

ZSMV-03300-1/ON-2022

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi

Zařízením služeb pro Ministerstvo vnitra, státní příspěvkovou organizací
sídlem : Přípotoční 300/12, 101 01 Praha 10 – Vršovice
IČ : 67779999, DIČ : CZ67779999, datová schránka : iazgiwe
bankovní spojení : ČNB Praha, číslo účtu 30320881/0710
zastoupenou : panem Mgr. Romanem Š v e j d o u , DiS., MPA, ředitelem
kontaktní e-mail : ██████████

jako pronajímatelem na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

CETIN a.s., korporací zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
pod spisovou značkou B 20623
sídlem : Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
IČ : 04084063, DIČ : CZ04084063, datová schránka : qa7425t
bankovní spojení : PPF banka a.s., číslo účtu 2019160003/6000
zastoupená : panem Ing. Pavlem P r o k e š e m , manažerem realitních služeb, na základě
pověření
kontaktní e-mail pro věci smluvní : ██████████
kontaktní e-mail pro věci technického charakteru : nmc.fdextala@cetin.cz
kód nemovitosti : **AB8359**

jako nájemcem na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

uzavřena tato

s m l o u v a

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

dle ustanovení §§ 2302 a násl. občanského zákoníku a dle zákona č. 219/2000 Sb.,
o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
(dále jen „smlouva“)

I

Předpoklady a východiska uzavření smlouvy

Pronajímatel vyhlásil (a následně i uzavřel a vyhodnotil) v dubnu 2024 veřejné výběrové řízení na nájem předmětného prostoru specifikovaného dále v ujednání čl. II této smlouvy. Nabídka nájemce, která splňovala všechny požadované podmínky, byla v tomto výběrovém řízení vyhodnocena jako nejvýhodnější. Na základě těchto skutečností se uzavírá tato smlouva.

II

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s majetkem České republiky – pozemkem parc. č. 1751/5 o výměře 813 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1635 (dále jen „**budova 1**“) a pozemkem parc. č. 1823 o výměře 1118 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1634, (dále jen **budova 2**) (běžně společně nazývané **areál „Centrotex“**), tedy nemovitostmi na adrese Náměstí Hrdinů 1635/4 resp. 1634/3, Praha 4 – Nusle, které jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV 8013 pro katastrální území Nusle, obec Praha, okres hlavní město Praha.
2. Předmětem nájmu je nebytový prostor – místnost č. S07 v suterénu budovy 1 pro umístění rozvaděče o ploše 3 m², prostor o výměře 1m² v podhledu pro umístění optické spojky mezi výtahy ve 12 poschodí budovy 2, jakož i propojovací trasa mezi optickou spojkou a rozvaděčem (dále jen „**předmět nájmu**“). Předmět nájmu není potřeba pro účely této smlouvy blíže upřesňovat, specifikovat, neboť se jedná o identický prostor, který nájemce užívá (již od roku 2001 svým právním předchůdcem) na základě doposud platné a účinné smlouvy č.j. ZSM-11-152/01-2016 ze dne 27.06.2016 (dále jen „**původní smlouva**“).
3. Předmět nájmu pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti či stanoveného předmětu činnosti, přičemž toto ujednání má charakter rozhodnutí pronajímatele o dočasné nepotřebnosti hmotné věci dle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

III

Účel nájmu

Nájemce bude užívat předmět nájmu výhradně k umístění a provozování technologických zařízení za účelem provozování sítí pro poskytování veřejně dostupných služeb elektronických komunikací dle příslušného 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 o elektronických komunikacích**“), k čemuž má příslušné živnostenské oprávnění. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu dobře zná, neboť jej, jak je již konstatováno v ujednání čl. II bod 2 této smlouvy, do současné doby užívá na základě původní smlouvy, pročež nemá žádných námitek proti jeho současnému stavu, ve kterém je přebírá bez jakýchkoliv výhrad, a to tím

spíše, že je důkladně obeznámen i se znaleckým posudkem zmíněným v ujednání čl. V bod 1 této smlouvy.

IV

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 8mi let počínaje dnem účinnosti smlouvy, která nastane zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, přičemž to zajistí pronajímatel, nejdříve však dnem 1.7.2024 (neboť dnem 30.6.2024 skončí uplynutím doby nájmu původní smlouva). O předání předmětu nájmu do užívání nájemce nebude mezi stranami sepsován žádný předávací protokol, neboť se jedná, o pokračování nájmu ujednaného původní smlouvou.

