

1.

Smlouva

o nájmu nebytových prostor v budově č.p.v....., na ul.
*kteřou uzavřely dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění
pozdějších předpisů*

Smluvní strany

Fakultní základní škola Olomouc, Tererovo nám. 1, příspěvková organizace
se sídlem Olomouc, Tererovo nám. 1, PSČ 779 00

IČ: 70234019

zapsána v obchodním rejstříku v, oddíl, vložka

zastoupena

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol:

(dále jen "pronajímatel")

a

Telefónica Czech Republic, a.s.

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

IČ: 60193336 DIČ:

zapsána v obchodním rejstříku, oddíl, vložka

zastoupena

kód nemovitosti: OC9653

(dále jen "nájemce")

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je oprávněn hospodařit se svěřeným majetkem obce, tj. s budovou č.p. ...
v, na ul., postavenou na pozemku parc.č. v k.ú.,
ve vlastnictví, která je zapsána na listu vlastnictví č.
pro k.ú. vedeném u Katastrálního úřadu
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou k užívání nebytové prostory (dále jen
"předmětné prostory") v suterénu, a to místnost o výměře 10,50 m².
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětných prostorů a že jsou ke dni
uzavření této smlouvy způsobilé ke svému užívání.
4. Pronajímatel prohlašuje, že prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

Článek II.

Účel nájmu a předmět podnikání

2. Předmětné prostory se pronajímají za účelem užívání pro podnikatelskou činnost nájemce
- k umístění, instalaci a provozování zařízení (traťového rozvaděče), tj. zajištění sítě a
poskytování služeb elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb., o
elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen "Zákon").
3. Předmět podnikání nájemce je: poskytování telekomunikačních služeb. Nájemce je
společností oprávněnou, mimo jiné, k zajišťování sítě a poskytování služeb elektronických
komunikací ve smyslu Zákona.

1

4.

Článek III.

Doba a ukončení nájmu

1. Nájem předmětných prostorů dle této smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou od 1.9.2012.
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 nájemného delším než 30 dnů; 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 smlouvenému 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 a úhrada za služby

1. Nájemné za předmětné prostory činí dohodou:

způsob využití	celková výměra m ²	sazba za m ² /rok	celkem Kč/rok
technologie	10,50	1 904,76 Kč	20000,00

K nájemnému nebude účtována příslušná sazba daně z přidané hodnoty (pronajímatel není plátcem DPH).
2. Pronajímatel neposkytuje nájemci žádné služby spojené s užíváním předmětných prostor.
3. Nájemce se zavazuje na základě této smlouvy hradit nájemné řádně a včas, formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele 1x ročně nejpozději do 28.2. příslušného kalendářního roku na účet vedený u, číslo, variabilní symbol
4. Nájemce uhradí poměrnou část nájemného za období od 1.9.2012 do 31.12.2012 ve výši 6667,- Kč na účet pronajímatele nejpozději do 30-ti kalendářních dnů ode dne oboustranného podpisu této smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn, počínaje rokem 2013, každoročně zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou ČSÚ, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen

5.

za předchozí kalendářní rok, a to s platností a účinností od 1.1. běžného roku formou písemného oznámení pronajímatele zaslaného na adresu sídla nájemce.

6. 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 smlouvenému užívání, přičemž o stavu předaných a převzatých předmětných prostorů 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
 - 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:

6.

- 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, 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 písmo 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 technologického zařízení, přenosného elektrického nářadí a elektrických spotřebičů, 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:

Kontaktní osoba:

Tel.:

E-mail:

7.

2. Nájemce:

Doručovací adresa nájemce:

Kontaktní telefonní linky nájemce:

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 čl. IV. odst. 5. a čl. 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 a účinnosti ode dne 1.9.2012.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel i nájemce obdrží každý 1 stejnopis.
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 Olomouci dne: 28.6.2012

V Praze dne: 16.7.2012

8.

Za pronajímatele:

Za nájemce: