

Nájemní smlouva

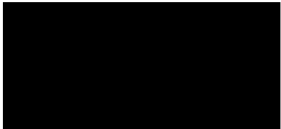
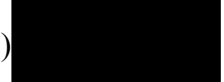
uzavřená podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), a podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“).

Smluvní strany

Česká republika – Ministerstvo dopravy

se sídlem: nábr. L. Svobody 12/1222, 110 15 Praha 1
zastoupené: Ing. Tomášem Čočkem Ph.D, 1. náměstkem - státním tajemníkem
IČO: 66003008
DIČ: CZ66003008
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
(dále jen „Pronajímatel“)

Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20623
se sídlem: Olšanská 2681/6, Žižkov, 130 00 Praha 3
zastoupená:  na základě pověření představenstva
IČO: 04084063
bankovní spojení: 
číslo účtu 
identifikační kód: 
finanční kód: 
(dále jen „Nájemce“)

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem státu, a to s pozemkem parc. č. 263, k.ú. Nové Město, jehož součástí je budova v Praze 1, č.p. 1222 na adrese nábřeží Ludvíka Svobody, zapsanému na listu vlastnictví č. 573, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha (dále jen „Budova“).
2. Předmětem podnikání Nájemce je poskytování telekomunikačních služeb. Nájemce je společností oprávněnou mimo jiné k zajišťování sítí elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“).

II. Vymezení pojmů

Pro účely této smlouvy se definují následující termíny takto:

- a) Zařízení – základnová stanice veřejné komunikační sítě, tj. technologie, napájecí zdroje, anténní stožáry a konstrukce, antény, kabely a kabelové trasy, přípojka nízkého napětí (dále jen „ZS“),
- b) Umístění – situování zařízení v a na budově,
- 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 a účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou k užívání v budově:
 - a) prostor (místnost) sloužící k podnikání před strojovnou nákladního výtahu v 6. patře o velikosti 12 m²;
 - b) prostor sloužící k podnikání na střeše pro umístění antén na 3 stožárech o výměře 1 m² u každého stožáru.
2. Prostor podle čl. III. odst. 1 písm. a) této smlouvy a prostor podle čl. III. odst. 1 písm. b) této smlouvy společně tvoří předmět nájmu (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je schematicky zakreslen a vyznačen v plánu, který je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí smlouvy.
3. Nájemci bude umožněn přístup i do části společných prostor Budovy, které jsou nezbytné k přístupu do/k předmětu nájmu.
4. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu k umístění, instalaci a provozování zařízení, tj. zajištění sítí, a poskytování služeb elektronických komunikací ve smyslu Zákona.

IV. Stav předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu shora uvedenému a že předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.

V.**Odběr elektrické energie**

Pronajímatel umožní Nájemci napojení na přívod elektrické energie a její odběr, přičemž způsob úhrady za Nájemcem spotřebovanou elektrickou energií je upraven v čl. VII. této smlouvy.

VI.**Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou do 31.12. 2019.
2. V případě, že Nájemce písemně požádá, nejpozději do 3 měsíců před ukončením vztahu z této smlouvy, o prodloužení nájemního vztahu, Pronajímatel projedná s Nájemcem možnost prodloužení doby nájmu. Ustanovení tohoto odstavce bude použito vždy s ohledem na ustanovení § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb.

VII.**Nájemné a úhrada za služby**

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za předmět nájmu roční nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve výši: 94 800,-Kč (devadesátčtyřtisíc osm set korun českých), a to následovně:
Místnost: 6 720,- Kč m²/rok – 12m² – 80 640,- Kč
Ostatní prostory: 4 720,- Kč m²/rok – 3m² – 14 160,- Kč
V souladu s platnými právními předpisy nebude k nájemnému připočítávána příslušná sazba DPH.
2. Celkové roční nájemné ve výši 94 800,- Kč je splatné ve čtvrtletních splátkách po 23 700,- Kč na základě faktury vystavené Pronajímatelem do druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, se splatností 30 kalendářních dnů od doručení faktury. Dnem zaplacení nájemného se rozumí den, kdy bude jeho úhrada připsána na účet Pronajímatele.
3. Pronajímatel má právo jednostranně upravit výši nájemného každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSU.
4. Úpravu nájemného je Pronajímatel povinen bezodkladně písemně oznámit Nájemci.
5. Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, které bylo naposledy sjednané, a jinak nájemné, které měl Nájemce podle smlouvy zaplatit nebo zaplatil.
6. Pronajímatel je oprávněn provést jednostranné zvýšení nájemného podle odst. 3 tohoto článku vždy k 1. únoru příslušného roku na základě písemného oznámení Pronajímatele doručeného nájemci s tím, že rozdíl oproti původní výši čtvrtletní splátky nájemného bude uhrazen spolu se splátkou za čtvrtletí následující. V písemném oznámení bude uvedena nová výše čtvrtletních splátek.
7. Úhrada za služby a spotřebu médií spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli spotřebu médií a služby vázící se k předmětu nájmu, tzn. skutečně spotřebovanou elektrickou energii a ostrahu. Rozpočet za výše uvedené služby bude proveden na principu přepočtu za m² užívaných ploch všech uživatelů nebytových prostor v budově, pokud nemají vlastní odpočtové měřiče.
8. Pronajímatel vystaví Nájemci na vyúčtování médií a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu fakturu čtvrtletně s datem uskutečnění zdanitelného plnění ke dni zjištění jejich skutečné spotřeby, nejpozději do jednoho měsíce po skončení fakturovaného čtvrtletí se splatností 30 kalendářních dnů od doručení faktury.

