



SMLOUVA O NÁJMU

prostor sloužících k podnikání podle § 2201 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Smlouva“), uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi


Pronajímatelem

Název: Česká republika – Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
Sídlo: Karmelitská 529/5, Malá Strana, 118 00 Praha 1
IČO: 00022985
Bankovní spojení: 
Zastoupená: , ředitelem Odboru majetkoprávního a veřejných zakázek na základě Pověření k jednání jménem státu ministra školství, mládeže a tělovýchovy č. j. MSMT-5748/2023-2 ze dne 20. 6. 2023

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Nájemcem

Název: CETIN a.s.
Sídlo: Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze
pod sp. zn. B 20623
IČO: 04084063
DIČ: CZ04084063
Identifikační kód: P1SNZ
Finanční kód: 21125
Zastoupená: , manažerem realitních služeb
na základě pověření Evidenční číslo: PŘ/4227/2023

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce jednotlivě dále jako „Smluvní strana“, společně jako „Smluvní strany“)

Čl. I ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s následujícími nemovitými věcmi ve vlastnictví České republiky: pozemkem parc. č. 142, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Nové Město, jehož součástí je stavba č. p. 977 na adrese Senovážné náměstí 977/24, Praha 1, Nové Město (dále jen „Budova“).
2. Pronajímatel je ve smyslu ustanovení § 9 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“) příslušný hospodařit s nemovitými věcmi uvedenými v předchozím odstavci na základě zákona č. 364/2000 Sb., o zrušení Fondu dětí a mládeže a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a na základě pravomocného rozsudku Městského

soudu v Praze, č. j. 20 Co 185/2014-521, ze dne 12. června 2014 a tudíž je oprávněn přenechat Nájemci předmětné prostory Budovy do užívání.

3. Uzavřením smlouvy o nájmu bude zajištěno v souladu s § 27 odst. 1 ZMS účelné a hospodárné využití prostor Budovy.
4. Nájemce je podnikatelem zajišťujícím síť elektronických komunikací dle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZEK“).

ČI. II PŘEDMĚT NÁJMU A ÚČEL NÁJMU

1. Předmět nájmu tvoří části střechy Budovy o celkové výměře 14,1 m² vymezené v Příloze č. 1 Smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“) k umístění základnové stanice, včetně její konstrukce, anténního stožáru, metalického nebo optického kabelu, včetně tras jejich umístění, klimatizací a přípojky nízkého napětí (dále jen „Komunikační vedení a zařízení“).
2. Účelem nájmu je umístění, provoz, údržba, opravy Komunikačního vedení a zařízení, a zajištění přístupu Nájemce k tomuto zařízení, (dále jen „Účel nájmu“).
3. Pronajímatel předá prostřednictvím správce Budovy Nájemci Předmět nájmu písemným protokolem, jehož součástí bude fotodokumentace.

ČI. III NÁJEMNÉ, DALŠÍ PLATBY A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemné za Předmět nájmu se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 ZMS, ve výši v místě a čase obvyklé na základě znaleckého posudku č. 534/2023/58 ze dne 29. 8. 2023 a činí měsíčně 1021,- Kč (slovy: jeden tisíc dvacet jedna korun českých) za 1 m² Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli ode dne nabytí účinnosti Smlouvy za užívání Předmětu nájmu měsíčně nájemné ve výši 14 396,-Kč (slovy: čtrnáct tisíc tři sta devadesát šest korun českých) (dále jen „Nájemné“). Nájemné za jeden rok tak činí 172 752,- Kč (slovy: jedno sto sedmdesát dva tisíc sedm set padesát dva korun českých) bez daně z přidané hodnoty. Pronajímatel uvádí, že není plátcem DPH a k Nájemnému nebude připočtena částka DPH.
2. Nájemné bude hrazeno Nájemcem bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v hlavičce Smlouvy, a to vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce. Variabilní symbol pro úhradu Nájemného je příslušný měsíc a rok.
3. Nájemné nezahrnuje náklady za poskytování elektrické energie. Smluvní strany se dohodly na zálohách na úhradu spotřebované elektrické energie v částce ve výši 17 000,- Kč (slovy: sedmnáct tisíc korun českých) měsíčně (dále jen „Záloha na náklady Elektro“). Smluvní strany si potvrzují, že Záloha na náklady Elektro bude hrazena na účet správce Budovy společnosti PRAGOCONGRESS s.r.o., IČO: 25700669 (dále jen „Správce“) a Správce je povinen Zálohu na náklady Elektro vyúčtovat nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku podle skutečné výše spotřeby elektrické energie odečtené Správcem z dodavatelské faktury a z údajů na instalovaném elektroměru. Splatnost vyúčtování Zálohy na náklady Elektro činí třicet (30) dnů ode dne doručení účetního dokladu Nájemci; přílohou účetního dokladu bude faktura vystavená poskytovatelem elektrické energie.
4. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně počínaje rokem 2025 zvyšovat nájemné o prokázanou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen tržních služeb – kód 682 „Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí“ dle klasifikace produkce Českého statistického úřadu (CZ-CPA) za předcházející rok. Změnu Nájemného má Pronajímatel povinnost oznámit Nájemci nejpozději do posledního dne šestého (6.) měsíce po účinnosti změny zasláním písemného oznámení Nájemci. Základem pro změnu Nájemného je roční Nájemné dle Smlouvy hrazené Nájemcem do okamžiku

