO TOUTO SMLOUVOU

1. Pronajímatel může nájem vypovědět pouze písemnou výpovědí, a to:
 - a) pokud nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě neplní podmínky smlouvy a porušení smlouvy trvá déle než 1 měsíc od obdržení výzvy k nápravě nájemcem,
 - b) pokud nájemce provádí stavební úpravy nemovitosti bez souhlasu pronajímatele,
 - c) pokud je nájemce bezdůvodně více než o měsíc v prodlení s placením nájemného a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 30 denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě,
 - d) v případě, že nebude souhlasit s osobou nabyvatele zařízení v případě jeho převodu nebo přechodu na jiný subjekt podle článku 9 smlouvy.
2. Nájemce může smlouvu vypovědět pouze písemnou výpovědí,
 - a) pokud pronajímatel přes písemnou výzvu nájemce k nápravě neplní jakoukoliv z podmínek smlouvy a porušení smlouvy trvá déle než 1 měsíc od obdržení výzvy k nápravě pronajímatelem,
 - b) pokud se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým k užití dle účelu této smlouvy,
 - c) dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného zařízení v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat,
 - d) pokud dojde ke změně topologie veřejné komunikační sítě a zařízení či technologie umístěné dle této smlouvy nebude nadále použitelné pro další provoz ve veřejné komunikační síti,
 - e) pokud nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti,
 - f) pokud předmět nájmu nebude podle uvážení nájemce dále dostatečný pro jeho činnost nebo bude-li rozhodnuto o ukončení podnikatelských aktivit nájemce,
 - g) pokud příslušný stavební úřad neprodlouží možnost užívání předmětu nájmu k užití dle účelu této smlouvy, pokud takové povolení bylo vydáno na dobu určitou.
3. Výpovědní doba činí ve všech případech 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena 3. den po odeslání.
4. Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je nájemce povinen odstranit všechny úpravy uvedené v čl. 7. odst. 1.3 a odevzdat předmět nájmu v původním stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak, a to do 30 dnů od ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy.

Článek 9. ZMĚNA SMLUVNÍCH STRAN

1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou původních smluvních stran. Pronajímatel může písemně vyjádřit svůj nesouhlas s postoupením smlouvy na nabyvatele zařízení, v takovém případě má právo nájem vypovědět podle č. 8 odst. 1 písm. d) smlouvy. Každá původní smluvní strana musí o plánovaném převodu písemně informovat druhou smluvní stranu alespoň 1 měsíc před dnem převodu. V případě nesplnění těchto povinností je porušující strana povinna nahradit druhé straně případnou vzniklou újmu.
2. Dochází-li k převodu vlastnického práva či spoluvlastnického podílu na nemovitosti uvedené v čl. 1. této smlouvy, je pronajímatel povinen seznámit před převodem vlastnického práva příslušného nabyvatele vlastnického práva či spoluvlastnického podílu se zněním této smlouvy, o čemž je pronajímatel povinen sepsat prohlášení podepsané nabyvatelem.

Článek 10. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Smlouva je uzavřena podpisem oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti **01. 07. 2021**.
2. Pronajímatel se zavazuje tuto smlouvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od její platnosti, uveřejnit v registru smluv, a to způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

3. Smluvní strany se dohodly, že pro kontakt ve věcech týkajících se této smlouvy budou využívat tyto kontaktní osoby:
za pronajímatele:

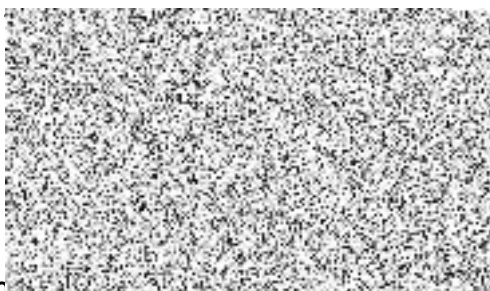


za nájemce:



4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se předmětu této smlouvy a že tato smlouva nahrazuje veškeré předchozí dohody či ujednání ať již písemné nebo ústní, pokud se týkají předmětu této smlouvy.
5. Žádné zamýšlené změny této smlouvy nebudou platné ani účinné, pokud nebudou učiněny písemnými číslovanými dodatky k této smlouvě podepsanými zástupci obou smluvních stran. Změna čísla smlouvy, čísla účtu kterékoli ze smluvních stran a kontaktních osob není důvodem k uzavírání dodatku ke smlouvě. Tyto změny budou druhé smluvní straně oznamovány písemnou formou, jako doporučené psaní, a to osobou oprávněnou jménem oznamující strany jednat.
6. Je-li některé z ustanovení této smlouvy neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení a platnost a vynutitelnost ustanovení ostatních zůstane nedotčena, pokud z povahy, obsahu nebo z okolností, za jakých bylo takové ustanovení přijato, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové ustanovení bez zbytečného odkladu nahradit ustanovením bezvadným, které bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu ustanovení vadného.
7. Vylučuje se povinnost smluvních stran k náhradě újmy, kterou nebylo možno v době uzavření této smlouvy rozumně předvídat. Vylučuje se povinnost smluvních stran poskytnout v případě výpovědi nájmu odstupné.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.
9. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 16. 6. 2021 usnesením č. 1548/21/R23_souhlas s uzavřením této smlouvy.
10. Součástí smlouvy jsou následující přílohy:
příloha č. 1 – specifikace předmětu nájmu-zákres
příloha č. 2 – prostá kopie pověření zástupce nájemce

v Brně dne



.....
Střední škola

v Brně dne 18.06.2021



T-Mobile Czech Republic a.s.