

SMLOUVA O NÁJMU

Obchodní společnost

s obchodní firmou: **Cerea, a. s.**

se sídlem: **Dělnická 384, 531 25 Pardubice**

IČ: **465 04 940**

DIČ: **CZ46504940**

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové
spisová značka B 621

Zastoupená: Ing. Františkem Turkem, předsedou představenstva a
Ing. Petrem Hájkem, členem představenstva

Bankovní spojení: účet č. 3308561/0100, vedený u KB, a. s.

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra

se sídlem: **Přípotoční 300/12, 101 00 Praha 10**

IČ: **677 79 999**

DIČ: **CZ67779999**

Zastoupená: Mgr. Romanem Švejdou, DiS, MPA, ředitelem

(dále jen „**Nájemce**“)

dále také společně jen „**Smluvní strany**“,

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

dále jen „**Smlouva**“.

1. Prohlášení Smluvních stran

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem:

- a) pozemku parc. č. st. **1944** v kat. ú. a obci Přelouč, zapsaný na LV č. 2314, jehož součástí je stavba bez č.p. a č. e. (dále jen „**Sílo**“)

2. Předmět Smlouvy

2.1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci níže uvedený Předmět nájmu, aby jej dočasně užíval, a to za podmínek dále uvedených v této Smlouvě, a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli dohodnuté nájemné.

3. Předmět nájmu

- 3.1. Předmětem nájmu je část podlahové plochy o výměře 12,6 m² v technologické místnosti, která je v 9. nadzemním podlaží Sila, vč. obslužných prvků, antén a anténních tras, a odběr elektrické energie (dále rovněž jen jako „*Předmět nájmu*“).
- 3.2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s Předmětem nájmu, shledává ho ve stavu způsobitelném k účelu nájmu a nespatřuje žádné překážky v jeho řádném užívání.
- 3.3. Nájemce prohlašuje, že při podpisu této Smlouvy má Předmět nájmu v užívání, a to dle předcházející smlouvy o nájmu ze dne 30. 9. 2002 ve znění dodatků č. 1 – 5.
- 3.4. Hodnota poskytovaného majetku činí: 435 000,- Kč.

4. Účel nájmu

- 4.1. Účelem nájmu je **dlouhodobé umístění telekomunikačního zařízení**. Nájemce je povinen v souladu s § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., Předmět nájmu užívat pouze v tomto rozsahu a k tomuto účelu.

5. Doba nájmu

- 5.1. Nájem se uzavírá na dobu určitou a to do 30. 9. 2032.

6. Skončení nájmu

- 6.1. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět Smlouvu písemně, a to i bez udání důvodu. Výpověď musí být doručena v písemné formě druhé Smluvní straně.
- 6.2. Výpovědní doba činí **12 měsíců** a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 6.3. Případ opakovaného (tj. nejméně dvojnásobného) porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy ze strany Nájemce je Pronajímatel oprávněn posuzovat jako podstatné porušení. Podstatným porušením povinnosti je vždy též prodlení se zaplacením nájemného, příp. cen za níže uvedené služby o více než 40 dnů nebo porušení povinnosti Nájemce užívat Předmět nájmu výlučně k účelu uvedenému v čl. 4. V tomto případě je Pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. Účinky výpovědi pak nastávají okamžikem, kdy projev vůle Pronajímatele vypovědět smlouvu je doručen do sféry dispozice nájemce.

7. Práva a povinnosti Nájemce

- 7.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu stanoveném touto Smlouvou.
- 7.2. Nájemce je povinen řádně hradit nájemné.
- 7.3. Nájemce odpovídá za škodu na všech součástech Předmětu nájmu, jeho příslušenství a vybavení. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost Nájemce nebo Pronajímatele.

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která v a na Předmětu nájmu způsobil sám, nebo další osoby, které zde vykonávaly činnost z pověření Nájemce. Nestane-li se tak, je Pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění Nájemce, závady a poškození odstranit a požadovat od Nájemce náhradu nákladů takto vynaložených.

Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu tak, aby nevznikla škoda ani na Předmětu nájmu, ani na jakémkoli ostatním majetku Pronajímatele či třetích osob. Nájemce je povinen jakoukoli vzniklou škodu okamžitě hlásit zástupcům Pronajímatele.

