 FN Brno

smlouva č. NA/3104/2022

**Nájemní smlouva**

***uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů***

**I.**

**Smluvní strany**

#### Fakultní nemocnice Brno

se sídlem: Jihlavská 20, 625 00 Brno

zastoupená: XXX

IČO: 65269705

DIČ: CZ65269705

bankovní spojení: XXX

FN Brno je státní příspěvková organizace zřízená rozhodnutím Ministerstva zdravotnictví. Nemá zákonnou povinnost zápisu do obchodního rejstříku, je zapsána v živnostenském rejstříku vedeném Živnostenským úřadem města Brna.

(dále jen „pronajímatel“)

a

**TRIPLE SOLUTION s.r.o.**

se sídlem nám. Svobody 112/21, 664 47 Střelice

zastoupená XXX

IČO: 26943310

DIČ: CZ 26943310

bankovní spojení: XXX

Společnost je zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 47030

(dále jen „nájemce“)

**II.**

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem, mezi který mimo jiné patří i objekt L v areálu FN Brno na pracovišti Nemocnice Bohunice a Porodnice na adrese Jihlavská 20, 625 00 Brno, na pozemku parc. č. 2876, katastrální území Starý Lískovec, obec Brno, zapsaném na LV č. 9 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci do užívání za úplatu plochu o výměře 1 m2 na střeše objektu L a dále prostory v objektu L potřebné pro kabelová propojení, tj. vedení kabelů (dále jen „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem provozování telekomunikačních antén a umístění 1 ks rack-rozvaděče (rozměry cca 60x40x30 cm) a anténního stožáru, který bude napojen na systém zemnění. Užívání předmětu nájmu k jakémukoliv jinému účelu je možné pouze na základě předem uzavřené dohody smluvních stran ve formě písemného dodatku k této smlouvě.
3. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.

**III.**

**Provozní režim**

1. Zařízení nájemce pracují v automatickém režimu bez obsluhy. Nicméně je nutné, aby nájemce měl po dobu 24 hodin denně zajištěn přístup k zařízení pro případ poruchy. Seznam osob oprávněných k přístupu k předmětnému zařízení tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
2. Veškerá zařízení vyžadující připojení ke zdroji el. energie budou napájena bezpečným SS napětím transformovaným ze stávající sítě 230V/50Hz. Nájemce má pro napájení zřízeno samostatné odběrné místo s individuálním jističem a elektroměrem.
3. Ocelové konstrukce, antény a bleskojistky budou uzemněny ke stávající zemnící soustavě lokality dle ČSN 34 13 90. Celková ochrana antén před úderem blesku a nebezpečným napětím bude odpovídat ČSN 34 28 20.

**IV.**

**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2025.

**V.**

**Výše a placení nájemného**

1. Za užívání předmětu nájmu je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné ve výši 60.000,- Kč bez DPH/ročně, tj. 5.000,- Kč bez DPH/měsíčně.
2. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy, jestliže index růstu spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu přesáhne 2%. Ke zvýšení nájemného dochází úměrně indexu růstu spotřebitelských cen od měsíce následujícího po oznámení této skutečnosti nájemci pronajímatelem. Takto zvýšené nájemné se nájemce zavazuje automaticky bez dalšího hradit. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro vypovězení smlouvy ze strany pronajímatele. Pro tento účel se sjednává jednoměsíční výpovědní lhůta.
3. Náklady na dodávku el. energie bude nájemce hradit dle skutečného stavu elektroměru instalovaného nájemcem na jeho vlastní náklady a platných cen dodavatele energií.
4. Pokud dojde ke zvýšení úhrady za poskytované služby ze strany dodavatele těchto služeb, je pronajímatel oprávněn vždy nájemci jednostranně zvýšit úhradu za tyto služby úměrně zvýšení ceny služby, kterou je povinen platit za službu jejímu dodavateli. Ke zvýšení úhrady za služby dochází na základě oznámení této skutečnosti nájemci pronajímatelem. Nájemce je povinen takto zvýšenou úhradu za služby hradit automaticky bez dalšího, a to od měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro vypovězení této smlouvy ze strany pronajímatele. Pro tento účel se stanovuje jednoměsíční výpovědní lhůta.
5. Nájemné a poplatek za služby budou účtovány se zákonnou sazbou daně z přidané hodnoty dle příslušných právních předpisů. Za užívání předmětu nájmu je povinen nájemce platit úhradu pronajímateli jedenkrát měsíčně na základě faktury – daňového dokladu, která je splatná do 14-ti dnů od jejího vystavení. Faktura bude vystavena nejpozději do 15 dnů měsíce následujícího. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den v měsíci, za který je účtováno.
6. Dojde-li ze strany nájemce k prodlení v placení nájemného nebo poplatku za služby, bude mu pronajímatel účtovat úroky z prodlení stanovené příslušným právním předpisem. Nájemce je povinen uhradit úroky z prodlení v termínu uvedeném na faktuře.
7. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce složí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví vratnou kauci ve výši 3 měsíčních plateb nájemného, tj. 15.000,-Kč, na základě faktury, která bude vystavena pronajímatelem do 15 dnů poté, co podepsanou smlouvu obdrží Ekonomický odbor pronajímatele. Faktura bude splatná do 14 dní od jejího vystavení. Pronajímatel je oprávněn použít složenou kauci na úhradu dluhu vzniklého v důsledku prodlení nájemce s platbami nájemného i služeb s nájmem souvisejících, zároveň i jako úhradu za škodu způsobenou nájemcem nebo osobami, kterým do pronajatých prostor umožnil přístup či za škodu vzniklou činností instalovaného zařízení. Dojde-li tímto způsobem k vyčerpání prostředků složených na účtu pronajímatele, zavazuje se nájemce nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy o tom bude informován, doplnit příslušnou finanční částku do výše původní kauce uvedené v této smlouvě. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro vypovězení smlouvy ze strany pronajímatele. Pro tento účel se sjednává jednoměsíční výpovědní lhůta. Povinnost nájemce hradit úroky z prodlení přitom není případným čerpáním prostředků z kauce dotčena. Kauce bude nájemci vrácena při ukončení nájemního vztahu a řádném předání vyklizených prostor, které tvoří předmět pronájmu, nebude-li pronajímatel vůči nájemci evidovat žádnou dlužnou částku.

