

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená mezi smluvními stranami:

Masarykův onkologický ústav

se sídlem Žlutý kopec 7, 656 53 Brno
zastoupený prof. MUDr. Markem Svobodou, Ph.D., ředitelem
IČO: 00209805, DIČ: CZ00209805
Bankovní spojení: Česká národní banka, č. ú.: 87535621/0710
(dále jen „pronajímatel“)

a

T-Mobile Infra CZ s. r. o.

se sídlem Tomíčkova 2411/1, 148 00 Praha 4
zastoupený: XXXXXXXX, na základě pověření ze dne 18. 1. 2023
IČO: 14436663, DIČ: CZ14436663
Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka: 365643, oddíl: C
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., č. účtu: 500131672/0800
(dále jen „nájemce“)

1. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel má příslušnost hospodaření s majetkem státu, který je předmětem nájmu a který je umístěn v budově bez čísla popisného či evidenčního (způsob využití budovy: stavba občanského vybavení) na ulici Žlutý kopec v Brně, zapsané na LV č. 191, ležící na parcele č. 380/14, k. ú. Staré Brno (dále jen „Švejdův pavilon“). Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává předmět nájmu do užívání nájemce vzhledem k tomu, že tak bude v souladu s § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku ČR“), dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití předmětu nájmu při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží.

1.2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání:

- místnost č. 7.04 v 7. nadzemním podlaží Švejdova pavilonu o podlahové ploše 9,6 m²,
- část střechy Švejdova pavilonu pro umístění anténních stožárů radiové technologie a antén, která je vymezena umístěním kotevních sloupků o rozloze 13m². Přesná umístění pronajatých prostor jsou uvedena v plánech, které jsou přílohou č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

(výše uvedená místnost a část střechy jsou ve smlouvě dále označovány jako „nebytové prostory“).

1.3. Místnost č. 7.04 je uměle osvětlena a vybavena zařízením EZS a EPS s možností připojení na silnoprůdové rozvody. Odběr elektrické energie bude samostatně měřen. Nájemce je povinen si zajistit rozvodné a měřicí zařízení a jeho instalaci, a to na vlastní náklady. Instalace měřícího zařízení a připojení na rozvody musí být projednány a odsouhlaseny pronajímatelem.

1.4. Za účelem kabelového propojení nebytových prostor bude na střešní krytině, kterou je nájemce povinen chránit proti mechanickému poškození, umístěn kabelový rošt. Veškeré kabely, krytiny a kabelové rošty je nájemce oprávněn umístit pouze v kabelovém žlabu uvedeném v příloze č. 1.

1.5. Pro umístění anténních stožárů a roznesení zátěže je nájemce povinen využít pouze připravenou ocelovou konstrukci. Nájemce není oprávněn zatěžovat střechu jiným způsobem.

1.6. Nájemce je povinen zajistit, aby anténní stožáry a ostatní instalované kovové části splňovaly podmínky ochrany před bleskem a přepětím dle platných norem, zejména dle ČSN-EN 62 305.

- 1.7. Spolu s pronajatými nebytovými prostory je nájemce oprávněn užívat přístupovou trasu k nebytovým prostorům (tj. schodiště a výtah ve Švejdově pavilonu směrem k chodbě v 6. nadzemním podlaží do místnosti č. 6.12, odtud přes strojovnu VZT v 6. nadzemním patře do prostoru schodiště, dále do místnosti č. 6.21 a odtud po schodišti do 7. nadzemního patra). Klíče ke dveřím na přístupové trase budou uloženy na vrátnici k zapůjčení oprávněným osobám nájemce.

2. Účel nájmu

- 2.1. Nájemce bude nebytové prostory po dobu trvání nájmu užívat výlučně za účelem umístění technologické stanice pro přenosovou síť nájemce. Veškerá technologie technologické stanice, včetně napájecích zdrojů bude instalována v místnosti č. 7.04, anténní systémy na samostatných anténních stožárech na střeše Švejdova pavilonu.

3. Doba trvání nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 3. 2023 do 28. 2. 2031.
- 3.2. Nájem zaniká uplynutím sjednané doby. Před jejím uplynutím je možné skončení nájmu dohodou. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“), se nepoužije.
- 3.3. Pronajímatel může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:
- a) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
 - b) nájemce je v prodlení s platbami, které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli;
 - c) nájemce neplní své povinnosti vyplývající z nájmu řádně a včas;
 - d) přestanou být plněny podmínky dle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR;
 - e) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytových prostor;
 - g) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - h) nájemce změnil v nebytových prostorách předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele;
 - i) nájemce se chová v rozporu s ustanovením § 2305 OZ;
 - j) existuje jiný závažný důvod pro vypovězení nájmu.
- 3.4. Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět:
- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou nebytové prostory sloužící podnikání určeny,
 - b) přestanou-li být nebytové prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byly určeny, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 3.5. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Tím není dotčeno ustanovení § 2291 OZ. Ustanovení § 2223 OZ, § 2312 OZ, § 2315 OZ se nepoužijí.
- 3.6. Jestliže nájemce neplní své povinnosti vyplývající z nájmu řádně a včas nebo přestanou-li být plněny podmínky dle § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, a to s účinností ke dni doručení odstoupení nájemci.

