

Nájemní smlouva

Pronajímatel:

Název: **Teplárna České Budějovice, a.s.**
 Sídlo: Novohradská 32, 372 15 České Budějovice
 Zastoupena: Ing. Miroslavem Houfkem, MBA, předsedou představenstva a
 Mgr. Martinem Žahourkem, místopředsedou představenstva
 Zastoupena ve věcech
 technických: , vedoucím IT, tel.
 e-mail: teplarna-cb.cz
 IČ: 60826835
 DIČ: CZ60826835
 Bankovní spojení: Komerční banka č. ú.: 91605-231/0100

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 637.

Nájemce:

Název: **NETSERVIS CB s.r.o.**
 Sídlo: K Lesu 59, Nové Homole
 Zastoupena: Petrem Mejzlíkem, jednatelem společnosti
 IČ: 04655869
 DIČ: CZ04655869
 Bankovní spojení: Raiffeisen Bank č. ú.: 9084259001/5500

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 24408

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č.89/2012 Sb., Občanského zákoníku

smlouvu o nájmu

Čl. 1

Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1118/15, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., stavba technického vybavení (dále též jen „komín“), na adrese: Okružní 632, 370 01 České Budějovice, když uvedená nemovitost je zapsána na LV č. 1610 pro obec České Budějovice a kat. území České Budějovice 4 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem této uvedené nemovitosti a je oprávněn ji, resp. její částí nájemci pronajmout, a že na nemovitosti nevážnou žádná práva či povinnosti na straně pronajímatele, které by bránily řádnému užívání dle této smlouvy.
- 1.2 Nájemce je podnikatelem zajišťujícím veřejnou komunikační síť v souladu se zákonem č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění.
- 1.3 Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu část prostor třetího ochozu na komíně, počítáno od paty komína, pro umístění 1ks anténního stožáru, rádiové technologie a antén v rozsahu 1m² kolem stožáru. Dále pak přenechává pronajímatel nájemci do nájmu část prostor u paty komínového tělesa pro umístění technologické skříně. Instalace technologie včetně napájecích zdrojů bude provedena podle prováděcího projektu, který bude pronajímatelem předem odsouhlasen. Nájemce je s technickým stavem pronajímaných prostor seznámen a souhlasí s tím, že jsou způsobilé k užívání ve smyslu čl. 2 této smlouvy.

- 1.4 Předmětné prostory budou nájemci předány do 1 měsíce od podpisu této smlouvy. O předání a převzetí prostor bude sepsán písemný protokol, který se stane nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn do pronajatých prostor vstoupit za účelem obsluhy vlastního zařízení.

Čl. 2

Účel nájmu

- 2.1 Prostory jsou pronajímány k vybudování technologické stanice (dále též jen „TS“) pro přenosovou síť nájemce.
- 2.2 Všechny úpravy předmětu nájmu budou řešeny v prováděcím projektu. Projekt předloží nájemce k písemnému odsouhlasení pronajímateli s dostatečným předstihem.
- 2.3 Instalace bude respektovat platné technické normy, hygienické normy, právní předpisy i oprávněné zájmy, potřeby a požadavky pronajímatele, případně dalších uživatelů nemovitosti, se kterými bude nájemce seznámen do doby zahájení instalace.
- 2.4 Zařízení TS, instalovaná v pronajatých prostorách, pracují v automatickém režimu bez obsluhy. Příkon všech zabudovaných zařízení v normálním režimu dosahuje hodnot v rozmezí 3 - 4 kW. Maximální špičkový příkon může dosáhnout až 6,5 kW.

