

## SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITOSTÍ

č. 22516

uzavřená dle zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

mezi:

### **Střední odborná škola a Střední odborné učiliště, Hradec Králové, Vocelova 1338**

se sídlem: Vocelova 1338/2, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové

IČ: 00175790

DIČ: CZ00175790

příspěvková organizace (zřizovatel: Královéhradecký kraj, ident.č.: 70889546)

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. účtu: 23134511/0100

jednající: Ing. Vladislavem Košťálem, ředitelem

(dále jen "pronajímatel")

a

### **Vodafone Czech Republic a.s.**

se sídlem: Vinohradská 167, 100 00 Praha 10

IČ: 25788001

DIČ: CZ25788001

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. B 6064

bankovní spojení: Citibank, č. účtu: 2029850104/2600

zastoupená: Mgr. Martinem Koutným, na základě pověření

(dále jen "nájemce")

### **vzhledem k tomu, že**

- (A) pronajímatel je příspěvkovou organizací zřízenou (zřizovací listinou ze dne 10.9.2009, č.j. 14653/SM/2009) zřizovatelem, kterým je Královéhradecký kraj, ident.č.: 70889546 (Královéhradecký kraj je vlastníkem všech nemovitostí v této smlouvě níže specifikovaných) a pronajímatel v návaznosti na takovou zřizovací listinu (tato zřizovací listina dále též jen jako „Zřizovací Listina“) je oprávněn s takovými nemovitostmi nakládat pro potřeby této smlouvy, to vše s tím, že Královéhradecký kraj, jako zřizovatel pronajímatele a vlastník dále uvedených nemovitostí, s uzavřením této smlouvy (tudíž i s veškerými úpravami dále uvedených nemovitostí dle této smlouvy) vyslovil souhlas (viz příloha č. 6 této smlouvy);
- (B) nájemce je podnikatel, jehož předmět podnikání je zajišťování sítě elektronických komunikací a poskytování služeb elektronických komunikací; a
- (C) nájemce má zájem na níže specifikovaných nemovitostech umístit zařízení elektronických komunikací dále uvedené a pronajímatel má zájem za podmínek níže uvedených umožnit nájemci užívání nemovitostí za tímto účelem;

**dohodly se smluvní strany takto:**

### **ČLÁNEK 1- PROHLÁŠENÍ PRONAJÍMATELE**

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že na základě Zřizovací Listiny byly pronajímateli předány k hospodaření (ze strany vlastníka, kterým je Královéhradecký kraj, ident.č.: 70889546) nemovitosti, a to stavba – budova č.p. 1338, na adrese Vocelova 1338/2, 500 02 Hradec Králové, nacházející se na pozemku č.



vodafone

parc. St. 2549/4 (tato budova samostatně též jen jako „Budova č.p. 1338“), stavba – budova bez č.p./č.e., zp. využití: obč. vyb., nacházející se na pozemku č. parc. St. 2549/1 (tato budova samostatně též jen jako „Vedlejší Budova“), pozemek č. parc. St. 2549/4 (tento pozemek samostatně též jen jako „Dotčený Pozemek č. 1“), pozemek č. parc. St. 2549/1 (tento pozemek samostatně též jen jako „Dotčený Pozemek č. 2“) a pozemek č. parc. 2175/1 (tento pozemek samostatně též jen jako „Dotčený Pozemek č. 3“), vše zapsáno na LV č. 20026, obec Hradec Králové, kat. úz. Pražské Předměstí, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové (všechny tyto nemovitosti dále též jen souhrnně a společně jako „NEMOVITOST“).

1.2 Pronajímatel prohlašuje, že:

- (a) je oprávněn níže specifikovaný PŘEDMĚT NÁJMU nájemci na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít, včetně udělení souhlasu ke stavebním úpravám na NEMOVITOSTI v rozsahu uvedeném v **Příloze 1**;
- (b) níže specifikovaný PŘEDMĚT NÁJMU je v době podpisu této smlouvy způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, přičemž dle nejlepšího vědomí pronajímatele bude PŘEDMĚT NÁJMU ke sjednanému účelu nájmu způsobilý i v době účinnosti této smlouvy;
- (c) k PŘEDMĚTU NÁJMU neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy.

