

**Nájemní smlouva**

podle § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

a

**Smlouva o nájmu nebytových prostor**

podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

**ČR - ČESKÁ OBCHODNÍ INSPEKCE**

se sídlem Štěpánská 567/15, Praha 2, PSČ 120 00

IČ: 00020869

zastoupená RNDr. Janou Příhodovou, ústřední ředitelkou

bankovní spojení: ČNB Praha

č.ú.: 829011/0710, 19-829011/0710

(dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné

a

**Telefónica O2 Czech Republic, a.s.**

se sídlem Praha 4, Michle, Za Brumlovkou 266/2, PSČ 140 22

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2322

IČ: 60193336

DIČ: CZ60193336

bankovní spojení: UniCredit Bank, a.s.

číslo účtu: 480512004/2700

zastoupená na základě pověření představenstva Michalem Melčem, ředitelem pro nemovitosti  
identifikační kód: **PZZIT**; finanční kód: 21016

kontakt: dohledové centrum TO2, tel. 271484409, e-mail: nmc.cz@o2.com

(dále jen „Nájemce“) na straně druhé

ČOI DOŠLO DNE	
18-09-2009	
Čj. ....	17904
Počet příloh .....	2x + 05

**I.****Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s budovou v majetku České republiky v Praze 2, Štěpánská ul. č.p. 567, postavené na pozemku parc.č. 1939 k. ú. Nové Město, zapsané na listu vlastnictví č. 242, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha (dále jen „Budova“).
2. Předmětem podnikání Nájemce je: je výkon komunikačních činností na území ČR. Nájemce je společností oprávněnou mimo jiné k zajišťování sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „Zákon“).

S. P

M. J.

## II. Vymezení pojmů

Pro účely této smlouvy se definují následující termíny takto:

- a) Zařízení – základnová stanice veřejné komunikační sítě, tj. technologie, napájecí zdroje, anténní stožáry a konstrukce, antény, kabely a kabelové trasy, přípojka nízkého napětí (dále jen „ZS“);
- b) Umístění – situování zařízení v a na Budově;
- c) Instalace – vybudování zařízení prostřednictvím odborné firmy, včetně nezbytných stavebních úprav;
- d) Provozování – činnost k zajištění trvalé provozuschopnosti zařízení, tj. kontrola, údržba, opravy a úpravy, příp. výměna zařízení nebo jeho částí;
- e) Rekonfigurace sítě – změna struktury sítě základnových stanic.

## III. Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou k užívání v Budově:
  - a) nebytový prostor – ve 4. NP k umístění: 1x systém rack GSM (60x60 cm) a 1x rack GSM 19“ (60x60 cm) v místnosti IT vedle kanceláře č. 316 (dále jen „nebytový prostor“);
  - b) prostor na balkóně ve 4. NP na východní straně budovy k umístění jedné antény GSM 900 MHz a
  - c) prostor na boku střešní nástavby na severní straně k umístění jedné antény MW (dále jen „prostor“).
2. Nebytový prostor podle čl. III. odst. 1 písm. a) této smlouvy a prostor podle čl. III. odst. 1 písm. b) a c) této smlouvy společně tvoří předmět nájmu (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je schematicky zakreslen a vyznačen v plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn nevýhradně užívat i část společných prostor Budovy, které jsou nezbytné k přístupu do/k předmětu nájmu.
4. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu k umístění, instalaci a provozování zařízení, tj. zajištění sítě, a poskytování služeb elektronických komunikací ve smyslu Zákona.

## IV. Stav předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nebytových prostor a prostor, tj. předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu shora uvedenému a že předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.

## V.



### Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 9. 2009 do 31.8.2017.
2. Pronajímatel se zavazuje prodloužit dobu nájmu o dalších 5 let, a to v případě, že se rozhodne předmět nájmu dále pronajímat a Nájemce současně písemně požádá, nejpozději do 3 měsíců před ukončením vztahu z této smlouvy, o prodloužení nájemního vztahu, nedohodnou-li se strany jinak.