- 7.4. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy na a v Předmětu nájmu bez písemného souhlasu Pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 7.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu, a to jako důsledek užívání Předmětu nájmu, jakož i veškeré ostatní změny a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu těch úprav, které má provést Pronajímatel a umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním této povinnosti, bez ohledu na skutečnost, zda Nájemce změnu na Předmětu nebo porušení povinnosti dle tohoto ustanovení zavinił, či nikoliv.
- 7.6. Nájemce je povinen udržovat pořádek ve všech prostorech Předmětu nájmu a případný nepořádek, vzniklý instalací či v rámci servisních prací, je povinen neprodleně na vlastní náklady odstranit.
- 7.7. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou Předmětu nájmu, jimiž jsou náklady na udržování a čištění Předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším používání Předmětu nájmu.
- 7.8. Nájemce je povinen zajišťovat bezpečnost a dodržovat předpisy požární ochrany v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a s dalšími navazujícími předpisy a technickými normami v oblasti BOZP a životního prostředí. Zařízení je majetkem Nájemce a Nájemce na vlastní náklady zajišťuje jeho revize, údržbu, opravy a pojištění. Revize musí odpovídat protokolu o určení vnějších vlivů stanovených společností Cerea, a. s., PROTOKOL č. 2017. Prostory Sila jsou klasifikovány jako prostory se zvýšeným požárním nebezpečím a výskytem hořlavých prachů.
- 7.9. Smluvní strany si sjednávají, že v případě výpadku dodávky elektrické energie si Nájemce může zajistit náhradní dodávku do Předmětu nájmu na své jméno a na svůj účet bez nároku na jakákoli plnění vůči Pronajímateli, a to po dobu prvních 4 hodin po výpadku. Po uplynutí této doby je k dodávce elektrické energie opět zavázán Pronajímatel za podmínek dle této smlouvy.
- 7.10. Nájemce je povinen po předchozím upozornění Pronajímatele, které bude učiněno nejméně 24 hodin předem, umožnit Pronajímateli popř. jím určeným osobám přístup do Předmětu nájmu např. za účelem inventarizace pronajímaného majetku či k zajištění jiných úkonů. V případě, že by hrozila akutní havárie, je Nájemce povinen umožnit vstup neprodleně.
- 7.11. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, je Nájemce povinen nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a protokolárně odevzdat Předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a úprav, které provedl se souhlasem Pronajímatele.
- 7.12. Pokud by Nájemce svou vyklizovací povinnost nesplnil ani do deseti dnů ode dne skončení nájmu, má Pronajímatel právo zamezit mu přístup do Předmětu nájmu Pronajímatel je oprávněn Předmět

nájmu otevřít za přítomnosti dvou svědků, provést přesný soupis věcí náležejících Nájemci, tyto věci vyklidit a uskladnit je na náklady Nájemce. Tím není dotčena smluvní pokuta v čl. 12 ani náhrada ušlého zisku.

8. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel je povinen vynaložit veškeré oprávněně očekávatelné úsilí k zajištění řádného nerušeného výkonu práv Nájemce po celou dobu trvání nájmu.
- 8.2. Pronajímatel je povinen předem oznámit Nájemci jeho úmysl pronajmout či zřídit jiné právo k Silu pro třetí osobu a v případě, že by pronájmem nebo zřízením jiného práva mohlo dojít k ohrožení či omezení účelu nájmu podle této smlouvy, je Pronajímatel povinen písemně požádat o souhlas Nájemce.
- 8.3. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny jen se souhlasem Nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li Pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, souhlas Nájemce se nevyžaduje.
- 8.4. Pronajímatel je oprávněn po předchozím upozornění Nájemce vstupovat do Předmětu nájmu, a to zejména za účelem provádění oprav Předmětu nájmu, technických kontrol a kontrol stavu Předmětu nájmu a užívání Předmětu nájmu a provedení kontroly povinností stanovených touto Smlouvou.

9. Podnájem

- 9.1. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájem jen s výslovným písemným souhlasem Pronajímatele.
- 9.2. V případě udělení tohoto souhlasu, je Nájemce povinen zajistit plnění všech povinností stanovených touto Smlouvou.

10. Nájemné, splatnost nájemného

- 10.1. Nájemné za Předmět nájmu (dále také jen „Nájemné“) je stanoveno dohodou Smluvních stran a činí **50 000 Kč ročně bez DPH** (slovy: padesát tisíc korun českých).
- 10.2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně a je v částce jedné čtvrtiny ročního nájemného, tj. 12 500 Kč, (dále jen „**Čtvrtletní nájemné**“). Nájem se hradí na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Čtvrtletní nájemné bude zdaňováno zákonnou sazbou DPH.
- 10.3. Nájemné dle čl. 10.1 této smlouvy nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii spotřebovanou Nájemcem pro provoz instalovaného telekomunikačního zařízení.

