

Smlouva o nájmu části střechy budovy čp. 89 pro užívání komunikačního vedení a zařízení sítě elektronických komunikací,

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi smluvními stranami uzavřena podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, nájemní smlouva (dále jen „**smlouva**“) tohoto znění:

I.

Smluvní strany

Pronajímatel: Statutární město Mladá Boleslav
se sídlem: Komenského nám. 61, Mladá Boleslav I,
293 01 Mladá Boleslav
zastoupené [REDACTED]
IČO: 00238295
DIČ: CZ00238295

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce: [REDACTED]
se sídlem: Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
zastoupená na základě pověření [REDACTED]
manažerem realitních služeb
IČO: 04084063
DIČ: CZ04084063
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze, oddíl B 20623
kód lokality: MBGRA
finanční kód: 22127

(dále jen „**nájemce**“)

Pronajímatel a nájemce budou dále společně označováni též jako „**smluvní strany**“, jednotlivě „**smluvní strana**“

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu bývalého „Hotelu Větec“, Staroměstské náměstí čp. 89, v části obce Mladá Boleslav I, který je součástí stavební parcely č. st. 130 v k. ú. Mladá Boleslav, vše zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav (dále jen „**budova**“ nebo také „**dům**“).
2. Pronajímatel poskytuje nájemci k pronájmu část střechy budovy o celkové výměře 20 m² pro užívání již na základě předchozí smlouvy umístěného komunikačního vedení a zařízení sítě elektronických komunikací, tj. zejména základové stanice veřejné komunikační sítě, napájecího zdroje, klimatizace, anténních stožárů a konstrukcí, metalického a optického kabelu a jejich trasy, přípojky nízkého napětí a veškerých dalších součástí a příslušenství (dále jen „**předmět nájmu**“). Poloha a rozsah předmětu nájmu jsou vyznačeny v situačním plánu, který je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce prostory do užívání přijímá a zavazuje se zaplatit pronajímateli za nájem úplatu specifikovanou v článku III. této smlouvy. Nájemce má právo

využívat část střechy domu výlučně pro umístění komunikačního vedení a zařízení sítě elektronických komunikací.

3. Smluvní strany si potvrzují, že nájem dle smlouvy bez přerušení navazuje na nájem tehdy ujednaný nájemní smlouvou uzavřenou dne 23. 12. 2015 mezi pronajímatelem, tj. společností [REDAKCE] IČO: 25488261 a nájemcem (dále jen „původní smlouva“). Na pronajímatele, jakožto nového vlastníka budovy, přešla v roce 2019 práva a povinnosti z původní smlouvy. Nyní jsou práva a povinnosti vyplývající z nájmu upravena touto nájemní smlouvou.

4. Nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se, že je bude užívat výhradně k uvedenému účelu.

5. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl vyvěšen na úřední desce pronajímatele od 6. 8. 2025 do 22. 8. 2025.

III.

Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu pronajímateli nájemné:

Měsíční nájemné 9 583,- Kč/měsíc bez DPH
Roční nájemné tak činí částku 114 996,- Kč/rok bez DPH (dále jen „nájemné“).

2. Měsíční zálohové platby za služby

Nájemné nezahrnuje náklady za poskytování elektrické energie. Smluvní strany se dohodly na zálohách na úhradu spotřebované elektrické energie v částce ve výši 11 500,- Kč/měsíc včetně DPH (dále jen „zálohové platby za služby“).

3. Rekapitulace

I. Nájemné bylo smluvními stranami ujednáno v celkové částce 114 996,- Kč bez DPH za rok (dále jen „nájemné“). Nájemné je osvobozené plnění dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

II. Nájemné a zálohové platby za služby bude nájemce platit bezhotovostními převody ve prospěch účtu pronajímatele, který je veden u Československé obchodní banky, a. s., pobočka Mladá Boleslav, č. ú. 3050505/0300, konstantní symbol 379, **variabilní symbol 8927**, a to nejpozději k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který je nájemné a zálohové platby za služby hrazeny.

III. Smluvní strany berou na vědomí, že peněžitý závazek placený prostřednictvím banky je splněn připsáním placené finanční částky na účet pronajímatele u jeho banky.

