

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění (dále jen „Občanský zákoník“), a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“)

(dále jen „Smlouva“)

Česká republika - Česká správa sociálního zabezpečení

Se sídlem: Křížová 1292/25, 225 08 Praha 5
Statutární zástupce: JUDr. Jiří Biskup, ústřední ředitel
Jednající: PhDr. Miroslav Votýpka, ředitel pracoviště ČSSZ Brno
IČO: 00006963
DIČ: neplátce
Bankovní spojení: Česká národní banka
Číslo účtu: 10006-77921641/0710, 10014-77921641/0710
Adresa pro doručování: Veverí 7, 602 00 Brno

jako „**Pronajímatel**“

a

Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

Se sídlem: Olšanská 2681/6, Žižkov, 130 00 Praha 3
Zastoupená: [REDAKCE] na základě pověření ze dne 9. 3. 2016
IČO: 04084063
DIČ: CZ04084063
Zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20623
Bankovní spojení: PPF banka a.s.
Číslo účtu: 2019160003/6000
kód nemovitosti: **ZL9644**

jako „**Nájemce**“

(Pronajímatel a Nájemce budou dále v této Smlouvě označovány společně také jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „Smluvní strana“)



Preambule

- 1) Česká republika je vlastníkem a Česká správa sociálního zabezpečení je příslušná hospodařit s pozemkem parcelní číslo st. 4439, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova č. p. 3792 (dále jen „Budova“), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 22798 pro katastrální území a obec Zlín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín.
- 2) Pronajímatel a Nájemce tuto Smlouvu uzavírají za účelem nájmu prostor specifikovaných dále v této Smlouvě.

I.

Předmět Smlouvy

- 1) Pronajímatel se na základě této Smlouvy zavazuje přenechat Nájemci k užívání prostory - místnost č. 13(21) v suterénu Budovy o celkové výměře podlahové plochy 30,40 m² (dále jen „Prostory“), které budou nájemci sloužit pro zabezpečení provozu traťového rozvaděče.
- 2) Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné a úhradu za poskytovanou službu spojenou s užíváním Prostor dle této Smlouvy a plnit veškeré své povinnosti z této Smlouvy vyplývající.
- 3) Pronajímatel prohlašuje, že Prostory specifikované v odst. 1) tohoto článku této Smlouvy dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
- 4) Předmětem podnikání Nájemce je, mj.: poskytování komunikačních služeb.

II.

Účel nájmu

- 1) Nájemce se zavazuje pronajaté Prostory užívat pouze za účelem zabezpečení provozu traťového rozvaděče.
- 2) Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých Prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této Smlouvy, a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této Smlouvy. Nájemce dále prohlašuje, že jej Pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, které je třeba při užívání pronajatých Prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami. O faktickém předání a převzetí pronajatých Prostor bude Smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav a informace o předání a převzetí klíčů.

III.

Nájemné a úhrada za služby

- 1) Nájemné za užívání Prostor uvedených v čl. I. odst. 1) této Smlouvy se sjednává ve výši 230,- Kč (slovy: dvě stě třicet korun českých) za 1 m² za rok. Celkové roční nájemné činí 6.992,- Kč (slovy: šest tisíc devět set devadesát dva korun českých).
- 2) Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 1.748,- Kč (slovy: jedentisíc sedm set čtyřicet osm korun českých), a to na základě faktury – daňového dokladu vystavené Pronajímatelem do 15 (slovy: patnácti) dnů druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, splatné do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne jejího vystavení.
- 3) Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (I_t/100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$ je nová výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce, a
 I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech

Takto upravenou výši nájemného Pronajímatel uplatňuje písemným oznámením Nájemci. Čtvrtletní splátky nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného. Rozdíl mezi výší čtvrtletních splátek nájemného za období od 1. ledna roku, v němž Pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacenými před doručením oznámení a výší čtvrtletních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného.

- 4) Nájemce bude Pronajímateli hradit také náklady spojené s odběrem el. energie v Prostorech, a to podle spotřeby naměřené podružným elektroměrem instalovaným v místnosti č. 13 (21) Budovy, a to na základě vyúčtování, které bude Pronajímatelem provedeno po obdržení dokladů týkajících se vyúčtovaného období. Pronajímatel vystaví fakturu – daňový doklad za příslušné kalendářní čtvrtletí do 15 (slovy: patnácti) dnů v druhém měsíci následujícího čtvrtletí. Faktura bude splatná do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne jejího vystavení.
- 5) Skončí-li, nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží Pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletní splátky nájemného.
- 6) Platby budou probíhat výhradně v české měně (CZK) a rovněž veškeré cenové údaje budou uvedeny v této měně.
- 7) Zaplacením se podle této Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele.

IV.