Čl. 3

Doba nájmu

- 3.1 Smluvní vztahy založené touto smlouvou se sjednávají na dobu určitou a to na 5 let, počínaje dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dohodly, že trvání smlouvy se automaticky opakovaně prodlužuje za týchž podmínek, za jakých byla původně sjednána, o dalších 5 let, pokud nájemce alespoň 6 měsíců před ukončením účinnosti smlouvy písemně sdělí pronajímateli, že má zájem na prodloužení nájemního vztahu a pronajímatel do 30 dnů od doručení takového písemného sdělení nesdělí písemně nájemci, že s prodloužením nájmu nesouhlasí. Po ukončení nájmu nájemce uvolní a předá předmět nájmu vyklizený k datu ukončení nájmu.
- 3.2 Smluvní vztahy, založené mezi smluvními stranami touto smlouvou, mohou být po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy ukončeny:
- Písemnou dohodou obou smluvních stran.
 - Odstoupením od smlouvy kteroukoliv smluvní stranou z důvodu podstatného porušení této smlouvy druhou smluvní stranou za podmínky, že smluvní strana, která smlouvu porušila, neprovedla nápravu vadného stavu do 30 dnů od dne, kdy obdržela písemné upozornění na porušení této smlouvy, pokud je taková náprava objektivně možná. Odstoupení od smlouvy se považuje za doručené i tehdy, kdyby druhý účastník doručení zmařil např. tím, že jej nepřevzme.
- 3.3 Za podstatné porušení smlouvy smluvní strany považují:
- Ze strany nájemce
 - Prodlení s úhradou nájemného déle než jeden měsíc, ačkoliv jej na tuto skutečnost pronajímatel písemně upozornil
 - Bude-li nájemce užívat předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou ačkoliv jej na tuto skutečnost pronajímatel písemně upozornil
 - Ze strany pronajímatele
 - Stane-li se předmět nájmu nezpůsobilý ke smluvenému užívání bez zavinění nájemce

- o Poruší-li pronajímatel hrubým způsobem povinnost odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

Čl. 4

Výše a splatnost nájemného

- 4.1 Nájemné za předmět nájmu podle čl.1 bylo dohodnuto v souladu s platnými právními předpisy a to ve výši Kč ročně. V souladu s platným zákonem o DPH je k nájemnému připočítávána příslušná sazba této daně.
- 4.2 Pronajímatel je oprávněn platby dle odst. 4.1 každoročně zvýšit o výši inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem kalendářního čtvrtletí, na které pronajímatel vystaví fakturu, ve které bude uvedena takto zvýšená částka. Smluvní strany se tímto dohodly, že nebudou ohledně inflačního navýšení nájemného uzavírány dodatky ke smlouvě, ale pronajímatel sdělí výši nájemného upravenou o inflaci písemným oznámením zasláným na adresu nájemce.
- 4.3 Nájemné bude fakturováno čtvrtletně ve výši -Kč (slovy: Dvanáct tisíc korun českých) + DPH. Nájemné bude fakturováno pronajímatelem vždy k poslednímu dni čtvrtletí se splatností 15 dní od vystavení faktury. Faktura, kterou vystaví pronajímatel, bude mít náležitosti účetního a daňového dokladu. Pro případ neplacení nájemného řádně a včas sjednávají účastníci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 4.4 Současně s platbou nájemného bude nájemce hradit pronajímateli přeúčtování spotřeby elektrické energie na základě podružného měření zřízeného nájemcem za ceny obvyklé pro danou kategorii odběru v Českých Budějovicích.
- 4.5 Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.
- 4.6 Splatnost poměrné části plateb dle této smlouvy za období ode dne účinnosti této smlouvy do konce prvního kalendářního čtvrtletí účinnosti této smlouvy je 15. den od obdržení faktury nájemcem; dnem uskutečnění zdanitelného plnění je v tomto případě 15. den ode dne účinnosti smlouvy.

Čl. 5

Práva a povinnosti smluvních stran

5.1 Práva a povinnosti nájemce

5.1.1 Nájemce je povinen řádně užívat prostory uvedené v čl.1 této smlouvy a dbát, aby při jeho činnosti nedocházelo ke škodám na vlastním zařízení a na majetku pronajímatele

5.1.2 Nájemce může využívat pronajaté prostory v rozsahu čl.2

5.1.3 Všechny úpravy pronajímaných prostor (jedná se zejména o jejich případné stavební úpravy, nebo zásahy do jejich současné stavební dispozice, eventuálně změny v rozvodech inženýrských sítí), které si vyžádá jejich přizpůsobení stavebnímu účelu nájmu, musí být předem projednány oběma stranami a schváleny pronajímatelem. Veškeré tyto úpravy budou zachyceny v projektu a při realizaci úprav pronajímaných prostor k smluvenému účelu musí být respektovány platné technické normy a právní předpisy. Náklady na tyto úpravy uhradí nájemce, pokud nebude v jednotlivém konkrétním západě dohodnuto písemně jinak.

5.1.4 Takto nájemcem uhrazené provedené úpravy předmětu nájmu, či jiné další úpravy provedené se souhlasem pronajímatele, které budou mít charakter technického zhodnocení ve

smyslu § 33 zák. č. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon o daních z příjmů - dále ZDP), bude po dobu trvání této smlouvy odepisovat nájemce. V souladu s § 28 odst. 3 ZDP pronajímatel nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu o hodnotu těchto úprav. Pronajímatel se zavazuje na základě žádosti nájemce písemně sdělit nájemci údaje potřebné ke správnému zařazení budovy pro účely odepisování v souladu se zák. č. 586/1992 Sb.

