



SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITOSTI

č. CBNVH

uzavřená dle zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

mezi:

Teplárna České Budějovice, a.s.

se sídlem: České Budějovice, Novohradská 32, PSČ 372 15

IČ: 60826835

DIČ: CZ60826835

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích oddíl B, vložka 637

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. účtu: 91605231/0100

jednatel: Ing. Miroslav Houfek, předseda představenstva a

Bc. Martin Žahourek, místopředseda představenstva

(dále jen „pronajímatel“)

a

Vodafone Czech Republic a.s.

se sídlem: Vlnohradská 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 vlastníkem nemovitostí v této smlouvě níže specifikovaných a je oprávněn s takovými nemovitostmi nakládat;
- (B) nájemce je podnikatel, jehož předmět podnikání je zajišťování sítě elektronických komunikací a poskytování služeb elektronických komunikací; a
- (C) smluvní strany jsou stranami smlouvy č. 10357E o nájmu části nemovitosti ze dne 31.1.2002, ve znění dodatků č. 1 až 5, na základě které pronajímatel pronajal nájemci PŘEDMĚT NÁJMU a na základě které nájemce na PŘEDMĚT NÁJMU umístil ZAŘÍZENÍ, jejíž platnost končí dne 31.1.2012 (dále jen „PŮVODNÍ SMLOUVA“);
- (D) smluvní strany mají zájem svůj dosavadní smluvní vztah založený PŮVODNÍ SMLOUVOU v plném rozsahu nahradit touto smlouvou, na základě které má nájemce zájem na pokračování v umístění svého ZAŘÍZENÍ na PŘEDMĚTU NÁJMU za níže stanovených podmínek a pronajímatel má zájem za podmínek níže uvedených umožnit nájemci užívání PŘEDMĚTU NÁJMU za tímto účelem;

dohodly se smluvní strany takto:

ČLÁNEK 1- PROHLÁŠENÍ PRONAJÍMATELE

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem stavby bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití průmyslový objekt (komín), nacházející se na pozemku č. parc. 852 (dále též jako "KOMÍN") a dále pozemku č. parc. 766/1 (dále též jako "pozemek parc. č. 766/1"), zapsaných na LV č. 2524, kat. úz. České Budějovice 6, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice (KOMÍN a pozemek parc. č. 766/1 dále společně jen 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 2 a Příloze 6;**
 - (b) níže specifikovaný PŘEDMĚT NÁJMU je v době podpisu této smlouvy způsobilý ke sjednanému účelu nájmu;
 - (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: část tělesa KOMÍNU pro umístění ocelové plošiny s anténními nosiči a kabelových tras a část pozemku parc. č. 766/1 pro umístění technologického kontejneru a přípojky NN, to vše specifikováno a zakresleno v **Příloze 1** (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.
- 2.3 Převzetí PŘEDMĚTU NÁJMU nájemcem od pronajímatele bylo mezi stranami provedeno na základě PŮVODNÍ SMLOUVY a tudíž nebude podepisován nový předávací protokol. K okamžiku nabytí účinnosti této smlouvy nájemce již PŘEDMĚT NÁJMU oprávněně užívá, což tímto strany výslovně potvrzují.

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, tj. např. generátorové zásuvky, dvou nezávislých tras optického kabelu a přípojky nízkého napětí (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) preambule této smlouvy.
- 3.2 Pronajímatel tímto prohlašuje, že stavební úpravy doposud nájemcem provedené na PŘEDMĚTU NÁJMU a NEMOVITOSTI, stejně jako napojení ZAŘÍZENÍ na rozvody, byly provedeny v souladu s PŮVODNÍ SMLOUVOU, považují se za oprávněně provedené i pro účely této smlouvy a pronajímatel s nimi i pro účely této smlouvy vyslovuje svůj souhlas. Přehled takových stavebních úprav a napojení je uveden v Příloze 2, která je nedílnou součástí této smlouvy. Příloha 2 dále obsahuje i ilustrativní příklad umístění ZAŘÍZENÍ. Nájemce je tímto oprávněn kdykoliv během doby nájmu rozšiřovat, přemísťovat a jinak měnit rozsah a umístění ZAŘÍZENÍ v rámci PŘEDMĚTU NÁJMU specifikovaného v Příloze 1, při splnění příslušných statických norem. Pokud tyto změny budou mít povahu stavebních úprav neuvedených v Příloze 2 /další zásahy do obvodových zdí atp./, a tyto

úpravy budou vyžadovat povolení ve smyslu stavebněprávních předpisů, je k nim nutný souhlas pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje neodepřít svůj souhlas bez závažných důvodů.

- 3.3 Nájemce tímto v návaznosti na výše uvedené prohlašuje, že umístění ZARÍZENÍ, jehož umístění na NEMOVITOSTI je mj. účelem nájmu, je v souladu s platnými právními předpisy, včetně platných technických norem a hygienických předpisů.

ČLÁNEK 4 - NÁJEMNÉ

4.1 Nájemné

Smluvní strany se dohodly, že nájemné dle této smlouvy bude činit 284.272,- Kč (slovy dvěstěosmdesátčtyřtisícdvěstěšedesát dva korun českých) za 1 rok nájmu. 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 účinnosti této smlouvy.

Nájemné dle odst. 1 tohoto článku je splatné čtvrtletně ve výši 1/4 ročního nájemného dle odst. 1 tohoto článku s připočtením daně z přidané hodnoty, 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 ho nájemci do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Za datum zdanitelného plnění je pro první kalendářní čtvrtletí kalendářního roku považován 1. únor a pro zbývající kalendářní čtvrtletí kalendářního roku pak vždy 1. kalendářní den prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je nájemné placeno. Nájemce uhradí nájemné spolu s odpovídající daní z přidané hodnoty do 30 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 čtvrtletí, je za datum zdanitelného plnění pro první kalendářní čtvrtletí 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 čtvrtletí účinnosti této smlouvy, po odečtení již případně uhrazeného nájemného za dané čtvrtletí dle PŮVODNÍ SMLOUVY) ve lhůtě 15 dnů od dne zdanitelného plnění. Nájemce uhradí první nájemné spolu s odpovídající daní z přidané hodnoty do 30 dní po obdržení daňového dokladu. Nájemné se má za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z účtu nájemce na účet pronajímatele uvedený na faktuře.

Fakturační adresa nájemce (adresa pro zaslání daňových dokladů – faktur) je:
Vodafone Czech Republic a.s.
Vlnohradská 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, počínaje rokem 2013, upravit výši nájemného dle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (ISC) vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem příslušného kalendářního roku. Pronajímatel toto navýšení písemně oznámí nájemci spolu s vyfakturováním nájemného za 1. čtvrtletí příslušného kalendářního roku, přičemž navýšení je splatné zpětně k 1.1. příslušného kalendářního roku.

4.5 Prodlení s placením nájemného

V případě prodlení nájemce s placením nájemného dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně za každý započatý den prodlení do zaplacení.

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 čtvrtletně 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 30 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 v rozsahu dle Přílohy 2 a Přílohy 7 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. 6 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.



vodafone

- 6.7 Nájemce nebo jím pověřený subjekt má právo 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, pokud je toto ke vstupu do PŘEDMĚTU NÁJMU třeba. Nájemce předloží pronajímateli seznam osob oprávněných vstupovat do PŘEDMĚTU NÁJMU k ZARÍZENÍ nájemce. Tyto osoby musí splňovat zákonné požadavky pro práci ve výškách, pokud budou takové práce konat.
- 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 není oprávněn dát PŘEDMĚT NÁJMU do podnájmu třetí osobě.

ČLÁNEK 7 - PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 7.1 Pronajímatel předává nájemci ke dni účinnosti této smlouvy PŘEDMĚT NÁJMU ve stavu způsobilém ke smluvenému 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 ZARÍZENÍ 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 se stavebními úpravami na NEMOVITOSTI v rozsahu uvedeném v Příloze 2 a Příloze 7. 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 ZARÍZENÍ 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 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 ZARÍZENÍ nájemce, a to bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
- 7.5 Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci provést napojení výše uvedeného telekomunikačního ZARÍZENÍ 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 bez časového 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 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.
- 7.8 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.
- 7.9 Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod nájemci.
- 7.10 Pronajímatel se zavazuje pojistit na celou dobu účinnosti této smlouvy NEMOVITOST proti požáru, živelným pohromám a jiným nahodilým událostem a proti škodám způsobeným třetími osobami. Pronajímatel není však povinen uzavřít pojištění na ZARÍZENÍ nájemce.