účinnosti změny. Smluvní strany ujednávají, že Nájemným dle Smlouvy se rozumí rovněž Nájemné, změněné o index spotřebitelských cen. Nájemné se změní vždy s účinností od 1. ledna příslušného roku.

5. Je-li Nájemce v prodlení se zaplacením jakéhokoli peněžitého závazku dle Smlouvy je povinen uhradit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
8. Nájemce dává tímto Pronajímateli na vědomí, že na základě Původní smlouvy složil dne 2. 5. 2014 ve prospěch Městské části Praha 1 jistotu ve výši 26 250,- Kč (slovy: dvacet šest tisíc dvě stě padesát korun českých).
9. Jistota bude Nájemci vrácena formou platby Nájemného za měsíc duben 2028 ve výši 14 396,-Kč (slovy: čtrnáct tisíc tři sta devadesát šest korun českých) a za měsíc květen 2028 ve výši 11 854,-Kč (slovy: jedenáct tisíc osm set padesát čtyři korun českých).

ČI. IV PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Práva a povinnosti Pronajímatele:
 - a) Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému Účelu nájmu.
 - b) Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému Účelu nájmu a zajistit Nájemci nerušený výkon práva dle čl. II odst. 2 Smlouvy.
 - c) Úpravy Budovy, stavební práce v Budově nebo změny v/na Budově, v jejichž důsledku může dojít k jakémukoliv, byť i nepodstatnému omezení výkonu práva dle čl. II odst. 2 Smlouvy, je Pronajímatel povinen oznámit cestou Správce Nájemci nejméně třicet (30) dnů předem, na adresu elektronické pošty Nájemce určenou v Příloze č. 2 Smlouvy.
 - d) Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci právo užívání a přístupu k Předmětu nájmu po celý rok, dvacet čtyři hodin denně, sedm dní v týdnu.
 - e) Pronajímatel je povinen Nájemci, osobám Nájemcem zmocněným nebo pověřeným umožnit přístup do Budovy ke Komunikačnímu vedení a zařízení.
 - f) Převádí-li Pronajímatel na třetí osobu vlastnické právo k Pozemku nebo k jeho části, seznámí budoucího vlastníka Pozemku či jeho části se Smlouvou a jejím podmínkami, seznámení prokáže Nájemci; Pronajímatel písemně informuje Nájemce o záměru převést vlastnické právo k Pozemku nebo k jeho části a o změně vlastnictví k Pozemku nebo k jeho části.
2. Práva a povinnosti Nájemce:
 - a) Nájemce má právo užívat Předmět nájmu v rozsahu ujednaném Smlouvou a v souladu s Účelem nájmu; veškeré stavební práce související s umístěním a instalací Komunikačního vedení a zařízení v/na Předmětu nájmu a práce nutné k vybudování příslušenství Komunikačního vedení a zařízení má Nájemce právo provést na vlastní náklady kdykoliv po převzetí Předmětu nájmu.
 - b) Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu Nájemné a jiné platby ujednané Smlouvou.
 - c) Nájemce je povinen si samostatně, vlastním jménem a na vlastní náklady zajistit veškerá správní rozhodnutí, souhlasy, oprávnění, povolení a opatření orgánů státní správy a samosprávy nebo jakýchkoli třetích osob potřebná k umístění Komunikačního vedení a zařízení v Předmětu nájmu, je-li jich dle účinných právních předpisů třeba.