2. Předčasně ukončit tuto smlouvu lze (i) písemnou dohodou stran, (ii) výpovědí smlouvy či (iii) odstoupením od ní.

3. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem (i) z důvodů uvedených v § 2308 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a (ii) z důvodu, že pro provozní nebo technické důvody nájemce komunikační vedení a zařízení vyřadí ze začlenění ve veřejné komunikační síti zajišťované nájemcem. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní lhůta pro obě strany činí 6 měsíců počínaje prvním dnem měsíce následujícího po prokazatelném doručení písemné výpovědi druhé straně. V případě, že však předmět nájmu pozbude pro pronajímatele charakteru dočasné nepotřebnosti, činí výpovědní doba 1 měsíc s tím, že takový důvod výpovědi je pronajímatel povinen nájemci ve výpovědi sdělit, přičemž výpovědní lhůta počne běžet následující den po doručení písemné výpovědi druhé straně.

4. Od této smlouvy lze i odstoupit, a to v případě, že druhá strana smlouvu poruší zvlášť závažným způsobem. Odstoupení od smlouvy musí být písemné a musí obsahovat specifikaci důvodu, tedy zvlášť závažného porušení smlouvy druhou stranou. Účinky odstoupení nastávají následující den po doručení druhé straně.

5. K poslednímu dni nájmu odevzdá nájemce vyklizený a uklizený předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej do svého užívání převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O této skutečnosti, tedy o zpětném předání předmětu nájmu pronajímateli bude sepsán předávací protokol. Pro případ prodloužení nájmu výlučně z důvodů na jeho straně se sjednává smluvní pokuta v částce 500,- Kč za každý započatý den prodloužení; tím však není dotčen nárok pronajímatele na nájemné za dobu, kdy již měl být předmět nájmu nájemcem uvolněn, vyklizen ani nárok na náhradu škody, která by pozdním vyklizením pronajímateli vznikla.

V

Nájemné a úhrada za služby související s nájmem

1. Nájemné se sjednává ve výši 21.600,- Kč, slovy dvacet jeden tisíc šest set korun českých (bez DPH) ročně. Tato výše nájemného vychází z nabídky nájemce v rámci výběrového řízení a koresponduje (je vyšší, než znalce určená cena) se znaleckým posudkem (na určení výše obvyklého nájemného) zpracovaným panem █████ █████ █████, znalce v oboru

ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti dne 24.3.2024 pod č. 027103/2024.

2. Nájemné bude nájemce platit bezhotovostním převodem 1x ročně (tedy v plné částce 21.600,- Kč) předem pokaždé do 25. dne prvního měsíce toho kterého roku vždy na podkladě pronajímatelem včas (nejméně 15 dnů před splatností, tedy vždy do 10tého dne prvního měsíce roku) vystavené faktury. Pro případ prodlení s úhradou nájemného se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,5 % z dlužné částky denně s tím, že zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody. Prodlení s úhradou i jen určité části nájemného delší než 60dnů bude považováno za zvlášť závažný způsob porušení smlouvy ze strany nájemce dle ujednání čl. IV bod 4 této smlouvy.

3. Výše nájemného bude každoročně vždy k 1. lednu valorizována podle míry inflace (indexu spotřebitelských cen) za uplynulý rok vyhlášené Českým statistickým úřadem s tím, že novou výši nájemného sdělí pronajímatel nájemci vždy do 1. dubna příslušného kalendářního roku. Byla-li by inflace nulová či došlo-li by k deflaci, výše nájemného se nemění.

4. Vedle vlastního nájemného bude nájemce povinen platit (též ročně předem) paušální úhradu za spotřebovanou elektrickou energii v částce 2.980,- Kč měsíčně, tedy 35.760,- Kč ročně (+ příslušná sazba DPH), a to na základě samostatné (čímž je myšleno jiné, než té, kterou bude účtováno nájemné) faktury s náležitostmi daňového dokladu, o které platí totéž, jako pro fakturu dle ujednání bodu 2 tohoto čl. V smlouvy.

VI

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv vyplývajících z této smlouvy.