4. Podmínky nájmu

- 4.1. Nájemce se zavazuje, že po dobu nájmu nepřenechá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jiné fyzické či právnické osobě pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu.

- 4.2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nelze v pronajatých prostorech provádět jakékoliv stavební úpravy. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provede v pronajatých prostorách jakékoli stavební úpravy, nevzniká nájemci nárok na uhrazení jakýchkoli nákladů s úpravami spojených.
- 4.3. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě, na své náklady zabezpečovat jejich běžnou údržbu a drobné opravy a na své náklady odstraňovat případné škody, které v nebytových prostorách způsobí. Co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou nebytových prostor, je uvedeno v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 4.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
- 4.5. Nájemce si je vědom své odpovědnosti za zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a nezávadné pracovní prostředí v pronajatých nebytových prostorách.
- 4.6. Nájemce si je vědom své odpovědnosti za dodržování požárních zásad a pravidel požární prevence v pronajatých nebytových prostorách.
- 4.7. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu najatých nebytových prostor, způsobu jejich užívání a prostřednictvím svého hygienika také kontrolu dodržování hygienických předpisů při činnosti provozované nájemcem v najatých nebytových prostorách. Přesný termín kontroly je věcí dohody stran. Pokud k dohodě nedojde, je pronajímatel oprávněn provést kontrolu v rámci obvyklé provozní doby v pronajatých nebytových prostorách; o takto stanoveném termínu kontroly pronajímatel upozorní nájemce alespoň jeden pracovní den předem. Nájemce je povinen v dohodnutém termínu, popř. v termínu stanoveném pronajímatelem, umožnit pronajímateli a dalším osobám na kontrole se podílejícím vstup do pronajatých nebytových prostor.
- 4.8. Nájemce je při poskytování služeb povinen dodržovat veškeré právní předpisy vztahující se k předmětu vykonávané činnosti, zejména zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.9. Nájemce je povinen zajistit způsob uspořádání pronajímaných nebytových prostor (např. druh nábytku a jeho rozmístění, výzdoba, úpravy stěn, umístění reklamních tabulí), který bude respektovat prostředí objektu, v němž se dané prostory nacházejí.
- 4.10. Nájemce smí umístit vně pronajatých prostor (v objektu a na objektu pronajímatele) návěští s jakýmkoliv údajem pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
- 4.11. Nájemce smí užívat označení „Masarykův onkologický ústav“ v souvislosti s propagací své činnosti či v jiných případech pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
- 4.12. Nájemce je povinen dodržovat zákaz kouření a používání elektronických cigaret v celém areálu pronajímatele, a to zejména v pronajatých nebytových prostorech a společných prostorech, které je v souladu s touto smlouvou oprávněn užívat. Stejně tak je nájemce povinen zajistit, aby osoby, kterým umožní zdržovat se v pronajatých nebytových prostorech, dodržovaly zákaz kouření a používání elektronických cigaret.
- 4.13. Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, v tomto stavu je svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno. O předání a převzetí nebytových prostor na počátku a na konci nájmu sepíší obě strany zápis, ledaže se jedná o pokračování dříve započatého nájemního vztahu se stejným předmětem a účelem nájmu, pak se sepíše takový zápis pouze na konci nájemního vztahu, který již dále nepokračuje.
- 4.14. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat zpět pronajímateli nebytové prostory ve stejném stavu, v jakém je sám převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen nebytové prostory vyklidit a předat do posledního dne trvání nájmu. Za každý den prodlení s těmito povinnostmi uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč. Ujednáním o smluvní pokutě není nijak dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
- 4.15. V případě ztráty, odcizení nebo poškození klíče oznámí nájemce tuto událost neprodleně osobě, která mu vydala klíč a uhradí náklady spojené s vyhotovením nového klíče, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne obdržení výzvy odběratele k úhradě výše uvedené částky. Po úhradě výše uvedené částky bude nájemci vydán nový klíč.

- 4.16. Nájemce se zavazuje při veškeré své činnosti v pronajatých prostorách respektovat specifika zdravotnického provozu pronajímatele.