Doba nájmu

Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to s účinností od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2018.

V.

Práva a povinnosti Smluvní stran

- 1) Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté Prostory třetí osobě do podnájmu.
- 2) Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace Prostor v souladu se stavebními předpisy může Nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání dohoda nevznikne.
- 3) Pronajaté Prostory může Nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jejich poškození, nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté Prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují, nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi).
- 4) K zajištění ochrany života, zdraví a majetku v Budově uloží Nájemce u Pronajímatele při převzetí pronajatých Prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých Prostor. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně života, zdraví a majetku (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je Pronajímatel povinen Nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
- 5) Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých Prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek vyplývajících z této Smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.

- 6) Pronajímatel umožní přístup do Budovy Nájemci i návštěvám Nájemce, vstupy všech osob do pronajatých Prostor se zapisují do evidenční knihy na terminále Budovy.
- 7) Nájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu vhodné označení své firmy či osoby (název). Umístěné označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy a Nájemce jej umístí po dohodě s Pronajímatelem.
- 8) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a zajištění hygieny v souladu s platnými právními předpisy odpovídá v pronajatých Prostorách Nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých Prostorách.

VI.

Koordinace opatření BOZP a PO

- 1) V souladu s ustanovením § 101 odst. 3 zákona č. 282/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění, se strany Smlouvy dohodly, že pro nebytové prostory, které jsou předmětem Smlouvy je pověřeným zaměstnavatelem předávající, který koordinuje provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců a postupy jejich zajištění. Jménem předávajícího je v těchto záležitostech oprávněn jednat ředitel Okresní správy sociálního zabezpečení Zlín, jakožto představitel organizační jednotky předávajícího.
- 2) Strany Smlouvy jsou povinny se vzájemně písemně informovat o rizicích, která se týkají výkonu práce a o přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením. Informace budou předávány neprodleně po zjištění a vyhodnocení takových rizik, aby bylo naplněno ustanovení § 101 odst. 4 písm. a) zákoníku práce. Za tím účelem si budou strany Smlouvy každoročně předávat zejména výsledky povinných ročních prověrek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na svých pracovištích, a to nejpozději do 31. května příslušného kalendářního roku.
- 3) Strany Smlouvy se dohodly, že budou užívat nebytové prostory, které jsou předmětem Smlouvy, v souladu s jejich stanoveným užíváním a předpisy o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a předpisy o požární ochraně (PO).
- 4) Předávající zajišťuje plnění povinností v oblasti požární ochrany (PO). Předávající se zavazuje zajišťovat v nebytových prostorech, které jsou předmětem Smlouvy, revize a kontroly stavu elektrických zařízení, včetně připevněných elektrických spotřebičů. Revize elektrických a jiných spotřebičů, případně jiných strojů a zařízení, které jsou ve vlastnictví přejímajícího, zajišťuje sám přejímající v souladu s předpisy o zjištění BOZP a předpisy o PO.
- 5) Povinnosti předávajícího v oblasti BOZP a PO a pravidla pro jejich dodržování jsou vyjádřeny v dokumentech, které jsou přílohami č. 1 až 8 této Smlouvy.

VII.

Sankční ujednání

- 1) Neuhradí-li Nájemce včas splatné nájemné nebo vyúčtovanou náhradu nákladů služeb, má Pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 2) Nepředá-li Nájemce ve lhůtě 1 (slovy: jeden) měsíc po skončení nájmu pronajaté Prostory včas a řádně vyklizené, s výjimkou telekomunikačního vedení (čl. IX této Smlouvy), jak je stanoveno v čl. VIII. odst. 7) této Smlouvy, zavazuje se zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětset korun českých) za každý i započatý měsíc prodlení .
- 3) Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů ode dne doručení oznámení o uložení smluvní pokuty Nájemci. V případě prodlení s úhradou smluvní pokuty uhradí Nájemce Pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

- 4) Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje.
- 5) Pronajímatel je oprávněn požadovat na Nájemci a Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli náhradu škody, kterou Nájemce způsobil Pronajímateli porušením povinností daných touto Smlouvou nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy, včetně případů, kdy se jedná o takové porušení povinnosti dané touto Smlouvou, na které se vztahuje smluvní pokuta. Jakékoliv omezení výše či druhu náhrady škody není přípustné. Škoda se hradí v penězích, případně uvedením do předešlého stavu, podle volby Pronajímatele v každém konkrétním případě.

VIII.

