

Smlouva o nájmu




ev. číslo AVIS^{ME}: 24/2200/0001

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (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 č. 219/2000 Sb.“)






(dále jen „smlouva“)

Článek I. Smluvní strany

Česká republika - Generální finanční ředitelství

se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1 - Nové Město
zastoupená:  ředitelkou Sekce ekonomiky,
na základě pověření č. j. 17809/23/7300-20165-050016 ze dne
30. 3. 2023
IČO: 72080043
DIČ: CZ72080043
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
adresa pro doručování: Generální finanční ředitelství
Oddělení služeb a hospodářské správy v Českých Budějovicích
Mánesova 3a, 371 87 České Budějovice
p9iwj4f
datová schránka:
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)
a

CETIN a.s.

se sídlem: Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
zastoupená:  manažerem realitních služeb,
na základě pověření představenstva společnosti
IČO: 04084063
DIČ: CZ04084063
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 20623
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
identifikační kód: 
finanční kód: 
adresa pro doručování: adresa sídla dle obchodního rejstříku
CETIN a.s.
Nemovitosti
Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9
datová schránka: qa7425t
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

společně také jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě „smluvní strana“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je podle zákona č. 219/2000 Sb. příslušný hospodařit s pozemkem parc. č. 62/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4 976 m², jehož součástí je budova České Budějovice 7, č. p. 1803 - stavba pro administrativu na adrese Mánesova č.p. 1803, č.o. 3a, České Budějovice ve vlastnictví České republiky (dále jen „budova pronajímatele“) zapsaným na listu vlastnictví č. 447 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, pro katastrální území České Budějovice 7, obec České Budějovice.
Příslušnost hospodařit s majetkem státu vznikla pronajímateli na základě čl. VI. zákona č. 199/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů a některé další zákony.
2. Součástí budovy pronajímatele je nebytový prostor, který pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, a který je oprávněn v souladu s ust. § 27 zákona č. 219/2000 Sb. přenechat do užívání nájemci.
3. Nájemní právo podle této smlouvy se nezapisuje do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).
4. Nájemce je osobou oprávněnou mimo jiné k zajišťování sítí elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 127/2005 Sb.“).
5. Smluvní strany si potvrzují, že nájem dle této smlouvy je bez přerušení pokračováním nájmu, ujednaného Nájemní smlouvou uzavřenou mezi smluvními stranami dne 30. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 uzavřeného dne 18. 10. 2016 a dodatku č. 2 uzavřeného dne 23. 8. 2017 (dále jen „původní smlouva“).

Článek III. Vymezení pojmů

Pro účely této smlouvy se definují následující pojmy takto:

- a) zařízení - základnová stanice veřejné komunikační sítě, napájecí zdroje, klimatizace, anténní stožáry a konstrukce, metalické a optické kabely a jejich trasy, přípojka nízkého napětí (dále jen „zařízení“),
- b) umístění - situování zařízení v/na budově pronajímatele,
- c) instalace - vybudování zařízení prostřednictvím odborné firmy, včetně nezbytných stavebních úprav,
- d) provozování - činnost k zajištění trvalé provozuschopnosti zařízení, tj. kontrola, údržba, opravy a úpravy, příp. výměna zařízení nebo jeho částí,
- e) rekonfigurace sítě - změna struktury sítě základnových stanic nájemce.

Článek IV. Předmět nájmu

1. Za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do užívání nebytový prostor – místnost č. 1005 – strojovna nacházející se v 10. patře v budově pronajímatele o celkové výměře 18,60 m² - ostatní plocha a část střechy budovy pronajímatele o výměře 3,00 m² (dále jen „předmět nájmu“). Umístění předmětu nájmu je vyznačeno v plánu

budovy pronajímatele, který tvoří přílohu č. 1 smlouvy. Smluvní strany shodně prohlašují, že předmět nájmu a jeho účel, tak jak jsou specifikovány touto smlouvou, jsou vymezeny dostatečně jasně, určitě a srozumitelně.

2. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu, v prostorách v/na budově pronajímatele, které jsou potřebné na kabelové propojení, umístit vedení kabelů mezi technologií nájemce a existujícím rozvaděčem nízkého napětí budovy pronajímatele a technologií nájemce a datovým (telefonním, respektive optickým) rozvaděčem budovy pronajímatele.
3. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytně nutném i společné prostory v budově pronajímatele, které jsou nezbytné k naplnění účelu této smlouvy, a to zejména k přístupu do/k předmětu nájmu.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu, že předmět nájmu je ve stavu způsobitelném ke smluvenému účelu užívání a že jej za podmínek níže uvedených do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
5. O předání a převzetí předmětu nájmu (včetně počtu předaných klíčů) nebude sepsán písemný předávací protokol, neboť předmět nájmu je nájemcem užíván na základě původní smlouvy.