VIII.

Umístění a instalace zařízení

1. Smluvní strany konstatují, že 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 jím instalované vybavení zůstávají po celou dobu trvání této smlouvy ve výlučném vlastnictví Nájemce.
2. Smluvní strany konstatují, že všechny stavební úpravy předmětu nájmu, zejména tahy kabelů a způsob připojení na elektrickou energii, související s instalací a umístěním zařízení v předmětu nájmu byly popsány v projektu.
3. Nájemce zajistí, pokud je to třeba, na vlastní náklady, přípravu dokumentace potřebné k provedení případných stavebních úprav předmětu nájmu a souvisejících prací a úkonů, jako i veškerá potřebná rozhodnutí, povolení a vyjádření a souhlasy příslušných správních orgánů. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou nezbytnou součinnost a souhlasí, aby tato smlouva byla použita jako podklad pro příslušné správní řízení.

IX.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti Nájemce:
 - a) Nájemce bude s předmětem nájmu řádně zacházet a bude dbát o jeho dobrý stav, učiní opatření k zabránění jeho poškození, zejména svévolnému. Pokud přesto v souvislosti s jeho činností dojde k prokazatelným škodám na majetku Pronajímatele, je povinen tyto prokazatelné škody v celém rozsahu nahradit. Nájemce může využívat předmět nájmu pouze v rozsahu a k účelům daným touto smlouvou.
 - b) Všechny úpravy předmětu nájmu (jedná se zejména o jejich případné stavební úpravy nebo zásahy do jejich současné stavební dispozice, eventuálně změny v rozvodech inženýrských sítí), musí být předem projednány oběma stranami a schváleny Pronajímatelem.
 - c) 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.
 - d) 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. Nájemce je povinen předat Pronajímateli seznam oprávněných osob ke vstupu do předmětu nájmu.
 - e) Nájemce je oprávněn přizpůsobovat instalovanou technologii ZS včetně antén a mikrovlnného připojení danému stavu techniky a jeho potřebám a změnit ji zcela nebo částečně, pokud se tím nerozšiřuje rozsah předmětu nájmu.
 - f) Smluvní strany ujednaly, že Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o vstupu do budovy v případě provádění oprav či jiných servisních zásahů v předmětu nájmu na tel. č. [REDACTED] vyjma havarijních zásahů.
 - g) Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, dodržovat bezpečnostní, požární, hygienické a další obecně závazné předpisy, nést odpovědnost za důsledky případného porušení obecně platných právních předpisů.
 - h) K zajištění ochrany majetku a zdraví v předmětu nájmu uloží Nájemce u Pronajímatele při převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu náhradní klíče. Proti zneužití náhradních klíčů Pronajímatelem je Nájemce chráněn tím, že před jejich uložením je zapečetí

v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je Pronajímatel povinen Nájemce informovat předem a nemůže-li tak učinit, pak nejpozději do tří dnů po použití těchto klíčů.

- i) S ohledem na skutečnost, že mobilní veřejná komunikační síť Nájemce pracuje v tzv. sdíleném režimu, je k funkčnosti ZS a tedy k naplnění účelu této smlouvy nutné, aby na/v ZS 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 ZS 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 předal Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání.
- b) Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním předmětu nájmu spojen a zajistit nerušený výkon nájemního práva.
- c) Pronajímatel umožní oprávněným pracovníkům Nájemce přístup k zařízení a na střechu budovy kdykoliv podle aktuální potřeby zajišťování provozu ZS.
- d) Pronajímatel má právo vstupu do předmětu nájmu pouze v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takový vstup neprodleně oznámí Nájemci, v souladu s čl. IX. odst. 1 písm. h) této smlouvy.
- e) Smluvní strany si ujednaly, že ve smyslu předcházení škodám a ve smyslu § 100 Zákona je Pronajímatel povinen předem oznámit Nájemci jeho úmysl pronajmout či zřídit jiné právo v okolí předmětu nájmu, tj. na budově pro třetí osobu. V případě, že by tímto mělo dojít k umístění zařízení, které by mohlo ohrozit či omezit účel nájmu podle této smlouvy, je Pronajímatel povinen písemně požádat o souhlas Nájemce. Nájemce je oprávněn souhlas neudělit pouze v případě, pokud by mohlo takovým vztahem dojít k ohrožení funkčnosti jeho zařízení.
- f) 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.

