

Smlouva o nájmu části nemovitosti

č. 01/22

Smluvní strany:

1. AGRIE Office s.r.o.

se sídlem: Šumavská 519/35, 602 00 Brno,

IČO: 042 94 416

DIČ: CZ04294416

zapsaný v obchodním rejstříku pod spisovou značkou C 89222 vedené u Krajského soudu v Brně

ID DS: **2hn7gh9**

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Ředitelství silnic a dálnic ČR, s.p.o.

se sídlem: Na Pankráci 546/56, Nusle, 140 00 Praha

IČO: 65993390

DIČ: CZ65993390

číslo smlouvy: **03EU-000991**

(dále jen „nájemce“)

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

smlouvu o nájmu části nemovitosti

(dále jen „smlouva“)

Smluvní strany, vědomy si svých povinností v této smlouvě obsažených a s úmyslem být touto smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění smlouvy:

Čl. I **Úvodní ujednání**

- 1.1 Smluvní strany prohlašují, že splňují veškeré podmínky a požadavky v této smlouvě stanovené a jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit povinnosti v ní obsažené.
- 1.2 Každá ze smluvních stran prohlašuje, že není v úpadku ani v likvidaci, a že nebylo vůči ní zahájeno trestní řízení ani insolvenční řízení.
- 1.3 Pronajímatel prohlašuje, že je většinovým spoluvlastníkem nemovitostí č.p. 524 na pozemku parc.č. 1098/8, 1098/26 v k.ú. Veveří, obci Brno, zapsaných na LV č. 389 vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „Budova“).

Čl. II **Předmět smlouvy**

- 2.1 Pronajímatel za podmínek této smlouvy nájemci pronajímá část Budovy, a to:
 - 2.1.1 část místnosti č. S1.12 v prvním podzemním podlaží pro umístění 19“ rozvaděče o rozměru 600x600 mm a držáku kabelové rezervy na stěně nad rozvaděčem,
 - 2.1.2 dále část prostor pro umístění vnitřního komunikačního vedení včetně vertikální trubičky vedoucí z místnosti operátorů do jednotlivých pater Budovy,(dále jen „předmět nájmu“) pro umístění zařízení dle čl. 3. odst. 1. této smlouvy.
- 2.2 Předmětem této smlouvy je též právo nájemce umístit v Budově propojující kabelové vedení, a to v rozsahu umožňujícím plně funkční provoz zařízení dle odst. 3.1 této smlouvy včetně možnosti připojení na veřejnou komunikační síť a připojení potenciálních partnerů nájemce, využívajících prostory v Budově, resp. právo nájemce, po celou dobu trvání této smlouvy, užít k umístění vnitřního komunikačního vedení i části Budovy, nezbytné pro připojení každého uživatele Budovy, v jakémkoliv patře Budovy tak, aby operátoři, s nimiž má Nájemce uzavřenu samostatnou smlouvu, mohli poskytovat služby elektronických komunikací uživatelům Budovy.
- 2.3 Nájemce je s technickým stavem předmětu nájmu seznámen a smluvní strany konstatují, že po provedení úprav a změn ve smyslu odst. 2.1 této smlouvy bude způsobilý ke smluvenému užívání.
- 2.4 Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat ode dne účinnosti této smlouvy.

Čl. III **Účel nájmu**

- 3.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem výstavby, provozování, údržby, úprav nebo výměn, modernizace a rozvoje datových telekomunikačních sítí, včetně veškerých koncových a obslužných zařízení (to vše dále jen „zařízení“), umožňujících umístění a provozování technologie potřebné pro zajištění provozu veřejných komunikačních sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podnikateli zajišťujícími veřejnou komunikační síť podle ZEK.
- 3.2 Nájemce nese veškeré náklady s tímto spojené a pronajímateli nemůže být žádná vyvolané investice či náklad dán k úhradě, a to ani tehdy pokud dojde nebo může dojít ke zhodnocení nemovitosti.

Čl. IV **Doba nájmu**

- 4.1 Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**, počínaje dnem účinnosti smlouvy (dále jen „Doba nájmu“).

Čl. V **Nájemné – úhrada za umístění zařízení**

- 5.1 Za pronájem předmětu nájmu za účelem umístění zařízení dle čl. II této smlouvy si smluvní strany sjednávají roční nájemné ve výši **17.000,- Kč (slovy: sedumnáct tisíc korun českých) Kč/rok**. Pronajímatel se v souladu s platnými právními předpisy rozhodl, že k této částce se připočte aktuální sazba DPH.