5. Nájemné a cena služeb

5.1. Nájemné

- a) Nájemné se sjednává dohodou takto:
- Za místnost č. 7.04 činí nájemné 14.000,-Kč bez DPH (k této částce se DPH neuplatňuje)
 - Za část střechy pro umístění anténních stožárů činí nájemné 76.000,-Kč bez DPH. K této ceně bude uplatněna daň z přidané hodnoty ve výši dle právních předpisů platných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, která bude společně s touto cenou rovněž zaplacená
- b) Nájemné je splatné dopředu ve čtvrtletních splátkách ve výši 22.500,- Kč splatných k 15. dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Poměrná částka nájemného za měsíc březen 2023 bude vyúčtována zároveň s nájemným za 2. čtvrtletí 2023.
- c) Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. 4. příslušného roku, počínaje 1. 4. 2024 oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. 3. příslušného roku.

5.2. Služby

- a) Za poskytovanou elektrickou energii se zavazuje nájemce platit cenu dle skutečné spotřeby společně s nájemným, ve stejných termínech a stejným způsobem. Cena za poskytovanou energii za měsíc březen 2023 se hradí ve stejných termínech a stejným způsobem jako nájemné za měsíc březen 2023. Cena za kWh odpovídá průměrné ceně za aktuální kalendářní čtvrtletí účtované pronajímateli poskytovatelem elektrické energie. K ceně za poskytovanou elektrickou energii bude připočítána daň z přidané hodnoty ve výši dle právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, která bude společně s touto cenou rovněž zaplacená.
- b) Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit cenu služeb adekvátně změnám cen jeho nákladových vstupů či cen jeho dodavatelů nebo s nimi spojených daní. Informace o změně cen musí být doručena nájemci písemně a je účinná od data doručení či pozdějšího data uvedeného v této informaci.
- c) V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného či úhradou ceny za poskytovanou elektrickou energii, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodloužení. Ujednáním o smluvní pokutě není nijak dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
- d) Veškeré platby nájemce pronajímateli dle této smlouvy budou uhrazeny na základě faktury vystavené pronajímatelem.

6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne 1. 3. 2023, ne však dříve než dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany tímto souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv dle výše citovaného zákona.
- 6.2. Tato smlouva je podepsána ve dvou vyhotoveních, každá ze smluvních stran obdrží jeden exemplář.
- 6.3. Právní vztahy mezi smluvními stranami, které nejsou v této smlouvě výslovně upraveny, se řídí obecně závaznými právními předpisy, občanským zákoníkem a zákonem o majetku ČR.

- 6.4. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze dodatky, které budou takto výslovně označeny, budou mít písemnou formu a budou podepsány osobami oprávněnými jednat za příslušnou smluvní stranu.
- 6.5. Za každý případ porušení této smlouvy ze strany nájemce, který není zajištěn jinou smluvní pokutou, je pronajímatel po nájemci oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč. Ujednáním o smluvní pokutě není nijak dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
- 6.6. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy, případných dodatků uzavřených k této smlouvě, dalších smluv na tuto smlouvu navazujících, jakož i se zveřejněním dalších aspektů tohoto smluvního vztahu
- 6.7. Nájemce je oprávněn převést svá práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající na jinou osobu pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
- 6.8. Smluvní strany se v souladu s § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dohodly, že místně příslušným soudem je Městský soud v Brně.
- 6.9. Pokud jakékoliv ustanovení této smlouvy netvoří její podstatnou náležitost je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních ustanovení z této smlouvy, strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit prostřednictvím dodatku k této smlouvě toto neplatné nebo nevymahatelné oddělené ustanovení takovým novým platným a vymahatelným ustanovením, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného ustanovení. Pokud však jakékoliv ustanovení této smlouvy tvoří její podstatnou náležitost je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, strany nahradí neplatné nebo nevymahatelné ustanovení v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným ustanovením, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního ustanovení obsaženému v této smlouvě.
- 6.10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.
- 6.11. Na důkaz potvrzení projevů své vůle v této smlouvě učiněných připojují obě smluvní strany své podpisy.