## **ČLÁNEK 2 - PŘEDMĚT NÁJMU**

2.1 Pronajímatel za podmínek v této smlouvě uvedených nájemci za úplatu pronajímá:

- a) část Budovy č.p. 1338 – část prostoru v 1. podzemním podlaží (PP) Budovy č.p. 1338 o výměře 18,12 m<sup>2</sup> pro umístění technologické místnosti; a
- b) dále část vnitřních prostor a obvodových stěn Budovy č.p. 1338 a Vedlejší Budovy, a dále i část Dotčeného Pozemku č. 2 v rozsahu jejich dotčení trasami optických kabelů; a
- c) část Dotčeného Pozemku č. 3 o výměře 4 m<sup>2</sup> pro umístění dieselagregátu (DA); a
- d) část vnitřních prostor i obvodové stěny Budovy č.p. 1338, část Dotčeného Pozemku č. 3 a část Dotčeného Pozemku č. 1 pro vedení napájecího kabelu a kabelu k DA; a
- e) část obvodové stěny Budovy č.p. 1338 pro umístění venkovních klimatizačních jednotek (až čtyřech);

to vše jak je blíže specifikováno a zakresleno v **Příloze 1** (takto v rozsahu Přílohy 1 dotčené prostory a plochy a části Budovy č.p. 1338, Vedlejší Budovy, Dotčeného Pozemku č. 1 a Dotčeného Pozemku č. 2 a Dotčeného Pozemku č. 3 v této smlouvě i jen jako „PŘEDMĚT NÁJMU“), aby nájemce PŘEDMĚT NÁJMU v souladu s touto smlouvou užíval a nájemce PŘEDMĚT NÁJMU za podmínek této smlouvy do užívání přijímá.

2.2 PŘEDMĚT NÁJMU je nájemce oprávněn užívat v rozsahu stanoveném touto smlouvou ode dne účinnosti této smlouvy, avšak již ode dne uzavření této smlouvy je pronajímatel povinen umožnit nájemci přístup na PŘEDMĚT NÁJMU za účelem zaměrování pro účely umístění zařízení elektronických komunikací, plánování stavebních úprav a podobně.

2.3 O převzetí PŘEDMĚTU NÁJMU nájemcem od pronajímatele strany sepíší předávací protokol, který se stane nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel je povinen nájemci PŘEDMĚT NÁJMU předat a sepsat s ním předávací protokol v termínu stanoveném nájemcem, o němž je nájemce povinen informovat pronajímatele alespoň 3 dny před takovým termínem. V případě, že pronajímatel svou povinnost v uvedené lhůtě předat nájemci PŘEDMĚT NÁJMU nesplní, je nájemce oprávněn PŘEDMĚT NÁJMU převzít sám, bez přítomnosti pronajímatele. O takovém jednostranném převzetí sepíše nájemce jednostranný předávací protokol, který bude pro účely této smlouvy považován za předávací protokol sepsaný oběma stranami dle tohoto odst. 2.3.