**VI.**

**Podmínky užívání**

1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že převzal od pronajímatele předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání a zavazuje se ho užívat řádně v souladu se sjednaným účelem a chránit jej před poškozením a znehodnocením, odpovídá přitom za škodu způsobenou pronajímateli nesplněním této povinnosti.
2. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu další osobě do podnájmu.
3. Instalaci a napojení veškerého zařízení provede nájemce na své náklady.
4. Instalované systémy a zařízení nesmí ovlivňovat komunikační systémy pronajímatele a dalších nájemců.
5. Všechny instalované systémy a zařízení musí splňovat zákonné předpoklady, zejména bezpečnostní, hygienické a homologační a být v souladu s normami Českého telekomunikačního úřadu. Pronajímatel neodpovídá za obsah komunikací. Nájemce prohlašuje, že komunikace na zařízeních bude v souladu s právními předpisy ČR a nebude poškozovat zájmy či pověst pronajímatele.
6. Nájemce není oprávněn činit jakékoli úpravy předmětu nájmu, které by změnily jeho charakter, zejména pak provádět stavební úpravy na předmětu nájmu. Vznikne-li potřeba takových úprav, požádá písemně o možnost jejich provedení pronajímatele. Požadavky na úpravy budou společně projednány a podmínky těchto úprav určeny písemnou dohodou.
7. Ostatní opravy předmětu nájmu bude provádět pronajímatel. Pokud vznikne potřeba těchto oprav z důvodu zavinění na straně nájemce, je tento povinen sám opravu zajistit nebo uhradit náklady na jejich provedení.
8. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobil sám nebo osoby, kterým do předmětu nájmu umožnil přístup a je povinen tyto škody neprodleně odstranit, příp. způsobenou škodu pronajímateli uhradit.
9. Pronajímatel neodpovídá nájemci, jeho zaměstnancům, obchodním partnerům ani jiným třetím osobám za škody vzniklé poškozením, zničením nebo odcizením věcí vnesených na pronajatý pozemek. Nájemce je povinen učinit potřebná opatření k zabezpečení takových věcí.
10. Nájemce je povinen dodržovat na pronajatém předmětu nájmu bezpečnostní, hygienické a požární předpisy, vztahující se k užívání předmětu nájmu. Dle ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění, ustanovuje nájemce jako osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany XXX.
11. Nájemce je povinen opatřit si a dodržovat pokyny a provozní řády zavedené pronajímatelem v oblastech BOZP a PO, týkající se jeho účelu nájmu. Zavazuje se dodržovat pokyny a řády dané mu ze strany pronajímatele.
12. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události, je povinen dodržovat bezpečnostní a požární předpisy v objektu ve smyslu platných předpisů a je odpovědný za škody, které vzniknou jeho provozní činností.
13. 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.
14. Nájemce je oprávněn přizpůsobovat instalovanou technologii ZS x MV včetně antén a mikrovlnného připojení danému stavu techniky a jeho potřebám a změnit ji zcela nebo částečně, jen se souhlasem pronajímatele.
15. Nájemce se zavazuje, že zařízení neprodleně vyřadí z provozu nebo neprodleně zajistí jinou vhodnou úpravu (přeladění, změnu umístění apod.), pokud se zjistí, že jeho zařízení jakýmkoliv způsobem (mechanicky, vyzařováním, stíněním, kolizemi a jiné) bude ovlivňovat chod zařízení, které používá pronajímatel k zajištění svého provozu a chod již dříve namontovaných zařízení jiných organizací.
16. V případě, že budou nájemci předloženy důvody k oprávněnému podezření na ovlivňování stávajících systémů, je nájemce povinen neprodleně začít s odstraněním závady či zdroje ovlivňování, a to v součinnosti se všemi provozovateli anténních a komunikačních systémů, které mohou v dané oblasti způsobit ovlivňování. Pokud bude zjištěno, že nájemce nezačal neprodleně s odstraňováním závady, vyhrazuje si pronajímatel právo vypnout takový systém. Nájemce umožní správci budov přístup k hlavnímu vypínači příslušného zařízení a poučí ho o způsobu vypínání.
17. Nájemce je povinen zajišťovat úklid nečistot a odpadů vzniklých z jeho činnosti.
18. Pokud se prokáže, že nově instalovaný systém ovlivňuje stávající systémy, je nájemce povinen pozměnit parametry svého systému tak, aby toto ovlivňování odstranil.
19. Pokud nedojde ke shodě při posouzení ovlivňování jiných anténních systémů a zařízení, navrhne pronajímatel posouzení znalcem. V případě prokázání ovlivnění ze strany nájemce, uhradí příslušné náklady nájemce.
20. Nájemce bere na vědomí, že v celém areálu pronajímatele platí zákaz kouření ve smyslu zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek, je zde také zakázán prodej alkoholických nápojů a tabákových výrobků.
21. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání vstup na pronajaté prostory.
22. Pronajímatel pracovníkům nájemce umožní přístup do pronajatých prostor, na střechu budovy a do technické místnosti po předchozí dohodě se správcem objektu. Nájemce uloží jmenný seznam svých pracovníků (viz. příloha č. 1) s povolením vstupu na střechu a ke svému zařízení na informace v 1. NP objektu L.
23. V okamžiku skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu odpovídajícím stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení, případně ve stavu, v jakém se smluvní strany před ukončením nájmu dohodly. Za prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč/den prodlení. Popis stavu předávaných prostor bude uveden v předávacím protokolu.
24. Deinstalaci veškerého zařízení při skončení nájmu provede nájemce na své náklady.

