

Nájemní smlouva

kteřou uzavřely dle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany

Základní škola, Praha 4, Táborská 45

se sídlem Táborská 45/421, 140 00 Praha 4

IČ: 47611456

zastupuje PhDr. Bc. František Prokop, ředitel školy

bankovní spojení: KB

číslo účtu: XXXXX

v.s.

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

se sídlem Olšanská 2681/6, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČ: 04084063 DIČ: CZ04084063

zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20623

zastoupena na základě pověření představenstva Ing. Pavlem Prokešem

bankovní spojení: PPF banka a.s.

číslo účtu: XXXXX

kód nemovitosti: **AB8336**

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímateli náleží na základě zřizovací listiny ze dne 27.7.2005 právo hospodaření k pozemku par.č. 220, v obci Praha, zapsanému na LV č. 1230, k.ú. Nusle, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha, a k budově č.p. 421, na adrese Praha 4, Táborská 421/45, která je součástí tohoto pozemku (dále jen „Budova“). Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn část Budovy, která je součástí předmětného pozemku, nájemci pronajmout, a prohlašuje, že tento pozemek není zatížen takovým způsobem, který by bránil jeho řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou k užívání prostory sloužící k podnikání v suterénu Budovy – místnost č. S11 o výměře 18,31 m² k umístění technologie nájemce (dále jen „předmět nájmu“).
Celková pronajatá plocha činí **18,31m²**.
3. Předmět nájmu je schematicky zakreslen a vyznačen v plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn nevýhradně užívat i společné prostory Budovy, které jsou nezbytné k přístupu do předmětu nájmu.

5. Předmět nájmu byl nájemci předán a nájemce jej užíval již před účinností této nájemní smlouvy, a to na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 4.2.1997, ve znění dodatku č.1.
6. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
7. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu, a že předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.

Článek II.

Účel nájmu a předmět podnikání

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem užívání pro podnikatelskou činnost nájemce - k umístění, instalaci a provozování zařízení, tj. zajištění sítí a poskytování služeb elektronických komunikací ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb..
2. Předmět podnikání nájemce je: výkon komunikačních činností na území ČR. Nájemce je společností oprávněnou mimo jiné k zajišťování sítí elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „Zákon“).

Článek III.

Doba a ukončení nájmu

1. Nájem předmětu nájmu dle této smlouvy se uzavírá na dobu **určitou, a to do 31.12.2017.**
2. Nájemní poměr lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou z důvodů uvedených v odst. 3 a 4 tohoto článku smlouvy.
3. **Pronajímatel** může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže
 - a) nájemce užívá předmět nájmu k jinému než ke sjednanému účelu;
 - b) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - c) nájemce přes předchozí písemné upozornění pronajímatele opakovaně hrubě porušuje klid nebo pořádek v předmětu nájmu;
4. **Nájemce** je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal;
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou;
 - d) nájemce ukončí provoz telekomunikačního zařízení v předmětu nájmu;
5. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu v den skončení nájmu a uvést je do stavu, ve kterém byl při jeho převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které se souhlasem pronajímatele provedl. O stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude stranami sepsán protokol.

Článek IV.

Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za předmět nájmu činí dohodou smluvních stran částku ve výši „[OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ]“. K nájemnému nebude připočítávána příslušná sazba DPH.
2. Smluvní strany se dohodly na roční paušální částce za služby s nájmem spojené (úklid a osvětlení spol. prostor) ve výši „[OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ]“ **čtvrtletně**.
3. Nájemce se zavazuje na základě této smlouvy hradit nájemné a paušální úhradu za služby s nájmem spojené řádně a včas, formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele ve čtvrtletních splátkách, a to vždy k 5. dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
4. 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 doporučeným dopisem podepsaným osobou nebo osobami oprávněnými jednat jménem pronajímatele adresovaným do sídla nájemce.
5. Je-li nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu pouze v souladu s touto smlouvou;
- b) umožnit pronajímateli (za přítomnosti zaměstnance nájemce) v nezbytně nutném rozsahu vstup do předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a užívání v souladu s touto smlouvou;
- c) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
- d) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu;
- e) vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele při podnájmu předmětu nájmu třetí osobě;
- f) v den skončení nájmu se nájemce zavazuje vrátit předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které se souhlasem pronajímatele provedl.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s předmětem této smlouvy a účelem tohoto nájmu;
- b) zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, přičemž v případě porušení této povinnosti se jedná o hrubé porušení této smlouvy;
- c) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému a bezpečnému užívání po celou dobu platnosti této smlouvy, přičemž v případě porušení této povinnosti se jedná o hrubé porušení této smlouvy;
- d) pronajímatel nemá právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu;
- e) v případě převodu vlastnického práva k Budově nebo její části je pronajímatel povinen nejpozději ke dni převodu vlastnického práva v zastoupení vlastníka a svěřeného