### **ČLÁNEK 3 - ÚČEL NÁJMU**

- 3.1 PŘEDMĚT NÁJMU bude nájemcem užíván pro výstavbu, provoz, údržbu a úpravy zařízení pro přenos signálů sítě elektronických komunikací, zejména veřejné mobilní sítě elektronických komunikací a příslušenství takového zařízení (v této smlouvě společně i jen jako „ZAŘÍZENÍ“) a k poskytování služeb elektronických komunikací, a to v rámci předmětu podnikání nájemce uvedeného v bodě (B) úvodních ustanovení této smlouvy. ZAŘÍZENÍ a veškeré konstrukce vybudované nájemcem na NEMOVITOSTI, se nestávají součástí NEMOVITOSTI a zůstávají ve vlastnictví nájemce.
- 3.2 Pronajímatel se tímto zavazuje, že umožní nájemci v termínech stanovených nájemcem provést stavební úpravy potřebné pro provoz výše uvedeného ZAŘÍZENÍ, které bude spolu s jeho příslušenstvím umístěno na a v NEMOVITOSTI a současně umožní provedení napojení ZAŘÍZENÍ na zdroje energie. Rozsah úprav prováděných v návaznosti na výše uvedenou výstavbu ZAŘÍZENÍ, k nimž pronajímatel vyslovuje svůj souhlas podpisem této smlouvy, je uveden v **Příloze 1**, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3.3 Nájemce tímto v návaznosti na výše uvedené prohlašuje, že umístění ZAŘÍZENÍ, jehož umístění na NEMOVITOSTI je mj. účelem nájmu, je v souladu s platnými právními předpisy, včetně platných technických norem a hygienických předpisů.
- 3.4 Pronajímatel se tímto zavazuje, že poskytne nájemci veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby bylo právo nájmu dle této smlouvy zapsáno do veřejného seznamu (katastru nemovitostí vedeného příslušným Katastrálním úřadem, či jiného úřadu, který povede příslušný veřejný seznam) ve smyslu ustanovení § 2203 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nabytí platnosti dnem vyhlášení ve Sbírce zákonů, kterým byl den rozeslání příslušné částky č. 89/2012 22.3.2012, a který nabude účinnosti 1.1.2014, případně jiného data. Pronajímatel dává svůj souhlas k zápisu nájemního práva dle této smlouvy ve prospěch nájemce do veřejného seznamu.

### **ČLÁNEK 4 - NÁJEMNÉ**

#### **4.1 Nájemné**

Smluvní strany se dohodly, že nájemné dle této smlouvy bude činit 70.000,- Kč (slovy sedmdesát tisíc korun českých) za 1 rok nájmu, přičemž na nájem té části PŘEDMĚTU NÁJMU, která představuje nebytové prostory ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., připadá z uvedené částky ročního nájemného část ve výši 69 % (tedy ve výši 48.300,- Kč ze sjednané částky ročního nájemného) a na nájem té části PŘEDMĚTU NÁJMU, která nepředstavuje nebytové prostory, připadá z uvedené částky ročního nájemného část ve výši 31 % (tedy ve výši 21.700,- Kč ze sjednané částky ročního nájemného). Pokud je pronajímatel plátcem DPH, bude k takto dohodnutému nájemnému účtována daň z přidané hodnoty podle platných právních předpisů.

#### **4.2 Splatnost nájemného**

Nájemce je povinen platit nájemné dle této smlouvy ode dne plné účinnosti této smlouvy, tedy ode dne podpisu protokolu o převzetí PŘEDMĚTU NÁJMU dle čl. 2 odst. 2.3 a čl. 8 odst. 8.2.

Nájemné dle odst. 4.1 tohoto článku e s připočtením daně z přidané hodnoty splatné jednou ročně, na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci na níže uvedenou fakturační adresu nájemce. Pronajímatel se zavazuje vystavit daňový doklad v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH a doručit jej nájemci ve lhůtě nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Za datum zdanitelného plnění je považován 1. květen příslušného kalendářního roku, za nějž je nájemné placeno. Nájemce uhradí řádné nájemné spolu s odpovídající daní z přidané hodnoty do 60 dní po obdržení daňového dokladu. Nájemné se má za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z účtu nájemce na účet pronajímatele uvedený na faktuře.

V případě, že účinnost této smlouvy nenastane k 1. dni kalendářního roku, je za datum zdanitelného plnění pro první kalendářní rok účinnosti této smlouvy považován 1. kalendářní den účinnosti této



smlouvy. Pronajímatel se zavazuje vystavit a doručit nájemci daňový doklad na první nájemné (tedy nájemné ode dne účinnosti této smlouvy do konce prvního kalendářního roku účinnosti této smlouvy) ve lhůtě 15 dnů od dne zdanitelného plnění. Nájemce uhradí první nájemné spolu s odpovídající daní z přidané hodnoty do 60 dní po obdržení daňového dokladu. Za datum zdanitelného plnění je považován den nabytí účinnosti této smlouvy. Nájemné se má za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z účtu nájemce na účet pronajímatele uvedený na faktuře.

Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že nejsou a nemohou být splněny zákonné předpoklady dle ustanovení § 109 zákona o DPH pro to, aby se nájemce stal ručitelem za nezaplacenou daň. Pronajímatel je povinen plnit řádně a včas veškeré daňové povinnosti vzniklé souvislosti s touto smlouvou. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci bez zbytečného odkladu skutečnost, že není schopen plnit své závazky ohledně odvodu daně z přidané hodnoty a rovněž i ohrožení schopnosti řádně plnit závazky ohledně odvodu daně z přidané hodnoty.

