

Smlouva

11070

o nájmu nebytových prostor v Týně nad Vltavou, ul. Hlinecká č.p. 1,

kteřou uzavřely dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

VLTA VOTÝNSKÁ TEPLÁRENSKÁ, a.s.

se sídlem Budějovická 82, 375 01 Týn nad Vltavou

IČ: 62497421

DIČ: CZ62497421

zapsána OR Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 670

zastoupená Františkem Klímou, předsedou představenstva a Ing. Františkem Koberou, členem představenstva

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Telefónica O2 Czech Republic, a.s.

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

IČ: 60193336

DIČ: CZ60193336

zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2322

zastoupena na základě pověření představenstva Michalem Melčem, ředitelem pro nemovitosti

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

kód nemovitosti: CB9219

(dále jen „nájemce“)

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektu budovy v Týně nad Vltavou, ul. Hlinecká č.p 1 na parc. č. st. 2358 zapsané na listu vlastnictví č. 2305 pro k. ú. Týn nad Vltavou u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.
Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou k užívání nebytové prostory (dále jen „předmětné prostory“) pro umístění telekomunikační technologie TR 3, Týn n. Vlt. v uvedené nemovitosti v rozsahu o celkové ploše 21,6 m² za účelem užívání pro telekomunikační účely nájemce.
2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětných prostorů a že jsou ke dni uzavření této smlouvy způsobilé ke svému užívání.
3. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory jsou podle stavebně technického určení a provedených administrativních schválení příslušných státních (obecních) orgánů určeny k účelům shora uvedeným. Pronajímatel prohlašuje, že prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

Článek II.**Účel nájmu a předmět podnikání**

1. Předmětné prostory se pronajímají za účelem užívání pro podnikatelskou činnost nájemce - k umístění, instalaci a provozování zařízení, tj. zajištění sítí a poskytování služeb elektronických komunikací ve smyslu Zákona.
2. Předmět podnikání nájemce je: poskytování telekomunikačních služeb. 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“).

Článek III.**Doba a ukončení nájmu**

1. Nájem předmětných prostorů dle této smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou od 1.10.2009.
2. Nájemní poměr lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí s šestiměsíční výpovědní lhůtou pouze z důvodů uvedených v odst. 3 a 4 tohoto článku smlouvy.
3. **Pronajímatel** může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmětné prostory k jinému než ke sjednanému účelu;
 - b) nájemce přenechá předmětné prostory nebo jejich část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - c) nájemce přes předchozí písemné upozornění pronajímatele opakovaně hrubě porušuje klid nebo pořádek v předmětných prostorech;
 - d) nájemce je z důvodů ležících na své straně přes předchozí písemné upozornění pronajímatele v prodlení s placením nejméně tří dohodnutých, po sobě jdoucích splátek nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem; toto ustanovení se nevztahuje na prodlení, které vznikne neoznámenou změnou bankovního účtu pronajímatele;
 - e) bez udání důvodu, s výpovědní lhůtou 3 roky.
4. **Nájemce** je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmětné prostory pronajal;
 - b) předmětné prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání;
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou;
 - d) nájemce ukončí provoz telekomunikačního zařízení v předmětných prostorech.
5. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Nájemce je povinen vyklidit předmětné prostory v den skončení nájmu a uvést je do stavu, ve kterém byly při jejich převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které se souhlasem pronajímatele provedl. O stavu předaných a převzatých předmětných prostorů bude stranami sepsán protokol.

Článek IV.**Nájemné**

1. **Nájemné za předmětné prostory činí dohodou:**

způsob využití	celková výměra m²	sazba za m²/rok	celkem Kč/rok
technologie	21,60	700,00 Kč	15.120,00

K nájemnému bude účtována příslušná sazba daně z přidané hodnoty.