7.11 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 10 (deseti) let, počínaje dnem účinnosti této smlouvy.
- 8.2 Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dne **1.2.2012**.
- 8.3 Trvání smlouvy se automaticky opakovaně prodlužuje za týchž podmínek, za jakých byla původně sjednána, o dalších deset let, pokud nájemce alespoň 12 měsíců před ukončením účinnosti smlouvy sdělí písemně pronajímateli, že má zájem na prodloužení nájmu a pronajímatel do 30 dnů od doručení takového písemného sdělení nájemce, nesdělí písemně nájemci, že s prodloužením nájmu nesouhlasí. 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, není-li dále uvedeno jinak, a to 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, 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, nebo
 - (iv) nájemce nebo jeho dodavatelé poruší předpisy bezpečnosti práce při výstavbě, provozu a údržbě svého zařízení nebo pokud výškové práce na komíně bude pro nájemce provádět osoba, která není oprávněná a způsobilá pro práci ve výškách, přičemž v takovém případě je pronajímatel oprávněn ukončit smlouvu odstoupením od smlouvy s okamžitou účinností (bez lhůty 3 měsíců uvedené výše), nebo
 - (v) pronajímatel bude povinen realizovat takové úpravy KOMÍNA nebo přílehlých prostor, které vyloučí, aby KOMÍN nebo jeho okolí (prostory ke komínu přílehlající) včetně PŘEDMĚTU NÁJMU nadále užívaly jakékoliv třetí osoby pro umístění svých zařízení, přičemž v takovém případě je pronajímatel oprávněn ukončit smlouvu výpovědí s 24 (dvacetičtyř) měsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci, přičemž pronajímatel a nájemce se dohodli, že takový výpovědní důvod je pronajímatel oprávněn použít nejdříve po uplynutí pěti let trvání nájmu dle této smlouvy.
- (b) Nájemcem může být smlouva ukončena pokud:

- (i) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti dle čl. 3, odst. 3.1 této smlouvy,
 - (ii) PŘEDMĚT NÁJMU se stane bez jeho zavinení nezpůsobilý k užití dle účelu této smlouvy,
 - (iii) pronajímatel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou,
 - (iv) PŘEDMĚT NÁJMU nebude podle uvážení nájemce dále dostatečný pro jeho činnost nebo bude-li rozhodnuto o ukončení podnikatelských aktivit nájemce,
 - (v) bude jím rozhodnuto o změnách v síti elektronických komunikací nájemce,
 - (vi) dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného ZAŘÍZENÍ v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat,
 - (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 Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je nájemce povinen odstranit všechny úpravy uvedené v čl. 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.
- 9.3 Smlouva může být ukončena též dohodou obou stran.

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.

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 písemně 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 kromě písemné korespondence na adresu sídla nájemce kontaktovat nájemce v pracovních dnech v době od 9 do 17 hodin také na následujících telefonických kontaktech:
- a) ve věcech placení nájemného na tel. +420
 - b) v ostatních věcech týkajících se užívání PŘEDMĚTU NÁJMU na tel. +420
- Nájemce může kontaktovat pronajímatele ve věcech týkajících se užívání PŘEDMĚTU NÁJMU na tel.

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 PŘEDMĚTU NÁJMU
Příloha 2 - rozsah stavebních úprav a ilustrativní příklad umístění ZAŘÍZENÍ
Příloha 3 - výpis z katastru nemovitostí (včetně kopie mapy (katastrální))
Příloha 4 - výpis z OR (kopie)
Příloha 5 - pověření Mgr. Martina Koutného (kopie)
Příloha 6 - zařídění do klasifikace stavebních děl CZ-CC
Příloha 7 - specifikace umístění dvou nezávislých tras optických telekomunikačních kabelů nájemce a souvisejících úprav
- 12.5 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních
- 12.6 Smluvní strany se dohodly na tom, že okamžikem účinnosti této smlouvy PŮVODNÍ SMLOUVA v plném rozsahu zaniká. Případný přeplatek na nájemném vzniklý tímto ukončením PŮVODNÍ SMLOUVY je nájemce oprávněn započíst proti svému závazku k úhradě nájemného dle této smlouvy. Ostatní práva a povinnosti z PŮVODNÍ SMLOUVY tímto v plném rozsahu zanikají.