správce, prokazatelně seznámit nového vlastníka s obsahem této smlouvy. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci, že vlastník nebo svěřený správce uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva k Budově nebo její části a že dle předchozí věty seznámil nového vlastníka s touto smlouvou;

- f) pronajímatel souhlasí s tím, že v případě převodu vlastnického práva k zařízení je nájemce oprávněn postoupit svá práva a povinnosti dle této smlouvy na nového vlastníka zařízení

Článek VI. Zvláštní ujednání

1. Regulace vstupu do budovy a ochrana majetku:
 - a) Pronajímatel umožní oprávněným osobám nájemce a jeho smluvním partnerům vstup do předmětu nájmu podle požadavků nájemce;
 - b) Pronajímatel tímto dává souhlas k instalacím, úpravám a servisu zařízení technického zabezpečení a signalizace nájemcem k ochraně jeho zařízení a majetku v předmětu nájmu ;
 - c) V případě, že pronajímatel nebude plnit své povinnosti v provozu a údržbě objektu, nezajistí včas opravu stavby nebo technologie budovy a tím nezamezí stavu ohrožujícímu provoz zařízení a majetek v předmětu nájmu , provede nájemce opravu či jinou nápravu ohrožující stav na vlastní náklady, které vyúčtuje k úhradě pronajímateli. Pronajímatel je povinen takto vynaložené náklady nájemci zaplatit.
2. Požární ochrana:
 - a) Pronajímatel seznámí nájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona o požární ochraně);
 - b) Pronajímatel seznámí nájemce:
 - ba) s požárně nebezpečnými místy;
 - bb) s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, evakuačního plánu, případně požárního řádu;
 - bc) s umístěním ohlašovny požáru;
 - bd) s umístěním přenosných hasicích přístrojů;
 - be) s umístěním hydrantů požárního vodovodu.
3. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP):
 - a) Pronajímatel písemně upozorní nájemce na rizika a školení ve vztahu k činnostem pronajímatele či třetích stran v budově, ve které se nachází předmět nájmu;
 - b) Pronajímatel se zavazuje, že jeho zaměstnanci či třetí osoby, vyjma nájemce, budou dodržovat všechny právní i ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ve smyslu zák. č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů;
 - c) V případě úrazu v předmětu nájmu je pronajímatel povinen spolupracovat při zjišťování příčiny úrazu a předložit nájemci požadované dokumenty. V případě účasti zaměstnance třetí strany na vzniku úrazu dle písm. a) nebo b) tohoto odstavce je pronajímatel povinen zajistit jejich spolupráci a účast na vyšetřování.
4. Bezpečnost technických zařízení:

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních ve svém vlastnictví. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize přenosného elektrického nářadí, elektrických spotřebičů a technologického zařízení, které jsou majetkem nájemce.
5. Ochrana životního prostředí:

Smluvní strany jsou povinny nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami. Nájemce a jeho dodavatelé jsou původci odpadu podobného komunálnímu odpadu, ve smyslu zákona o odpadech, který vznikne v předmětu nájmu.