**VII.**

**Skončení nájmu**

1. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před jejím uplynutím je možné skončení nájmu dohodou. § 2285 občanského zákoníku se nepoužije.

1. Pronajímatel může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:
2. nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
3. nájemce je déle jak tři měsíce v prodlení s platbami, které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli;
4. nájemce neplní své povinnosti vyplývající z nájmu řádně a včas;
5. pronajímatel potřebuje pronajatou věc nebo její část k plnění předmětu činnosti ve smyslu § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR;
6. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
7. bylo rozhodnuto o odstranění nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
8. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
9. nájemce změnil v nebytových prostorách předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele;
10. by realizace oprav nebytových prostor převýšila finanční možnosti pronajímatele.
11. Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:
12. ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nebytový prostor sloužící podnikání určen,
13. přestane být nebytový prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
14. pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci.
15. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Tím není dotčeno ustanovení § 2291 občanského zákoníku. Ustanovení § 2223, § 2312 a § 2315 občanského zákoníku se nepoužijí.
16. V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, má pronajímatel právo ukončit tuto smlouvu rovněž odstoupením od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle ust. § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a dnem doručení oznámení této skutečnosti nájemci.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 1. 2023. V případě, že se na tuto smlouvu vztahuje povinnost jejího uveřejnění v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
2. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno.
3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze dodatky, které budou takto výslovně označeny, budou mít písemnou formu a budou podepsány k tomu zmocněnými zástupci obou smluvních stran.
4. V otázkách výslovně touto smlouvou neupravených se budou smluvní strany řídit ustanoveními platnými dle obecně závazných předpisů.
5. Tato smlouva byla sepsána podle svobodné, vážné a pravé vůle obou smluvních stran, nikoli v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran. Na důkaz toho připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne V Brně dne

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

za pronajímatele za nájemce