2. Pronajímatel umožní nájemci napojení předmětných technologických zařízení na elektrickou energii.

3. Pronajímatel je povinen odstranit závady na předmětu nájmu, které by bránily řádnému užívání předmětného prostoru.

4. Vyvolají-li úpravy areálu Centrotex, stavební práce v/na areálu Centrotex nebo změny v/na areálu Centrotex dočasné nebo trvalé přeložení komunikačního vedení a zařízení či jeho části, zavazuje se pronajímatel zajistit nájemci náhradní prostor v/na areálu Centrotex, do kterého bude komunikační vedení a zařízení či jeho část přeloženo. Smluvní strany ujednaly a souhlasí, že případ dle věty předchozí je pronajímatelem vyvolaným přeložením komunikačního vedení a zařízení dle ustanovení § 104 odst. 17 zákona o elektronických komunikacích. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škody na komunikačním vedení a zařízení.

5. Převádí-li pronajímatel na třetí osobu vlastnické právo k areálu Centrotex nebo k jeho části, seznámí budoucího vlastníka areálu Centrotex či jeho části se smlouvou a jejím podmínkami, seznámení prokáže nájemci; Pronajímatel písemně informuje nájemce o záměru převést vlastnické právo k areálu Centrotex nebo k jeho části a o změně vlastnictví k areálu Centrotex nebo k jeho části.

6. 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. Pronajímatel potvrzuje, že technické zhodnocení daňově dle příslušných ustanovení ZDP 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.

7. Pronajímatel s odvoláním na ustanovení § 28 odst. 3 ZDP nezvýší vstupní cenu areálu Centrotex o hodnotu úprav, které mají charakter technického zhodnocení.

VII Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu a v souladu s touto smlouvou. Je povinen provádět pravidelný důkladný úklid předmětu nájmu, řádně likvidovat komunální odpad a provozem své podnikatelské činnosti nezatežovat okolí a pracovníky v areálu Centrotexu nad míru nezbytně nutnou. Vstup do jiných prostor pronajímatele a jejich pohyb v nich, vyjma prostor potřebných k přístupu ke komunikačnímu vedení a zařízení, je všem osobám nájemce a s ním spolupracujících přísně zakázán.

2. Nájemce je povinen důsledně dodržovat všechny platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy vztahující se k užívání předmětu nájmu, jakož i provozní a dopravní řád areálu Centrotex a směrnice ostraHy pronajímatele, se kterými byl nájemce důkladně seznámen již před zahájením užívání (a navíc takovéto předpisy, směrnice, instrukce, pokyny zná i z toho důvodu, že, jak je výše již uvedeno, předmět nájmu od roku 2001 do současné doby užívá), přičemž tato povinnost se vztahuje jak na zaměstnance nájemce, tak i na všechny osoby, se kterými jakkoliv spolupracuje. Nájemce je povinen mít po celou dobu nájmu sjednané odpovídající pojištění odpovědnosti za škody způsobené svým provozem, přičemž za jakoukoliv takovou škodu odpovídá nejen v případě, že jí způsobil sám, ale i jeho zaměstnanci či jakékoliv jiné osoby s ním spolupracující.

3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, jejichž provedení je povinností pronajímatele a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této signalizační povinnosti vznikne.

4. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu zásadně jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze v souladu se všemi platnými právními předpisy a technickými normami.

5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani žádnou jeho část do užívání jakékoliv jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani formou společné činnosti, přičemž porušení tohoto ujednání se považuje za zvlášť závažné porušení smlouvy s následky dle ujednání čl. IV bod 4 této smlouvy.

6. Nájemce je povinen písemně informovat pronajímatele o všech změnách týkajících se jeho právního statutu, jakož i o všech dalších změnách, které by měly vliv na podmínky této smlouvy a na jejich plnění ze strany nájemce.

7. Nájemce má právo komunikační vedení a zařízení modernizovat a rozvíjet, včetně práva na komunikační vedení a zařízení umístit další zařízení nebo technologii.

VIII Závěrečná ujednání

1. Měnit tuto smlouvu lze pouze formou písemných dodatků.
2. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nich každá strana obdrží po dvou exemplářích

Příloha : pověření pana Ing. Pavla Prokeše, manažera realitních služeb

V Praze dne 2024

V Praze dne 2024

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

.....
nájemce
CETIN a.s.
Ing. Pavel Prokeš
manažer realitních služeb
na základě pověření