



3360/HHB/2017-HHBH

Č.j.: UZSVM/HHB/3284/2017-HHBH

**Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,**

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,

za kterou právně jedná Ing. Milan Málek, ředitel odboru Odloučené pracoviště Havlíčkův Brod,  
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014, v účinném znění

IČ: 69797111

bankovní spojení: xx

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**Česká telekomunikační infrastruktura a.s.,**

se sídlem Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3,

zastoupená xxxxxxxxxxxxxxxx, na základě pověření představenstva ze dne xxxxxxxxxxxxxxxx

IČ: 04084063

DIČ: CZ04084063

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20623

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

identifikační kód: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**(dále jen „nájemce“)**

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) tuto

## **SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR, SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**

### **ČI. I.**

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě § 19b zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb. příslušný hospodařit s níže uvedeným majetkem:

- pozemek stavební parcela číslo 132/2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 261, způsob využití administrativní objekt (dále v této smlouvě označena jako „budova“),

zapsaným na listu vlastnictví č. 60000, pro katastrální území Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrálním pracovištěm Havlíčkův Brod.

2. Ve shora uvedené budově č.p. 261 se nacházejí prostory (dále definované v čl. II. této smlouvy), které pronajímatel nepotřebuje k plnění funkcí státu, nebo jiných úkolů v rámci své působnosti, ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

## Čl. II.

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání na střeše budovy Smetanovo nám. 261, Havlíčkův Brod:
  - a) prostor o ploše 35,2 m<sup>2</sup> pro technologický kontejner;
  - b) prostor o ploše 12,6 m<sup>2</sup> pro anténní stožárky;
  - c) prostory v/na budově, které jsou potřebné na kabelová propojení, tj. na vedení kabelů mezi:
    - jednotlivými technologiemi nájemce;
    - technologií nájemce a existujícím rozvaděčem nízkého napětí budovy;
    - technologií nájemce a zásuvkou pro záložní dieselagregát umístěnou na budově;
    - technologií nájemce a veřejnou komunikační sítí ve vlastnictví nájemce přivedenou do budovy.
2. Prostory podle čl. II. odst. 1 této smlouvy společně tvoří pronajaté prostory (dále jen „pronajaté prostory“). Poloha a rozsah pronajatých prostor jsou vyznačeny v plánu, který je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany shodně prohlašují, že pronajaté prostory a jejich účel, tak jak je specifikován touto smlouvou, je vymezen dostatečně jasně, určitě a srozumitelně.
3. Nájemce se zavazuje platit za užívání pronajatých prostor úplaty dle čl. III. této smlouvy.
4. V čl. II. této smlouvy uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti. Nájemce je osobou oprávněnou mimo jiné k výkonu komunikačních činností podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „Zákon“). Účelem nájmu je užívání pronajatých prostor k umístění a provozování základnové stanice veřejné komunikační sítě (dále jen „Zařízení“) umožňující umístění a provozování technologie pro zajištění sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podnikateli poskytujícími veřejně dostupné služby elektronických komunikací ve smyslu Zákona.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
6. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií.

## Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory, uvedené článku II. této smlouvy, se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši **114 209,- Kč** ročně. Nájemné bylo stanoveno jako nájemné v místě a čase obvyklé.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. xxxxxxxxxxxxxx, a to ve čtvrtletních splátkách ve výši **28 552,25 Kč**, které musí být zaplacený vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.

Nájemce se zavazuje zaplatit poměrnou část čtvrtletní splátky nájemného za II. čtvrtletí roku 2017 (od 15.5.2017 do 30.6.2017) ve výši 14.746,77 Kč ve lhůtě do 15.7.2017.

3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 5041700161.

4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletního nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N(t+1) = N_t \times (1 + I_t / 100)$$

**kde:**

N(t+1) je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N<sub>t</sub> je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I<sub>t</sub> je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.

#### Čl. IV.

Nájem se ujednává na dobu **od 15.5.2017 do 31.12.2020**.

#### Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.
3. Pronajímatel souhlasí, že úpravy pronajatých prostor provedené nájemcem, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce. Pronajímatel prohlašuje, že budovu, jejíž součástí jsou pronajaté prostory, účetně odepisuje v odpisové skupině č. VII, daňově ji dle příslušných ustanovení zákona ZDP neodepisuje. V souladu s § 28 odstavcem 3 ZDP pronajímatel prohlašuje, že nezvýší vstupní cenu budovy o hodnotu těchto úprav.
4. Pronajímatel a nájemce dále prohlašují, že tato nájemní smlouva navazuje bezprostředně na předchozí Smlouvu o umístění zařízení uzavřenou dne 17.7.2000 mezi Finančním ředitelstvím v Hradci Králové jako majitelem objektu a společností EuroTel Praha, spol. s r.o. jako provozovatelem zařízení (dále jen „Předchozí smlouva“) a tato nájemní smlouva v celém rozsahu Předchozí smlouvu nahrazuje. Pronajímatel souhlasí, že v případě úprav pronajatých prostor provedených doposud provozovatelem zařízení dle Předchozí smlouvy, které mají charakter

technického zhodnocení ve smyslu § 33 ZDP, bude i nadále pokračovat v odepisování po dobu trvání Nájemní smlouvy nájemce. V souladu s § 28 odstavcem 3 ZDP pronajímatel prohlašuje, že nezvýší vstupní cenu budovy o hodnotu těchto úprav a nebude tyto úpravy odepisovat.