IV. Pronajímatel je povinen zálohové platby za služby vyúčtovat nejpozději do třiceti (30) dnů od obdržení faktury vystavené poskytovatelem elektrické energie, a to podle skutečné výše spotřeby elektrické energie odečtené pronajímatelem z faktury vystavené poskytovatelem elektrické energie a z údajů na instalovaném elektroměru. Smluvní strany se dohodly, že zálohové platby na služby spojené s užíváním předmětu nájmu jsou hrazeny pouze jako přefakturace skutečně vynaložených nákladů Pronajímatele bez jakékoli přírážky. Tyto platby nejsou považovány za úplatu za zdanitelné plnění ve smyslu zákona o DPH, a proto nebude při jejich vyúčtování účtována daň z přidané hodnoty, v souladu s §36 odst. 14 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Splatnost zálohových plateb za služby činí patnáct (15) dnů ode dne doručení daňového dokladu nájemci; přílohou daňového dokladu bude daňový doklad vystavený poskytovatelem elektrické energie.

V. Pokud by nájemce mohl prostor sloužící podnikání užívat omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti z této smlouvy nebo povinnosti stanovené zákonem, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.

VI. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je v případě změny cen elektrické energie, kterou platí jejich poskytovatelům či dodavatelům, oprávněn změnit přiměřeným způsobem výši zálohových plateb za služby podle tohoto ustanovení. Pronajímatel je povinen takové zvýšení zálohových plateb za služby se zdůvodněním a datum, od kdy zvýšení zálohových plateb za služby nastane (dále jen „datum zvýšení zálohových plateb“), oznámit nájemci alespoň deset dní předem. Nájemce je povinen od data zvýšení zálohových plateb platit zvýšené zálohové platby za služby podle oznámení pronajímatele. Přílohou oznámení pronajímatele o zvýšení zálohových plateb za služby bude oznámení o zvýšení cen elektrické energie vystavené poskytovatelem elektrické energie.

VII. Pokud by nájemce mohl předmět nájmu užívat omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti z této smlouvy nebo povinnosti stanovené zákonem, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného a zálohových plateb za služby.

VIII. Jakýkoliv daňový doklad vystavený dle smlouvy bude obsahovat veškeré náležitosti stanovené příslušnými právními předpisy zejména zákonem o dph včetně čísla bankovního účtu, na který má být platba provedena a finančního kódu lokality uvedeného v hlavičce smlouvy. Daňový doklad vystavený dle smlouvy bude obsahovat veškeré náležitosti stanovené příslušnými právními předpisy včetně čísla bankovního účtu, který správce daně zveřejnil dle §109 zákona o dph (dále jen „oznámený účet“). Nájemce má právo hradit na jakýkoliv oznámený účet, stejně tak má nájemce v pozici ručitele za DPH dle § 109 zákona o dph právo uhradit DPH za pronajímatele příslušnému správci daně, a taková úhrada je smluvními stranami považována za řádnou úhradu dle smlouvy.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce nese ze svého veškeré náklady na eventuální stavební úpravy předmětu nájmu, které jsou třeba pro zajištění využití předmětu nájmu dle této smlouvy, tj. zejména změna užívání v souladu se stavebním povolením nebo technické potřeby pro technologie umístěné v předmětu nájmu. K veškerým úpravám, ať již stavebním nebo při změně užívání je bezpodmínečně nutné vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele.

2. K veškerým úpravám, ať již stavebním nebo při změně užívání, je bezpodmínečně nutné vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele, a to formou dodatku k této smlouvě. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené úpravy jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.

3. Případné technické zhodnocení předmětu nájmu, resp. prokázané náklady na jeho pořízení, které bude chtít pronajímatel po skončení nájmu zanechat, budou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. To znamená, že prokázané náklady na jeho pořízení budou ve stejné výši jako věcné nájemné. Po právní stránce platí, že pronajímatel se zavázal k úhradě nákladů na technické zhodnocení podle § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a k úhradě dojde započtením věcného plnění nájemného a prokázaných nákladů nájemce, jak je výše uvedeno. K tomu vystaví pronajímatel splátkový kalendář s vyznačením tohoto zápočtu. Nájemce vystaví fakturu, která nebude proplacena, ale započtena.

4. Pronajímatel souhlasí s tím, aby takto odsouhlasené technické zhodnocení odepisoval nájemce.

5. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami předmětu nájmu. Přitom si smluvní strany ujednaly, že za tyto náklady pro účel této smlouvy považují náklady ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.