Fakturační adresa nájemce (adresa pro zasílání daňových dokladů – faktur) je:

Vodafone Czech Republic a.s.  
Vinohradská 167  
100 00 Praha 10

#### 4.3 Vrácení přeplatku nájemného

V případě ukončení této smlouvy je pronajímatel povinen vrátit nájemci nájemné, resp. jeho poměrnou (předplacenou) část do 30 kalendářních dnů od data ukončení této smlouvy.

#### 4.4 Inflační doložka

Pronajímatel je oprávněn jednou ročně, nejdříve však v kalendářním roce následujícím po uplynutí prvních 24 měsíců účinnosti této smlouvy, k 1. lednu upravit výši nájemného dle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (ISC) vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel upraví výši nájemného v daňovém dokladu – faktuře, kterým bude nájemci účtovat nájemné za příslušný kalendářní rok v souladu s odst. 4.2 tohoto článku. Neučiní-li tak, pozbývá nárok na navýšení nájemného o inflaci za daný kalendářní rok.

#### 4.5 Prodlení s placením nájemného

V případě prodlení nájemce s placením nájemného dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši. Prodlení s placením nájemného je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci do 10 kalendářních dnů ode dne splatnosti platby nájemného.

### **ČLÁNEK 5 - ÚHRADA NÁKLADŮ NA ELEKTRICKOU ENERGIÍ A ZA SLUŽBY**

Nájemné dle článku 4 této smlouvy nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii spotřebovanou nájemcem pro provoz ZAŘÍZENÍ.

Pronajímatel se zavazuje po celou dobu účinnosti této smlouvy umožnit nájemci odběr elektrické energie přes podružný rozvaděč pro provoz ZAŘÍZENÍ nájemce. Tyto náklady na nájemcem spotřebovanou elektrickou energii ve výši dle stavu poměrového měřidla budou přeúčtovány pronajímatelem nájemci jednou ročně vždy po obdržení vyúčtování od dodavatele energie pronajímatelem, a to v cenách účtovaných pronajímateli dodavatelem elektrické energie. Nájemce uhradí fakturu, kterou pronajímatel přeúčtuje nájemci náklady na nájemcem spotřebovanou elektrickou energii, do 60 dní po obdržení faktury.

Žádné jiné služby nejsou pronajímatelem v souvislosti s užíváním PŘEDMĚTU NÁJMU poskytovány.

### **ČLÁNEK 6 - PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE**

6.1 Nájemce je oprávněn užívat PŘEDMĚT NÁJMU řádně a v souladu s touto smlouvou a dbát o jeho dobrý stav a zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit, a to především uvedením do původního



- stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce nese odpovědnost za škody na NEMOVITOSTI jím způsobené.
- 6.2 Nájemce je touto smlouvou oprávněn upravovat PŘEDMĚT NÁJMU na vlastní náklad a provádět takové stavební úpravy PŘEDMĚTU NÁJMU a rozvodů stávajících inženýrských sítí či vybudovat sítě nové tak, aby PŘEDMĚT NÁJMU mohl být řádně užíván k účelu stanovenému ve smlouvě a nájemce měl trvale zajištěn přístup k ZAŘÍZENÍ.
- 6.3 Takto nájemcem uhrazené provedené úpravy PŘEDMĚTU NÁJMU, či jiné další úpravy provedené se souhlasem pronajímatele, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“) (případně ve smyslu nového obdobného ustanovení platných právních předpisů), bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce. V souladu s § 28 odst. 3 ZDP (případně v souladu s novým obdobným ustanovením platných právních předpisů) pronajímatel nezvýší vstupní cenu NEMOVITOSTI o hodnotu těchto úprav. Pronajímatel je povinen NEMOVITOST zařadit do Klasifikace stavebních děl CZ – CC v Příloze č. 5 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 6.4 Všechna potřebná správní rozhodnutí a opatření orgánů státní správy a samosprávy si nájemce zajistí samostatně na vlastní náklady nájemce.
- 6.5 Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události, je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy NEMOVITOSTI, pokud s nimi byl pronajímatelem při podpisu této smlouvy písemně seznámen, a dále je povinen si počínat tak, aby svou činností nemohl nepříznivě ovlivnit či narušit provoz jakéhokoliv jiného v souladu s právními předpisy provozovaného zařízení elektronických komunikací, které je ke dni platnosti této smlouvy umístěno na NEMOVITOSTI.
- 6.6 V PŘEDMĚTU NÁJMU zajišťuje nájemce péči v oblasti BOZP (bezpečnost a ochrana zdraví při práci) a požární ochrany ve smyslu platných předpisů a je odpovědný za škody, které vzniknou jeho provozní činností. ZAŘÍZENÍ je majetkem nájemce a nájemce na vlastní náklady zajišťuje jeho revize, údržbu, opravy a pojištění.
- 6.7 Nájemce nebo jím pověřený subjekt má právo ničím neomezeného a přímého přístupu do PŘEDMĚTU NÁJMU bez časového omezení, tj. 24 hod. denně, 7 dnů v týdnu, a to i přes ostatní části NEMOVITOSTI a další nemovitosti, které má pronajímatel v nájmu nebo ve vlastnictví nebo k nimž mu náleží jiné právo opravňující jej takové nájemci umožnit (např. práva v návaznosti na předání k hospodaření a podobně), pokud je toto ke vstupu do PŘEDMĚTU NÁJMU třeba.
- 6.8 Nájemce si je vědom toho, že pojištění vnesených věcí do PŘEDMĚTU NÁJMU je jeho záležitostí, stejně tak i pojištění v souvislosti s jeho činností.
- 6.9 Nájemce je oprávněn umožnit v PŘEDMĚTU NÁJMU umístění zařízení jiného provozovatele sítě elektronických komunikací.

## **ČLÁNEK 7 - PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

- 7.1 Pronajímatel předává nájemci ke dni účinnosti této smlouvy PŘEDMĚT NÁJMU ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a zavazuje se, že umožní po celou dobu nájmu nájemci PŘEDMĚT NÁJMU nerušeně užívat.
- 7.2 Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci výstavbu ZAŘÍZENÍ veřejné sítě elektronických komunikací na PŘEDMĚTU NÁJMU, jeho provoz, údržbu, úpravy nebo modernizaci bez navýšení ceny nájmu.
- 7.3 Pronajímatel zároveň podpisem této smlouvy dává souhlas (a to i jménem vlastníka NEMOVITOSTI) se stavebními úpravami na NEMOVITOSTI v rozsahu uvedeném v **Příloze 1**. Současně s tím se pronajímatel zavazuje, že poskytne a zabezpečí nájemci do 7 dnů od výzvy veškerou vyžádanou součinnost pro získání příslušných povolení pro výstavbu výše uvedeného ZAŘÍZENÍ či jeho provoz, údržbu a úpravy (včetně případného prodloužení doby, na kterou byla dočasná stavba povolena



příslušným stavebním úřadem). Pronajímatel je zejména povinen se písemně vyjádřit ke stavebním úpravám (a to i jménem vlastníka NEMOVITOSTI) ve lhůtě 7 dnů od výzvy nájemce.

