

Smlouva č. 10123B

o nájmu části nemovitosti

uzavřená dle zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

I.**Smluvní strany****1. Nemocnice s poliklinikou v Bohumíně – příspěvková organizace**

sídlem: Slezská 207, 735 81 Bohumín - Starý Bohumín

IČ: 00844918

bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Karviná

č.ú.: 29939791/0100

zastoupená: ředitelem panem MUDr. Svatoplukem Němečkem

/dále uváděn jako pronajímatel na straně jedné/

a

2. Český Mobil a.s.

společnost zapsaná dne 13.8.1999 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B.6064.

se sídlem: Vinohradská 167, 100 00 Praha 10

IČ: 25788001

DIČ: 010-25788001

bankovní spojení: ABN AMRO N.W., Lazarská 3, 110 00 Praha 1

č. ú.: 117428/5400

zastoupená: Mgr. Martinem Koutným, na základě plné moci, která je přílohou této smlouvy

/dále uváděn jako nájemce na straně druhé/

II.**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve správě objekt č.p. 340 na parcele parc.č.458 v k.ú. Starý Bohumín zapsaný na LV 10001 pro obec Bohumín, který je součástí areálu pronajímatele, a to na základě Zřizovací listiny, která byla schválena usnesením zastupitelstva města Bohumín č. 142.1b/mim. ze dne 29. 2. 1996.
2. Pronajímatel pronajímá na základě této smlouvy nájemci část nemovitosti - **část střechy a půdy** a to v a na objektu čp. 340 na adrese ul. Slezská č.p. 207, Bohumín – Starý Bohumín, k.ú. Starý Bohumín, specifikovanou a zakreslenou v příloze č. 1 této smlouvy, dále jen „předmět nájmu“.

3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu splňuje všechny požadavky stanovené právními předpisy pro účel nájmu. Současně prohlašuje, že si není vědom toho, že existují nějaké právní nebo jiné vady předmětu nájmu, které by byly překážkou platnosti této smlouvy.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je výpis z listu vlastnictví LV 10001 pro obec Bohumín, k.ú. Starý Bohumín, vyjádření MÚ Bohumín, kopie příslušné části usnesení zastupitelstva města Bohumín a kopie Zřizovací listiny Nemocnice s poliklinikou v Bohumíně – příspěvková organizace.

III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude nájemcem užíván pro výstavbu, provoz, údržbu a úpravy telekomunikačního zařízení pro přenos signálů veřejné sítě mobilních telefonů dle normy GSM nebo nástupnické telekomunikační normy získané nájemcem na základě licence.
2. Pronajímatel se tímto zavazuje, že umožní nájemci ve lhůtě stanovené nájemcem výstavbu výše uvedeného telekomunikačního zařízení, které bude spolu s jeho příslušenstvím včetně generátorové zásuvky, elektropřípojky, klimatizační jednotky a ABLOY-depositní schránky s klíči u vchodu umístěno v a na objektu č.p. 340 na ulici Slezská, Bohumín – Starý Bohumín, a současně umožní provedení napojení telekomunikačního zařízení na zdroje energie, k čemuž dává tímto svůj souhlas.
3. Rozsah úprav prováděných v návaznosti na výše uvedenou výstavbu telekomunikačního zařízení je uveden v příloze č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je tímto oprávněn kdykoliv během doby nájmu specifikované v čl. IV. rozšířit rozsah telekomunikačního zařízení až do rozsahu specifikovaného v příloze č. 1.
4. Nájemce tímto v návaznosti na výše uvedené prohlašuje, že provedení telekomunikačního zařízení respektuje platné právní předpisy, včetně platných technických norem a hygienické předpisy.

IV.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou deseti let počínaje dnem platnosti smlouvy.
2. Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti datem zahájení instalace telekomunikačního zařízení, nejpozději však datem 1. 4. 2004. .
3. Platnost smlouvy se automaticky prodlužuje o dalších deset-let, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí druhé straně této smlouvy minimálně devět měsíců před ukončením její platnosti, že nemá zájem na jejím prodloužení.

V.