Článek V. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu k umístění a provozování zařízení a zajištění možnosti nájemce zpřístupnit zařízení podnikateli dle zákona č. 127/2005 Sb. k poskytování veřejně dostupné služby elektronických komunikací dle č. 127/2005 Sb. pronajímateli, jiným uživatelům budovy pronajímatele a spotřebiteli služby elektronických komunikací.
2. Pro jiný účel nájmu je nutný předchozí souhlas pronajímatele.

Článek VI. Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno dohodou smluvních stran v souladu s ust. § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. a jeho roční výše činí 73 373,- Kč (slovy: sedmdesát tři tisíc tři sta sedmdesát tři korun českých).
2. V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 235/2004 Sb.“), pronajímatel u nájemného uplatňuje osvobození od DPH.
3. Smluvní strany se dohodly na každoroční valorizaci nájemného. Nájemné bude navýšeno vždy od 1. 1. příslušného kalendářního roku o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet inflace pro rok 2024 bude stávající výše nájemného. Základem pro výpočet inflace pro rok 2025 a roky následující bude výše nájemného k 31. 12. předchozího kalendářního roku. V případě, že míra inflace bude mít nulovou nebo zápornou hodnotu, výše nájemného zůstává nezměněna. Nájemné bude navýšeno bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě a nová výše nájemného bude pronajímatelem nájemci oznámena bez zbytečného odkladu po zveřejnění tohoto ukazatele Českým statistickým úřadem formou písemného sdělení. Do okamžiku prokazatelného doručení tohoto sdělení nájemci na adresu pro doručování uvedenou v článku I. smlouvy nebo do datové schránky nájemce je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné ve stávající výši. Nájemné navýšené o inflaci bude

nájemcem hrazeno v první platbě nájemného poté, co bude nová výše nájemného nájemci oznámena. Nedoplatek na nájemném představující rozdíl mezi výší nájemného před navýšením a výší nájemného po navýšení za období od 1. 1. příslušného kalendářního roku, ve kterém je nájemci oznámení doručeno, bude nájemcem uhrazen v první platbě nájemného následující po doručení oznámení o zvýšení nájemného nájemci s tím, že na faktuře vystavené pronajímatelem bude tento rozdíl uveden jako samostatná položka.

4. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jejichž výčet je uveden v následujícím článku smlouvy a které jsou hrazeny samostatně.
5. Skončí-li nebo začne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze odpovídající poměrná část výše nájemného.

Článek VII. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to dodávku médií v rozsahu dále uvedeném v tomto článku a nájemce se zavazuje nést náklady na tyto služby.
2. Náklady na dodávku médií hrazených nájemcem budou stanoveny takto:

Elektrická energie:

Předmět nájmu je osazen samostatným podružným elektroměrem umístěným v budově pronajímatele. Náklady na dodávku elektrické energie budou nájemcem hrazeny dle skutečné spotřeby zaznamenané na podružném elektroměru za ceny účtované dodavatelem.

Náklady na dodávku elektrické energie budou nájemcem hrazeny zálohově. Výčet a výše zálohových plateb jsou uvedeny v příloze č. 2 smlouvy.

3. K ceně elektrické energie bude při fakturaci připočtena pronajímatelem DPH ve výši platné v den zdanitelného plnění. Zálohová platba za elektrickou energii je ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb. smluvními stranami považováno za dílčí plnění.

Článek VIII. Platební podmínky

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude nájemcem hrazeno čtvrtletně ve výši 18 343,25 Kč (slovy: osmnáct tisíc tři sta čtyřicet tři korun českých dvacet pět haléřů) převodem na účet pronajímatele určeného k úhradě nájemného uvedeného v článku I. smlouvy, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy vždy nejpozději do 15. dne prvního kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností do 15. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
2. Zálohové platby na dodávku elektrické energie budou nájemcem hrazeny čtvrtletně na účet pronajímatele určeného k úhradě služeb uvedeného v článku I. smlouvy, a to na základě zálohové faktury vystavené pronajímatelem nejpozději do 15. dne prvního kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností do 15. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Pronajímatel se zavazuje v souladu s platnými právními předpisy a touto smlouvou vystavit nájemci za jím zaplacenou zálohovou fakturu daňový doklad o přijaté platbě, a to vždy nejpozději do 15. dnů ode dne připsání uhrazené částky na příslušný účet pronajímatele.
3. Vyúčtování zálohových plateb bude provedeno pronajímatelem po doručení vyúčtování