- 7.4 Pronajímatel se zavazuje, že na NEMOVITOSTI neumístí ani neumožní žádnému třetímu subjektu instalaci či provoz takového zařízení, které by mohlo nepříznivě ovlivnit provoz ZAŘÍZENÍ nájemce, a to bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
- 7.5 Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci provést napojení výše uvedeného telekomunikačního ZAŘÍZENÍ na zdroje energie a přístup k tomuto zdroji. Pokud bude nutné tyto vybudovat, poskytne nájemci veškerou vyžádanou součinnost pro získání příslušných povolení.
- 7.6 Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou umožní nájemci nebo jím pověřenému subjektu průchod, průjezd a vedení přípojky nízkého napětí k PŘEDMĚTU NÁJMU přes NEMOVITOST, případně další nemovitosti, které má v nájmu nebo ve vlastnictví, nebo k nimž mu náleží jiné právo opravňující jej takové nájemci umožnit (např. práva v návaznosti na předání k hospodaření a podobně), bez omezení, tj. 24 hod. denně, 7 dnů v týdnu. Toto plnění poskytuje pronajímatel nájemci bez nároku na další finanční protiplnění nájemce, když umožnění přístupu a napojení představuje součinnost pronajímatele nezbytnou k užívání předmětu nájmu nájemcem.
- 7.7 Pronajímatel se zavazuje, že ke dni účinnosti této smlouvy předá nájemci 2 sady klíčů potřebných pro přístup na PŘEDMĚT NÁJMU. Pronajímatel se zavazuje v případě potřeby poskytnout nájemci 2 sady klíčů umožňující průchod a průjezd k PŘEDMĚTU NÁJMU přes ostatní části NEMOVITOSTI, resp. přes další nemovitosti, které má v nájmu nebo ve vlastnictví nebo k nimž mu náleží jiné právo opravňující jej takové nájemci umožnit (např. práva v návaznosti na předání k hospodaření a podobně). Pronajímatel se zavazuje v případě změny zámků předat nájemci obratem 2 sady nových klíčů potřebných pro přístup na PŘEDMĚT NÁJMU. V případě, že na NEMOVITOSTI bude nájemcem dle této smlouvy umístěna depozitní schránka na klíče, zavazuje se pronajímatel předem projednat s nájemcem jakékoliv změny na NEMOVITOSTI, které by vyžadovaly změnu umístění uvedené depozitní schránky na klíče.
- 7.8 Pronajímatel odpovídá za to, že po celou dobu nájemního vztahu budou přístupové cesty k NEMOVITOSTI i PŘEDMĚTU NÁJMU způsobilé k zajištění bezpečného, nerušeného a neomezeného přístupu k PŘEDMĚTU NÁJMU.
- 7.9 Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu PŘEDMĚTU NÁJMU za účasti odpovědného zástupce nájemce, což mu nájemce na požádání umožní. Pronajímatel uvedomí nájemce o zamýšlené kontrole alespoň 5 pracovních dnů před jejím konáním písemnou formou.
- 7.10 Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod nájemci.
- 7.11 Pronajímatel se zavazuje pojistit na celou dobu účinnosti této smlouvy Budovu č.p. 1338 a Vedlejší Budovu proti požáru, živelným pohromám a jiným nahodilým událostem a proti škodám způsobeným třetími osobami. Pronajímatel není však povinen uzavřít pojištění na ZAŘÍZENÍ nájemce.
- 7.12 Pronajímatel se zavazuje respektovat instrukce nájemce ohledně pohybu osob v PŘEDMĚTU NÁJMU.

## **ČLÁNEK 8 - DOBA NÁJMU, PLATNOST A ÚČINNOST**

- 8.1 Pronajímatel přenechává nájemci PŘEDMĚT NÁJMU do užívání na dobu určitou, a to na dobu 15 (patnácti) let, počínaje dnem plné účinnosti smlouvy.
- 8.2 Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem podpisu protokolu o převzetí PŘEDMĚTU NÁJMU, s výjimkou těch ustanovení, která z jejich povahy mají být plněna již od okamžiku podpisu této smlouvy (zejména ustanovení čl. 2 odst. 2.2 a 2.3, čl. 3 odst. 3.2, čl. 7 odst. 7.3, odst. 7.4 a čl. 9 odst. 9.2), která nabývají účinnosti již dnem oboustranného podpisu smlouvy.



- 8.3 Trvání smlouvy se automaticky opakovaně prodlužuje za týchž podmínek, za jakých byla původně sjednána, o dalších deset let, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně minimálně osmnáct měsíců před ukončením účinnosti smlouvy, že nemá zájem na jejím prodloužení. Dojde-li k prodloužení trvání této smlouvy dle tohoto odstavce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci veškerou součinnost k tomu, aby došlo k prodloužení veškerých veřejnoprávních souhlasů, povolení a oprávnění nezbytných k provozování ZARÍZENÍ.

