



# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání a o umístění sítě elektronických komunikací

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Občanský zákoník*“)

## Smluvní strany

---

### statutární město Ostrava

sídlo: Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava – Moravská Ostrava  
IČO: 00845451  
DIČ: CZ00845451 – plátce DPH

### městský obvod Slezská Ostrava

sídlo: Těšínská 138/35, 710 16 Ostrava – Slezská Ostrava  
ID DS: 56zbpub  
zástupce: Mgr. Richard Vereš, starosta  
peněžní ústav: Česká spořitelna, a.s., pobočka Ostrava  
číslo účtu: 19-1649322359/0800  
číslo smlouvy: **PS/MA/0638/2024**

*na straně jedné jako pronajímatel, dále jen „Pronajímatel“*

a

### CETIN a.s.

sídlo: Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9  
IČO: 04084063  
DIČ: CZ04084063

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

zástupce: Ing. Pavel Prokeš, manažer realitních služeb, na základě pověření ze dne 13.10.2023  
kód nemovitosti: OV9603, kód lokality: OS.HERM

*na straně druhé jako nájemce, dále také jako „Nájemce“*

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a o umístění sítě elektronických komunikací** (dále jen „*Smlouva*“)

## Článek I.

### Úvodní ustanovení, prohlášení, předmět nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít Smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.
2. **Statutární město Ostrava** je, v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí, **výlučným vlastníkem** nemovité věci, a to **pozemku p.č.st. 192/1**, jehož **součástí** je stavba, a to **budova č.p. 151**, stavba občanského vybavení (adresa místa: **Koněvova 151/107, Heřmanice, 713 00 Ostrava**), v obci Ostrava, **k.ú. Heřmanice**, zapsaného na LV č. 1381 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním



úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „*Nemovitost*“). **Správa Nemovitosti** je dle čl. 9 obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostrava č. 10/2022, Statut města Ostravy, a v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí **svěřena městskému obvodu Slezská Ostrava**.

3. Nájemce prohlašuje, že má za podmínek ujednaných Smlouvou zájem dočasně užívat **Prostor č. 103 o výměře 8,58 m<sup>2</sup> Nemovitosti** (dále jen „*Předmět nájmu*“) k účelu ujednanému v čl. II. odst. 3 Smlouvy.
4. Nájemce je, ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), v účinném znění (dále jen „*ZEK*“) podnikatelem, jehož hlavním předmětem podnikání je zajišťování sítě elektronických komunikací (dále jen „*SEK*“) k poskytování služeb elektronických komunikací (dále jen „*Služby*“) podnikateli dle ZEK. Smluvní strany potvrzují, že Nájemce z titulu zákonného věcného břemene nezapsaného do katastru nemovitostí má v Nemovitosti zařízení sloužící k zajištění SEK umístěné před rokem 2000, konkrétně digitální ústřednu, klimatizaci a vnitřní komunikační vedení SEK, které provozuje (dále jen „*Zařízení*“). Nájemce má zájem v/na Nemovitosti dlouhodobě provozovat SEK a jejím prostřednictvím umožnit podnikateli dle ZEK poskytování veřejně dostupné Služby Pronajímateli, jiným uživatelům Nemovitosti a spotřebiteli služby elektronických komunikací; a právě naplnění tohoto cíle je pro Nájemce rozhodným důvodem k uzavření Smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že mají veškerá oprávnění k výkonu všech práv a povinností převzatých Smlouvou.

## **Článek II.**

### **Předmět Smlouvy, účel nájmu a účel umístění SEK**

1. Pronajímatel Smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání za účelem ujednaným v čl. II. odst. 3 Smlouvy a Nájemce se za to zavazuje Pronajímateli platit nájemné a jiné platby dle čl. IV. Smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že mu je stav Předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením Smlouvy, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a takto jej od Pronajímatele přebírá; uvedené Nájemce stvrzuje svým podpisem v závěru Smlouvy.
3. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu pro podnikatelskou činnost Nájemce. tj. k **instalaci, provozování a modernizaci SEK a přístupu k Zařízení umístěnému v/na Nemovitosti**, a to v rozsahu vymezeném ve fotodokumentaci, která je přílohou Smlouvy za účelem zajištění SEK k poskytování veřejně dostupné Služby podnikatelem dle ZEK Pronajímateli, jiným uživatelům Nemovitosti a spotřebiteli služby elektronických komunikací.
4. Za provozování je pro potřeby Smlouvy považována údržba, oprava, modernizace a odstranění SEK.
5. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že Nájemce je oprávněn vstupovat do/na Nemovitost pouze za účelem provozování Zařízení.
6. Vlastníkem Zařízení je Nájemce.
7. Nájemce přijímá práva udělená mu Pronajímatelem v čl. II. Smlouvy.