## ČI. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
4. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu, uvedenému v čl. II. odst. 2., vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v čl. II. odst. 2.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých prostor, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o které v době uzavření smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zřídít třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení povinností nájemce, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
11. V souladu s charakterem provozované činnosti za zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a zajištění hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v užívaných prostorech nájemce. Nájemce a pronajímatel se budou vzájemně písemně informovat o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají pronajatých prostor a spolupracovat při zajišťování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v prostorách užívaných nájemcem a v těchto prostorách zajišťuje technickou část kontroly.

12. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.
14. Pronajímatel umožní nájemci umístit jednotlivá kabelová propojení ve smyslu čl. II odst. 1 písm. c) této smlouvy, a to v čase a v rozsahu potřebném k plnění účelu této smlouvy a při zachování stávajících podmínek nájmu, především výše nájemného.
15. Pronajímatel nemá právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zdržet movité věci, které má nájemce na střeše budovy.
16. V případě převodu vlastnického práva k budově nebo její části je pronajímatel povinen nejpozději ke dni převodu vlastnického práva k budově nebo její části prokazatelně seznámit nového vlastníka s obsahem této smlouvy. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci, že uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva k budově nebo její části a že dle předchozí věty seznámil nového vlastníka s touto smlouvou.
17. Pronajímatel souhlasí s tím, že v případě převodu vlastnického práva k Zařízení je nájemce oprávněn postoupit svá práva a povinnosti dle této smlouvy na nového vlastníka Zařízení. Zamýšlený převod vlastnického práva k Zařízení je nájemce povinen pronajímateli předem oznámit.
18. Nájemce je oprávněn přizpůsobovat umístěné Zařízení včetně antén, mikrovlnného připojení a souvisejících Zařízení aktuálnímu vývoji telekomunikačních technologií, přemísťovat jej v rozsahu pronajatých prostor a měnit jej zcela nebo částečně, pokud se tím rozsah Předmětu nájmu nerozšiřuje.
19. S ohledem na skutečnost, že mobilní veřejná komunikační síť nájemce pracuje v tzv. sdíleném režimu, je k funkčnosti Zařízení a tedy k naplnění účelu této smlouvy nutné, aby na/v Zařízení byly umístěny součástky ve vlastnictví jiných podnikatelů poskytujících veřejně dostupné služby elektronických komunikací ve smyslu Zákona, přičemž pro účely této smlouvy jsou tyto považovány za součást Zařízení a nájemce je k jejich umístění a provozování oprávněn a nese za jejich umístění a provoz plnou odpovědnost.

## ČI. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáno.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., ve spojení s ustanovením § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění pronajatých prostor končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.

5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajaté prostory odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
8. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
9. V případech, uvedených v odst. 6. – 8. činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. V případech ukončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby či okamžitým ukončením nájemního vztahu poskytne pronajímatel nájemci nejvíce 60 kalendářních dnů k odstranění Zařízení z pronajatých prostor. Pro tento případ se nájemce zavazuje hradit pronajímateli částku, která odpovídá poměrné výši nájemného, a to až do odstranění Zařízení.
10. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele je vyloučena aplikace § 2315 z. č. 89/2012 Sb.

#### ČI. VIII.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 60 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení nájemního vztahu (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. O faktickém předání a převzetí prostor bude smluvními stranami sepsán protokol, ve kterém bude uveden jeho stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

#### ČI. IX.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby za služby, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

#### ČI. X.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem 15.5.2017.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
3. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
4. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení čl. III. odst. 6. tímto není dotčeno.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
6. Smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
7. Nájemce prohlašuje, že informace obsažené v plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, nepodléhají povinnosti zveřejnění dle Zákona o registru smluv a pronajímatel se zavazuje Přílohu č. 1 nezveřejnit.
8. Tato smlouva bude zveřejněna Úřadem v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
9. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Havlíčkově Brodě dne .....

V Praze dne.....

.....  
Ing. Milan Málek  
ředitel odboru Odloučené pracoviště  
Havlíčkův Brod  
  
pronajímatel

.....  
XXXXXXXXXXXX  
  
nájemce

Přílohy:  
příloha č. 1 – půdorysný plán