## **ČLÁNEK 9 - UKONČENÍ SMLOUVY**

- 9.1 Tuto smlouvu je možné ukončit před uplynutím doby, na kterou je uzavřena pouze v případech, které jsou uvedeny níže v tomto odstavci 9.1. V případě porušení smlouvy druhou smluvní stranou se jedná o odstoupení od smlouvy, v ostatních případech se jedná o výpověď smlouvy. Odstoupení od smlouvy, respektive výpověď smlouvy nabude účinnosti po uplynutí 3 měsíců ode dne doručení písemného oznámení druhé smluvní straně z těchto důvodů.
- (a) Pronajímatelem může být smlouva ukončena pokud:
- (i) nájemce užívá i přes písemnou výzvu k nápravě PŘEDMĚT NÁJMU v rozporu s ustanovením této smlouvy a pronajímateli tak vzniká škoda, nebo
  - (ii) nájemce je bezdůvodně více než o jedno čtvrtletí v prodlení s placením nájemného a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 30 denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě, nebo
  - (iii) nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele provádí nepovolené stavební úpravy PŘEDMĚTU NÁJMU.
- (b) Nájemcem může být smlouva ukončena pokud:
- (i) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti dle čl. 3, odst. 3.1 této smlouvy, nebo
  - (ii) PŘEDMĚT NÁJMU se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý k užití dle účelu této smlouvy, nebo
  - (iii) pronajímatel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou, nebo
  - (iv) PŘEDMĚT NÁJMU nebude podle uvážení nájemce dále dostatečný pro jeho činnost nebo bude-li rozhodnuto o ukončení podnikatelských aktivit nájemce, nebo
  - (v) bude jím rozhodnuto o změnách v síti elektronických komunikací nájemce, nebo
  - (vi) dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného ZARÍZENÍ v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat, nebo
  - (vii) stavební úpravy provedené nájemcem na NEMOVITOSTI mají charakter dočasné stavby a již uplynula doba, na kterou byla dočasná stavba povolena příslušným stavebním úřadem.
- 9.2 Dále, nezíská-li nájemce všechna potřebná povolení pro výstavbu telekomunikačního ZARÍZENÍ bez svého zavinění, nebo bude-li rozhodnuto o nerealizaci projektu výstavby telekomunikačního ZARÍZENÍ, má nájemce právo tuto smlouvu ještě před nabytím její plné účinnosti jednostranným oznámením zaslaným pronajímateli ukončit. Toto jednostranné ukončení musí být provedeno písemně a doručeno pronajímateli s tím, že účinky ukončení nastávají dnem jeho doručení. V takovém případě nese každá ze smluvních stran náklady vynaložené na své straně.
- V případě, že tato smlouva nenabude plné účinnosti nejpozději do 36 měsíců od data její platnosti, má nájemce i pronajímatel právo tuto smlouvu ještě před nabytím její plné účinnosti jednostranným oznámením zaslaným druhé smluvní straně ukončit. Toto jednostranné ukončení musí být provedeno písemně a doručeno druhé smluvní straně s tím, že účinky ukončení nastávají dnem jeho doručení. V takovém případě nese každá ze smluvních stran náklady vynaložené na své straně.



vodafone

- 9.3 Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení možnosti výpovědi a výpovědních důvodů dle § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.
- 9.4 Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je nájemce povinen odstranit všechny úpravy uvedené v odst. 6.3 a odevzdat PŘEDMĚT NÁJMU v původním stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak, a to do 30 dnů od ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy. O vrácení PŘEDMĚTU NÁJMU pronajímateli sepíše pronajímatel s nájemcem předávací protokol.

## **ČLÁNEK 10 ZMĚNA SMLUVNÍCH STRAN**

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou původních smluvních stran. Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas s případným postoupením práv a převzetím povinností z této smlouvy jiné osobě. O takovém přechodu, postoupení a převzetí jsou smluvní strany povinny neprodleně písemně informovat druhou smluvní stranu.

Pronajímatel je povinen před změnou vlastnictví NEMOVITOSTI/PŘEDMĚTU NÁJMU informovat nájemce, nabyvatele NEMOVITOSTI/PŘEDMĚTU NÁJMU i jakoukoli třetí osobu, která vůči NEMOVITOSTI/PŘEDMĚTU NÁJMU uplatňuje jakákoli vlastnická či obdobná práva (včetně soudního exekutora či vykonavatele, správce daně v rámci správní exekuce apod.), o právech a povinnostech dle této smlouvy, především o právu nájemce užívat PŘEDMĚT NÁJMU dle této smlouvy a o povinnosti pronajímatele za podmínek sjednaných v této smlouvě užívání PŘEDMĚTU NÁJMU nájemci umožnit.