dodavatelem elektrické energie nejpozději do 31. 3. následujícího kalendářního roku podle skutečné výše spotřeby elektrické energie vypočtené pronajímatelem z dodavatelské faktury a údajů na instalovaném elektroměru bez jakékoliv přírážky, provize nebo poplatku. Na vyžádání doloží pronajímatel nájemci k vyúčtování zálohových plateb kopie dokladů (faktur) doložených dodavatelem. Případný nedoplatek uhradí nájemce pronajímateli na základě daňového dokladu - faktury (dále jen „faktura“) vystavené pronajímatelem se splatností 15 dnů ode dne doručení faktury nájemci, a to na příjmový účet pronajímatele č. 19-129231/0710. Případný přeplatek vrátí pronajímatel nájemci na účet nájemce uvedený v čl. I. smlouvy, nejpozději do 21 dnů od doručení vyúčtování nájemci.

4. Výše zálohových plateb může být ze strany pronajímatele upravována v návaznosti na skutečné náklady předchozího kalendářního roku, a to formou písemného oznámení doručeného nájemci společně se zasláním nové přílohy bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě. Na vyžádání doloží pronajímatel nájemci kopii dodavatelské faktury.
5. Faktura/zálohová faktura musí obsahovat všechny náležitosti dle platných právních předpisů, zejména dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a náležitosti ve smyslu ustanovení § 435 občanského zákoníku. Faktura musí obsahovat náležitosti daňového dokladu dle ustanovení § 29 zákona č. 235/2004 Sb.
6. Faktury/zálohové faktury budou nájemci zasílány buď v listinné podobě na fakturační adresu, kterou je adresa pro doručování uvedená v článku I. smlouvy, nebo elektronicky do datové schránky nájemce či na e-mailovou adresu nájemce [REDACTED]. Bude-li faktura/zálohová faktura vystavena v elektronické podobě a zaslána na e-mailovou adresu nájemce, musí obsahovat zaručený elektronický podpis nebo být zabezpečena jakýmkoliv jiným certifikátem uznávaným právním řádem České republiky.
7. Faktury/zálohové faktury musí být vystaveny ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného v článku I. smlouvy. Musí se jednat o bankovní účet vedený u poskytovatele bankovních služeb v České republice uveřejněný způsobem umožňujícím dálkový přístup dle zákona č. 235/2004 Sb. Ke změně bankovního spojení včetně čísla účtu může dojít pouze písemným dodatkem ke smlouvě.
8. Nájemce je oprávněn vrátit bez zaplacení fakturu/zálohovou fakturu, pokud nebude obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy a touto smlouvou nebo budou-li tyto údaje uvedeny chybně. Pronajímatel podle povahy nesprávnosti fakturu/zálohovou fakturu opraví nebo nově vyhotoví. Do doby doručení doplněné, opravené či nově vystavené faktury/zálohové faktury nájemci není nájemce v prodlení s úhradou. Okamžikem doručení doplněné, opravené či nově vystavené faktury/zálohové faktury počíná běžet nová lhůta splatnosti.
9. Při prodlení nájemce s úhradou nájemného a služeb s nájmem spojených je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěfenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

Článek IX. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, zavazuje se v tomto stavu jej po dobu trvání nájemního

vztahu udržovat a zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv tak, aby byl dosažen účel užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.