6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nezbytné opravy či úpravy střechy budovy, a to po předchozím oznámení pronajímatele.

8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku technického stavu předmětu nájmu alespoň jednou za tři měsíce, vždy však za přítomnosti odpovědné osoby nájemce.

9. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu předmětu nájmu bude průběžně zajišťovat čistotu a pořádek předmětu nájmu. Nebude-li ujednáno jinak, náklady spojené s udržováním čistoty a pořádku ponese nájemce ze svého.

10. Nájemce se zavazuje, že provedením vhodných technických a organizačních opatření, realizovaných podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění jeho změn a doplňků, zajistí na své náklady přiměřenou ochranu předmětu nájmu před vznikem požáru.

11. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání a převzetí předmětu nájmu při zahájení i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí předmětu nájmu bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav předmětu nájmu.

12. Úpravy budovy, změny v/na budově a/nebo jakékoli další práce v/na budově, v jejichž důsledku může dojít k jakémukoliv, byť i nepodstatnému omezení výkonu práv nájemce dle této smlouvy, je pronajímatel povinen oznámit nájemci nejméně třicet (30) dnů předem, na adresu elektronické pošty: [REDACTED]

13. Nájemce má právo stávající komunikační vedení a zařízení modernizovat a rozvíjet při zachování rozsahu a polohy dle situačního snímku, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Na komunikační vedení a zařízení může nájemce umístit další zařízení nebo technologii jen se souhlasem pronajímatele.

V.

Smluvní pokuty

1. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

2. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou zálohových plateb za služby včetně eventuálního nedoplatku za vyúčtování elektrické energie delším než 5 dní, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

3. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok příslušné smluvní strany na zákonný úrok z prodlení dle § 1970 občanského zákoníku.

4. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po skončení, resp. zániku nájmu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v částce rovnající se dvojnásobku denního nájemného ujednaného v této smlouvě, resp. v dohodě o změně této smlouvy, za každý den prodlení.

5. Pronajímatel se zavazuje, že v případě prodlení s vrácením přeplatku na úhradách za spotřebovanou elektrickou energii, delším než 5 dní, zaplatí nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z *dlužné částky za každý den prodlení*, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

6. Lhůta splatnosti smluvní pokuty byla ujednána v délce patnácti (15) dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že vyúčtování smluvní pokuty bylo doručeno třetího pracovního dne po jejím odeslání.

VI.

Zvláštní ujednání

1. V případě, že míra inflace (tak jak je specifikována dále), přesáhne hodnotu 3 % (tři procenta), má pronajímatel právo počínaje rokem 2027 změnit nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (CPI) v České republice za předchozí kalendářní rok, a to s účinností zpětně **od 1. 1. daného kalendářního roku**. Změnu nájemného má pronajímatel právo oznámit nájemci nejpozději do 30. 6. kalendářního roku, v němž byla míra inflace za uplynulý kalendářní rok vyhlášena, zasláním písemného oznámení nájemci. Neuplatní-li pronajímatel nárok na změnu nájemného dle tohoto odstavce smlouvy do 30. 6. kalendářního roku, v němž byla míra inflace za uplynulý kalendářní rok vyhlášena, právo na změnu nájemného dle smlouvy zaniká. 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 míru inflace v souladu se smlouvou.

2. Ze strany nájemce může v některých případech docházet ke zpracování osobních údajů pronajímatele. Pokud ke zpracování osobních údajů pronajímatele dojde (pouze v relevantních případech, nikoli vždy), je zpracování prováděno vždy v souladu s platnými právními předpisy. Konkrétní zásady a podmínky zpracování osobních údajů nájemcem jsou dostupné na adrese

3. 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>). Pronajímatel (a jakákoliv fyzická nebo právnická osoba, která s ním spolupracuje a kterou využívá pro plnění povinností ze smlouvy nebo v souvislosti s jejím uzavřením a realizací) ctí a dodržuje platné právní předpisy včetně mezinárodních smluv, základní morální a etické principy.

4. Písemným stykem či pojmem „písemně“ se pro účely 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.

Jednostranné právní jednání způsobující zánik smlouvy musí mít podobu samostatně podepsaného dokumentu a musí být doručeno pouze prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo prostřednictvím informačního systému datových schránek a, je-li právní jednání způsobující zánik smlouvy doručované nájemci, současně na adresu

VII.