6. Hodnota všech případných stavebních úprav provedených nájemcem v předmětu nájmu na základě stavebního povolení a se souhlasem pronajímatele je vedena jako majetek nájemce a pronajímatel souhlasí s tím, aby daňové odpisy ze stavebních úprav uplatňoval nájemce do základu z příjmu právnických osob. Pro tyto účely poskytne pronajímatel nájemci informaci o zatřídění pronajatého majetku (nemovitosti) do odpisové skupiny v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
7. Konkrétní podmínky vypořádání zůstatkové ceny provedených stavebních úprav po skončení nájmu budou předmětem dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že v předmětu nájmu bylo právním předchůdcem nájemce zřízeno za účinnosti zákona 110/1964 Sb., o telekomunikacích, v příslušném znění („**Telekomunikační zákon**“) a v souladu s tímto zákonem telekomunikační vedení; tím okamžikem právnímu předchůdci nájemce vznikla oprávnění podle § 12 odst. 1 Telekomunikačního zákona. Pronajímatel uzavřením této nájemní smlouvy bezvýhradně uznává existenci veškerých oprávnění podle § 12 odst. 1 Telekomunikačního zákona zatěžující předmět nájmu ve prospěch nájemce, na jejichž základě je v předmětu nájmu umístěno a provozováno telekomunikační vedení, včetně jeho součástí. Smluvní strany konstatují, že tato oprávnění jsou zvláštním zákonným věcným břemenem veřejnoprávní povahy, přičemž jejich výkon je ve veřejném zájmu („**Věcné břemeno**“).

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci při provozování výše uvedeného telekomunikačního vedení veškerou potřebnou součinnost, neomezovat jej ve výkonu jeho oprávnění vyplývajících z Věcného břemene a plnit veškeré související povinnosti podle obecně závazných právních předpisů.

Pronajímatel se dále zavazuje poskytnout nájemci na jeho žádost veškerou potřebnou součinnost při zápisu Věcného břemene do katastru nemovitostí.

Smluvní strany shodně prohlašují, že sjednání nájmu podle této smlouvy se nikterak nedotýká Věcného břemene; sjednáním nájmu podle této smlouvy, ani jeho případným zánikem v budoucnu, Věcné břemeno nezaniká ani se nemění jeho rozsah.

Článek VII.

Doručovací adresy smluvních stran

1. Pronajímatel:

Adresa pro doručování: Táborská 45/421, 140 00 Praha 4 - Nusle

Kontaktní osoba: I. Szentpéteryová (hospodářka školy)

Tel.: XXXXX

E-mail: skola@zstaborska.cz

2. Nájemce:

Doručovací adresa nájemce: Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

Nemovitosti, Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3

Kontaktní telefonní linky nájemce:

800 298 297 bezplatná tel. linka pro věci smluvní a správy nemovitostí

800 130 027 bezplatná tel. linka, na kterou je pronajímatel povinen hlásit nájemci

havarijní a škodní události či incidenty zjištěné v užívaném objektu, včetně úrazů (linka Bezpečnostního dohledu)

e-mailová adresa pro věci smluvní a správy nemovitostí: nemovitosti@cetin.cz

3. V případě jakýchkoli změn v odst. 1 a 2 tohoto článku jsou smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně informovat.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze písemnými a vzestupně očíslovanými dodatky, přičemž každá ze smluvních stran se zavazuje spravedlivě zvážit návrhy druhé smluvní strany. Toto ustanovení se nevztahuje na čl. VII. této smlouvy.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany ve vzájemném konsenzu prohlašují, že se jejich vzájemný vztah v době od 1.1.2017 do nabytí účinnosti této smlouvy řídil stejnými právy a povinnostmi, jako jsou práva a povinnosti uvedené v této smlouvě a nahrazuje Smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 4.2.1997, kterou uzavřel pronajímatel a společnost SPT TELECOM, a.s. – oblast Praha, o.z. jako nájemce, ve znění dodatku č. 1.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a nájemce obdrží 1 stejnopis.
6. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje svobodnou vůli obou smluvních stran a nebyla sjednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne: 22.2.2017

V Praze dne: 21.2.2017

Za pronajímatele:

Základní škola, Praha 4, Tábořská 45

Za nájemce:

Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

PhDr. Bc. František Prokop
ředitel školy

Ing. Pavel Prokeš
Senior specialista pro nemovitosti
na základě pověření