5.1.5 Všechna potřebná povolení schvalovacích institucí, v souvislosti s uvedením svého zařízení do provozu si zajistí na vlastní náklady nájemce. Zařízení je majetkem nájemce a nájemce na vlastní náklady zajišťuje jeho revize, údržbu, opravy a pojištění.

5.1.6 Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli.

5.1.7 Nájemce se zavazuje předat pronajímateli informace o rizicích plynoucích z jeho činnosti na předaném pracovišti ve smyslu ustanovení § 101 odst. 3 zákona č.262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění, před zahájením činnosti. Zároveň se nájemce zavazuje předat informace o rizicích od pronajímatele před zahájením činnosti též všem třetím oprávněným subjektům, které budou na předaném pracovišti působit – tato povinnost zahrnuje mimo jiné předání formuláře „Zhodnocení rizik v TČB“ od pronajímatele.

5.1.8 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.

5.2 Práva a povinnosti pronajímatele

5.2.1 Pronajímatel předá nájemci pronajímané prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.

5.2.2 Pronajímatel má právo na úhradu nájemného

5.2.3 Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém k smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor spojeno

5.2.4 Pronajímatel umožní určeným pracovníkům nájemce přístup k instalovanému zařízení podle aktuální potřeby zajišťování provozu a v naléhavých případech na ochozy komína. Seznam těchto určených pracovníků bude předán správci objektu a bude k dispozici na vrátnici společnosti. Zaměstnanci nájemce se pronajímateli, resp. jeho zástupcům při vstupu prokáží zaměstnaneckou průkazkou nájemce, v případě pochybností i občanským průkazem. Třetí oprávněné osoby budou vždy v doprovodu zaměstnance nájemce, případně bude jejich vstup předem pronajímateli oznámen s předložením seznamu těchto osob. Všechny tyto osoby, ať už zaměstnanci nájemce nebo osoby třetí, musí být před vstupem na pracoviště prokazatelně proškoleny o BOZP a PO.

5.2.5 Pronajímatel umožní nájemci provedení připojení na rozvod elektrické energie, kabelového propojení mezi technologií a anténami a to v rozsahu potřebném k plnění čl. 2 této smlouvy.

5.2.6 Pronajímatel není oprávněn provádět takové činnosti, které by ovlivnily funkci zařízení nájemce bez písemné dohody s nájemcem, vyjma činností, které pronajímatel prováděl již před vznikem nájemní smlouvy v souvislosti se svým podnikáním a neruší nájemce v oprávněném výkonu jeho činnosti.

5.2.7 Pronajímatel bere na vědomí, že nájemcem uhrazené provedené úpravy předmětu nájmu dle odst. 5.1.3 této smlouvy mají charakter dočasné stavby. Nájemce po uplynutí doby nájmu tyto stavební úpravy z nemovitosti odstraní a uvede ji do původního stavu.

Čl. 6

Změna smluvních stran

6.1 Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přechází na případné právní nástupce obou smluvních stran, přičemž každá smluvní strana musí toto zajistit a tuto skutečnost písemně oznámit druhé straně alespoň 1 měsíc před plánovaným dnem převodu.

6.2 V případě nesplnění těchto povinností nese převádějící strana odpovědnost za vzniklou škodu.

Čl. 7

Ostatní ujednání

7.1 Pronajímatel prohlašuje, že na pronajímaných prostorách nevážnou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy.

7.2 Tuto smlouvu lze měnit jen číslovanými písemnými dodatky, které musí podepsat obě smluvní strany.

7.3 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.

7.4 Vlastníkem nainstalovaných zařízení (včetně antén atd.) i objektů realizovaných a financovaných nájemcem zůstává nájemce.

7.5 Ostatní práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy.

7.6 Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, s úctou při zachování dobrých mravů, bez úmyslu a po prozkoumání všech rozhodných skutečností, za podmínek spravedlivých a nikoliv nevýhodných a aniž jsou k tomu vedeni tlisní, a proto potvrzují tuto smlouvu svým podpisem.

Datum: 18.5.2016

Za pronajímatele:



Datum: 18.5.16

Za nájemce:

NETSERVIS CB s.r.o.

59

01 Homole

5 869

4655869

.....
Ing. Miroslav Houfek, MBA,
předseda představenstva

.....
Petr Mejzlík, jednatel společnosti

.....
Mgr.
místopře

.....
stva