## **ČLÁNEK 11 OZNÁMENÍ**

- 11.1. Smluvní strany se dohodly, že všechna oznámení, vyznění, výpověď smlouvy, odstoupení od smlouvy či jiné dokumenty určené v souvislosti s touto smlouvou druhé smluvní straně, budou písemné a druhé smluvní straně prokazatelně doručeny. V pochybnostech se má za to, že byly druhé straně doručeny třetí den po jejich prokazatelném odevzdání k přepravě provozovateli poštovních služeb. Doručovacími adresami jsou adresy uvedené ve specifikaci pronajímatele a nájemce v úvodu této smlouvy. Každá Smluvní strana může změnit svoji doručovací adresu, jestliže toto písemně oznámí druhé Smluvní straně alespoň 15 dní předem před takovou změnou ve smyslu ustanovení tohoto odstavce.
- 11.2. Pronajímatel může kontaktovat nájemce ve věcech placení nájemného a v ostatních věcech týkajících se užívání PŘEDMĚTU NÁJMU prostřednictvím e-mailu: [najmy@vodafone.cz](mailto:najmy@vodafone.cz).
- Nájemce může kontaktovat pronajímatele ve věcech týkajících se užívání PŘEDMĚTU NÁJMU na tel. 601 576 883, jméno: Jiří Daniel.

## **ČLÁNEK 12 OSTATNÍ UJEDNÁNÍ**

- 12.1 Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. V případě sporů se smluvní strany zavazují je řešit jednáním. Nedojde-li mezi nimi k dohodě, je příslušný obecný soud strany žalované.
- 12.2 Je-li některé z ustanovení této smlouvy neplatné nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení a platnost a vynutitelnost ustanovení ostatních zůstane nedotčena, pokud z povahy, obsahu nebo z okolností, za jakých bylo takové ustanovení přijato, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují vadné ustanovení bez zbytečného odkladu nahradit ustanovením bezvadným, které bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu ustanovení vadného, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy jedna ze smluvních stran druhou smluvní stranu k nahrazení důvodně vyzve.
- 12.3 Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.



- 12.4 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:  
Příloha 1 - specifikace PŘEDMETU NÁJMU a rozsahu úprav  
Příloha 2 - výpis z katastru nemovitostí (včetně kopie mapy (katastrální))  
Příloha 3 - výpis z OR (kopie)  
Příloha 4 - pověření Mgr. Martina Koutného (kopie) /doklady ke jmenování ředitele – Ing. Vladislava Košťála (kopie)  
Příloha 5 – zatřídění do klasifikace stavebních děl CZ-CC  
Příloha 6 – předchozí písemný souhlas Královéhradeckého kraje

- 12.5 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.  
Pronajímatel výslovně prohlašuje a potvrzuje nájemci, že k uzavření této nájemní smlouvy včetně doby nájmu udělil předchozí písemný souhlas zřizovatel pronajímatele – Královéhradecký kraj (ident.č.: 70889546) – viz příloha č. 6 této smlouvy.

Na důkaz souhlasu s výše uvedeným připojují smluvní strany k této smlouvě své podpisy.

**Pronajímatel**

**Nájemce**

V Hradci Králové dne 14.5.2013

V Praze dne 14.5.2013

Střední odborná škola a Střední odborné učiliště, Hradec Králové, Vocelova 1338

Podpis: 

Podpis: 

Jméno:

Ing. Vladislav Košťál

Jméno:

Mgr. Martin Koutný

Funkce:

**ředitel**  
**Střední odborná škola**  
**a Střední odborné učiliště,**  
**Hradec Králové, Vocelova 1338**  
Vocelova 1338, 500 02 Hradec Králové  
IČ: 00175790 DIČ: CZ00175790  
Telefon: 495 212 861 (3)

Funkce:

manažer podpory výstavby sítě na základě pověření

Vodafone Czech Republic a.s.  
Vinohradská 167, 100 00 Praha 10  
IČ: 25788001, DIČ: CZ25788001