 FN Brno

smlouva č. NA/00571/2017/Hv

**Nájemní smlouva**

uzavřená ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku ČR“), mezi smluvními stranami:

#### Fakultní nemocnice Brno

se sídlem Jihlavská 20, 625 00 Brno

zastoupená MUDr. Romanem Krausem, MBA – ředitelem

IČO: 65269705

DIČ: CZ65269705

bankovní spojení: ČNB, č. ú.: 71234621/0710

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

**České Radiokomunikace a.s.**

se sídlem Skokanská 2117/1, Břevnov, 169 00 Praha 6

zastoupená Mgr. Pavlem Kosem, technickým ředitelem

IČO: 24738875

DIČ: CZ24738875

bankovní spojení: KB a.s., č. ú.: 69903021/0100

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16505

(dále jen „**nájemce**“)

(dále jen „smlouva“)

**I.**

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem, mezi který mimo jiné patří i objekt L (lůžkový trakt) v areálu FN Brno, pracoviště medicíny dospělého věku, Jihlavská 20, 625 00 Brno, na pozemku parc. č. 2876, katastrální území Starý Lískovec, obec Brno, zapsáno na LV č. 9 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci do užívání část střechy lůžkového traktu nemovitosti vymezené shora o výměře 11,5 m2 (dále jen „předmět nájmu“) k umístění 4 držáků s anténním zařízením včetně kabelového propojení a kontejneru. Schéma umístění zařízení tvoří přílohu č. 1 smlouvy.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem poskytování telekomunikačních služeb. 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. Nájemce je seznámen s technickým stavem předmětu nájmu a souhlasí s tím, že je způsobilý k užívání ve smyslu čl. I. odst. 2 této smlouvy.
4. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.

**II.**

**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 4. 2017 do 31. 3. 2019.

**III.**

**Výše a placení nájemného**

1. Za užívání předmětu nájmu je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné ve výši 220.000,- Kč bez DPH/ročně, tj. 55.000,- Kč bez DPH/čtvrtletně.
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 spolu s doručením a doložením příslušného zvýšení a výpočtu. 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 doba.
3. Náklady na dodávku el. energie bude nájemce hradit dle skutečné spotřeby dle platných cen příslušného dodavatele.
4. Pokud dojde ke zvýšení úhrady za dodávky el. energie ze strany dodavatele, 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 spolu s doručením a doložením příslušného zvýšení a výpočtu. 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 doba.
5. Pronajímatel se zavazuje umožnit vjezd a parkování 1 osobního automobilu do areálu Pracoviště medicíny dospělého věku, Jihlavská 20, 625 00 Brno. Nájemci je povoleno parkovat vozidlo na nejbližším volném místě u pronajatých prostor (předmětu nájmu), a to pouze na dobu nezbytně nutnou (max. 120 min.). Za poskytnutí této služby je nájemce povinen hradit poplatek ve výši 3.600,- Kč bez DPH/rok, tj. 900,- Kč bez DPH čtvrtletně.
6. Nájemné a poplatky za služby budou účtovány se zákonnou sazbou daně z přidané hodnoty dle příslušných právních předpisů. Za užívání předmětu nájmu a další služby je povinen nájemce platit úhradu pronajímateli jedenkrát čtvrtletně na základě faktury – daňového dokladu, která je splatná do 30-ti dnů od jejího vystavení. Faktura bude vystavena a doručena nájemci nejpozději do konce měsíce následujícího po ukončení čtvrtletí. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den čtvrtletí, za který je účtováno.
7. 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, který však nesmí být kratší než 7 pracovních dní.
8. Smluvní strany potvrzují, že nájemce na základě předchozí nájemní smlouvy č. NA/1586/2001 ve znění pozdějších dodatků složil na účet pronajímatele vratnou kauci ve výši 55.000,- Kč. 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 jím pověřenými osobami, kterým do pronajatých prostor umožnil přístup. Dojde-li tímto způsobem k vyčerpání prostředků složených na účtu pronajímatele, zavazuje se nájemce nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy o tom bude písemně informován spolu s doručením a doložením příslušného vyčerpání a výpočtu, doplnit příslušnou finanční částku do výše původní kauce uvedené v tomto odstavci. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro vypovězení smlouvy ze strany pronajímatele. Pro tento účel se sjednává jednoměsíční výpovědní doba. 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. V opačném případě pronajímatel vrátí kauci neprodleně po vypořádání svých nároků dle tohoto odstavce, nejpozději však do 7 pracovních dnů od skončení nájmu.