ČLÁNEK 13 UJEDNÁNÍ O ROZŠÍŘENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 13.1 Smluvní strany se již při podpisu této smlouvy dohodly i na rozšíření PŘEDMĚTU NÁJMU nad rámec Přílohy 1 této smlouvy, z důvodu plánovaného umístění dvou nezávislých tras optických telekomunikačních kabelů nájemce, představujících příslušenství ZAŘÍZENÍ, v pozemku parc. č. 766/1 a v podzemním kolektoru, nacházejícím se v pozemku parc. č. 766/1, v pozemku parc. č. 837/1, v pozemku parc. č. 766/23, na němž se nachází budova bez čísla popisného nebo evidenčního, zp. využití průmyslový objekt, v pozemku parc. č. 766/30, na němž se nachází budova bez čísla popisného nebo evidenčního, zp. využití průmyslový objekt, dále v pozemku parc. č. 860/1, na němž se nachází budova bez čísla popisného nebo evidenčního, zp. využití jiná stavba, v pozemku parc. č. 838/1, jakož i v pozemku parc. č. 858, na němž se nachází budova bez čísla popisného nebo evidenčního, zp. využití jiná stavba, vše kat. úz. České Budějovice 6 (tento podzemní kolektor dále též jen jako "podzemní kolektor"). PŘEDMĚT NÁJMU tudíž bude rozšířen o plochy pozemku parc. č. 766/1, kat. úz. České Budějovice 6 a plochy v podzemním kolektoru, vymezené v Příloze 7 této smlouvy (dále jen jako "Předmětné Rozšíření PŘEDMĚTU NÁJMU"), a v této souvislosti nájemce provede příslušné práce na pozemku parc. č. 766/1 a v podzemním kolektoru a úpravy nad rámec Přílohy 2 této smlouvy v souvislosti s provedením výkopu a umístění dvou nezávislých tras optických telekomunikačních kabelů nájemce specifikovaných v Příloze 7 (dále jen jako "Předmětné Rozšíření Úprav"). Pronajímatel tak zároveň podpisem této smlouvy dává souhlas s úpravami pozemku parc. č. 766/1 a podzemního kolektoru i v rozsahu uvedeném v Příloze 7 této smlouvy. Současně s tím se



vodafone

pronajímatel zavazuje, že poskytne a zabezpečí nájemci do 7 dnů od výzvy veškerou vyžádanou součinnost pro získání příslušných povolení pro Předmětné Rozšíření Úprav.

13.2 O převzetí části pozemku parc. č. 766/1 a části podzemního kolektoru představujících Předmětné Rozšíření PŘEDMĚTU NÁJMU nájemcem od pronajímatele strany sepíše předávací protokol, který se stane nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel je povinen nájemci Předmětné Rozšíření PŘEDMĚTU 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.

13.3 Dnem podpisu protokolu o převzetí Předmětného Rozšíření PŘEDMĚTU NÁJMU pak platí, že PŘEDMĚT NÁJMU dle této smlouvy představuje část NEMOVITOSTI, jak je tato zobrazena v Příloze 1 a rovněž část podzemního kolektoru, nacházejícího se v pozemku parc. č. 766/1, v pozemku parc. č. 837/1, v pozemku parc. č. 766/23, na němž se nachází budova bez čísla popisného nebo evidenčního, zp. využití průmyslový objekt, v pozemku parc. č. 766/30, na němž se nachází budova bez čísla popisného nebo evidenčního, zp. využití jiná stavba, v pozemku parc. č. 860/1, na němž se nachází budova bez čísla popisného nebo evidenčního, zp. využití jiná stavba, v pozemku parc. č. 838/1, jakož i v pozemku parc. č. 858, na němž se nachází budova bez čísla popisného nebo evidenčního, zp. využití jiná stavba, vše kat. úz. České Budějovice 6, jak jsou tyto části zobrazeny v Příloze 7 a že nájemce je oprávněn na PŘEDMĚTU NÁJMU umístit a mít umístěno ZARÍZENÍ a provést úpravy NEMOVITOSTI v rozsahu dle Přílohy 2 i v rozsahu dle Přílohy 7 a dnem podpisu protokolu o převzetí i Předmětného Rozšíření PŘEDMĚTU NÁJMU /takový den dále též jen jako „Rozhodný Den“/ pak dochází ke změně této smlouvy, a to takto:

a) mění se **ČLÁNEK 1 – PROHLÁŠENÍ PRONAJÍMATELE** odst. 1.1 této smlouvy a to tak, že se dosavadní znění takového odst. 2.1 ruší a nahrazuje se tímto zněním :