## **Článek III.**

### **Doba nájmu**

1. Smluvní strany se dohodly, že se nájem Předmětu nájmu sjednává **na dobu určitou 10 let**, přičemž smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti ode dne uveřejnění Smlouvy prostřednictvím registru smluv.
2. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Pronajímateli náleží úhrada za užívání Předmětu nájmu Nájemcem v období od 01. 07. 2023 do dne účinnosti této Smlouvy ve výši 77,59 Kč za každý den takového užívání v uvedeném období, kteroužto úhradu Pronajímatel vyfakturuje Nájemci do 30 dnů od data účinnosti této Smlouvy, v souladu s čl. IV. Smlouvy.



## Článek IV.

### Nájemné a náhrada za umístění Zařízení, placení nájemného

- Nájemné a náhrada za umístění Zařízení** je stanoveno dohodou smluvních stran **ve výši 2.360,- Kč za kalendářní měsíc** (slovy: dva tisíce tři sta šedesát korun českých), což činí 28.320,- Kč (slovy: dvacet osm tisíc tři sta dvacet korun českých) za rok. Dle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o od daně z přidané hodnoty (DPH) osvobozené plnění.
- Dojde-li v průběhu trvání Smlouvy ke změně podmínek při uplatňování DPH za nájem Předmětu nájmu na straně Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn sjednané nájemné jednostranně o příslušnou sazbu DPH navýšit; uvedené Pronajímatel bez zbytečného odkladu písemně Nájemci oznámí včetně uvedení nové výše nájemného, účinnosti navýšení a podmínek úhrady příp. doplatku. Pro další období je Nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení o příslušnou sazbu DPH. Nájemce je dále povinen zaplatit příp. doplatek ve lhůtě stanovené v oznámení Pronajímatele. Ohledně uvedeného navýšení nájemného není třeba uzavírat dohodu o změně obsahu závazku ke Smlouvě dle čl. IX. odst. 6 Smlouvy, neboť to vyplývá přímo ze Smlouvy.
- Smluvní strany si ujednaly, že **měsíční nájemné je pro kalendářní měsíce následující po kalendářním měsíci, v němž se Smlouva stala účinnou**, splatné vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce na bankovní účet Pronajímatele č. 19-1649322359/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Ostrava, pod variabilním symbolem (VS) 3110450. Zaplacením nájemného se rozumí připsání příslušné částky na uvedený bankovní účet Pronajímatele.
- Pronajímatel je povinen informovat Nájemce bez zbytečného odkladu o detailech svého bankovního spojení nebo o jakékoliv změně týkající se detailů bankovního spojení. Jakákoliv změna podrobností bankovního spojení bude Nájemci oznámena zasláním do datové schránky Nájemce.
- Nájemné na kalendářní měsíc, v němž se Smlouva stala účinnou**, je stanoveno jako poměrná část ujednaného měsíčního nájemného za období od účinnosti Smlouvy do konce předmětného kalendářního měsíce. Tuto alikvotní část nájemného, jejíž konkrétní výši Pronajímatel Nájemci sdělí, se Nájemce zavazuje Pronajímateli zaplatit do 10 dnů od účinnosti Smlouvy, a to na bankovní účet Pronajímatele číslo 19-1649322359/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Ostrava, pod variabilním symbolem (VS) 3110450. Zaplacením nájemného se rozumí připsání příslušné částky na uvedený bankovní účet Pronajímatele. Tuto alikvotní část nájemného může Nájemce rovněž zaplatit v hotovosti na pokladně Pronajímatele (pod variabilním symbolem (VS) 3110450).
- Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné jednostranně zvýšit o částku odpovídající míře inflace za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je míra inflace vyhlášována Českým statistickým úřadem (ČSÚ), a to od prvního dne prvního měsíce kalendářního roku, v němž ČSÚ průměrnou roční míru inflace vyhlásil. O této skutečnosti Pronajímatel Nájemce uvědomí písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu od vyhlášení míry inflace ČSÚ, nejpozději však do konce kalendářního roku, v němž byla vyhlášena. Neuvědomí-li Pronajímatel Nájemce způsobem dle předchozí věty včas, jeho právo na zvýšení nájemného v důsledku indexace dle tohoto odstavce zaniká. Zvýšené nájemné je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit i zpětně za období od 01. 01. do 31. 12. toho kalendářního roku, ve kterém mu bylo zvýšení nájemného oznámeno, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení, resp. dojití oznámení Pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pro další období je Nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, v němž se Smlouva stala účinnou. Takováto úprava výše nájemného vyplývá přímo ze Smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dohodu o změně obsahu závazku ke Smlouvě dle čl. IX. odst. 5 Smlouvy.
- Pro případ prodloužení Nájemce se zaplacením nájemného je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli zákonný roční úrok z prodloužení z dlužné částky, a to ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodloužení 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 svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích.



