**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání**

Smluvní strany

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví** | | |
| se sídlem: | Roškotova 1225/1, 140 21 Praha 4 | |
| zástupce: | Ing. Radovan Kouřil – generální ředitel | |
| IČO: | 47114321 | |
| DIČ: | CZ47114321 | |
| zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. A7232 | | |
| Číslo účtu: | xxxx | |
| je plátcem DPH | | |
| dále jen jako „**pronajímatel**“ | | |
| a |  | |
| **Česká telekomunikační infrastruktura a.s.** | | |
| se sídlem: | | Olšanská 2681/6, Žižkov, 130 00 Praha 3 |
| zástupce: | | Ing. Filip Cába, Ředitel, Finance, na základě pověření představenstva |
| IČO: | | 04084063 |
| DIČ: | | CZ04084063 |
| Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B20623 | | |
| Číslo účtu: | | xxxx |
| je plátcem DPH  kód nemovitosti: **AB8103** | | |
| dále jen jako „**nájemce**“ | | |

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,

tuto **Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání**

(dále jen „smlouva“):

1. **Předmět smlouvy**
   1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem prostor sloužících podnikání umístěných v budově č. p. 1807, jež je součástí pozemku p. č. 1751 o výměře 322 m2 (dále jen „***Pozemek***“), která se nachází na ulici Fügnerovo náměstí, v obci Praha, vše v katastrálním území Nové město, zapsáno na listu vlastnictví č. 608, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „***Budova***“). Pronajímatel 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. *Pozemek* a *Budova* jsou dále společně označovány jako „***Nemovitost***“.
   2. Předmětem nájmu jsou tyto prostory sloužící podnikání v suterénu *Budovy* o výměře **59,15** **m2**:
2. místnost S-07 18,19 m2
3. místnost S-08 20,78 m2
4. místnost S-09 15,14 m2
5. chodba 5,04 m2

(dále jen „***Prostory***“).

*Prostory* pronajímané touto smlouvu a specifikované v tomto ustanovení jsou dále označovány také jako „***Předmět nájmu***“.

* 1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do užívání *Prostory* a nájemce je v uvedeném rozsahu a za podmínek sjednaných touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se platit za ně pronajímateli nájemné dle této smlouvy.
  2. *Prostory* jsou vyznačeny na situačním plánku, který tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy. Prostory pronajímané touto smlouvu a specifikované v tomto ustanovení jsou dále označovány také jako „***Předmět nájmu***“.
  3. Smluvní strany prohlašují, že pronajaté *Prostory* jsou z hlediska technického, provozního, předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve stavu, který umožňuje jejich řádné užívání v souladu s touto smlouvou.

1. **Účel nájmu a předmět podnikání**

1. *Prostory* je nájemce oprávněn užívat výhradně pro činnosti vyplývající z jeho předmětu podnikání: výkon komunikačních činností na území České republiky.

2. Účelem nájmu je užívání *Předmětu nájmu* k umístění a provozování zařízení umožňujícího umístění a provozování technologie pro zajištění sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podnikateli poskytujícími veřejně dostupné služby elektronických komunikací (dále jen „***Zařízení“***)