- První nájemné je stanoveno ve výši 3 780 Kč bez DPH a úhrada bude provedena do 1 měsíce po podpisu této smlouvy.
2. Pro další roky může být výše nájemného za předmět nájmu jednou ročně upravena v závislosti na vývoji míry inflace za předchozí rok, zveřejněné Českým statistickým úřadem v Praze (ČSÚ). Nájemné se bude upravovat podle vzorce: $N_n = N_s \times (1 + I_t / 100)$, kde N_n je nově upravená výše nájemného, N_s je stará výše nájemného (placená v předchozím období) a I_t je míra inflace nebo deflace v běžném roce vyjádřená v % dle údajů ČSÚ.
 3. Nájemce se zavazuje na základě této smlouvy hradit nájemné řádně a včas, formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele, a to na základě doručených faktur-daňových dokladů, které pronajímatel vystaví a zašle nájemci vždy k 15.1. příslušného kalendářního roku. DUZP (datum uskutečnění zdanitelného plnění) je datem vystavení faktury-daňového dokladu.
Splatnost faktur činí 30 kalendářních dnů od doručení faktury nájemci. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů, budou obsahovat finanční kód lokality uvedený v záhlaví této smlouvy a budou zasílány doporučeně na fakturační adresu nájemce :
Telefonica O2 Czech Republic, a.s.
Praha 4, Michle, Za Brumlovkou 266/2, PSČ 140 22
V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je nájemce oprávněn vrátit ji pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět nájemci.
 4. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodloužení ve výši stanovené v § 1 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmětné prostory pouze v souladu s touto smlouvou;
- b) umožnit pronajímateli (za přítomnosti zaměstnanci nájemce) v nezbytně nutném rozsahu vstup do předmětných prostorů za účelem zjištění jejich 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 předmětných prostorů či ohrožují bezpečnost a zdraví zaměstnanců nájemce;
- e) vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele při podnájmu předmětných prostor třetí osobě;
- f) v den skončení nájmu se nájemce zavazuje vrátit předmětné prostory vyklizené a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které se souhlasem pronajímatele provedl.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat nájemci předmětné prostory nejpozději ke dni zahájení nájmu dle této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaných a převzatých předmětných prostor bude smluvními stranami sepsán předávací protokol;

- b) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmětné prostory v souladu s předmětem této smlouvy a účelem tohoto nájmu;
- c) udržovat předmětné prostory 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.

Článek VI. Zvláštní ujednání

1. Regulace vstupu do budovy a ochrana majetku:
 - a) pronajímatel umožní oprávněným osobám nájemce a jeho smluvním partnerům vstup do budovy s předmětnými prostory podle požadavků nájemce a souhlasí s umístěním deponitní schránky nájemce u hlavního vchodu do budovy;
 - b) pronajímatel tímto dává souhlas k instalacím, úpravám a servisu zařízení technického zabezpečení a signalizace nájemcem k ochraně jeho zařízení a majetku v předmětných prostorách;
 - 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 předmětných prostorách, 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 nacházejí předmětné prostory;
 - b) pronajímatel se zavazuje, že jeho zaměstnanci či třetí osoby, včetně 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 předmětných prostorech je pronajímatel povinen spolupracovat při zjišťování příčiny úrazu a předložit nájemci požadované dokumenty.
4. Bezpečnost technických zařízení: pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize přenosného elektrického nářadí, elektrických spotřebičů a technologického zařízení 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, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcími vyhláškami. Nájemce a jeho dodavatelé jsou původci odpadu podobného komunálnímu odpadu, ve smyslu zákona o odpadech, který vznikne v předmětných prostorech. Za zajištění odvozu, odstranění nebo využití tohoto odpadu a plnění souvisejících povinností přísluší pronajímateli úhrada dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy.

- Hodnota všech případných stavebních úprav provedených nájemcem v předmětných prostorech 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 daně z příjmů právnických osob. Pro tyto účely poskytne pronajímatel nájemci informaci o zařídění 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.
- Konkrétní podmínky vypořádání zůstatkové ceny provedených stavebních úprav po skončení nájmu budou předmětem dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.

Článek VII.

Doručovací adresy smluvních stran

1. **Pronajímatel:**

Adresa pro doručování:

VLTA VOTÝNSKÁ TEPLÁRENSKÁ a.s.

Budějovická 82, 375 01 Týn nad Vltavou

Kontaktní osoba: Ing. František Kobera

Tel.: 385 722 771

Fax: 385 721 642

E-mail: kobera@vtas.cz

2. **Nájemce:**

Doručovací adresa nájemce:

Telefónica O2 Czech Republic, a.s.

Real Estate, Praha 4, Michle, Za Brumlovkou 266/2, PSČ: 140 22

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).

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

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

- Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 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.
- Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
- Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Smluvní strany ve vzájemném konsenzu prohlašují, že se jejich vzájemný vztah v době od 1.10.2009 do nabytí účinnosti této smlouvy řídil stejnými právy a povinnostmi jako jsou práva a povinnosti uvedená v této smlouvě.
- Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel obdrží 1 stejnopis a nájemce obdrží 2 stejnopisy.

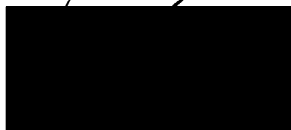
6. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje svobodnou vůli obou smluvních stran a nebyla sjednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy:

V Týně nad Vltavou dne: 10.11.09.....

V Praze dne: 5.11.09.....

Za pronajímatele:

VLAVOTÝNSKÁ TEPLÁRENSKÁ a.s.



František Klíma
Předseda představenstva



Ing. František Kobera
Člen představenstva

Za nájemce:

Telefónica O2 Czech Republic, a.s.



Michal Melč
Ředitel pro nemovitosti