## **Článek V.**

### **Plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu nebo související služby**

1. Nájemné dle článku IV. této Smlouvy nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii spotřebovanou Nájemcem pro provoz Zařízení. Dodávka elektrické energie pro provoz Zařízení je řešena samostatným ujednáním mezi Nájemcem a dodavatelem energie. Žádné jiné služby nejsou Pronajímatelem v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu poskytovány.

## **Článek VI.**

### **Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Smluvní strany potvrzují, že Pronajímatel odevzdal Nájemci Předmět nájmu na základě Původní smlouvy, v souladu a k účelu dle Smlouvy. Pronajímatel předal Nájemci klíče nutné pro přístup do Předmětu nájmu. Nájemce s účinností Smlouvy obdrží od Pronajímatele bezpečnostní kód k zabezpečovacímu zařízení umístěnému v/na Nemovitosti. Pronajímatel se zavazuje jednat tak, aby nedocházelo k bezdůvodnému spouštění zabezpečovacího zařízení a následným výjezdům bezpečnostní služby. V případě, že Nájemce způsobí bezdůvodný výjezd bezpečnostní služby, je Nájemce povinen bezodkladně uhradit výjezd bezpečnostní služby, a to na základě oznámení Pronajímatele, v písemné či elektronické podobě.
2. Pronajímatel prohlašuje, že seznámil Nájemce s Předmětem nájmu a způsobem jeho užívání.
3. Pronajímatel se zavazuje udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k ujednanému užívání.
4. Nájemce má v souvislosti s umístěním vnitřního komunikačního vedení SEK dle čl. II. Smlouvy s odkazem na ustanovení § 104 odst. 2 písm. a) ZEK určitá práva a povinnosti stanovené v dalších odstavcích ustanovení § 104 ZEK; uvedeného si jsou smluvní strany vědomy.
5. Pronajímatel se zdrží jakýchkoliv zásahů do Zařízení, které je ve výhradním vlastnictví Nájemce.
6. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu. Užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře znamená, že Nájemce je povinen počínat si s přihlédnutím ke všem okolnostem a poměrům tak, aby na/v Předmětu nájmu nevznikala škoda, zejména užívat Předmět nájmu tak, aby nedocházelo k jeho opotřebování nad míru přiměřenou okolnostem, chránit Předmět nájmu před jeho poškozením, zničením, popř. vykradením, zneužitím, provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu a opravy, ke kterým se Nájemce zavázal, popř. je k nim povinen ze zákona, oznamovat ihned Pronajímátele vady, k jejichž odstranění je povinen, a tím bránit vzniku další škody na/v Předmětu nájmu.
7. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze v rozsahu a způsobem ujednaným ve Smlouvě, a to po celou dobu nájmu. Nájemce je oprávněn nevýhradně užívat i společné prostory Nemovitosti k přístupu do/k Předmětu nájmu.
8. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, vyzve ho Pronajímatel, aby Předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k opravě, ne však kratší než 30 dnů, a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena, resp. musí Nájemci dojít. Neuposlechne-li Nájemce této výzvy, jde o porušení Smlouvy zvláště závažným způsobem.
9. Nájemce je povinen po dobu nájmu provádět na svůj náklad běžnou údržbu Předmětu nájmu, stejně jako práce související s obvyklým udržováním Předmětu nájmu. Údržbou se rozumí činnost směřující k zachování funkčního stavu věci, resp. Předmětu nájmu, který se vlivem opotřebení nebo vnějších vlivů zhoršuje. Běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění Předmětu nájmu, zejména malování, oprava omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění a údržba oken, dveří, čištění zanesených odpadů, udržování zařízení Předmětu nájmu ve funkčním stavu, jeho pravidelné prohlídky a čištění.
10. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu provádět drobné opravy Předmětu nájmu, jeho součástí (např. vnitřního vybavení, je-li ve vlastnictví Pronajímatele) a příslušenství, a to v hodnotě do výše 10.000,- Kč za náklad na jednu opravu, příp. výměnu. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je Nájemce. Tento článek se nevztahuje na věci ve vlastnictví Nájemce.



11. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření Smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání Předmětu nájmu v souladu s účelem dle Smlouvy.
12. Nájemce je povinen Pronajímateli písemně oznámit, že Předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit Pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání Předmětu nájmu zjistit mohl.
13. Oznámí-li Nájemce řádně a včas Pronajímateli vadu Předmětu nájmu, kterou má Pronajímatel odstranit, a neodstraní-li Pronajímatel takovou vadu v přiměřené době, a to ani po písemném upozornění Nájemce, které musí být Pronajímateli doručeno, takže Nájemce může Předmět nájmu užívat jen s obtížemi, je Nájemce oprávněn provést opravu sám nebo prostřednictvím třetí osoby a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.
14. Oznámí-li to Pronajímatel Nájemci předem v přiměřené době, je Nájemce povinen (za přítomnosti zaměstnance Nájemce) v nezbytném rozsahu umožnit Pronajímateli, popř. jeho zástupci či pověřené osobě:
  - prohlídku Předmětu nájmu, včetně vstupu do Předmětu nájmu, během obvyklé pracovní doby nebo i v jiném čase na základě předchozí dohody, za účelem kontroly, zda Nájemce plní své smluvní a zákonné povinnosti, tj. užívá Předmět nájmu v souladu se Smlouvou a zákonem, a za účelem zjištění, zda je Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání, tj. zda nejsou nutné jeho opravy nebo údržba,
  - vstup Pronajímatele do Předmětu nájmu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby Předmětu nájmu a provedení zmíněné opravy nebo údržby Předmětu nájmu.Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (jakékoli škodě na jakékoli věci) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení (ohrožen život, zdraví, svoboda či majetek kohokolí – např. havárie, důvodné podezření na možnost vzniku havárie, ohrožení života a zdraví osob). O uvedeném Pronajímatel bezprostředně uvědomí Nájemce a pořídí písemný zápis.
15. Pronajímatel provádí na své náklady ostatní údržbu Předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy, k nimž není Nájemce povinen dle čl. VI. odst. 9 a 10 Smlouvy, popř. dle platných právních předpisů. Pokud Pronajímatel nesplní svou povinnost dle předchozí věty tohoto odstavce ani po písemném upozornění mu doručeném, je Nájemce oprávněn provést tuto údržbu a opravy sám nebo prostřednictvím třetí osoby a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.
16. Nájemce je oprávněn provést změnu Předmětu nájmu, a to na své náklady a jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a v souladu s platnou právní úpravou. Pronajímatel se zavazuje písemně se vyjádřit k takovému návrhu ve lhůtě třiceti (30) kalendářních dnů ode dne jeho předložení. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace § 2220 odst. 1 věta druhá, část za středníkem Občanského zákoníku, tzn., že se Pronajímatel nebude s Nájemcem vyrovnávat při skončení nájmu, ačkoli byl Předmět nájmu změnou provedenou Nájemcem zhodnocen. Proveďte-li Nájemce změnu Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, uvede Předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu.
17. Nájemce není oprávněn zřizovat k Předmětu nájmu věcná břemena nebo ho jinak zatěžovat.
18. Způsobí-li Nájemce na Předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné, pak je povinen uhradit ji v penězích ve výši dohodnuté, jinak stanovené soudním znalcem (v případě dohody souhlasně určeným znalcem).
19. Nájemce je oprávněn zřídit nejdéle na dobu nájmu třetí osobě k Předmětu nájmu užívací právo (např. dát Předmět nájmu do podnájmu), a to pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Učiní-li tak Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení Nájemcových povinností způsobující Pronajímateli vážnější újmu.
20. Umožní-li Nájemce užívat Předmět nájmu třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám.
21. Nájemce nenes odpovědnost za škody vzniklé neodvratitelnou událostí.
22. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy, stejně tak předpisy o ochraně životního prostředí, a ostatní právní předpisy a normy vztahující se k činnosti uvedené v účelu nájmu.
23. Nájemce je oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již Předmět nájmu slouží, jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, smlouva o převodu nájmu vyžaduje písemnou formu. V případě převodu vlastnického práva k SEK je Nájemce oprávněn postoupit svá práva a povinnosti dle Smlouvy na nového vlastníka SEK, k čemuž Pronajímatel za tímto účelem