X.

Smluvní pokuta, úrok z prodlení

1. V případě prodlení Nájemce s placením nájemného je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,03% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
2. Při nedržení lhůty určené k vyklizení předmětu nájmu (uvedené v čl. XII. této smlouvy) je Nájemce povinen Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z roční výše nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu za každý započatý den prodlení.
3. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen za jednotlivé porušení povinností stanovené v čl. VIII. odst. 3 a čl. IX. odst. 1 písm. a), b), c) a f) této smlouvy zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu 10 000,- Kč, a to i opakovaně.
4. Zaplacením úroku z prodlení či smluvní pokuty dle tohoto článku není dotčen nárok na řádné plnění povinností vyplývajících z této smlouvy Nájemcem.
5. Smluvní pokuta či úrok z prodlení podle tohoto článku jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení jejich vyúčtování.

XI.**Výpověď, odstoupení od smlouvy, ukončení smlouvy**

1. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou smluvních stran, výpovědí nebo odstoupením Pronajímatele od smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že před skončením dohodnuté doby nájmu je Pronajímatel oprávněn ukončit nájemní vztah písemnou výpovědí z důvodů uvedených v ust. § 2309 občanského zákoníku, a dále, přestanou-li být splněny podmínky podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Na základě § 2310 občanského zákoníku jsou smluvní strany povinny do výpovědi uvést konkrétní výpovědní důvod. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku. Smluvní strany ujednaly dále právo Nájemce vypovědět tuto smlouvu v případě rekonfigurace sítě.
3. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
4. Nájem před skončením dohodnuté doby nájmu zaniká také odstoupením Pronajímatele od smlouvy ve smyslu § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., jestliže Nájemce nebude řádně a včas plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo jestliže předmět nájmu bude Pronajímatel potřebovat k plnění funkcí státu nebo k jiným úkolům v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem jeho doručení Nájemci.

XII.**Vypořádání při skončení nájmu**

Při ukončení nájmu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení a Pronajímatelem schváleným stavebním úpravám. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu do 10 kalendářních dnů po ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvótní části předplaceného nájmu a služeb) bude provedeno do 30 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.

XIII.**Zvláštní ujednání**

1. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy, a že ke dni podpisu této smlouvy nejsou Pronajímateli známy skutečnosti, které by mohly mít bezprostřední vliv na rozhodnutí Nájemce uzavřít tuto smlouvu.
2. Vyskytnou-li se události, které jednomu nebo oběma smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou povinni se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání. Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu škody pro stranu, která se porušení smlouvy dopustila.
3. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným či neúčinným, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/ neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do této doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. Práva a povinnosti z této smlouvy plynoucí pro Nájemce nemohou být bez písemného souhlasu Pronajímatele přeneseny na třetí osoby.

5. Nájemce prohlašuje, že má uzavřeno a po celou dobu bude udržovat pojištění odpovědnosti za škodu na majetku a za škodu v případě tělesného zranění či čisté finanční ztráty způsobené třetím stranám ve vztahu k pojištěným aktivitám. Výše pojistného ve výši 5 000 000,- Kč.

XIV. Kontaktní osoby

1. **Pronajímatel:**

Adresa pro doručování: Ministerstvo dopravy,

Kontaktní osoba:

Tel.:

E-mail:

2. **Nájemce:**

Adresa pro doručování: Česká telekomunikační infrastruktura a.s.
Nemovitosti, Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3

Kontaktní telefonní linka:

Kontaktní e-mail:

Kontaktní telefonní linka:

Kontaktní e-mail:

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.

XV. Závěrečná ujednání

1. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku a zákona č. 219/2000 Sb.
2. Jsou-li v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří její nedílnou součást. Slova s významem v jednotném čísle v případech, kdy to umožňují souvislosti, zahrnující rovněž číslo množné a naopak.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být učiněny písemně ve formě dodatku k této smlouvě a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak jsou neplatné. Toto ustanovení se nevztahuje na ty články této smlouvy, ve kterých je možnost změny formou oznámení druhé straně.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž Pronajímatel tři vyhotovení a Nájemce jedno vyhotovení.
5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její obsah přečetli a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostor č. S-15-420/2008 uzavřenou dne 20.5.2008. Smluvní strany ve vzájemném konsenzu prohlašují, že se jejich vzájemný vztah v době od

1.1.2016 do nabytí účinnosti této smlouvy řídil stejnými právy a povinnostmi, jako jsou práva a povinnosti uvedené v této smlouvě.

7. Nedílnou součástí této smlouvy je následující příloha:
Příloha č. 1 - pozice umístění antén, pronajatá místnost

V Praze dne: 13. 4. 2016

V Praze dne: 4. 4. 2016

...
za Pronajímatele
Česká republika – Ministerstvo dopravy
Ing. Tomáš Čoček Ph.D.
1. náměstek – státní tajemník

...
za Nájemce
Česká telekomunikační infrastruktura a.s.
na základě pověření