Zahájení a skončení nájmu prostor sloužících podnikání

1. Nájem předmětu nájmu se sjednává na dobu určitou deset (10) let ode dne nabytí účinnosti smlouvy.
2. Kterákoliv smluvní strana má právo tuto smlouvu ukončit písemnou výpovědí bez uvedení důvodů. V takovém případě je výpovědní doba šest (6) měsíců a začíná běžet 1. den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Skončení nájmu ve věcech výslovně neupravených v tomto čl. VII. smlouvy se řídí ustanoveními § 2308 až 2314 občanského zákoníku, přičemž v případě výpovědi smlouvy dle tohoto odst. 3 smlouvy musí příslušná smluvní strana výpověď smlouvy náležitě odůvodnit, aby konkrétní výpovědní důvod nebylo možné zaměnit s jiným výpovědním důvodem.
4. Smluvní strany mohou písemně ukončit smluvní vztah i dohodou.
6. V případě zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti (15) dnů od doručení výzvy pronajímatele k vyklizení předmětu nájmu.

VIII.

Uveřejnění smlouvy

1. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva, při dodržení podmínek stanovených nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, může být bez jakéhokoliv omezení uveřejněna v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
2. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel.
3. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a uveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva se uzavírá v elektronické podobě s připojenými kvalifikovanými elektronickými podpisy smluvních stran v souladu s nařízením eIDAS (EU) č. 910/2014 a příslušnými právními předpisy v oblasti elektronického podpisu, opatřenými ověřitelným časovým razítkem pro identifikaci data uzavření. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto smlouvu podepsala osoba, která jedná jejím jménem a která má právo připojit kvalifikovaný elektronický podpis. Stejný typ elektronického podpisu jednajících osob, který je použit u podpisu této smlouvy, se smluvní strany zavazují použít i při případných změnách smlouvy.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podepsání oběma smluvními stranami a účinností od 1. 1. 2026, nejdříve však dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv.
3. Tato smlouva může být měněna nebo zrušena pouze dodatky v písemné formě.
4. Veškeré dodatky k této smlouvě budou provedeny písemně, označeny pořadovými čísly a podepsány oběma smluvními stranami.

5. Práva a povinnosti smluvních stran, touto smlouvou výslovně neupravená, se řídí příslušnými ustanoveními § 2302 a násl. občanského zákoníku, jakož i ustanoveními dalších obecně závazných právních předpisů.

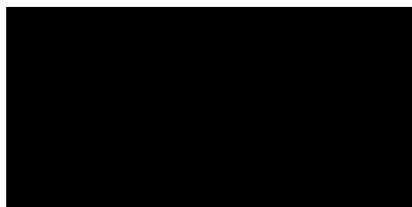
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za rozumové slabosti nebo lehkomyšlnosti. Na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

V Mladé Boleslavi dne

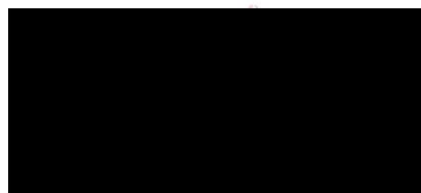
V Praze dne

za pronajímatele:

za nájemce:



primátor

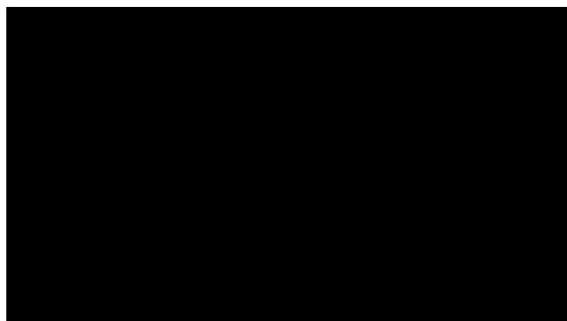


manažer realitních služeb

DOLOŽKA

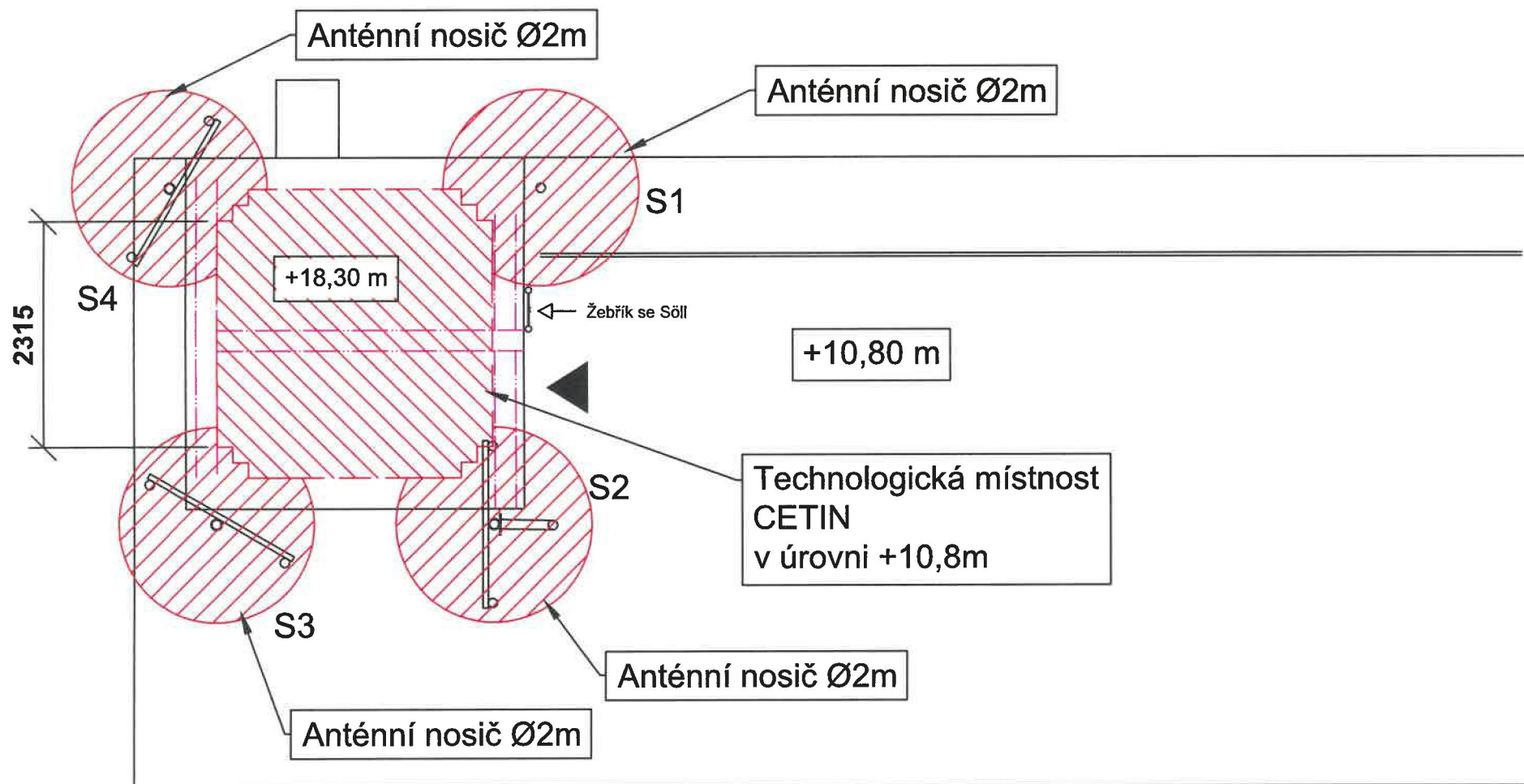
Toto právní jednání statutárního města Mladá Boleslav bylo schváleno v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona o obcích Radou města usnesením Rady města Mladá Boleslav č. 2083/26-R ze dne 5. 1. 2026.

V Mladé Boleslavi dne



Odbor správy majetku města
Magistrát města Mladá Boleslav

721044 2.1



-  Pronajatý prostor CETIN - 12m² - nosiče na střeše
-  Pronajatý prostor CETIN - 8m² - technologická místnost v úrovni +10,8m
- Pronajatý prostor CETIN - 20m² - celkem



MBGRA_22127
Mladá Boleslav I
č. parc. st. 130; k. ú. Mladá Boleslav [696293]
Příloha NS č. 1
Půdorys (1:60) A4 - list 1