2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit za trvání nájemního vztahu do předmětu nájmu za účasti nájemce nebo osoby pověřené nájemcem v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě smluvních stran za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a stavu předmětu nájmu. Tento vstup má však pronajímatel vždy v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události mimo běžnou provozní dobu nájemce, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu vyrozumět nájemce se sdělením důvodu vstupu do předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má v držení univerzální klíč od předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen odstranit v co nejkratší době od nahlášení nájemcem vady předmětu nájmu, které je povinen odstranit, kromě vad způsobených vyšší mocí a pojistných událostí, které se pronajímatel zavazuje odstranit ve lhůtě dohodnuté s nájemcem v každém jednotlivém případě.
4. Plánované úpravy budovy pronajímatele, stavební práce v budově pronajímatele nebo změny v/na budově pronajímatele, v jejichž důsledku může dojít k jakémukoliv, byť i nepodstatnému omezení výkonu účelu nájmu, je pronajímatel povinen oznámit nájemci nejméně třicet (30) dnů předem, na adresu sídla nájemce nebo do datové schránky nájemce.
5. Vyvolají-li úpravy budovy pronajímatele, stavební práce v budově pronajímatele nebo změny v/na budově pronajímatele dle odst. 4. tohoto článku dočasné nebo trvalé přeložení zařízení či jeho části, zavazuje se pronajímatel zajistit nájemci náhradní prostor v/na budově pronajímatele, do kterého bude zařízení či jeho část přeloženo. Smluvní strany ujednaly a souhlasí, že případ dle věty předchozí je pronajímatelem vyvolaným přeložením zařízení dle ustanovení § 104 odst. 17 zákona č. 127/2015 Sb.
6. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škody na zařízení.
7. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádně a včas dodávku médií spojených s užíváním předmětu nájmu uvedených v článku VII. smlouvy. Pronajímatel neodpovídá nájemci za poruchy v dodávce od dodavatele.
8. Pronajímatel neodpovídá nájemci za hodnoty vnesené nájemcem, jeho zaměstnanci nebo třetími osobami do předmětu nájmu.
9. Pronajímatel předem oznámí nájemci jeho úmysl pronajmout či zřídit jiné právo k budově pronajímatele pro dalšího nájemce, který je podnikatelem dle zákona č. 127/2005 Sb. V případě, že by nájmem nebo zřízením jiného práva mohlo dojít k ohrožení či omezení vysílání a přijímání signálu a dat současného nájemce, je pronajímatel povinen zajistit, aby budoucí nájemce písemně požádal o souhlas současného nájemce s instalací své technologie a zařízení.
10. Pronajímatel umožní nájemci kabelové propojení mezi technologií a anténami a dále propojení mezi stávajícími datovými a telekomunikačními obvody (rozvody), a to v rozsahu potřebném k plnění účelu této smlouvy a při zachování stávajících podmínek nájmu, především výše nájemného (dále jen „kabelové propojení“). Nájemce se zavazuje provedení kabelového propojení konzultovat s pronajímatelem a po jeho provedení předat pronajímateli příslušné dokumenty, v nichž bude vedení kabelového propojení zachyceno. Povinnost nájemce dle předchozí věty se nevztahuje na kabelová propojení, která jsou v/na budově pronajímatele umístěna v době uzavření smlouvy.

11. Pronajímatel nemá právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na nebo v předmětu nájmu.
12. Nájemce je povinen v případě převodu vlastnického práva k zařízení informovat s dostatečným časovým předstihem pronajímatele, aby mohl pronajímatel a nový vlastník zařízení uzavřít navazující nájemní smlouvu.
13. V případě převodu vlastnického práva k budově pronajímatele nebo její části nebo změny příslušnosti hospodařit s budovou pronajímatele nebo její části je pronajímatel povinen nejpozději ke dni převodu vlastnického práva k budově pronajímatele nebo její části nebo změny příslušnosti hospodařit s budovou pronajímatele nebo její části prokazatelně seznámit nového vlastníka či novou organizační složku státu mající příslušnost hospodařit s předmětem nájmu s obsahem této smlouvy. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci, že uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva k budově pronajímatele nebo její části nebo že došlo ke změně příslušnosti hospodařit s budovou pronajímatele nebo její části a že dle předchozí věty seznámil nového vlastníka s touto smlouvou.
14. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci, že předmět nájmu přestane splňovat podmínky určené v ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., a to nejpozději třicet (30) dnů před dnem, kdy předmět nájmu přestane podmínky určené v ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb. splňovat.

Článek X. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení. Nájemce nesmí do předmětu nájmu a budovy pronajímatele vnášet předměty nebezpečné, nepovolené nebo získané v rozporu se zákonem.
2. Nájemce je oprávněn po předchozím projednání s pronajímatelem umístit na předmětu nájmu na vlastní náklad označení své osoby, a to jen v podobě, rozsahu a na místech, které pronajímatel předem odsouhlasil. Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit na vlastní náklad označení své osoby a uvést dotčenou část budovy pronajímatele do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.
3. Nájemce je povinen dodržovat platný provozní řád budovy pronajímatele a seznámit s ním své zaměstnance. Nájemce a jeho zaměstnanci odpovídají za provozovanou činnost ve smyslu dodržování platných právních předpisů týkajících se životního prostředí, hygienických předpisů, požárních předpisů a předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v předmětu nájmu.
4. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu, v/na budově pronajímatele svou provozní činností, nedodržením platných právních předpisů nebo jednáním zaměstnanců nájemce nebo třetích osob zajišťujících pro nájemce jiné služby nebo zdržující se v předmětu nájmu a ve společných prostorách budovy pronajímatele na pokyn nájemce. Škodou na předmětu nájmu se přitom rozumí i opotřebení jdoucí nad míru obvyklou. Náklady na opravy předmětu nájmu a budovy pronajímatele, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci nebo třetí osoby, které pro nájemce zajišťují jiné služby nebo zdržující se v předmětu nájmu a ve společných prostorách budovy pronajímatele na pokyn nájemce, hradí a zajišťuje nájemce, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Nájemce je povinen jakékoliv škody na předmětu nájmu nebo budově pronajímatele neprodleně oznámit pronajímateli.