- d) Nájemce má právo provést změnu nebo úpravu Předmětu nájmu pouze s písemným souhlasem Pronajímatele. O provedení takové změny Nájemce požádá Pronajímatele písemně nejméně dvacet (20) pracovních dnů před započítáním prací (včetně jejich popisu),
- e) Nájemce má právo Komunikační vedení a zařízení modernizovat a rozvíjet, včetně práva na Komunikační vedení a zařízení umístit další zařízení nebo technologii pouze s písemným souhlasem Pronajímatele.
- f) Nájemce má právo po celý rok, dvacet čtyři hodin denně, sedm dní v týdnu užívat Předmět nájmu a má právo za účelem přístupu k Předmětu nájmu nevýhradně užívat i související prostory; stejné právo má osoba Nájemcem pověřená nebo zmocněná.
- g) Nájemce je povinen dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a související povinnosti, zvláště v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce v prostorách a Budově, včetně veškerých příslušných ustanovení uvedených v domovním řádu a zajistit jejich dodržování ze strany zaměstnanců Nájemce anebo jím pověřených osob.
- h) Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, nájemních a užívacích práv v Budově.
- i) Nájemce odpovídá za prokazatelně způsobené škody ze strany jeho zaměstnanců či jednáním třetích osob přítomných v Budově v souvislosti s provozováním jeho činnosti, nebo s jeho vědomím. Závady a poškození takto způsobená v/na Předmětu nájmu, jejím příslušenství a zařízení se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
- j) Nájemce je povinen neznečišťovat Budovu a její okolí a neskladovat v Budově a jejím okolí žádné předměty.
- k) Při vzniku závady, která brání řádnému užívání, nebo která by mohla mít za následek vznik škody a závady je Nájemce povinen ihned nahlásit Správci.

ČI. V TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ

1. Jakékoliv změny na Předmětu nájmu, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace Předmětu nájmu nad rámec běžné údržby a oprav 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 Předmětu nájmu. Po udělení takového písemného souhlasu pak Nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad, nebylo-li výslovně dohodnuto jinak. Bez udělení písemného souhlasu není Nájemce oprávněn změny na Předmětu nájmu provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení Předmětu nájmu.
2. Pronajímatel souhlasí, že úpravy Předmětu nájmu provedené Nájemcem, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), bude po dobu účinnosti Smlouvy odepisovat Nájemce.

ČI. VI DOBA NÁJMU

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.1.2024 do 31.5.2028 (dále jen „Doba nájmu“).
2. V případě, že nájem skončí, a to jakýmkoli způsobem, a Nájemce Předmět nájmu nevyklidí, nájemný vztah se automaticky neprodlužuje.

ČI. VII SKONČENÍ NÁJMU

1. Nájem dle Smlouvy skončí:
 - a) uplynutím Doby nájmu;
 - b) písemnou dohodou Smluvních stran, nájem skončí k dohodnutému dni;
 - c) písemnou výpovědí;
 - d) odstoupením od Smlouvy;
 - e) zánikem kterékoliv Smluvní strany bez právního nástupce;
 - f) zánikem Předmětu nájmu.
2. Nájemce má právo vypovědět Smlouvu výpovědí s výpovědní dobou v případě, že:
 - a) Nájemci je v rozporu se Smlouvou znemožněn a/nebo podstatně omezen výkon oprávnění dle čl. II odst. 2 Smlouvy v souladu s Účelem nájmu a Pronajímatel nezjedná nápravu ani do patnácti (15) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce; a/nebo
 - b) bylo pravomocně rozhodnuto o změnách na Budově, nebo došlo k jiným změnám na Budově, které budou bránit výkonu oprávnění či podstatně omezí výkon oprávnění Nájemce dle čl. II odst. 2 Smlouvy; a/nebo
 - c) pro provozní nebo technické důvody Nájemce Komunikační vedení a zařízení vyřadí ze začlenění ve veřejné komunikační síti zajišťované Nájemcem.
3. Pronajímatel má právo vypovědět Smlouvu i před koncem Doby nájmu na základě výpovědi v případě, že:
 - a) Nájemce je v prodlení se zaplacením Nájemného nebo jiné platby ujednané Smlouvou a dlužnou částku neuhradí ani do třiceti (30) dnů;
 - b) přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 ZMS.
4. Smluvní strany ujednávají, že:
 - a) výpověď dle odst. 2 a odst. 3 čl. VII Smlouvy musí mít písemnou formu a musí v ní být uveden důvod, pro který příslušná Smluvní strana Smlouvu vypověděla;
 - b) výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi příslušné Smluvní straně;
 - c) informace o ukončení nájmu dohodou, výpovědí nebo odstoupením od Smlouvy bude zaslána do datové schránky příslušné Smluvní strany;
 - d) v případě výpovědi dle odst. 3 písm. b) tohoto čl. VII Smlouvy, Smlouva pozbude účinnosti okamžikem doručení výpovědi Nájemci, v takovém případě je Nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu nejpozději do devadesáti (90) dnů od pozbytí účinnosti Smlouvy.
5. Ke dni ukončení nájemního vztahu (v případě ukončení nájemního vztahu dle odst. 4 písm. d) tohoto čl. VII Smlouvy do 90 dnů od doručení výpovědi) dle této Smlouvy je Nájemce povinen předat Předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání Předmětu nájmu bude sepsán se Správcem protokol, včetně fotodokumentace.