Cena nájmu a cena služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem výše uvedené části nemovitosti

2. Nájemné bude hrazeno formou čtvrtletních plateb s tím, že toto je stanoveno ve výši která bude placena v souladu se zákonnými předpisy, pokud pronajímatel je nebo se v době platnosti této smlouvy stane plátcem této daně. Za datum zdanitelného plnění je považován 10. kalendářní den prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je nájemné placeno.
3. Nabude-li tato smlouva účinnosti ke dni, který nebude prvním dnem kalendářního čtvrtletí, je nájemce povinen současně s první čtvrtletní platbou nájemného zaplatit pronajímateli nájemné i za dobu předcházející kalendářnímu čtvrtletí, za které bude nájemné poprvé placeno.
4. Pronajímatel umožní nájemci na jeho náklady montáž měřidla skutečné spotřeby elektrické energie potřebné pro provoz telekomunikačního zařízení nájemce. Měřidlo musí být instalováno přede dnem účinnosti této smlouvy. Toto měřidlo bude pronajímateli trvale přístupné.
5. Pronajímatel bude provádět vyúčtování skutečně spotřebované elektrické energie nájemcem dle údajů měřidla uvedeného v předchozím odstavci této smlouvy. Vyúčtování bude prováděno čtvrtletně, a to ve stejné sazbě, v jaké elektrickou energii odebírá pronajímatel od svého dodavatele, daňovým dokladem se všemi náležitostmi, vystaveným pronajímatelem do 10. dne následujícího čtvrtletí, se splatností 21 dnů ode dne doručení faktury nájemci.
6. Pokud nebude mít daňový doklad, uvedený v předchozím odstavci této smlouvy, všechny náležitosti (viz ustanovení § 12 zákona č. 588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění), je nájemce oprávněn jej vrátit pronajímateli k opravě. V takovém případě nájemce nebude v prodlení s placením za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu.
7. Nájemné bude poukázáno (placeno) nájemcem na základě této smlouvy, a to vždy do 20-tého dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
8. Nájemné a platba za spotřebovanou elektrickou energii je považováno za zaplacené dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
9. Nájemce je povinen ode dne účinnosti smlouvy platit nájemné ve výši stanovené v odstavci 1 tohoto článku této smlouvy.
10. Nájemné je považováno za zaplacené dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
11. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného a/nebo úhrady za spotřebovanou elektrickou energii dle ustanovení čl. V této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,08 % z dlužné částky za každý den prodlení. Prodlení s placením nájemného a/nebo úhrady za spotřebovanou elektrickou energii je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci do 10. kalendářních dnů ode dne splatnosti platby nájemného nebo úhrady za spotřebovanou elektrickou energii.
12. Pronajímatel je oprávněn jednostranně jednou ročně, vždy k 31.3. upravit výši nájemného dle indexu průměrné roční míry inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Úprava nájemného dle tohoto ustanovení je poprvé možná od 1.1. 2005. Pronajímatel toto navýšení písemně oznámí nájemci do 31.3. příslušného kalendářního roku.
- 13.

VI.**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jen v souladu se sjednaným účelem nájmu a ustanoveními této smlouvy, dbát o její dobrý stav a zabránit jejímu poškození. Pokud přesto dojde zaviněním nájemce ke škodám pronajímatele, je nájemce povinen tyto škody nahradit a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2. Nájemce je oprávněn pronajatou část nemovitosti na vlastní náklady stavebně upravovat v rozsahu uvedeném v příloze č.1. Tento souhlas pronajímatele však nenahrazuje oznámení nebo povolení ke stavebním pracím vydávaným příslušným správním orgánem, je-li ho dle obecně závazných právních předpisů potřeba. Nájemce se zavazuje, že při provádění stavebních úprav nebude rušit provoz pronajímatele.
3. Nájemce má právo dále podnajmout předmět nájmu nebo jeho část jinému jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje, že po ukončení platnosti této smlouvy vrátí předmět nájmu pronajímateli v původním stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a ke stavebním úpravám povoleným pronajímatelem.
5. Nájemcem provedené stavební úpravy budou provedeny na jeho vlastní náklad. Pronajímatel tímto souhlasí s odepisováním stavebních úprav (technického zhodnocení) nájemcem v souladu s § 28 odst.3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.
6. Nájemce se zavazuje, že bude v souladu s platnými právními normami a dalšími předpisy a na vlastní náklad provádět stanovené revize vyhrazených technických zařízení, která jsou jím instalována.
7. Nájemce je si vědom toho, že pojištění vnesených věcí do pronajatých prostor je jeho záležitostí stejně tak i pojištění v souvislosti s jeho činností.
8. Nájemce má právo ničím neomezeného a přímého přístupu do pronajatých prostor bez časového omezení, tj. 24 hod. denně, 7 dnů v týdnu. Seznam osob nájemce oprávněných ke vstupu do předmětu nájmu tvoří přílohu této smlouvy.
9. Nájemce si zajistí všechna potřebná správní rozhodnutí orgánů státní správy samostatně na vlastní náklady a kopie pravomocného stavebního povolení a kopie pravomocného kolaudačního rozhodnutí, budou-li stavebním úřadem vydány, předá nájemci bez zbytečného odkladu. Do doby vydání těchto rozhodnutí není nájemce oprávněn k činnostem, k nimž je těchto rozhodnutí potřeba.
10. Nájemce je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli.
11. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události, je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy v objektu a dále si počínat tak, aby svou činností nemohl nepříznivě ovlivnit či narušit provoz jakéhokoliv jiného telekomunikačního zařízení, které je ke dni platnosti této Smlouvy umístěno na nemovitosti uvedené v čl. II. této Smlouvy.
12. Nájemce se zavazuje a výslovně prohlašuje, že provozování jeho veřejné radiotelefonní sítě po celou dobu platnosti této smlouvy nebude mít vliv na řádně namontovaná a homologovaná zařízení v objektu (zejména na elektronické zařízení pronajímatele, příjem radiového a televizního signálu, telefonních rozvodů, počítačů, apod.). V opačném případě je povinen provoz svého zařízení upravit, omezit nebo zastavit.