- 5.2 Nájemné bude hrazeno nájemcem převodem na účet uvedený ve Smlouvě, a to vždy na základě pronajímatelem vystavené faktury se splatností k poslednímu dni prvního měsíce daného kalendářního roku a bude uhrazena do třiceti (30) dnů od vystavení faktury.
- 5.3 Poměrná část Nájemného za první období po uzavření této Smlouvy, bude Pronajímateli uhrazena do třiceti (30) dnů od fyzického umístění zařízení do budovy B, kdy tento termín bude odsouhlasen oběma smluvními stranami.
- 5.4 Za den platby je považován den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.
- 5.5 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn zasílat faktury na základě této smlouvy v papírové formě nebo elektronicky. Nájemce tímto vyslovuje svůj souhlas s tím, aby mu pronajímatel faktury v elektronické podobě zasílal.
- 5.6 Pronajímatel se zavazuje zajistit, že každý daňový doklad bude nájemci doručen buď
- 5.6.1 elektronicky na emailovou adresu nebo do datové schránky nájemce, nebo
- 5.6.2 v papírové formě na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- 5.7 V případě zasílání daňových dokladů elektronicky je třeba pronajímatelem zajistit, že každý doklad bude nájemci zaslán v čitelné podobě ve formátu pdf.
- 5.8 V případě prodlení nájemce s platbami dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat úrok z prodlení ve výši 0,03 % dlužné částky za každý započatý den prodlení s platbou.

ČI. VI

Dohoda o přeúčtování nákladů na elektrickou energii

- 6.1 Smluvní strany se tímto dohodly, že pronajímatel umožní nájemci, v případě potřeby, odběr elektrické energie pro provoz zařízení a technologie ze svého odběrného místa a nájemce se pro takový případ zavazuje, že uhradí pronajímateli náklady na takto spotřebovanou elektrickou energii, a to ve výši dle stavu poměrového měřidla a takto vzniklých nákladů. O předání a převzetí poměrového měřidla sepiší smluvní strany předávací protokol, v němž bude uveden počáteční stav poměrového měřidla.

ČI. VII

Práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1 Nájemce je povinen 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. Pronajímatel umožní po celou dobu nájmu nájemci předmět nájmu nerušeně užívat.
- 7.2 Nájemcem provedené úpravy předmětu nájmu, či jiné další úpravy provedené se souhlasem pronajímatele, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, bude po dobu trvání této smlouvy odepisovat nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu o hodnotu těchto úprav.
- 7.3 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 pět (5) pracovních dnů před jejím konáním písemnou formou.
- 7.4 Vzhledem k tomu, že zařízení může být provozováno v tzv. sdíleném režimu, může být na/v předmětu nájmu umístěna technologie ve vlastnictví podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť, odlišného od nájemce, ale vždy se souhlasem pronajímatele, přičemž nájemce je k jejímu umístění a provozování v Budově oprávněn a nese za její umístění a provozování plnou odpovědnost.
- 7.5 Nájemce nebo jím pověřený subjekt je oprávněn k neomezenému přístupu do předmětu nájmu a k zařízení včetně kabeláže, a to denně od 6:00 do 18:00 hod. a v havarijních případech, tj. za účelem odstranění poruchy nebo přerušení provozu sítě bez časového omezení, tj. 24 hod. denně.

- 7.6 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.
- 7.7 Pronajímatel se zavazuje, že nebude nájemci bezdůvodně upírat souhlas a umožní umístit kabelové propojení mezi jednotlivými prvky komunikačního vedení a prvky potenciálních zákazníků operátorů, s nimiž má nájemce uzavřenou samostatnou smlouvu, včetně případného propojení na komunikační síť, a to v rozsahu potřebném k plnění účelu této smlouvy.
- 7.8 Pronajímatel se zavazuje po dobu nájmu neprovádět v Budově žádné stavební úpravy, které by nájemci způsobily obtíže či omezily užívání předmětu nájmu, popř. by narušily funkčnost a provozuschopnost zařízení, aniž by mu takové stavební úpravy předem pronajímatel neoznámil.