Čl. VIII ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Vztahy mezi Smluvními stranami neupravené touto Smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, ZMS, ZEK a ostatními právními předpisy.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy 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“); dnem nabytí účinnosti Smlouvy pozbývá Původní smlouva č 2013/0099 účinnosti. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do dvaceti čtyř (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 Zákonu 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 (3) měsíců po jejím uzavření, zavazuje se Pronajímatel uzavřít s Nájemcem novou smlouvu, která svým obsahem bude hospodářsky odpovídat znění Smlouvy (přičemž určení lhůt, dob a termínů bude odpovídat tomuto principu a časovému posunu), a to do sedmi (7) dnů od doručení výzvy Nájemce Pronajímateli. Ujednání tohoto čl. VIII odst. 2 Smlouvy nabývá účinnosti okamžikem uzavření Smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že písemná komunikace bude probíhat cestou datových schránek.

3. Každá Smluvní strana má právo kontaktní osobu určenou v Příloze č. 2 Smlouvy změnit, a to písemným oznámením, doručeným druhé Smluvní straně; změna je účinná doručením druhé Smluvní straně, ledaže Smluvní strana uvedla v oznámení pozdější datum účinnosti změny. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany ujednávají, že je-li v téže věci určeno více kontaktních osob, jedná každá samostatně, ledaže je Smlouvou určeno jinak.
4. Nedohodnou-li se Smluvní strany na způsobu řešení vzájemného sporu, má každá ze Smluvních stran právo uplatnit svůj nárok u příslušného soudu České republiky.
5. Žádná Smluvní strana nemá právo, vyjma případu Smlouvou výslovně ujednaného, převést či postoupit Smlouvu, ani jakékoliv své právo nebo povinnost ze Smlouvy nebo z její části třetí osobě ani k Předmětu nájmu zřídit věcné právo bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
6. Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, právními jednáními výslovně označenými za dodatky ke Smlouvě podepsanými oprávněnými zástupci Smluvních stran na témže dokumentu pouze elektronicky, změna jinou formou je vyloučena. Smluvní strany ujednaly, že ustanovení první věty tohoto odstavce nebudou aplikovat na změny osob dle Přílohy č. 2 Smlouvy, kdy postačí písemné oznámení o změně druhé Smluvní straně.
7. Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
8. Smlouva je vyhotovena v elektronickém originálu.
9. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující Přílohy:
Příloha č. 1 – Předmět nájmu;
Příloha č. 2 – Kontaktní osoby Smluvních stran;