### VI.

#### Nájemné a úhrada za poskytované služby

1. V souladu s platnými právními předpisy bylo dohodnuto nájemné za předmět nájmu 56 000,- Kč ročně. Čtvrtletní nájemné činí 14 000,- Kč. K nájemnému nebude účtována daň z přidané hodnoty.
2. Smluvní strany sjednávají roční paušální částku za poskytované služby (provoz výtahu, vodné, stočné, vytápění, elektrická energie, úklid společných prostor, odvoz odpadů) ve výši 40 000,- Kč, tj 10 000,- Kč čtvrtletně.
3. Nájemné a paušální částka za poskytované služby budou hrazeny čtvrtletně převodem na účty Pronajímatele vedené u ČNB Praha, a to nájemné na účet 19-829011/0710, paušální úhrada na služby na účet č. 829011/0710, obojí pod variabilním symbolem č. 010003, vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
4. Je-li Nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
5. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce bez zbytečného odkladu o detailech svého bankovního spojení nebo o jakémkoliv změně týkající se detailů bankovního spojení. Jakákoliv změna podrobností bankovního spojení bude Nájemci oznámena doporučeným dopisem podepsaným osobou nebo osobami oprávněnými jednat jménem Pronajímatele adresovaným do sídla Nájemce.
6. Počínaje rokem 2010 je Pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou ČSÚ, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, a to s platností a účinností od 1.1. běžného roku formou písemného oznámení Pronajímatele.

### VII.

#### Umístění a instalace zařízení

1. Smluvní strany konstatují, že veškeré stavební práce související s umístěním a instalací zařízení v/na předmětu nájmu, práce nutné k vybudování příslušenství zařízení a vybavení předmětu nájmu zajistí Nájemce na vlastní náklady po převzetí



předmětu nájmu. Nájemcem instalované zařízení a ostatní vybavení zůstávají po celou dobu trvání této smlouvy ve výlučném vlastnictví Nájemce.

2. Smluvní strany konstatují, že všechny stavební úpravy předmětu nájmu, zejména tahy kabelů a způsob připojení na elektrickou energii související s instalací a umístěním zařízení v předmětu nájmu, jsou popsány v projektu (dále jen pro účely této smlouvy „Projekt“). Pronajímatel se s Projektem seznámil, neměl k němu žádné výhrady a souhlasí s provedením stavebních úprav, které Projekt obsahuje. Pokud bude v budoucnu kdykoli nutné Projekt stavebních úprav změnit či upravit, Nájemce se zavazuje takové změny či úpravy týkající se předmětu nájmu předložit Pronajímateli. Pronajímatel se zavazuje vyjádřit se k takto předloženým změnám či úpravám ve lhůtě jedenadvaceti kalendářních dnů ode den jeho předložení.
3. Nájemce zajistí, pokud je to třeba, na vlastní náklady, přípravu dokumentace potřebné k provedení shora uvedených stavebních úprav předmětu nájmu a souvisejících prací a úkonů, jako i veškerá potřebná rozhodnutí, povolení a vyjádření a souhlasy příslušných správních orgánů. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou nezbytnou součinnost a souhlasí, aby tato smlouva byla použita jako podklad pro příslušné správní řízení.
4. Pronajímatel souhlasí, že úpravy předmětu nájmu provedené Nájemcem, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat Nájemce.  
V souladu s § 28 odstavcem 3 ZDP Pronajímatel prohlašuje, že nezvýší vstupní cenu Budovy o hodnotu těchto úprav.

## VIII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

- 1 Práva a povinnosti Nájemce
  - a) Nájemce bude s předmětem nájmu řádně zacházet a bude dbát o jeho dobrý stav, učiní opatření k zabránění jeho poškození, zejména svévolnému. Pokud přesto jeho činností či činností třetích osob přítomných v Budově v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím, dojde ke škodám na majetku Pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit. Nájemce může využívat předmět nájmu v rozsahu a k účelům daným touto smlouvou.
  - b) Všechny úpravy předmětu nájmu (jedná se zejména o jejich případné stavební úpravy nebo zásahy do jejich současné stavební dispozice, eventuálně změny v rozvodech inženýrských sítí), musí být předem projednány oběma stranami a schváleny Pronajímatelem. Náklady na tyto úpravy uhradí Nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak.
  - c) Nájemce je povinen upozornit Pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod Pronajímateli. Stejnou povinnost má i Pronajímatel vůči Nájemci. V případě, že upozorněná strana nebezpečí a závady bez zbytečného odkladu neodstraní, je ohrožená strana oprávněna odstranit nebezpečí a závady na náklady strany v prodlení.