Náklady za Nájemcem spotřebovanou elektrickou energii ve výši dle stavu podružného elektroměru budou přeúčtovány Pronajímatelem Nájemci čtvrtletně vždy po obdržení vyúčtování od dodavatele elektrické energie Pronajímatelem, a to v cenách účtovaných Pronajímateli dodavatelem elektrické energie.

Nájemce uhradí fakturu, kterou Pronajímatel přeúčtuje Nájemci náklady na Nájemcem spotřebovanou elektrickou energii do 14 dní po obdržení faktury. Elektrická instalace musí odpovídat protokolu o určení vnějších vlivů. Elektroměr je v majetku Nájemce. Nájemce je povinen doložit protokol o cejchování elektroměru.

- 10.4. **Nárok na zaplacení Čtvrtletního nájemného vzniká vždy k prvnímu dni započatého čtvrtletí a je splatné ve lhůtě 14 dní ode dne vystavení faktury.** První den v měsíci je dnem uskutečnění zdanitelného plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění.
- 10.6. Okamžikem zaplacení je okamžik, kdy byla dlužná částka připsána na účet Pronajímatele.

11. Sazby nájemného, služeb, inflační doložka

- 11.1. Základní sazba nájemného dle této Smlouvy se zvyšuje každý rok trvání této Smlouvy o míru inflace (přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášenou Českým statistickým úřadem v lednu každého kalendářního roku za předchozí kalendářní rok.

12. Smluvní pokuta a smluvní úrok z prodlení

- 12.1. V případě porušení povinností Nájemce stanovených v čl. 7. a 9. této Smlouvy je povinen zaplatit Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (slovy: tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení povinnosti.
- 12.2. V případě porušení povinnosti Nájemce užívat Předmět nájmu k účelu vymezenému v čl. 4. této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každé porušení této povinnosti.
- 12.3. V případě prodlení Nájemce se zaplacením peněžního plnění dle čl. 10. a 12. této Smlouvy může Pronajímatel nárokovat úrok z prodlení ve výši 10 % p. a. a dále náklady spojené s uplatněním pohledávky dle platné právní úpravy.
- 12.4. Pronajímatel je rovněž vždy oprávněn požadovat zákonný úrok z prodlení z dlužné částky.
- 12.5. Sjednanými smluvními pokutami není dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody v plné výši.

13. Závěrečná ustanovení

- 13.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 10. 2023. Nejdříve však dnem zveřejnění v registru smluv.
- 13.2. Nájemce prohlašuje, že se na něj vztahují povinnosti vyplývající ze 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. Obě smluvní strany jsou oprávněny a v případech stanovených zákonem i povinny uveřejnit Smlouvu včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Obě smluvní strany jsou s uveřejněním Smlouvy včetně metadat srozuměny. Zveřejnění Smlouvy zajistí

Nájemce. Pro odstranění pochybností smluvní strany shodně prohlašují, že žádná skutečnost Smlouvy nepředstavuje obchodní tajemství.

- 13.2. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva ke dni účinnosti v celém rozsahu ruší a nahrazuje dosavadní Nájemní smlouvu ze dne 30. 9. 2002, včetně všech dodatků.
- 13.3. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pokud se ocitne v prodlení s úhradou závazků vyplývajících z této Smlouvy o více než 40 dní po jejich splatnosti, je Pronajímatel oprávněn zveřejnit údaj o tom, že Nájemce je vůči němu v prodlení s úhradou splatných závazků a případně i jejich výši.
- 13.4. Nájemce prohlašuje, že je ekonomicky v dobré kondici, není osobou, proti níž by bylo vedeno exekuční nebo insolvenční řízení, nevede žádný spor, v němž by neúspěch vedl k závazku, jehož splnění by bylo nemožné nebo by hospodářsky destabilizovalo Nájemce. Nájemce není osobou ohroženou vstupem do insolvenčního řízení a řádně a včas plní veškeré své závazky.
- 13.5. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a Nájemce dvě vyhotovení.
- 13.6. Stanou-li se některá ustanovení neplatná nebo obsolentní, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a nedotčena.
- 13.7. Měnit nebo doplňovat text této Smlouvy je možné jen formou písemných dodatků, které budou platné, jestliže budou řádně potvrzeny a podepsány oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.
- 13.8. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, a že ji rozumí. Dále prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, a že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha: Protokol č. 2017

V Pardubicích dne.....

V Praze dne.....

.....
Ing. František Turek,
předseda představenstva
Cerea, a.s.

.....
Mgr. Roman Švejda, DiS, MPA
ředitel
Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra

.....
Ing. Petr Hájek,
člen představenstva
Cerea, a.s.