1. **Práva a povinnosti pronajímatele**
   1. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu trvání nájemního vztahu zajistit nájemci řádný a nerušený výkon práv vyplývajících z této smlouvy.
   2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do *Prostor* za doprovodu nájemce zejména z důvodu nutnosti provedení nezbytného opatření. Časové podmínky tohoto vstupu určuje nájemce tak, aby to odpovídalo provozním potřebám obou stran.
   3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do *Prostor*, pokud to vyžaduje náhle vzniklý stav nebo stav, ohrožující podstatu *Prostor* (např. živelná pohroma), nebo je zde oprávněná obava z možnosti náhlého a vážného zhoršení *Prostor*. O tomto vstupu pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu informuje, pokud k tomuto úkonu jeho účast nebylo možno předem zajistit.
   4. Pronajímatel prohlašuje, že *Budova*, v níž se *Prostory* nacházejí, je pojištěna pro případ základních běžných živelných a přírodních nebezpečí a zavazuje se zachovat toto pojištění po celou dobu nájmu.
   5. Pronajímatel nebude nahrazovat jakoukoli újmu na majetku nájemce, který vnesl nájemce do pronajatých *Prostor*. Pronajímatel nebude nahrazovat poškození, zničení, ztrátu nebo jinou újmu na věcech uložených v *Prostorách* a stejně tak nebude pronajímatel nahrazovat újmy vzniklé na majetku, zdraví a životě osob, zdržujících se v *Budově* a majících vztah k nájemci (např. obchodní partneři nebo zaměstnanci nájemce apod.).
   6. Pronajímatel souhlasí s případnou instalací systémů technického zabezpečení a signalizace, realizované nájemcem v souladu s platnými normami ČSN EN, k ochraně jeho zařízení a majetku umístěného v *Prostorách*.
   7. Pronajímatel nemá právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v *Předmětu nájmu*.
   8. V případě převodu vlastnického práva k *Budově* nebo její části je pronajímatel povinen nejpozději ke dni převodu vlastnického práva k *Budově* nebo její části prokazatelně seznámit nového vlastníka s obsahem této smlouvy. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci, že uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva k *Budově* nebo její části a že dle předchozí věty seznámil nového vlastníka s touto smlouvou.
2. **Práva a povinnosti nájemce**
   1. Nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní části *Prostor* označit pouze svým obchodním jménem, logem a identifikačním číslem. Velikost tohoto označení a jeho umístění musí být pronajímatelem předem písemně odsouhlaseno.
   2. Nájemce se zavazuje užívat *Prostory* s péčí řádného hospodáře.
   3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce nahradí újmu, která nesplněním povinnosti vznikne. Tím není dotčena povinnost nájemce zajistit na své náklady drobné opravy spojené s užíváním *Prostor* a jejich obvyklým udržováním.
   4. Nájemce si zajistí na vlastní náklady úklid *Prostor*.
   5. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohli vstupovat do *Prostor*, za účelem prohlídky. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.
   6. Nájemce odpovídá za újmu, která vznikne jeho provozní činností v *Prostorách* na zdraví a majetku třetích osob nebo pronajímatele.
   7. Nájemce není oprávněn provádět v *Prostorách* žádné stavební či jiné úpravy bez předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatelem odsouhlasené úpravy provádí nájemce na svoje vlastní náklady. Nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu uvést *Prostory* do původního stavu.
   8. Nájemce je oprávněn užívat *Prostory* pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě a pro svou vlastní potřebu.
   9. Nájemce může přenechat *Prostory* nebo jejich část do podnájmu, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
   10. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nebude nahrazovat případné škody na majetku nájemce nezaviněné pronajímatelem.
   11. Nájemce je povinen svěřit pronajímateli klíče od *Prostor* v zapečetěné obálce, pro případ havárie či jiných náhlých stavů dle článku III. odst. 3 této smlouvy. V případě použití klíčů pronajímatelem je pronajímatel povinen nájemce o této skutečnosti a důvodu použití bez zbytečného odkladu informovat.
   12. Nájemce se zavazuje, že nepoškodí dobré jméno pronajímatele.
   13. V zájmu pokojného užívání *Budovy* se nájemce zavazuje vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních nájemců, podnájemců či pronajímatele. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce nahradí veškeré újmy, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky se nájemce postará o okamžitou nápravu.
   14. Nájemce je povinen řádně hradit sjednané nájemné a náhradu nákladů za služby, jejichž poskytování je s užíváním *Prostor* spojeno.
   15. Je-li nájemce právnickou osobou, může v *Prostorách* zřídit své sídlo jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
   16. Nájemce bere na vědomí a bude respektovat, že mezi pronajímatelem a společností PRAGUE CENTRE a.s., IČO: 26423120, se sídlem Legerova 1844/32, 120 00 Praha 2 (dále jen „PRAGUE CENTRE a.s.“), je uzavřena smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání, jejichž předmětem je *Budova*, v níž se nachází *Prostory*. Práva nájemce vztahujících se k *Prostorám* nejsou předmětnou nájemní smlouvou uzavřenou se společností PRAGUE CENTRE a.s. dotčena, avšak práva a povinnosti nájemce se přiměřeně vztahují i vůči společnosti PRAGUE CENTRE a.s. Pronajímatel se zavazuje společnost PRAGUE CENTRE a.s, případně další nájemce *Budovy*, informovat o tom, že uzavřel s nájemcem Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání, dle které je v předmětu nájmu umístěno a provozováno *Zařízení* a zavazuje se zajistit, aby společnost PRAGUE CENTRE a.s., případně další nájemci *Budovy*, nerušili výkon práva nájmu dle této smlouvy.
3. **Nájemné a úhrada za služby**
   1. Nájemné za *Prostory* (dále jen „nájemné“) se sjednává na částku 7.916,70 Kč měsíčně. Nájem *Prostor* je osvobozen od DPH.
   2. Úhrada za služby spojené s užíváním *Prostor* (dále jen „služby“) se sjednává paušální částkou ve výši 41,66 Kč/m2/měsíc bez DPH, tj. za 59,15 m2 měsíčně 2.464,19 Kč bez DPH. V paušální částce je zahrnuta částka 2,64 Kč/m2/měsíc, tj. za 59,15 m2 měsíčně 156,16 Kč za teplo, vodné a stočné a 39,02 Kč/m2/měsíc, tj. za 59,15 m2 měsíčně 2.308,03 Kč za el. energii a ostatní služby. Na uvedené služby bude uplatňováno DPH dle právních předpisů účinných ke dni povinnosti přiznat DPH.
   3. V paušální úhradě za služby je zahrnuto:
4. teplo - plyn,
5. vodné a stočné,
6. elektřina,
7. odvoz komunálního odpadu,
8. úklid společných prostor,
9. ostraha.
   1. Nájemné a paušální úhrada za služby, jsou splatné vždy předem za každý měsíc a to nejpozději do 5. dne příslušného měsíce ve prospěch bankovního účtu č. xxxx, variabilní symbol je IČ nájemce. Za den splnění platebních povinností nájemce se považuje den, ke kterému byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele. Na jednotlivé splátky nebudou vystavovány samostatné faktury.
   2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úhrady dle této smlouvy budou hrazeny na základě splátkového kalendáře vystaveného pronajímatelem (který je zároveň daňovým dokladem), který tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy.
   3. Dnem uskutečnění dílčího plnění je u nájemného a služeb 5. den příslušného měsíce.
   4. Pro případ prodlení s platbou, dle tohoto článku, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
   5. Pronajímatel může nájemné a úhradu za služby každoročně zvýšit o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem pro kalendářní rok, který předchází roku, ve kterém se nájemné a úhrada za služby zvyšuje. Nájemce zaplatí takto zvýšené nájemné a úhradu za služby na základě splátkového kalendáře (daňového dokladu) zaslaného pronajímatelem, a to počínaje platbou za první kalendářní měsíc po doručení splátkového kalendáře. Takto zvýšené nájemné a úhrada za služby je základem pro zvýšení v následujícím období. Právo pronajímatele na zvýšení nájemného a úhrady za služby v dalších letech jeho nevyužitím nezaniká.
10. **Doba nájmu**

Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou, a to do **31. 12. 2034**.

1. **Skončení nájmu**
   1. Nájemní vztah může skončit:
   2. Uplynutím doby, na níž byl sjednán.
   3. Dohodou smluvních stran.
   4. Výpovědí ze strany pronajímatele s tříměsíční výpovědní dobou, jestliže:
2. nájemce nebo osoby, které s ním užívají *Prostory*, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v budově,
3. nájemce změnil v *Prostorách* předmět činnosti uvedený v této smlouvě jako účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
4. nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli,
5. nájemce je po dobu delší než jeden měsíc i přes písemné upozornění pronajímatele v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby,
6. nájemce užívá *Prostory* v rozporu s touto smlouvou,
7. nájemce přenechá *Prostory* nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
8. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si *Prostory* pronajal.
   1. Výpovědí ze strany nájemce s tříměsíční výpovědní dobou, jestliže:
9. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, uvedené v této smlouvě jako účel nájmu, pro který si *Prostory* pronajal,
10. ukončí provoz *Zařízení* umístěného v *Prostorách*,
11. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci,
12. *Prostory* přestanou být z objektivních důvodů způsobilé k užívání ve smyslu účelu této smlouvy,
13. se změnil vlastník *Budovy* nebo její části a pronajímatel porušil jakoukoliv povinnost dle ustanovení čl. III. odst. 8 této smlouvy.
    1. Výpovědní doba začne běžet vždy od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě výpovědí se neuplatní ustanovení § 2223 občanského zákoníku.
    2. Skončení nájemního vztahu musí být vždy písemné. V případě skončení nájemního vztahu výpovědí je pod sankcí neplatnosti právního jednání nutné uvést její důvod.
    3. Strana, která obdržela výpověď, je oprávněna vznést proti výpovědi písemně námitky, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena.
    4. Nájemce je povinen vrátit *Prostory* ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
    5. Smluvní strany vyrovnají závazky z nájemního vztahu nejpozději do 30 dnů od jeho skončení.
    6. V případě, že se účel nájmu podobá činnosti vykonávané pronajímatelem, vzdává se nájemce práva dle § 2315 občanského zákoníku.
14. **Předání *Prostor* po ukončení nájemního vztahu**
    1. Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen *Prostory* neprodleně vyklidit, uvést je do původního stavu a předat je neprodleně, nejpozději do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, pronajímateli. V případě, že nájemce má v *Prostorách* zapsané své sídlo, je součástí uvedení do původního stavu i podání návrhu na změnu příslušného zápisu.
    2. Při prodlení s předáním vyklizených *Prostor* uvedených do původního stavu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení. Nebude-li zapsané sídlo změněno do dvou měsíců od skončení smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý další započatý den, v němž má zapsané sídlo v *Prostorách*. Smluvní pokuty jsou splatné do 14-ti dnů ode dne, kdy pronajímatel doručil jejich vyúčtování nájemci. Úhradou smluvní pokuty nejsou dotčena další práva pronajímatele, zejména právo na náhradu škody v plné výši.
15. **Kontaktní osoby**
    1. Pro usnadnění komunikace v otázkách této smlouvy určují strany tyto kontaktní osoby:
    2. Kontaktní osoby pronajímatele (bez oprávnění k závazným právním jednáním):
16. ve věcech smlouvy - xxxx
17. v ostatních věcech – xxxx
    1. Kontaktní osoba nájemce:

e-mailová adresa pro věci smluvní a správy nemovitostí: [xxxx](mailto:nemovitosti@cetin.cz)

kontaktní telefonní linka:

xxxx

* 1. Smluvní strany mohou změnit své kontaktní osoby, jsou však povinny na takovou změnu písemně upozornit druhou smluvní stranu, a to bez zbytečného odkladu.

1. **Zvláštní ujednání**

Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tato smlouva bezprostředně navazuje na předchozí smlouvu o nájmu uzavřenou dne 19. 12. 2003 mezi pronajímatelem a společností ČESKÝ TELECOM, a.s. jako nájemcem (dále jen „Předchozí smlouva“) a nájem tedy nebyl ukončen. Pronajímatel souhlasí, že v případě úprav *Předmětu nájmu* provedených doposud nájemcem dle *Předchozí smlouvy,* které mají charakter technického zhodnocení ve smyslu ustanovení § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“) (viz **příloha č. 3** této smlouvy - Souhlas pronajímatele s odepisováním technického zhodnocení ze dne 12. 4. 2007), bude i nadále pokračovat v odepisování po dobu trvání smlouvy nájemce. V souladu s ustanovením § 28 odst. 3 ZDP pronajímatel prohlašuje, že nezvýší vstupní cenu *Budovy* o hodnotu těchto úprav a nebude tyto úpravy odepisovat.

1. **Závěrečná ustanovení**
   1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možno provést pouze ve formě písemných, vzestupně číslovaných dodatků.
   2. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti smluvních stran dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či týkajících se předmětu plnění této smlouvy.
   3. Pokud se za trvání této smlouvy pronajímatel vzdá svého práva z ní vyplývajícího nebo jej nevykoná, bude takové vzdání se nebo jeho nevykonání aplikováno pouze na ten konkrétní případ, pro který bylo učiněno a nebude nahlíženo jako vzdání se téhož práva v budoucnu.
   4. Písemnosti, které se dle této smlouvy nebo právních předpisů dotýkají vzájemných vztahů, mají účinnost řádného doručení i v případě, že byly odeslány na poslední známou adresu smluvní strany ve smyslu této smlouvy a jejích budoucích dodatků a pošta zásilku vrátila jako nedoručitelnou, příp. adresát odmítl její převzetí. V případě doručování do datové schránky se písemnosti považují za doručené nejpozději desátým dnem jejich dodání do datové schránky adresáta.
   5. Tato smlouva se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, a dalšími právními předpisy platnými na území České republiky. Případné spory z této smlouvy budou rozhodovány příslušným soudem České republiky.
   6. Přílohy č. 1, 2 a 3 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
   7. Tato smlouva vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
   8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 10. 2016.
   9. Tato smlouva v plném rozsahu nahrazuje Smlouvu o nájmu, kterou pronajímatel uzavřel se společnosti ČESKÝ TELECOM, a.s. jako s nájemcem dne 19. 12. 2003, ve znění dodatků č. 1-3. jejímž předmětem jsou *Prostory*. Dřívější souhlas s umístněním sídla právnické osoby v *Prostorách* zůstává v platnosti.
   10. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Seznam příloh:

příloha č. 1 – Situační plánek

příloha č. 2 – Splátkový kalendář – daňový doklad

příloha č. 3 - Souhlas pronajímatele s odepisováním technického zhodnocení ze dne 12. 4. 2007

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| V Praze dne: 27. 9. 2016 |  | V Praze dne: 30. 9. 2016 |
| .......................................................... |  | ………………………………….. |
| Ing. Radovan Kouřil  generální ředitel  **Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví** |  | Ing. Filip Cába,  Ředitel, Finance,  na základě pověření  **Česká telekomunikační infrastruktura a.s.** |