5. Nájemce se zavazuje neznečišťovat svou činností odpadní vody, životní prostředí a okolí budovy pronajímatele.
6. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu zajišťovat na vlastní náklad revize (kontroly provozuschopnosti) vlastních elektrických spotřebičů nacházejících se v předmětu nájmu dle platných právních předpisů a odpovídá za jejich bezpečnost. Zápisy o provedených revizích na požádání předloží pronajímateli.
7. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu provádět na vlastní náklad drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu. Pro vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav se pro účely této smlouvy použije podpůrně ustanovení §§ 2 až 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.
8. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu pro vady, které nebyly včas pronajímateli oznámeny.
9. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provádění oprav předmětu nájmu.
10. Nájemce je povinen po podané výpovědi nebo tři měsíce před zánikem práva užívání předmětu nájmu umožnit zájemci o užívání předmětu nájmu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jím pověřené osoby.
11. Nájemce není oprávněn pronajmout nebo přenechat k bezúplatnému užívání předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
12. Nájemce se zavazuje mít po dobu trvání nájemního vztahu platnou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené při výkonu podnikatelské činnosti, případně pojištění odpovědnosti z veškeré jeho provozní činnosti.
13. Nájemce je oprávněn přizpůsobovat umístěné zařízení včetně antén, mikrovlnného připojení a souvisejících zařízení aktuálnímu vývoji telekomunikačních technologií, přemísťovat jej v rozsahu předmětu nájmu a měnit jej zcela nebo částečně, pokud se tím rozsah předmětu nájmu nerozšiřuje.
14. 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 č. 127/2005 Sb., 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.

Článek XI. Změny předmětu nájmu

1. Změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s provedením změn předmětu nájmu se smluvní strany zavazují uzavřít smlouvu v písemné formě upravující zejména podmínky provádění změn předmětu nájmu a náhradu nákladů spojených s těmito změnami.
2. Provede-li nájemce změny předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen na žádost pronajímatele uvést předmět nájmu na své náklady

do původního stavu, tj. provedené změny odstranit. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu majetkové i nemajetkové újmy.

Článek XII. Umístění a instalace zařízení

1. Veškeré stavební práce související s umístěním a instalací zařízení v/na předmětu nájmu, práce nutné k vybudování příslušenství zařízení, kabelového propojení a vybavení předmětu nájmu zajistil nájemce na vlastní náklady při instalaci zařízení. Nájemcem instalované zařízení a ostatní vybavení zůstávají po celou dobu trvání této smlouvy ve výlučném vlastnictví nájemce.
2. Nájemce zajistí, pokud bude třeba, na vlastní náklady, přípravu dokumentace potřebné k provedení případných budoucích stavebních úprav předmětu nájmu a souvisejících prací a úkonů, jako i veškerá potřebná rozhodnutí, povolení, vyjádření a souhlasy příslušných správních orgánů. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou nezbytnou součinnost a souhlasí, aby tato smlouva byla použita jako podklad pro příslušné správní řízení.
3. Pronajímatel souhlasí, že úpravy předmětu nájmu provedené nájemcem ke dni podpisu této smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení ve smyslu ustanovení § 33 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 586/1992 Sb.“), bude po dobu trvání této smlouvy odepisovat nájemce. Pronajímatel dále souhlasí, že úpravy předmětu nájmu provedené nájemcem dle původní smlouvy do nabytí účinnosti této smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení ve smyslu ustanovení § 33 zákona č. 586/1992 Sb., bude i nadále odepisovat po dobu účinnosti této smlouvy nájemce. V souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb. pronajímatel prohlašuje, že nezvýší vstupní cenu budovy pronajímatele o hodnotu úprav uvedených v tomto odstavci.
4. Pronajímatel potvrzuje, že technické zhodnocení daňově dle příslušných ustanovení zákona č. 586/1992 Sb. neodepisuje. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce pro potřeby daňového odpisu technické zhodnocení zařídil do stejné odpisové skupiny, do jaké by technické zhodnocení zařídil pronajímatel, kdyby technické zhodnocení odepisoval.