**IV.**

**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. Instalované systémy a zařízení nesmí negativně ovlivňovat komunikační systémy pronajímatele a dalších nájemců.
4. Všechny instalované systémy a zařízení musí splňovat zákonné předpoklady, zejména bezpečnostní, hygienické a homologační. Pronajímatel neodpovídá za obsah komunikací. Nájemce prohlašuje, že provoz instalovaných zařízení bude v souladu s právními předpisy ČR a nebude poškozovat zájmy či pověst pronajímatele.
5. 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.
6. 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.
7. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobil sám nebo jím pověřené osoby, kterým do předmětu nájmu umožnil přístup a je povinen tyto škody neprodleně odstranit, příp. způsobenou škodu pronajímateli uhradit.
8. 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.
9. 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 osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany: Pavel Bartošík, 603 857 671, p.bartosik@radiokomunikace.cz.
10. Nájemce je povinen dodržovat pokyny a provozní řády zavedené pronajímatelem v oblastech BOZP a PO, týkající se jeho účelu nájmu, s nimiž byl prokazatelně seznámen. Zavazuje se dodržovat pokyny a řády předané mu prokazatelně ze strany pronajímatele a týkající se přiměřeně předmětu nájmu a účelu nájmu nájemce.
11. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události, je povinen dodržovat bezpečnostní a požární předpisy v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, ve smyslu platných právních předpisů a je odpovědný za škody, které vzniknou jeho provozní činností.
12. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, jimiž je dotčen předmětu nájmu a/nebo účelu nájmu, 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-li k tomu povinna), je ohrožená strana oprávněna odstranit nebezpečí a závady na náklady strany v prodlení.
13. Nájemce je oprávněn přizpůsobovat instalovaná zařízení včetně antén danému stavu techniky a jeho potřebám a změnit je zcela nebo částečně jen se souhlasem pronajímatele.
14. Nájemce se zavazuje, že své 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) ovlivňuje chod zařízení, které používá pronajímatel k zajištění svého provozu a chod již dříve namontovaných zařízení jiných organizací.
15. V případě, že budou nájemci předloženy jasné důvody k oprávněnému podezření na negativní ovlivňování stávajících systémů, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu začít s odstraněním závady či zdroje ovlivňování, a to v součinnosti s pronajímatelem a se všemi provozovateli anténních a komunikačních systémů, které mohou v areálu pronajímatele dle odst. 1 čl. I. této smlouvy způsobit negativní ovlivňování. Pokud bude zjištěno, že nájemce nezačal bez zbytečného odkladu 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.
16. Nájemce je povinen zajišťovat úklid nečistot a odpadů vzniklých z jeho činnosti.
17. Pokud se prokáže, že nově instalovaný systém nájemce negativně ovlivňuje stávající systémy, je nájemce povinen pozměnit parametry svého systému tak, aby toto ovlivňování odstranil.
18. Pokud nedojde ke shodě při posouzení negativního ovlivňování jiných anténních systémů a zařízení, navrhne pronajímatel posouzení příslušným soudním znalcem v daném oboru. V případě prokázání negativního ovlivnění ze strany nájemce takovým znaleckým posudkem uhradí příslušné náklady na zmíněný posudek nájemce.
19. Nájemce bere na vědomí, že v celém areálu pronajímatele dle odst. 1 čl. I této smlouvy platí zákaz kouření ve smyslu zákona č. 379/2005 Sb., o ochraně před alkoholismem a jinými toxikomániemi, je zde také zakázán prodej alkoholických nápojů.
20. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání vstup do předmětu nájmu.
21. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je odpovědný za způsobenou skutečnou škodu, není však odpovědný za ušlý zisk a nemajetkovou újmu.
22. Pronajímatel pracovníkům nájemce umožní přístup k/do předmětu nájmu a na střechu příslušné budovy po předchozím oznámení správci objektu.
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 – předmětu nájmu bude uveden v předávacím protokolu.
24. Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání této smlouvy udržovat nemovitosti uvedené v odst. 1 čl. I této smlouvy svým nákladem v takovém stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání předmětu nájmu nájemcem či ho jakkoliv omezovat.