13. Nájemce se zavazuje, že v případě provádění nutných nebo plánovaných oprav střechy nebo jiného zařízení pronajímatele, dle potřeby omezí provoz svého zařízení instalovaného a provozovaného na základě této smlouvy na nezbytně nutnou dobu, na svůj náklad a nebezpečí. Pronajímatel oznámí nájemci záměr plánovaných oprav minimálně 3 měsíce před jejich začátkem.
14. Nájemce se zavazuje, že provoz svého zařízení upraví, omezí nebo zastaví v případě, že nebude v budoucnu schopen dostát rozhodnutím příslušných správních orgánů k tomuto vydaných, případně bude-li prokázáno, že provozování zařízení nájemce má nepříznivý vliv na zdraví osob.
15. Nájemce prohlašuje, že je mu známa skutečnost, že část střechy je již užívána k obdobným účelům společností EuroTel a společností T-Mobile.
16. Zaměstnanci nájemce, jeho zástupci a další oprávněné osoby se při vstupu do objektu Nemocnice s poliklinikou v Bohumíně – příspěvková organizace prokáží zaměstnaneckou průkazkou Českého Mobilu, a.s. nebo platným občanským průkazem.
17. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímatele.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci výstavbu telekomunikačního zařízení pro přenos signálu veřejné sítě mobilních telefonů dle normy GSM (nebo nástupnické telekomunikační normy) na pronajaté části nemovitosti, jeho provoz, údržbu, úpravy nebo modernizaci bez navýšení ceny nájmu.
2. Současně s tím se pronajímatel zavazuje, že poskytne a zabezpečí nájemci do 14-ti dnů od doručení odůvodněné písemné výzvy veškerou vyžádanou součinnost pro získání příslušných povolení pro výstavbu výše uvedeného zařízení. Pronajímatel je povinen se písemně vyjádřit ke stavebním úpravám ve lhůtě 14-ti dnů od výzvy nájemce.
3. Pronajímatel se zavazuje, že neumožní žádnému třetímu subjektu instalaci či provoz takového zařízení, které by mohlo ohrozit provoz zařízení nájemce, a to bez jeho písemného předchozího souhlasu. To neplatí pro zařízení, která se již na objektu uvedeném v ustanovení článku II této smlouvy nebo na jiných objektech, které jsou součástí areálu pronajímatele nacházejí, nebo zařízení, ohledně jejichž instalace již byla uzavřena smlouva nebo vydán souhlas.
4. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci provést napojení výše uvedeného telekomunikačního zařízení na zdroje energie a přístup k tomuto. Pokud bude nutné tyto vybudovat, poskytne nájemci veškerou vyžádanou součinnost pro získání příslušných povolení pro výstavbu sítě.
5. O převzetí předmětu nájmu sepíše pronajímatel s nájemcem předávací protokol ke dni účinnosti této smlouvy, který se stane formou přílohy nedílnou součástí této smlouvy. To se vztahuje i na vrácení pronajaté části nemovitosti pronajímateli.
6. Pronajímatel se zavazuje, že ke dni účinnosti této smlouvy předá nájemci 2 sady klíčů potřebných pro přístup k předmětu nájmu. .
7. Pronajímatel se zavazuje, že zajistí po celou dobu nájemního vztahu úklid a bezpečnost přístupových cest k předmětu nájmu.

8. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účasti odpovědného zástupce nájemce, což mu nájemce na požádání umožní. Pronajímatel uvědomí nájemce o zamýšlené kontrole alespoň 5 pracovních dnů před jejím konáním písemnou formou.
9. Pronajímatel se zavazuje, že bude udržovat svým nákladem pronajatou část nemovitosti ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
10. Pronajímatel se zavazuje, že pojistí nemovitost, jejíž část pronajímá, proti škodám způsobeným na budově elementárními vlivy - živelné pohromy, požárem, a škodám způsobeným třetími osobami. Neodpovídá za jakékoli jiné škody a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné další pojistné smlouvy.
11. Pojištění zařízení, které je součástí obchodního jmění nájemce, hradí nájemce. Nájemce přebírá odpovědnost za škody v budově jím způsobené.
12. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou umožní nájemci průchod a průjezd k pronajaté části nemovitosti přes další pozemky, které má v nájmu nebo ve správě bez omezení, tj. 24 hod. denně, 7 dnů v týdnu. Úhrada za toto právo je zahrnuta v nájemném.
13. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod nájemce.

VIII.

Podmínky ukončení nájmu

1. Platnost této nájemní smlouvy je možné před uplynutím doby, na kterou je uzavřena, ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí za podmínek níže stanovených.
2. Výpověď musí být učiněna písemně a doručena druhé straně. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena třetího dne poté, co byla podána na poštu. Obě smluvní strany souhlasí s tím, že výpověď je možné dát pouze z těchto uvedených důvodů.
3. Pronajímatel může vypovědět uzavřenou smlouvu v tříměsíční výpovědní lhůtě pouze z následujících důvodů :
 - a) nájemce užívá pronajatou část nemovitosti v rozporu s ustanovením této smlouvy,
 - b) nájemce je více než o jedno čtvrtletí v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za spotřebovanou elektrickou energii a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dluhu se stanovením termínu platby.
 - c) nájemce provádí stavební nebo jiné úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - d) nájemce bude tuto smlouvu porušovat a s porušováním neustane ani v přiměřené lhůtě poskytnuté mu pronajímatelem,
4. Nájemce může vypovědět smlouvu ve tříměsíční výpovědní lhůtě pouze z následujících důvodů :
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti,
 - b) předmět nájmu se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý ke smluvnímu užívání,

- c) pronajímatel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou,
 - d) předmět nájmu nebude podle jeho uvážení dále dostatečný pro jeho činnost nebo bude-li rozhodnuto o ukončení podnikatelských aktivit nájemce,
 - e) bude rozhodnuto o změnách ve vysílací síti mobilních telefonů,
 - f) dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného zařízení v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat.
5. Vypoví-li nájemce tuto smlouvu z důvodů, které vzniknou vinou pronajímatele, má nárok na vrácení poměrné části nájemného. Poměrná část se stanoví v návaznosti na dobu, za níž bylo zapláceno nájemné, a na den skončení nájemního vztahu dle této smlouvy.
 6. Dojde-li k výpovědi této smlouvy, je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu řádně vyklizený a ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení spolu s provedenými stavebními úpravami do 30 dnů ode dne skončení nájemního vztahu. Za dobu do vyklizení a předání předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úplatu ve výši nájemného.
 7. Nežiská-li nájemce všechna potřebná povolení pro výstavbu telekomunikačního zařízení bez jeho zavinění, nebo bude-li rozhodnuto o nerealizaci projektu výstavby telekomunikačního zařízení, nebo nebude-li nájemce vybrán jako realizátor tohoto projektu, má právo od smlouvy odstoupit. Odstoupení musí být provedeno písemně a doručeno pronajímateli s tím, že účinky odstoupení nastávají dnem jeho doručení. V takovém případě nese každá ze smluvních stran své vynaložené náklady.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přechází na právní nástupce obou smluvních stran.
2. Tato smlouva se řídí českým právním řádem. V případě sporů se smluvní strany zavazují je řešit jednáním. Nedojde-li mezi nimi k dohodě, je příslušný obecný soud strany žalované.
3. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti, zůstávají ostatní tímto nedotčena. Neúčinné ustanovení se nahradí takovým, které odpovídá nebo bude co nejbližší původnímu záměru v ekonomickém smyslu.
4. Jakékoliv změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou, odsouhlasenou oběma smluvními stranami jako její dodatek.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou výtiscích.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti datem zahájení instalace telekomunikačního zařízení, nejpozději však datem 1. 4. 2004.

Přílohy:

- příloha č.1 – výkresová dokumentace
- příloha č.2 - výpis z katastru nemovitostí (včetně kopie katastrální mapy)
- příloha č.3 - výpis z OR

- příloha č.4 - plná moc nájemce
- příloha č.5 – kopie příslušné části usnesení zastupitelstva města Bohumín a kopie Zřizovací listiny Nemocnice s poliklinikou v Bohumíně – příspěvková organizace
- příloha č.6 – kopie souhlasu společností Eurotel a T-Mobile
- příloha č.7 – kopie vyjádření majetkoprávního odboru města Bohumín
- příloha č. 8 – seznam techniků pracujících pro nájemce