- d) Nájemce je oprávněn po celý rok, dvacet čtyři hodin denně, sedm dní v týdnu oprávněný užívat předmět nájmu a dále je oprávněn za účelem přístupu k předmětu nájmu nevýhradně užívat i související prostory.
- e) Nájemce je oprávněn přizpůsobovat instalovanou technologii ZS včetně antén a mikrovlnného připojení danému stavu techniky a jeho potřebám a změnit ji zcela nebo částečně, pokud se tím nerozšiřuje rozsah předmětu nájmu.
- f) Smluvní strany ujednaly, že Nájemce je povinen oznámit předem Pronajímateli vstup do Budovy za účelem Umístění, Instalace a Provozování Zařízení, Rekonfigurace sítě, či jiných zásahů v předmětu nájmu, a to na tel.č. 731 553 926 p. Mertl nebo 608 111 399 p. Páleník.
- g) Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě, a to ani ve prospěch sdružení, jehož bude Nájemce členem.

## 2. Práva a povinnosti Pronajímatele

- a) Pronajímatel předá Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
- b) Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním předmětu nájmu spojen a zajistit nerušený výkon nájemního práva.
- c) Pronajímatel umožní předáním příslušných klíčů určeným pracovníkům Nájemce přístup k zařízení (případně vjezd do objektu) a na střechu Budovy podle aktuální potřeby zajišťování provozu ZS, a to v souladu s čl. VIII odst. 1 písm. f). Seznam pracovníků Nájemce bude Pronajímateli předán bez zbytečného odkladu.
- d) Pronajímatel má právo vstupu do předmětu nájmu v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takový vstup předem neprodleně oznámí Nájemci.
- e) Smluvní strany ujednaly, že ve smyslu předcházení škodám a ve smyslu § 100 Zákona je Pronajímatel povinen předem oznámit Nájemci jeho úmysl pronajmout či zřídit jiné právo v okolí předmětu nájmu, tj. na Budově pro třetí osobu. V případě, že by tímto mělo dojít k umístění zařízení, které by mohlo ohrozit či omezit účel nájmu podle této smlouvy, je Pronajímatel povinen písemně požádat o souhlas Nájemce. Nájemce je oprávněn souhlas neudělit pouze pokud by mohlo takovým vztahem dojít k ohrožení funkčnosti jeho zařízení.
- f) Pronajímatel umožní Nájemci kabelové propojení mezi technologií a anténami a dále propojení mezi stávajícími datovými a telekomunikačními obvody (rozvody), a to v rozsahu potřebném k plnění účelu této smlouvy.
- g) Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé v pronajatých prostorách (předmětu nájmu) způsobené odcizením, ztrátou, poškozením nebo za škody na věcech nebo předmětech vnesených Nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí, jde-li o škody na zdraví.

## IX.

### Skončení nájmu

- 1. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou smluvních stran nebo výpovědí.



2. Smluvní strany ujednaly, že Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Dále je Pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět, dojde-li ke změně příslušnosti hospodaření popř. změně vlastnictví Budovy, v níž se předmět nájmu nachází.
3. Smluvní strany ujednaly, že Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany dále ujednaly právo Nájemce vypovědět tuto smlouvu v případě rekonfigurace sítě.
4. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Smluvní strany dojednaly, že na doručení písemností a lhůty s tím spojené se použijí příslušná ustanovení občanského soudního řádu, včetně ustanovení o náhradním doručení.