vyslovuje svůj předchozí souhlas. Nájemce je o tomto povinen Pronajímatele písemně vyrozumět, pokud tak neučiní, jde o porušení Smlouvy zvlášť závažným způsobem.

24. Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které by bránily řádnému užívání Předmětu nájmu a o všech škodách způsobených či hrozících druhé smluvní straně, a že spory vzniklé mezi nimi budou přednostně řešit dohodou.
25. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv Pronajímatele nad rámec dohodnutý ve Smlouvě.
26. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoli jednání v souvislosti s provozováním Předmětu nájmu, kterým by rušil nad rámec přiměřený okolnostem zejména ostatní uživatele Nemovitosti, ve výkonu jejich práv.
27. Každou stavební úpravu Nemovitosti nebo stavební práce v /na Nemovitosti, v jejichž důsledku dojde nebo by mohlo dojít k jakémukoli, byť i nepodstatnému, omezení účelu nájmu podle Smlouvy, je Pronajímatel povinen informovat Nájemce ve lhůtě nejméně 3 měsíce předem.
28. 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, v účinném znění (dále jen „ZDP“), bude po dobu trvání Smlouvy odepisovat Nájemce. Pronajímatel dále souhlasí, že úpravy Předmětu nájmu provedené Nájemcem dle Původní smlouvy do nabytí účinnosti Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 ZDP, bude i nadále odepisovat po dobu účinnosti Smlouvy Nájemce. Pronajímatel potvrzuje, že Budovu, jejíž součástí je Předmět nájmu, daňově odepisuje v VII odpisové skupině dle příslušných ustanovení zákona ZDP.

Pronajímatel potvrzuje, že s odvoláním na ustanovení § 28 odst. 3 ZDP nezvýší vstupní cenu Budovy o hodnotu úprav, které mají charakter technického zhodnocení, a takové úpravy nebude odepisovat.

## Článek VII. Skončení nájmu

1. Způsoby skončení nájmu založeného Smlouvou:
  - a) **zánikem Nájemce bez právního nástupce**,
  - b) písemnou **dohodou** smluvních stran,
  - c) **odstoupením** od Smlouvy učiněným některou ze smluvních stran, přičemž:
    - smluvní strany mohou od Smlouvy odstoupit pouze v případech stanovených Občanským zákoníkem nebo ujednaných ve Smlouvě,
    - oznámení o odstoupení musí být písemné, odůvodněno a musí dojít druhé smluvní straně,
    - účinky odstoupení od Smlouvy nastávají dnem jeho dojití druhé smluvní straně,
    - odstoupením od Smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti smluvních stran; odstoupení od Smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat smluvní strany i po odstoupení od Smlouvy,
  - d) **výpovědí** učiněnou některou ze smluvních stran dle dále uvedených ujednání Smlouvy.
2. **Výpověď** musí být písemná a musí dojít druhé smluvní straně. Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li smluvní strana právo Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Účinky výpovědi, tj. zánik nájmu, nastanou uplynutím výpovědní doby; v případě výpovědi bez výpovědní doby nájem skončí dnem dojití výpovědi (tzv. okamžitá výpověď).
3. Smluvní strany se dohodly, že jsou oprávněny kdykoli nájem vypovědět, přičemž **výpovědní doba činí 12 měsíců** a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď došla druhé smluvní straně.
4. Porušuje-li smluvní strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně, je dotčená smluvní strana oprávněna **vypovědět** nájem **bez výpovědní doby**.
5. Stane-li se Předmět nájmu nepoužitelným k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně Nájemce, je Nájemce oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby**.
6. Pronajímatel je oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby**, užívá-li Nájemce Předmět nájmu v rozporu s ujednaným účelem i přes písemné upozornění Pronajímatele obsahující výzvu k nápravě.
7. Pronajímatel má právo nájem **vypovědět bez výpovědní doby**, pokud Nájemce i přes písemné upozornění Pronajímatele obsahující výzvu k nápravě ve lhůtě ne kratší než 10 dnů porušuje své povinnosti dle čl. VI. odst. 6 Smlouvy, a dále pokud Nájemce i přes písemné upozornění Pronajímatele