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem stavby bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití průmyslový objekt (komín), nacházející se na pozemku č. parc. 852 (dále též jako "KOMÍN"), pozemku č. parc. 766/1 (dále též jako "pozemek parc. č. 766/1") a dále pozemku parc. č. 837/1, pozemku parc. č. 766/23, včetně budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, zp. využití průmyslový objekt, nacházející se na tomto pozemku, pozemku parc. č. 766/30, včetně budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, zp. využití průmyslový objekt, nacházející se na tomto pozemku, pozemku parc. č. 860/1, včetně budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, zp. využití jiná stavba, nacházející se na tomto pozemku, pozemku parc. č. 838/1, jakož i pozemku parc. č. 858, včetně budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, zp. využití jiná stavba, nacházející se na tomto pozemku, vše zapsáno na LV č. 2524, kat. úz. České Budějovice 6, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice a rovněž stavby podzemního kolektoru (nezapsané v katastru nemovitostí) nacházející se v pozemku parc. č. 766/1, v pozemku parc. č. 837/1, v pozemku parc. č. 766/23, v pozemku parc. č. 766/30, v pozemku parc. č. 860/1, v pozemku 838/1 a v pozemku parc. č. 858 (dále též jako "podzemní kolektor"). KOMÍN, pozemek parc. č. 766/1 a podzemní kolektor dále společně pro účely této smlouvy jen jako „NEMOVITOST“.

b) mění se **ČLÁNEK 2 – PŘEDMĚT NÁJMU** odst. 2.1 této smlouvy a to tak, že se dosavadní znění takového odst. 2.1 ruší a nahrazuje se tímto zněním :

2.1 Pronajímatel za podmínek v této smlouvě uvedených nájemci za úplatu pronajímá: část tělesa KOMÍNU pro umístění ocelové plošiny s anténními nosiči a kabelových tras a část pozemku parc. č. 766/1 pro umístění technologického kontejneru a přípojky NN, to vše specifikováno a zakresleno v Příloze 1 a dále část pozemku parc. č. 766/1 a část podzemního kolektoru pro umístění dvou nezávislých tras optických telekomunikačních kabelů, specifikované a zakreslené v Příloze 7 (plochy a prostory NEMOVITOSTI takto dotčené ZARÍZENÍM 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.

c) mění se **ČLÁNEK 4 – NÁJEMNÉ** odst. 4.1 této smlouvy a to tak, že se dosavadní znění takového odst. 4.1 ruší a nahrazuje se tímto zněním :



vodafone

4.1 Nájemné

Smluvní strany se dohodly, že nájemné dle této smlouvy bude činit 320.000,- Kč (slovy třístadvacet tisíc korun českých) za 1 kalendářní rok nájmu, není-li dále uvedeno jinak či nevyplývá-li z čehokoliv dále sjednaného jinak. Pokud je pronajímatel plátcem DPH, bude k takto dohodnutému nájemnému účtována daň z přidané hodnoty podle platných právních předpisů.

- 13.5 Rozdíl mezi výší nájemného stanovené dle podoby této smlouvy platné ke dni, který bezprostředně předchází Rozhodnému Dni (dni podpisu protokolu o převzetí i Předmětného Rozšíření PŘEDMĚTU NÁJMU dle odst. 13.2 této smlouvy), a poměrnou částí (dle počtu dnů od Rozhodného Dne do konce kalendářního čtvrtletí, ve kterém nastane Rozhodný Den) navýšené výše nájemného dle odst. 13.3 písm. b) této smlouvy, je nájemce povinen uhradit nejpozději do 30-ti dnů po obdržení daňového dokladu takové navýšení nájemci ze strany pronajímatele doučtovávajícím, který může pronajímatel vystavit nejdříve až v Rozhodný Den.
- 13.6 Předmětné Rozšíření PŘEDMĚTU NÁJMU je nájemce oprávněn užívat v rozsahu stanoveném touto smlouvou až od Rozhodného Dne, avšak již ode dne uzavření této smlouvy je pronajímatel povinen umožnit nájemci přístup i na část NEMOVITOSTI představující Předmětné Rozšíření PŘEDMĚTU NÁJMU za účelem zaměření pro účely umístění dvou nezávislých tras optického telekomunikačního kabelu a plánování stavebních úprav na Předmětném Rozšíření PŘEDMĚTU NÁJMU.

