Telefónica

O2

Smlouva

o nájmu nebytových prostor v budově č.p. 300 v Ostravě-Kunčičkách, na ul. Škrobálkova,
kterou uzavřely dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Základní škola Ostrava – Kunčičky, Škrobálkova 51/300, příspěvková organizace
se sídlem Ostrava – Kunčičky, Škrobálkova 51/300, PSČ 718 00
IČ : 709 95 435, DIČ: není plátcem DPH
zastoupená ředitelem Mgr. Jiřím Smělíkem
bankovní spojení: [redacted], var.symbol: 007
(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: **OV1011**
(dále jen „nájemce")

Článek I.
Předmět nájmu

1. Městský obvod Slezská Ostrava má svěřeny nemovitosti ve vlastnictví Statutárního města Ostrava, tj. budovu č.p. 300 v Ostravě - Kunčičky, objekt občanské vybavenosti, na ul. Škrobálkova, na pozemku parc.č. 1084 a pozemek parc. č. 1082 a 1083 v k. ú. Kunčičky. Nemovitosti jsou zapsané na listu vlastnictví 578 pro k.ú. Kunčičky, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.
2. Na základě zřizovací listiny ze dne 30.10.2002, ve znění všech dodatků, je Základní škola Ostrava-Kunčičky, Škrobálkova 51/300, příspěvková organizace oprávněna pronajmout nebytové prostory v předmětné budově dle odst. 1 tohoto článku smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou k užívání v předmětné budově (pronajímatelem vedenou pod označením „přístavba tělocvičny") nebytové prostory v 1. NP, a to:
   a) [redacted];
   b) [redacted].
   (dále jen „předmětné prostory"). **Celková pronajatá plocha činí 19,0 m^2.**
   Předmětné prostory jsou schematicky zakresleny a vyznačeny v plánku, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
4. Předmětné prostory mají samostatný venkovní vstup z areálu školy a nájemce je oprávněn spoluužívat pro zajištění přístupu do předmětných prostor pozemek parc.č. 1082 v k.ú. Kunčičky (vše ve vlastnictví Statutárního města Ostrava a svěřené Městskému obvodu Slezská Ostrava).

S

5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětných prostorů a že jsou ke dni uzavření této smlouvy způsobilé ke svému užívání.
6. 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 (automatické telefonní ústředny), tj. zajištění sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „Zákon").
2. Předmět podnikání nájemce je: poskytování telekomunikačních služeb. Nájemce je společností oprávněnou, mimo jiné, k zajišťování sítí a poskytování služeb elektronických komunikací ve smyslu Zákona.

Článek III.
Doba a ukončení nájmu

1. Nájem předmětných prostorů dle této smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou od **1.7.2010**.
2. Nájemní poměr lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí s tříměsíční 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 dvou 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.
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 prvého 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.

S

Článek IV.
Nájemné a služby

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

způsob využití	celková výměra m^2	sazba za m^2/rok	celkem Kč/rok
tlkm. technologie	19,00	526,32 Kč	10 000,00

   Čtvrtletní nájemné činí 2.500,00 Kč.
   K nájemnému daň z přidané hodnoty nebude účtována.
2. Pronajímatel nezajišťuje pro nájemce žádné služby spojené s užíváním předmětných prostor. Odběr elektrické energie hradí nájemce přímo dodavateli.
3. Nájemce se zavazuje na základě této smlouvy hradit nájemné řádně a včas, formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele čtvrtletně nejpozději do 5. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. do 5. 2., 5. 5., 5. 8., 5. 11.). Pronajímatel na jednotlivé splátky nezasílá samostatný daňový doklad. Variabilní symbol pro úhradu plateb je uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou ČSÚ, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, a to s platností a účinností od 1.1. běžného roku formou písemného oznámení pronajímatele. První navýšení nájemného bude po dohodě smluvních stran provedeno v roce 2011 o koeficient míry inflace vyhlášené za rok 2010.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení 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;

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 MS v Praze, oddíl B,vložka 2322

3

c) zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s užíváním předmětných prostor, přičemž v případě porušení této povinnosti se jedná o hrubé porušení této smlouvy;
d) 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 depozitní schránky nájemce na brance v plotě před vstupem do předmětných prostor;
   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, 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 předmětných prostorech 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. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize přenosného elektrického nářadí a 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, 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.

6. 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 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.

Článek VII.
Doručovací adresy smluvních stran

1. **Pronajímatel**:
   Adresa pro doručování: Základní škola Ostrava – Kunčičky, Škrobálkova 51/300, příspěvková organizace
   Škrobálkova 51/300, 718 00 Ostrava
   Kontaktní osoba: Mgr. Jiří Smělík
   Tel.: 596237045, 723 946 277
   E-mail: jiri.smelik@kuncicky.zs.orbisnet.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

1. 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.
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 článek IV. odst. 5. a článek VII. této smlouvy.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu.