obsahující výzvu k nápravě, nezaplatí dlužné nájemné ani do splatnosti příštího nájemného následujícího po doručení takové výzvy.

8. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele Předmět nájmu do původního stavu v souladu s čl. VI. odst. 16 Smlouvy, může Pronajímatel nájem **vypovědět bez výpovědní doby**.
9. Smluvní strany nemají právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník Nemovitosti, v níž se Předmět nájmu nachází.
10. Vyklidí-li Nájemce Předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.
11. Smluvní strany se dohodly, že **vylučují konkludentní obnovení nájmu** Předmětu nájmu, tzn., že vylučují aplikaci § 2230 Občanského zákoníku, což znamená, že nájem Předmětu nájmu se neobnovuje, užívá-li Nájemce Předmět nájmu i po uplynutí sjednané doby nájmu (i kdyby byly splněny všechny podmínky, s nimiž Občanský zákoník obnovení nájmu jinak spojuje).
12. Při skončení nájmu Nájemce Pronajímateli odevzdá Předmět nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce je povinen odstranit vnitřní komunikační vedení SEK umístěné v/na Nemovitosti nad rámec Zařízení, a to na vlastní náklady. Ukončení Smlouvy nemá vliv na existenci zákonného věcného břemene specifikovaného v Článku I. odst. 4 Smlouvy a výkon oprávnění společnosti CETIN dle ZEK. Nájemce Pronajímateli současně odevzdá všechny klíče, které mu Pronajímatel předal. O odevzdání Předmětu nájmu Pronajímateli smluvní strany v den předání Předmětu nájmu Pronajímateli sepišou předávací protokol, který bude datován a podepsán. Předávací protokol bude mj. obsahovat, jaké klíče Nájemce vrátil a jejich počet, stavy měřičů příslušných Služeb, vybavení a zařízení Předmětu nájmu.

## **Článek VIII.**

### **Zasílání a doručování písemností, registr smluv, GDPR a ostatní ujednání**

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví Smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neprodleně, nejpozději do 30 kalendářních dnů od okamžiku, kdy ke změně došlo (např. rozhodnutí příslušných orgánů), nebo kdy je změna účinná, resp. byla zapsána do příslušného rejstříku, písemně oznámit změnu dotčených údajů druhé smluvní straně; tato povinnost platí pro Nájemce i po dobu 12 kalendářních měsíců od skončení nájmu.
2. Zasilání, doručování a dojití všech písemností týkajících se závazkového vztahu založeného Smlouvou, včetně písemností zasilaných po skončení právních účinků Smlouvy, se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
3. Na Smlouvu se vztahuje, 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**“), povinnost jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv, neboť Pronajímatel je územní samosprávný celek, resp. městský obvod územně členěného statutárního města, a jsou splněny další podmínky uvedené v Zákoně o registru smluv; smluvní strany se dohodly, že Smlouvu v souladu s příslušnými ustanoveními Zákonu o registru smluv uveřejní prostřednictvím registru smluv Pronajímatel. Pronajímatel se zavazuje doručit Nájemci potvrzení o uveřejnění Smlouvy dle Zákonu o registru smluv vydané správcem registru smluv nejpozději následující den po jeho obdržení, a to elektronicky. Nebude-li Smlouva uveřejněna v souladu se Zákonem o registru smluv do 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 7 dnů od doručení výzvy Nájemce Pronajímateli.
4. Za účelem plnění práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy nebo vzniklých v souvislosti se 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 27.04.2016, 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 ze Smlouvy nebo vzniklých v souvislosti se Smlouvou. Přijímající smluvní strana je tak vzhledem k předávaným Osobním údajům v pozici správce. Účelem předání Osobních údajů je plnění 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. Smluvní strany prohlašují, že pro předání Osobních údajů druhé smluvní straně disponují platným právním titulem v souladu s čl. 6 odst. 1 GDPR. Smluvní strany berou na vědomí, že za účelem plnění Smlouvy, může docházet k předání Osobních údajů z přijímající smluvní strany třetí osobě, zejména osobě, prostřednictvím které přijímající smluvní strana vykonává či plní práva a povinnosti vyplývající ze Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti se Smlouvou. 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 přijímající smluvní straně, a to za účelem plnění Smlouvy. V případě, že přijímající 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 přijímající smluvní straně na výzvu písemně doložit.