ČLÁNEK 14 PRONAJÍMATELEM PLÁNOVANÁ ÚPRAVA NEMOVITOSTI

- 14.1 Pronajímatel plánuje na svůj náklad nechat provést úpravu NEMOVITOSTI (KOMÍNU a pozemku parc. č. 766/1), a to rozšířením technologie pro eliminaci spalin, kterážto nová technologie se bude nacházet na pozemku parc. č. 766/1 a bude přiléhat ke KOMÍNU (tyto úpravy dále též jen jako „Předmětná Úprava NEMOVITOSTI“). Vzhledem k tomu, že pronajímatel zatím nezná přesnou podobu Předmětné Úpravy NEMOVITOSTI, avšak je možné, že Předmětnou Úpravou NEMOVITOSTI může dojít k dotčení ocelového okruží vybudovaného nájemcem na KOMÍNU, které slouží k umístění anténních nosičů s anténami s příslušenstvím nájemce, dohodl se pronajímatel a nájemce na tom, že Předmětnou Úpravu NEMOVITOSTI je vždy nutné plánovat a provádět, nebude-li mezi nájemcem a pronajímatelem konkrétně dohodnuto jinak, tak, aby ZARÍZENÍ (a jeho provoz) nebylo Předmětnou Úpravou NEMOVITOSTI dotčeno s výjimkou úprav dle odst. 14.2 tohoto článku 14 této smlouvy a aby Předmětná Úprava NEMOVITOSTI probíhala, po co nejkratší dobu, a tak, aby byl zajištěn nepřetržitý chod ZARÍZENÍ a aby byl zajištěn nepřetržitý přístup ke všem částem ZARÍZENÍ nájemce, a to vše po celou dobu provádění Předmětné Úpravy NEMOVITOSTI.
- 14.2 Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce poskytne pronajímateli na své náklady nezbytnou součinnost při provádění Předmětné Úpravy NEMOVITOSTI, a to na základě předchozí písemné výzvy pronajímatele nájemci doručené nájemci alespoň 8 měsíců před plánovaným provedením Předmětné Úpravy NEMOVITOSTI a dle zápisu z jednání před zahájením takové Předmětné Úpravy NEMOVITOSTI, ke kterému se musí sejit zástupci nájemce, subjektu provádějícího takovou Předmětnou Úpravu NEMOVITOSTI a pronajímatele, kde se přesně dohodne, kdy a jak se má taková součinnost k Předmětné Úpravě NEMOVITOSTI provést, kdy tato součinnost může spočívat výhradně v odstranění Předmětnou Úpravou NEMOVITOSTI případně dotčené části ocelového okruží nájemce včetně antén s příslušenstvím a vybudování nové plošiny na KOMÍNU ve vyšší poloze (bezprostředně nad místem, kde bude KOMÍN dotčen Předmětnou Úpravou NEMOVITOSTI), kam budou dotčené antény s příslušenstvím nájemce přesunuty. Pronajímatel za tímto účelem dá nájemci do nájmu takovou část KOMÍNU bezprostředně nad místem, kde bude KOMÍN dotčen Předmětnou Úpravou NEMOVITOSTI, a to bez navýšení nájemného dle této smlouvy, a umožní nájemci nejdříve vybudovat na takovém místě novou plošinu, kam nájemce přesune své antény s příslušenstvím, které budou dotčeny Předmětnou Úpravou NEMOVITOSTI a následně deinstalovat Předmětnou Úpravou NEMOVITOSTI dotčenou část stávajícího ocelového okruží nájemce; to vše za podmínky, že pronajímatel řádně bude plnit své povinnosti uvedené v odst. 14.1 tohoto článku 14 této smlouvy.



vodafone

Výše uvedené bude ošetřeno dodatkem k této smlouvě. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci poskytnutí výše uvedené součinnosti.

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

Pronajímatel

Teplárna České Budějovice, a.s.

V Českých Budějovicích dne 1.2.2012

Nájemce

Vodafone Czech Republic a.s.

V Praze dne 30.1.2012

Podpis: _____

Jméno: Ing. Miroslav Houfek

Funkce: předseda představenstva

Podpis: _____

Jméno: Mgr. Martin Koutný

Funkce: manažer podpory výstavby sítě na základě pověření

Podpis: _____

Jméno: Bc. Martin Žahourek

Funkce: místopředseda představenstva

Vodafone Czech Republic a.s.
Vinohradská 167, 100 00 Praha 10
IČ: 25768001, DIČ: CZ25768001
tel.: 271 171 111, fax: 271 171 921
(108-0)