Ukončení nájmu

- 1) Nájemní vztah založený touto Smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby nájmu a před jejím uplynutím je možno jej ukončit písemnou dohodou Smluvních stran, výpovědí z níže uvedených důvodů nebo dále odstoupením podle § 27 odst. 2 Zákona.
- 2) Pronajímatel má právo nájem písemně vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu z níže uvedených důvodů:
 - a) Nájemce užívá Prostory v rozporu s touto Smlouvou,
 - b) Nájemce přenechá Prostory nebo jejich části do podnájmu,
 - c) bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, jež brání užívání Prostor, což Pronajímatel při uzavření této Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - d) Nájemce bude, po písemném upozornění, o více než 1 (slovy: jeden) měsíc v prodlení s placením nájemného,
 - e) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli.
- 3) Nájemce má právo nájem písemně vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu z níže uvedených důvodů:
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou Prostory sloužící podnikání určeny,
 - b) přestanou-li být Prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byly určeny, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní Prostory,
 - c) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci.
- 4) Výpovědní lhůta činí 3 (slovy: tři) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 5) Nájem před skončením dohodnuté doby nájmu zaniká rovněž odstoupením od této Smlouvy ze strany Pronajímatele podle § 27 odst. 2 Zákona, a to v případě, že Nájemce nebude, ani po písemném upozornění, řádně a včas plnit své povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo jestliže Pronajímatel bude pronajaté Prostory potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
- 6) Výpověď či odstoupení od smlouvy se podle této smlouvy považují za doručené dnem, kdy je nájemce převezme. Nepřevezme-li nájemce výpověď či odstoupení od smlouvy a na základě písemné výzvy bude zásilka uložena na poště, počíná dnem následujícím po takovém uložení zásilky běžet patnáctidenní lhůta k vyzvednutí zásilky, jejímž marným uplynutím se zásilka považuje za doručenou, dle příslušných poštovních předpisů.
- 7) Nejpozději v den skončení nájmu předá Nájemce Pronajímateli pronajaté Prostory řádně vyklizené s výjimkou telekomunikačního vedení (čl. IX této Smlouvy). Nájemce je povinen předat Prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých Prostor bude Smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

IX.

Zákonné věcné břemeno

- 1) Smluvní strany shodně prohlašují, že v Prostorách bylo právním předchůdcem Nájemce zřízeno za účinnosti zákona 110/1964 Sb., o telekomunikacích, v příslušném znění (dále jen

„Telekomunikační zákon“) a v souladu s tímto zákonem telekomunikační vedení; tím okamžikem právnímu předchůdci Nájemce vznikla oprávnění podle ustanovení § 12 odst. 1 Telekomunikačního zákona. Pronajímatel uzavřením této Smlouvy bezvýhradně uznává existenci veškerých oprávnění podle ustanovení § 12 odst. 1 Telekomunikačního zákona zatěžující Prostory ve prospěch Nájemce, na jejichž základě je v Prostorách 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 (dále jen „Věcné břemeno“).

- 2) 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.

X.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dne 1. 1. 2017.
- 2) Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě dohody Smluvních stran, a to ve formě písemně vyhotoveného, vzestupně číslovaného dodatku podepsaného oběma Smluvními stranami.
- 3) Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 Občanského zákoníku.
- 4) Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce není oprávněn činit jednostranná započtení jakýchkoliv svých pohledávek vůči pohledávkám Pronajímatele.
- 5) Stane-li se některé z ustanovení této Smlouvy neplatné nebo neúčinné, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ustanovení ostatních a na platnost a účinnost této Smlouvy jakožto celku. Neplatné nebo neúčinné ustanovení bude nahrazeno po vzájemné dohodě Smluvních stran takovým ustanovením, které bude odpovídat svým účinkem co nejlépe původnímu záměru a účelu neplatného či neúčinného ustanovení v ekonomickém i právním smyslu.
- 6) Práva a povinnosti výslovně v této Smlouvě neupravené se řídí platnými předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a Zákona.
- 7) Případné spory vzešlé z této Smlouvy se Smluvní strany zavazují řešit nejprve dohodou. Pokud se Smluvní strany nedohodnou, bude spor řešen před věcně a místně příslušným obecným soudem České republiky.
- 8) Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že Smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9) Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 (slovy: třech) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží 2 (slovy: dvě) vyhotovení této Smlouvy a Nájemce obdrží 1 (slovy: jedno) vyhotovení této Smlouvy.

V Brně dne 16. 1. 2017

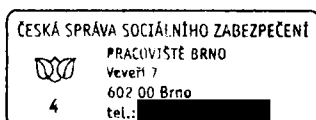
V Praze dne 23. 12. 2016

Za Pronajímatele

Česká republika –

Česká správa sociálního zabezpečení

PhDr. Miroslav Votýpka
ředitel pracoviště CSSZ Brno



Za Nájemce

Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

Senior specialista pro nemovitosti

Česká telekomunikační infrastruktura a.s.
Právní oddělení
Třinec 100
190 02 Praha 9
IČ: 252408406
40