3

5. 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 tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy:

V Ostravě dne: 28. 6. 2010

Za pronajímatele:
Základní škola Ostrava – Kunčičky, Škrobálkova 51/300, příspěvková organizace

[redacted]

Mgr. Jiří Smělík
ředitel

ZÁKLADNÍ ŠKOLA OSTRAVA - Kunčičky,
Škrobálkova 51/300,
příspěvková organizace

V Praze dne: 30.6.2010

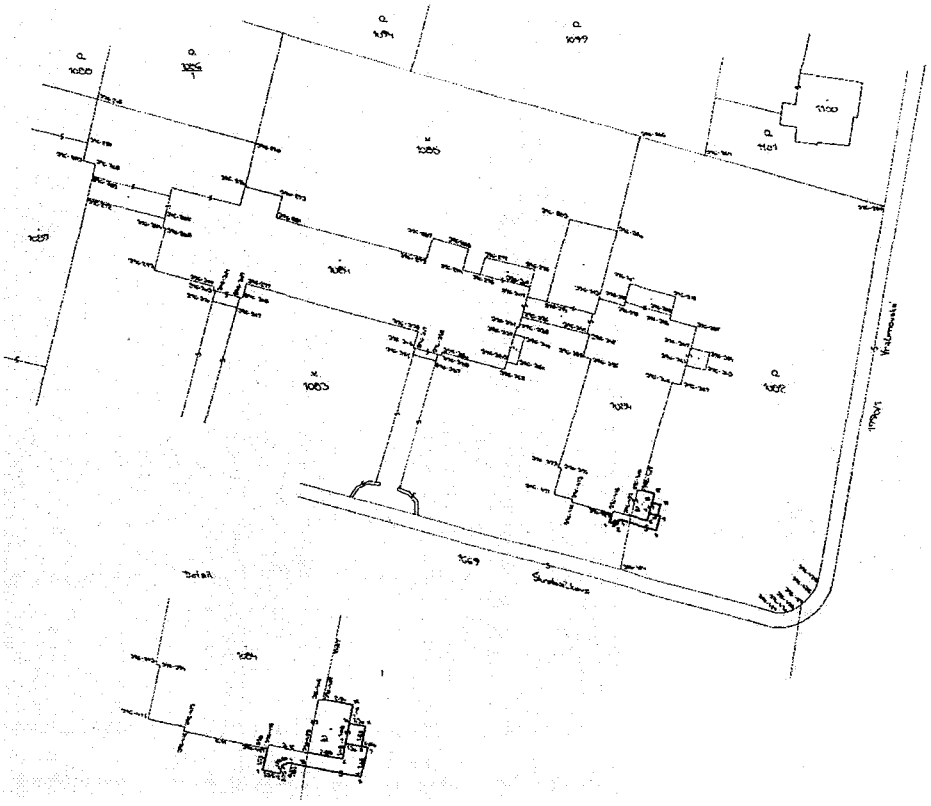
Za nájemce:
Telefónica O2 Czech Republic, a.s.

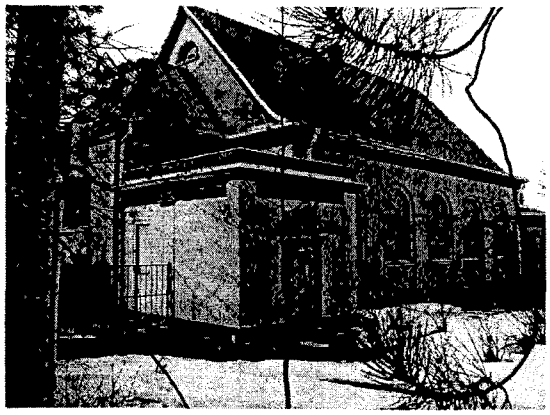
[redacted]

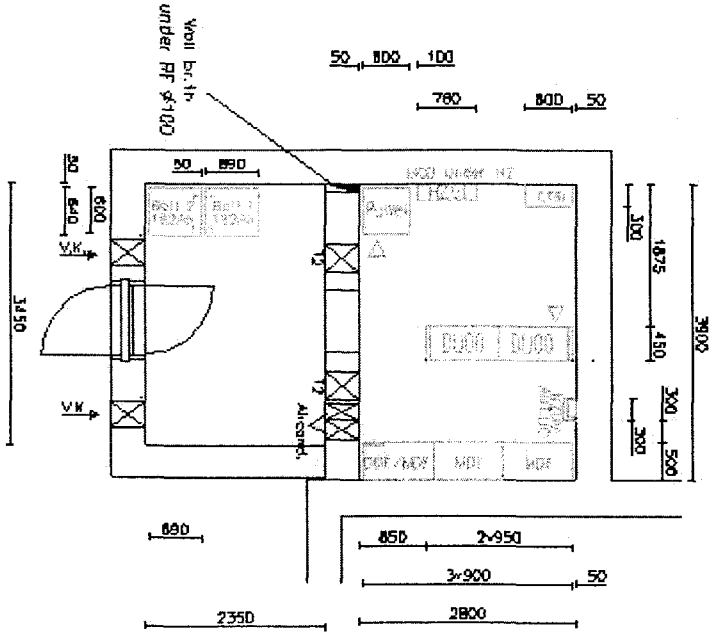
Michal Melč
ředitel pro nemovitosti

8

Situace - vyznačení pronajatých prostor







Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor v budově čp. 300 v Ostravě – Kunčičkách, ul. Škrobálkova