Článek XIII. Doba nájmu

1. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, a to na dobu od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2031.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen i před uplynutím doby uvedené v odst. 1. tohoto článku:
 - a) Písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu.
 - b) Písemnou výpovědí z jakéhokoli důvodu či bez udání důvodu s výpovědní dobou v délce tří měsíců. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - c) Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu s výpovědní dobou v délce jednoho měsíce v případě, že:
 - i) nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí vznik škody na předmětu nájmu,
 - ii) nájemce provedl změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvedl na jeho žádost předmět nájmu do původního stavu,

iii) nájemce pronajal nebo přenechal k bezúplatnému užívání předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,

iv) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného trvajícím déle jak tři měsíce.

Výpovědi musí předcházet výzva, kterou pronajímatel vyzve nájemce ke zjednaní nápravy a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Výzva musí obsahovat upozornění na možnost výpovědi v případě jejího neuposlechnutí. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být doručena nájemci na adresu pro doručování uvedenou v článku I. smlouvy nebo do datové schránky nájemce.

Hrozí-li však v případě uvedeném v bodě i) a ii) vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval ke zjednaní nápravy.

d) Písemným odstoupením od smlouvy v případě:

i) přestanou-li být plněny podmínky ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.,

ii) stanoví-li tak zákon,

iii) nájemce vstoupil do likvidace,

iv) proti nájemci je zahájeno insolvenční řízení, pokud nebude insolvenční návrh v zákonné lhůtě odmítnut pro zjevnou bezdůvodnost.

Odstoupení od smlouvy musí obsahovat důvody odstoupení od smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva neruší od počátku. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

3. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu s výpovědní dobou jeden měsíc:

i) z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 občanského zákoníku,

ii) v případě rekonfigurace sítě.

4. Výpovědní doba dle odst. 2. písm. c) a odst. 3. tohoto článku počíná běžet dnem doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

5. Smluvní strany sjednaly, že v případě ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele, nevzniká nájemci právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

6. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce je současně povinen odstranit všechna zařízení nainstalovaná v souvislosti s plněním účelu smlouvy, pokud nebude smluvními stranami dohodnuto jinak. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán písemný předávací protokol, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran a ve kterém bude uveden zejména stav předmětu nájmu, počet předaných klíčů a případné závady.

7. V případě, že nájemní vztah skončil výpovědí bez výpovědní doby nebo odstoupením od smlouvy, předá nájemce pronajímateli předmět nájmu do 5-ti pracovních dnů ode dne doručení takové výpovědi nebo odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

8. Pokud nájemce nepředá předmět nájmu pronajímateli ke dni zániku nájemního vztahu, resp. ve lhůtě stanovené dle odst. 6. a 7. tohoto článku a v řádném stavu a je tedy v prodlení s řádným předáním, pronajímateli vzniká právo požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení.

9. Do dne vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli je nájemce rovněž povinen hradit pronajímateli nájemné a náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši a za stejných podmínek, jak by je byl povinen hradit, kdyby tento nájemní vztah trval.
10. Smluvní strany se dohodly na smluvním vyloučení aplikace ustanovení § 2230 občanského zákoníku a výslovně sjednávají, že je vyloučeno pokračování nájemního vztahu tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl nájemní vztah skončit.
11. Smluvní strany se dohodly na smluvním vyloučení aplikace § 2286 odst. 2. občanského zákoníku (povinnost pronajímatele poučovat nájemce o námitkách).

Článek XIV. Oprávněné osoby a kontaktní údaje

1. Oprávněné osoby a kontaktní údaje za pronajímatele:

a) ve věcech smluvních:



b) ve věcech organizačních a technických:



2. Oprávněné osoby a kontaktní údaje za nájemce:

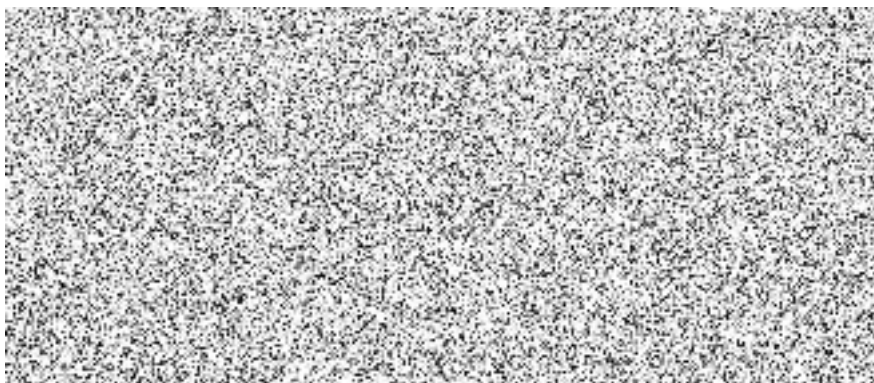
Kontaktní telefonní linka:

Kontaktní e-mail:

Kontaktní telefonní linka:

Kontaktní e-mail:

Kontaktní telefonní linka:



Osoba odpovědná za plnění povinností na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany pro předmět nájmu:



3. Změna oprávněné osoby nebo kontaktního údaje není považována smluvními stranami za podstatnou změnu smlouvy s nutností uzavírat dodatek ke smlouvě. Případnou změnu oprávněné osoby a kontaktního údaje si sdělí smluvní strany písemně/e-mailem.
4. Pojmem „písemně“ se pro účely této smlouvy rozumí předání zpráv jedním z těchto způsobů:
 - a) v listinné podobě,
 - b) datovou zprávou prostřednictvím informačního systému datových schránek,
 - c) e-mailovou zprávou podepsanou zaručeným elektronickým podpisem dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů,
 - d) e-mailovou zprávou zaslanou z adresy kontaktní osoby smluvní strany na adresu kontaktní osoby druhé smluvní strany, tak jak jsou určeny v tomto článku.


5. Jednostranné právní jednání způsobující zánik této smlouvy musí mít podobu samostatně podepsaného dokumentu a musí být doručeno pouze prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na adresy pro doručování smluvních stran uvedených v článku I. smlouvy nebo prostřednictvím informačního systému datových schránek.

Článek XV. Ochrana a uveřejňování informací

1. Smluvní strany se zavazují, že zachovají jako neveřejné informace týkající se vlastní spolupráce a vnitřních záležitostí smluvních stran, o kterých se dozví za trvání tohoto nájemního vztahu, pokud by jejich zveřejnění mohlo poškodit druhou smluvní stranu. Smluvní strany se zavazují neposkytovat tyto informace třetím osobám a zachovávat o těchto skutečnostech mlčenlivost. Mezi tyto informace na straně pronajímatele patří zejména údaje týkající se provozu a zabezpečení budovy pronajímatele a majetku pronajímatele, veškeré informace získané o provozu v budově pronajímatele a o činnosti pronajímatele, pokud nevyplývají z veřejně přístupných informačních zdrojů. Nájemce zajistí splnění povinnosti mlčenlivosti podle tohoto ustanovení i ze strany svých zaměstnanců. Závazek mlčenlivosti není časově omezen, povinnost zachovávat mlčenlivost trvá i po ukončení tohoto nájemního vztahu.
2. Smluvní strany se zavazují, že neuvolní třetí osobě důvěrné informace druhé strany bez jejího souhlasu, a to v jakékoliv formě, a že podniknou všechny nezbytné kroky k zabezpečení těchto informací.
3. Za prokázané porušení povinnosti zachovávat mlčenlivost má druhá smluvní strana právo požadovat náhradu takto vzniklé újmy.
4. Nájemce bere na vědomí, že smlouva včetně jejích příloh bude uveřejněna 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 (dále jen „zákon o registru smluv“), a to v plném znění se znečitelněním osobních údajů, vyjma přílohy č. 1, která v souladu s ustanovením § 3 odst. 2 písm. b) zákona o registru smluv nepodléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany rovněž tímto prohlašují, že smlouva a ani její přílohy neobsahuje obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku. Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.

Článek XVI. Ochrana osobních údajů a Compliance

1. Za účelem plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nebo vzniklých v souvislosti s touto smlouvou si smluvní strany navzájem předávají nebo mohou předávat osobní údaje (dále jen „Osobní údaje“) ve smyslu čl. 4 odst. 1 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „GDPR“) subjektů údajů, kterými jsou zejména zástupci, zaměstnanci nebo zákazníci druhé smluvní strany či jiné osoby pověřené druhou smluvní stranou k výkonu či plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy nebo vzniklých v souvislosti s touto smlouvou. Přejímající smluvní strana je tak vzhledem k předávaným Osobním údajům v pozici správce.
2. Účelem předání Osobních údajů je plnění této smlouvy, smluvní strany prohlašují, že předávané Osobní údaje budou zpracovávat pouze k naplnění tohoto účelu, a to v souladu s platnými právními předpisy, zejména v souladu s GDPR.