V Praze



za Pronajímatele

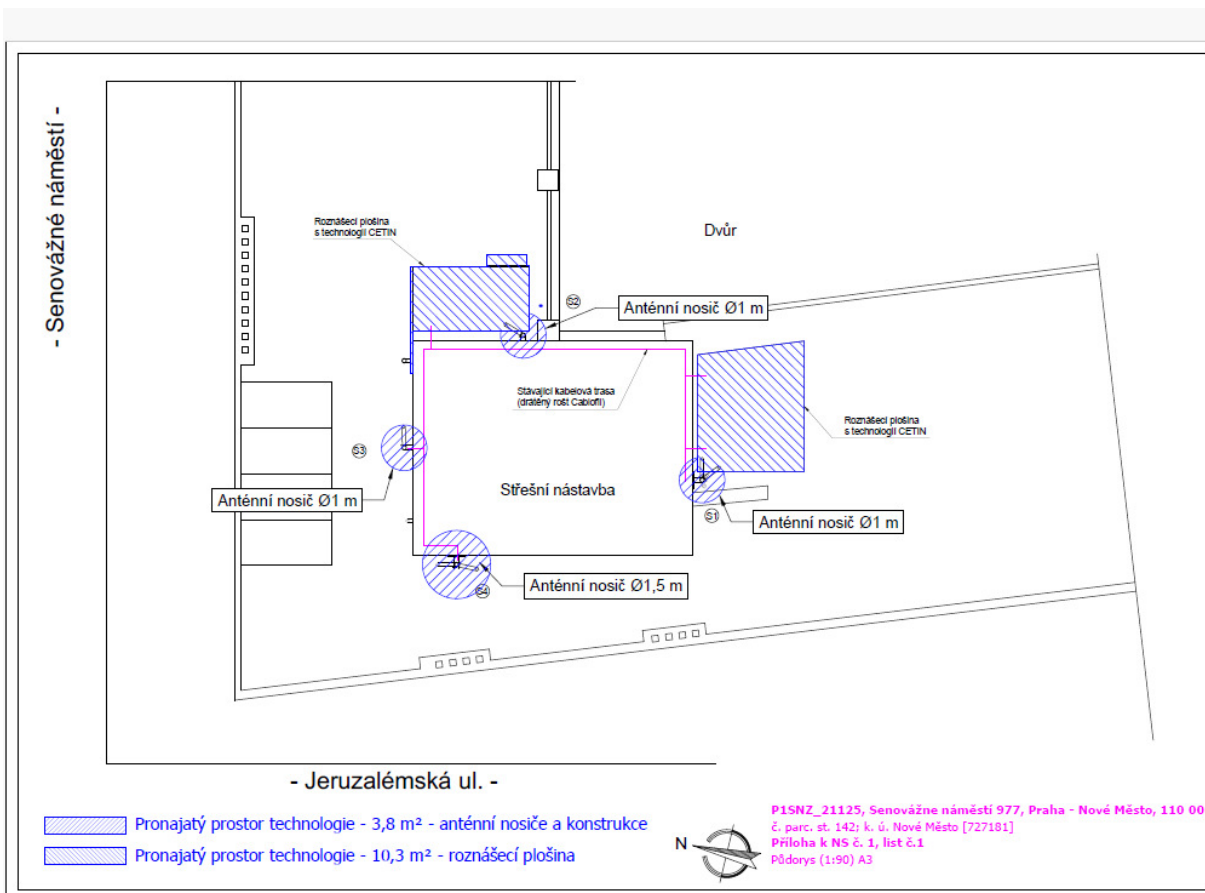


V Praze



za Nájemce





1. **Pronajímatel:**

Adresa pro doručování: Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
Karmelitská 529/5, Malá Strana, 118 00 Praha 1
Kontaktní osoba: Ing. Pavel Mikula
Tel.: 234 811 481
E-mail: pavel.mikula@msmt.cz
Datová schránka: vidaawt
Kontaktní osoba pro oznamování vstupu:
Miroslav Beneš mobil: +420 603 829 108
e-mail: benes.m@pragocongress.cz

2. **Nájemce:**

Adresa pro doručování: CETIN a.s.
Nemovitosti, Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00
Praha 9
Kontaktní telefonní linka: +420 800 298 297 bezplatná tel. linka pro věci smluvní
a správy nemovitostí
Kontaktní e-mail: nemovitosti@cetin.cz - e-mailová adresa pro věci
smluvní a správy nemovitostí
Kontaktní telefonní linka: +420 238 463 635 nebo +420 602 301 750 tel. linky na
dohledové centrum pro věci technického charakteru
Kontaktní e-mail: nmc.fdran@cetin.cz - e-mailová adresa dohledového
centra pro věci technického charakteru
Datová schránka: qa7425t