#### X.

#### Vypořádání při skončení nájmu

1. Při ukončení nájmu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení a Pronajímatelem schváleným stavebním úpravám. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájmu a služeb) bude provedeno do 60 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.
2. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč (jedentisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů po jejím vzniku, a to na účet Pronajímatele. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

#### XI.

#### Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy, a že ke dni podpisu této smlouvy nejsou Pronajímateli známy skutečnosti, které by mohly mít bezprostřední vliv na rozhodnutí Nájemce uzavřít tuto smlouvu.
2. Vyskytnou-li se události, které jednomu nebo oběma smluvním partnerům částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou povinni se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání. Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu škody pro stranu, která se porušení smlouvy v tomto bodě nedopustila.
3. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se



v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do této doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

## XII.

### Kontaktní osoby

1. **Pronajímatel:**  
Adresa pro doručování: ČR – Česká obchodní inspekce,  
Štěpánská 567/15, 120 00 Praha 2  
Kontaktní osoba: pí. Blanka Hakelová  
Tel.: 296 366 108  
Fax: 296 366 101  
E-mail: bhakelova@coi.cz
2. **Nájemce**  
Adresa pro doručování: Telefónica O2 Czech Republic, a.s.  
Real Estate, Praha 4, Michle, Za Brumlovkou 266/2,  
PSČ 140 22
3. V případě jakýchkoli změn v odst. 1 a 2 tohoto článku, jsou smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně informovat. Smluvní strany konstatují, že ke změně údajů podle tohoto článku není potřeba uzavírat dodatek k této smlouvě a postačí pouze písemné sdělení druhé straně.
4. Smluvní strany ujednaly, že jakákoli písemná komunikace podle této smlouvy je platně vykonána:
  - a) v případě osobního doručování v okamžiku odevzdání písemnosti;
  - b) při doručování poštou v okamžiku předání písemnosti na poštu. V případě, že adresát odmítne převzetí písemnosti, je den, kdy adresát odmítnul písemnost převzít dnem doručení. Pro případ nemožnosti doručení pošty na adresy shora uvedené, je dnem doručení patnáctý den ode dne jeho odevzdání za účelem poštovní přepravy;
  - c) v případě doručení faxem jeho doručením v čitelné podobě;
  - d) v případě doručování emailem jeho doručením v čitelné podobě.

## XIII.

### Závěrečná ujednání

1. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Jsou-li v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří její nedílnou součást. Slova s významem v jednotném čísle v případech, kdy to umožňují souvislosti, zahrnují rovněž číslo množné a naopak.

3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být učiněny písemně ve formě dodatku k této smlouvě a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak jsou neplatné. Toto ustanovení se nevztahuje na ty články této smlouvy, ve kterých je možnost změny formou oznámení druhé straně.
4. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží dvě paré a Nájemce jedno paré.
5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její obsah přečetli a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v evidenci smluv, vedenou Českou obchodní inspekcí, která bude přístupná podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu dodatku, číselné označení dodatku a datum jeho podpisu.
7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 17 obchodního zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany ve vzájemném konsenzu prohlašují, že se jejich vzájemný vztah v době od 1.9.2009 do nabytí účinnosti této smlouvy řídil stejnými právy a povinnostmi, jako jsou práva a povinnosti uvedené v této smlouvě.

04 - 00 - 2009

V Praze dne

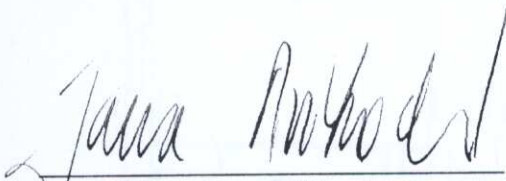
V Praze dne 2. 9. 2009

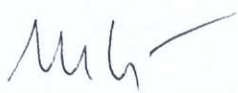
za Pronajímatele:

ČR – ČESKÁ OBCHODNÍ INSPEKCE

za Nájemce:

Telefonica O2 Czech Republic, a.s.

  
 RNDr. Jana Příhodová  
 ústřední ředitelka

  
 Michal Melč  
 ředitel pro nemovitosti

ČR - Česká obchodní inspekce  
 ústřední inspektorát  
 Štěpánská 15  
 120 00 Praha 2

Telefonica O2 Czech Republic, a.s.  
 Za Brumlovkou 266/2  
 140 22 Praha 4  
 DIČ: CZ 60193336

321

