5. 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 - <https://www.cetin.cz/corporate-compliance>).
6. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti a závazky, které by bránily výkonu práv Nájemce dle Smlouvy (např. Předmět nájmu není pronajat jiné osobě či není stížen jinou faktickou či právní vadou, která by bránila Nájemci Předmět nájmu užívat dle Smlouvy). V případě existence takovýchto závazků má Nájemce právo od Smlouvy odstoupit.
7. Změní-li se v průběhu trvání nájmu osoba vlastníka Nemovitosti, v níž se Předmět nájmu nachází, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje seznámit nového vlastníka Nemovitosti, potažmo Předmětu nájmu, se Smlouvou, jakož i bez zbytečného odkladu vyzkoušet o změně v osobě vlastníka Nájemce.
8. Nemá-li Nájemce předchozí písemný souhlas Pronajímatele, zavazuje se Nájemce zdržet se jakéhokoli právního jednání směřujícího k tomu, aby se subjektem práv a povinností (nebo i jen některého, některé či některých z nich) plynoucích Nájemci z právního vztahu založeného Smlouvou stala třetí osoba (např. cestou postoupení pohledávek, převzetí dluhů, postoupení Smlouvy).
9. Nájemce prohlašuje, že Pronajímatel splnil vůči Nájemci povinnosti stanovené v § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

## **Článek IX.**

### **Závěrečná ujednání**

1. Práva a povinnosti smluvních stran vzniklé ze Smlouvy, uzavřené v souladu s českým právním řádem, a Smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, ZEK, Zákona o registru smluv a právními předpisy souvisejícími.
2. 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 ujednáními Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
3. V případě, že některé ujednání Smlouvy se stane neúčinným, neplatným či zdánlivým, zůstávají ostatní ujednání Smlouvy účinná či platná. Smluvní strany se zavazují takové ujednání nahradit ujednáním účinným či platným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, že vylučují přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.



5. Veškeré změny a doplnění Smlouvy vyžadují písemnou dohodu smluvních stran, přičemž každá takováto dohoda o změně obsahu závazku musí být v listinné podobě a vzestupně očíslována.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost Smlouvy svými níže uvedenými vlastnoručními podpisy.
7. Pronajímatel podepíše Smlouvu jako první v pořadí.
8. Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech majících platnost originálu, z nichž si každá smluvní strana ponechá jeden (1) stejnopis podepsaný oběma smluvními stranami.
9. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření Smlouvy, ne však dříve než dnem uveřejnění Smlouvy prostřednictvím registru smluv dle čl. VIII. odst. 3 Smlouvy.

## **Článek X.**

### **Doložka platnosti právního jednání**

Doložka platnosti právního jednání dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O záměru nájmu rozhodla Rada městského obvodu Slezská Ostrava dne 04. 10. 2023 svým usnesením č. 1164/RMOB-Sle/2226/38.

Záměr Pronajímatele pronajmout Předmět nájmu byl vyvěšen na úřední desce Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava ode dne 09. 10. 2023 do dne 25. 10. 2023.

Rada města Ostravy vydala dne 26. 03. 2024 předchozí souhlas usnesením č. 03815/RM2226/61.

O nájmu a uzavření Smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Slezská Ostrava dne 19. 08. 2024 svým usnesením č. 2345/RMOB-Sle/2226/70.

*Za Pronajímatele*

*Za Nájemce*

V Ostravě dne .....

V Praze dne

.....  
**Mgr. Richard Vereš**  
starosta

.....  
**CETIN a.s.**  
**Ing. Pavel Prokeš**  
manažer realitních služeb  
na základě pověření ze dne 13.10.2023

## **Přílohy**

Příloha č. 1 – Situační pláněk