

ZSMV-03301-4/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 (v příloze č. 1 této smlouvy)
kontaktní e-mail pro věci smluvní : ██████████
kontaktní e-mail pro věci technického charakteru : nmc.fdran@cetin.cz
identifikační kód: **P4NHC**, finanční kód : **21318**

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. 1823 o výměře 1118 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1634, č. or. 3 (běžně nazývaná „**Centrotex**“), tedy nemovitostmi na adrese Náměstí Hrdinů 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.
2. Předmětem nájmu je plocha na dolní hraně fasády mezi 13. a 14. patrem předmětné budovy kruhového tvaru o průměru 0,3 m (tedy 0,47 m² plochy) za účelem umístění parabolické antény pro mikrovlnné připojení a dále část chodby o rozměrech 3,45 x 2,6 m (tedy 8,97 m² plochy) ve 2. suterénu téže budovy jako provozní místnost (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-11-153/01-2016 ze dne 27.06.2016 (dále jen „**původní smlouva**“). Specifikace předmětu nájmu je přílohou č. 2 smlouvy.
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 el. komunikacích**“), k čemuž má příslušné živnostenské oprávnění. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu dobře zná, neboť jej do současné doby užívá na základě původní smlouvy, protože 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 sepisován 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 smlouvy.
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 šest (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 prostor 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 144.600,- Kč, slovy jedno sto čtyřicet čtyři 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 Ing. Janem Holečkem, 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 čtvrtletně (tedy v částce 36.150,- Kč) předem pokaždé do 25. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí vždy na podkladě pronajímatelem včas (nejméně 15 dnů před splatností, tedy vždy do 10tého dne prvního měsíce čtvrtletí) 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 každého 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 čtvrtletně předem) úhradu za spotřebovanou elektrickou energii, a to zálohově (s následným vyúčtováním) v částce 13.500,- Kč měsíčně, tedy **40.500,- Kč** čtvrtletně (+ příslušná sazba DPH) (dále jen „**záloha na náklady elektro**“), 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. Pronajímatel je povinen zálohu na náklady elektro vyúčtovat nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku podle skutečné výše spotřeby elektrické energie odečtené pronajímatelem z dodavatelské faktury a z údajů na instalovaném elektroměru. Vyúčtování zálohy na náklady elektro bez jakýkoliv přírážky, provize nebo poplatku bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o dph**“) a bude vystaveno ve lhůtě určené zákonem o dph. Splatnost vyúčtování zálohy na náklady elektro činí třicet (30) dnů ode dne doručení daňového dokladu nájemci; přílohou daňového dokladu bude daňový doklad vystavený poskytovatelem elektrické energie.

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 předmětu nájmu.

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

5. 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 „**zákon o daních z příjmů**“), bude po dobu účinnosti smlouvy odepisovat nájemce. Pronajímatel potvrzuje, že technické zhodnocení daňově dle příslušných ustanovení zákona o daních z příjmů 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.

6. Pronajímatel s odvoláním na ustanovení § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmů nezvýší vstupní cenu budovy 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 i přiměřeného okolí, řádně likvidovat komunální odpad a provozem své podnikatelské činnosti nezatěžovat okolí a pracovníky v budově 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 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, předmětný prostor 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 nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti dnem uvedeným v čl. IV odst. 1 smlouvy.
3. 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