3. Smluvní strany prohlašují, že pro předání Osobních údajů druhé smluvní straně disponují platným právním titulem v souladu s čl. 6 odst. 1 GDPR.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že za účelem plnění této smlouvy, může docházet k předání Osobních údajů z přejímající smluvní strany třetí osobě, zejména osobě, prostřednictvím které přejímající smluvní strana vykonává či plní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s touto smlouvou.
5. Předávající smluvní strana zajistila nebo zajistí splnění veškerých zákonných podmínek nezbytných pro předání Osobních údajů vůči subjektům údajů, zejména informuje subjekty údajů o skutečnosti, že došlo k předání konkrétních Osobních údajů přejímající smluvní straně, a to za účelem plnění této smlouvy. V případě, že přejímající smluvní stranou je nájemce, předávající smluvní strana seznámí subjekty údajů rovněž i s podmínkami zpracování Osobních údajů, včetně rozsahu zvláštních práv subjektu údajů, které jsou uvedeny v Zásadách zpracování Osobních údajů dostupných na adrese <https://www.cetin.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju>. Splnění povinnosti uvedené v tomto odstavci je předávající smluvní strana povinna přejímající smluvní straně na výzvu písemně doložit.
6. Nájemce přijal a dodržuje interní korporátní compliance program navržený tak, aby byl zajištěn soulad činnosti nájemce s platnými a účinnými právními předpisy, pravidly etiky a morálky; zahrnující opatření, jejichž cílem je předcházení a odhalování porušování uvedených předpisů a pravidel (program Corporate Compliance - 

Článek XVII. Závěrečná ustanovení

1. V ostatních záležitostech touto smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran zejména ujednáními o nájmu upravenými občanským zákoníkem, zákonem č. 127/2005 Sb. a dále zákonem č. 219/2000 Sb.
2. Veškeré změny a dodatky smlouvy budou provedeny v písemné formě, označeny pořadovými čísly a řádně podepsány smluvními stranami, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.
3. Stane-li se některé ustanovení smlouvy neúčinným nebo neplatným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy účinná a platná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné nebo neplatné ustanovení smlouvy ustanovením novým, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního. Do té doby se smluvní strany zavazují řídit úpravou obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených.
5. Práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy nelze bez písemného souhlasu druhé smluvní strany převádět na třetí osoby.
6. Pronajímatel prohlašuje, že nemůže dojít k převodu nájmu dle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce dle ust. § 2307 občanského zákoníku, protože pronajímatel nemůže dle ust. § 27 odst. 6. zákona č. 219/2000 Sb. nájemci k takovému převodu nájmu udělit souhlas.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2024, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle „zákona o registru smluv“.

8. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 24 dnů po uzavření smlouvy uveřejnit její obsah a tzv. metadata a splnit další povinnosti v souladu se zákonem o registru smluv. Pronajímatel se zavazuje doručit nájemci potvrzení o uveřejnění smlouvy dle zákona o registru smluv vydané správcem registru smluv nejpozději následující den po jeho obdržení. Nebude-li smlouva uveřejněna v souladu se zákonem o registru smluv do tří měsíců po jejím uzavření, zavazuje se pronajímatel uzavřít s nájemcem novou smlouvu, která svým obsahem bude obsahově odpovídat znění smlouvy (příčemž určení lhůt, dob a termínů bude odpovídat tomuto principu a časovému posunu), a to do 7 dnů od doručení výzvy nájemce pronajímateli. Ujednání tohoto odstavce nabývá účinnosti okamžikem uzavření smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
10. Smluvní strany prohlašují, že ke dni podpisu této smlouvy byla nájemci předána kopie průkazu energetické náročnosti budovy pronajímatele.
11. Smlouva může být smluvními stranami podepsána vlastnoručně, nebo elektronicky, se zaručeným elektronickým podpisem. Bude-li smlouva podepsána vlastnoručně, musí být vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení stejnopisu smlouvy. V případě, že smlouva bude podepsána elektronicky, zavazuje se smluvní strana, která smlouvu podepíše jako poslední, zaslat její elektronickou podobu bez zbytečného odkladu druhé smluvní straně.
12. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy:
Příloha č. 1 - Plán budovy pronajímatele – zákres předmětu nájmu a umístění zařízení
Příloha č. 2 - Výčet a výše zálohových plateb

V Praze dne 20. 12. 2023

Pronajímatel:

Česká republika - Generální finanční
ředitelství

V Praze dne 21. 12. 2023

Nájemce:

CETIN a.s.

ředitelka Sekce ekonomiky

manažer realitních služeb
na základě pověření