Čl. VIII

Ukončení smlouvy

- 8.1 Ukončení smlouvy je možné dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 8.2 Výpověď smlouvy je možné jen písemnou výpovědí, a to pouze z následujících důvodů:
- 8.2.1 nájemcem:
- a) pokud pronajímatel přes písemnou výzvu nájemce k nápravě neplní jakoukoliv z podmínek smlouvy a porušení smlouvy trvá déle než 1 měsíc od doručení výzvy k nápravě pronajímateli,
 - b) 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,
 - c) pokud se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý k užití dle účelu této smlouvy,
 - d) dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného zařízení v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat,
 - e) pokud příslušný stavební úřad neprodlouží možnost užívání předmětu nájmu k užití dle účelu této smlouvy, pokud takové povolení bylo vydáno na dobu určitou.
- 8.2.2 pronajímatelem:
- a) pokud nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě neplní podmínky smlouvy a porušení smlouvy trvá déle než 1 měsíc od doručení výzvy k nápravě nájemci,
 - b) pokud nájemce provádí stavební úpravy Budovy bez souhlasu pronajímatele, a tyto stavební úpravy neodstraní do 30 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejich odstranění,
 - c) pokud by bylo pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu nájemcem,
 - d) pokud nájemce užívá zařízení v rozporu se smlouvou a s platnými zákony a přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě neodstraní tento závadný stav do 30 dnů ode dne doručení výzvy k nápravě nájemci,
 - e) pokud je nájemce bezdůvodně více než o 1 měsíc v prodlení s placením nájemného či plateb s tím spojených podle čl. VI této smlouvy a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 30denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě.
- 8.3 Výpovědní doba činí ve všech případech tři (3) měsíce a počíná běžet posledním dnem kalendářního měsíce, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně a končí

uplynutím posledního dne posledního kalendářního měsíce výpovědní doby. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena 3. den po odeslání.

- 8.4 Po ukončení účinnosti této smlouvy je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém byl v době, kdy jej nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak, a to do 30 dnů od ukončení účinnosti této smlouvy.

Čl. IX

Změna smluvních stran

- 9.1 V návaznosti na ustanovení § 2221 občanského zákoníku, práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou původních smluvních stran. Pronajímatel tímto vyjadřuje svůj souhlas s postoupením této smlouvy na nabyvatele zařízení, dojde-li k převodu vlastnictví k němu. Každá původní smluvní strana musí o plánovaném převodu písemně informovat druhou smluvní stranu alespoň 1 měsíc před dnem převodu. V případě nesplnění této povinnosti je porušující strana povinna nahradit druhé straně případnou vzniklou újmu.
- 9.2 Dochází-li k převodu vlastnického práva či spoluvlastnického podílu na nemovitosti, je pronajímatel povinen seznámit před převodem vlastnického práva příslušného nabyvatele vlastnického práva či spoluvlastnického podílu se zněním této smlouvy.

Čl. X

Závěrečná ujednání

- 10.1 Smluvní strany shodně konstatují, že k předání prostor jež jsou předmětem nájmu došlo 1.9.2022.
- 10.2 Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti ode dne vstupu nájemce na předmět nájmu za účelem instalace zařízení, o čemž bude sepsán předávací protokol, který se stane součástí této smlouvy.
- 10.3 Smluvní strany se dohodly, že pro kontakt ve věcech týkajících se této smlouvy budou využívat tyto kontaktní osoby:

10.3.1 za pronajímatele:

10.3.2 za nájemce:

V případě bezpečnostního incidentu či jiné události v souvislosti s touto smlouvou je pronajímateli k dispozici 24 hodin denně dispečink nájemce

- 10.4 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se předmětu této smlouvy. Okamžikem nabytí účinnosti této smlouvy pozbývají platnosti veškerá ústní a písemná ujednání mezi smluvními stranami, týkající se předmětu této smlouvy, s výjimkou dohod a smluv, na které tato smlouva výslovně odkazuje. Právní jednání smluvních stran z této smlouvy vyvolává jen ty právní následky, které jsou v ní vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona. Pronajímatel na sebe přebírá nebezpečí změny okolností.
- 10.5 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.

- 10.6 Je-li některé z ujednání této smlouvy neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné pouze toto ujednání a platnost a vynutitelnost ostatních ujednání zůstane nedotčena, pokud z povahy, obsahu nebo z okolností, za jakých bylo takové ujednání přijato, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové ujednání bez zbytečného odkladu nahradit ujednáním bezvadným, které bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu ujednání vadného.
- 10.7 Vylučuje se povinnost smluvních stran poskytnout v případě výpovědi nájmu odstupné. Vylučuje se právo v případě porušení této smlouvy zadržet jakýkoliv majetek druhé smluvní strany.
- 10.8 Pohledávky vyplývající z této smlouvy nemůže žádná ze smluvních stran převést anebo postoupit na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.
- 10.9 Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují svoje podpisy.

Nájemce

V Brně dne 18-01-2023

Pronajímatel

V Brně dne 6.1.2023

Ředitelství silnic a dálnic ČR, s.p.o.

AGRIE Office s.r.o.