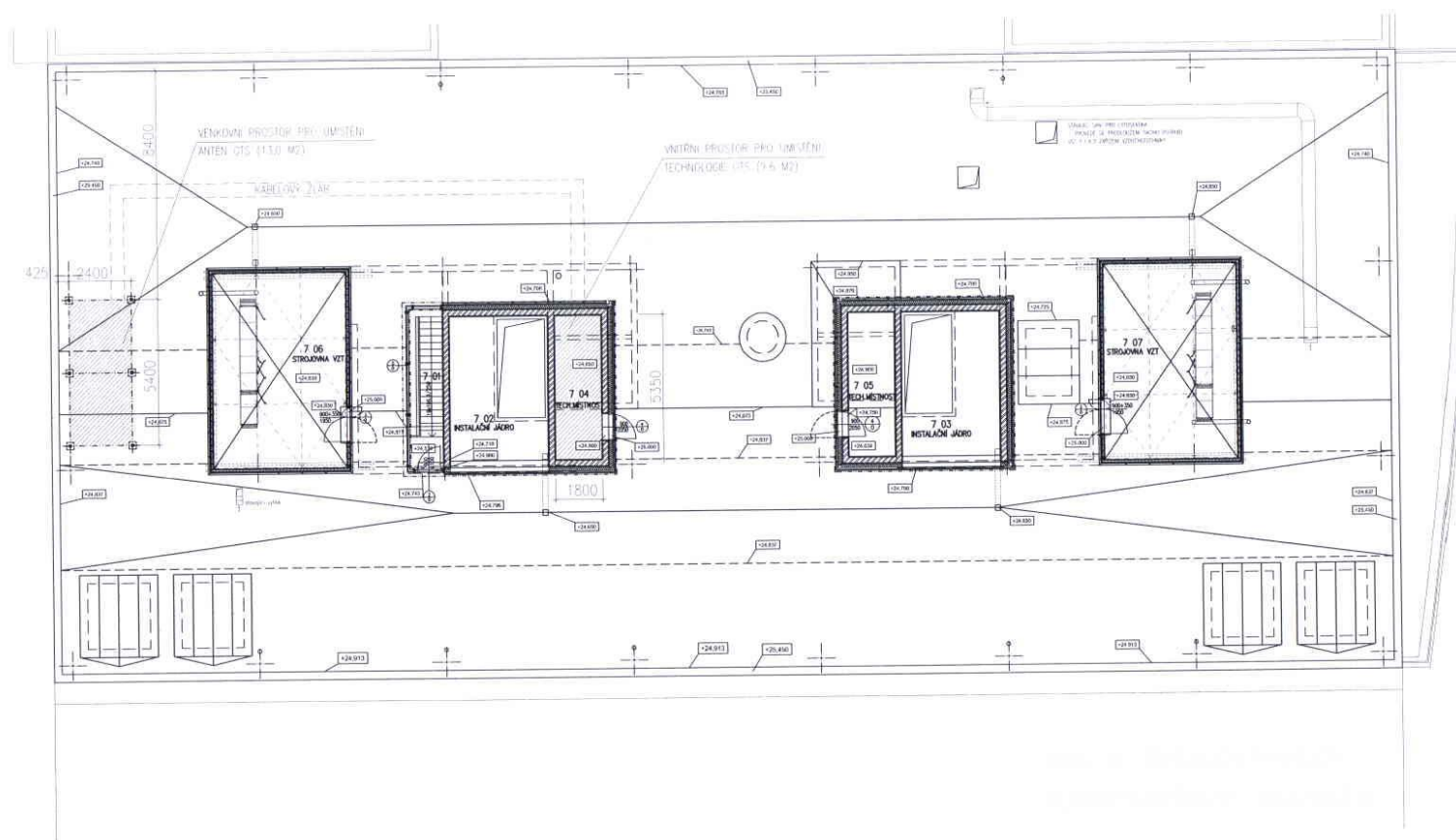
V Brně dne 1. 3. 2023

V Praze dne 1. 3. 2023

za pronajímatele
prof. MUDr. Marek Svoboda, Ph.D.
ředitel Masarykova onkologického ústavu

za nájemce
XXXXXXX
specialista leasingových smluv

РКИ ЛОНА С. 1



1. Drobné opravy nebytových prostor

- 1.1.** Za drobné opravy se považují opravy nebytových prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytových prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.
- 1.2.** Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
- a)** opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b)** opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků, včetně elektronického otevírání vstupních dveří nebytových prostor a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru nebytových prostor,
 - c)** opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
 - d)** výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytové prostory,
 - e)** opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytové prostory, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f)** opravy a certifikace měřidel nebytových prostor podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody nebytových prostor, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
 - g)** opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
 - h)** opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
 - i)** výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).
- 1.3.** Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy nebytových prostor a jejich vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v čl. 1. odstavci 1.2. této přílohy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.
- 1.4.** Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v čl. 1. odstavcích 1.2. a 1.3. této přílohy v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy nebytových prostor, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
- 1.5.** Podlahovou plochou nebytových prostor se pro účely této smlouvy rozumí součet podlahových ploch nebytových prostor a všech prostorů, které jsou s nebytovými prostory užívány, a to i mimo nebytové prostory, pokud jsou užívány výhradně nájemcem nebytových prostor; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

2. Běžná údržba nebytových prostor

Běžnou údržbou nebytových prostor se rozumí udržování a čištění nebytových prostor včetně zařízení a vybavení nebytových prostor, které se provádí obvykle při užívání nebytových prostor. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení nebytových prostor ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. 1 odst. 1.2. písm. g) této přílohy, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.