**V.**

**Skončení nájmu**

1. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před jejím uplynutím je možné skončení nájmu dohodou. Pronajímatel může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:

1. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
2. nájemce je déle jak tři měsíce v prodlení s platbami, které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na základě této smlouvy;
3. nájemce i přes přechozí písemné upozornění pronajímatele se stanovenou přiměřenou lhůtou k nápravě dál neplní své povinnosti vyplývající z nájmu řádně a včas;
4. pronajímatel potřebuje předmět nájmu nebo jeho část k plnění předmětu činnosti ve smyslu § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR;
5. nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek;
6. bylo z objektivních důvodů orgánem státní moci rozhodnuto o odstranění nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;
7. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
8. by realizace oprav předmětu nájmu k naplnění účelu nájmu dle této smlouvy převýšila finanční možnosti pronajímatele.
9. Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:
10. ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen, resp. k níž se váže účel nájmu dle této smlouvy,
11. přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů či z důvodu na straně pronajímatele způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, resp. k níž se váže účel nájmu dle této smlouvy, a pronajímatel neprodleně nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
12. pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti (resp. jednotlivou povinnost) vůči nájemci.
13. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.
14. 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 to dnem doručení oznámení této skutečnosti nájemci.

**VI.**

**Zveřejnění smlouvy**

1. Nájemce, s ohledem na povinnosti pronajímatele vyplývající ze zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, souhlasí se zveřejněním této smlouvy, s výjimkou ujednání o ceně obsaženého v čl. III. odst. 1 této smlouvy, které smluvní strany považují za obchodní tajemství. Zveřejnění v registru smluv provede pronajímatel.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 4. 2017.
2. Pronajímatel je povinen v případě převodu vlastnického práva k nemovitosti dle odst. 1 čl. I této smlouvy nebo její části, v níž se nachází předmět nájmu, (i) před převodem vlastnického práva nového vlastníka informovat o tom, že předmět nájmu je pronajat nájemci, (ii) před převodem vlastnického práva novému vlastníku předložit kopii této smlouvy včetně všech dodatků tak, aby na nového vlastníka přešly všechny povinnosti z této smlouvy dle § 2221 odst. 2 občanského zákoníku a (iii) doručit nájemci písemný doklad o splnění povinností dle ustanovení (i) a (ii) výše do 2 měsíců od uzavření příslušné smlouvy o převodu vlastnického práva s novým vlastníkem. V případě porušení povinnosti dle tohoto odstavce má nájemce právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby ve lhůtě 3 měsíců poté, co se dozvěděl o porušení povinnosti pronajímatele dle tohoto odstavce. Nárok na náhradu škody a jiné újmy za porušení povinnosti pronajímatele dle tohoto odstavce tím není dotčen.
3. Pronajímatel prohlašuje a zavazuje se, že na místech pro umístění zařízení nájemce neváznou žádná práva a povinnosti, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu dle této smlouvy. Pokud v této smlouvě není výslovně uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy účastníků ustanovením § 2201 a násl. občanského zákoníku. Smluvní strany se však dohodly, že ustanovení § 2303 občanského zákoníku se na tuto smlouvu neuplatní.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno.
5. Tuto smlouvu je možno měnit pouze na základě dohody smluvních stran ve formě písemného vzestupně číslovaného dodatku k této smlouvě.
6. 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 31. 3. 2017 V Praze dne 31. 3. 2017

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

za pronajímatele za nájemce

MUDr. Roman Kraus, MBA Mgr. Pavel Kos