

SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITOSTI (STAVBY)

č. 4085

uzavřená dle zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

mezi:

Statutární město Kladno

se sídlem: nám. Starosty Pavla 44, Kladno, 272 52

IČ: 00234516

zastoupeno na základě mandátní smlouvy

SBF Kladno s.r.o.

Zapsána u Městského soudu Praha, oddíl C, vložka 60881

IČ: 25683381

bankovní spojení:

zastoupena jednatelem

(dále jen "pronajímatel")

a

Vodafone Czech Republic a.s.

se sídlem: Vinohradská 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:

zastoupená:

(dále jen "nájemce")

vzhledem k tomu, že

- (A) pronajímatel je vlastníkem nemovitosti v této smlouvě níže specifikované a je oprávněn s takovou nemovitostí nakládat;
- (B) nájemce je držitelem telekomunikační licence zřizování a provozování veřejné mobilní telekomunikační sítě a telekomunikační licence poskytování veřejné telefonní služby prostřednictvím veřejné mobilní telekomunikační sítě; a
- (C) nájemce má zájem na níže specifikované nemovitosti umístit telekomunikační zařízení dále uvedené a pronajímatel má zájem za podmínek níže uvedených umožnit nájemci užívání nemovitosti za tímto účelem;

dohodly se smluvní strany takto:

Článek 1- prohlášení pronajímatele

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem stavby č.p. 2678, na adrese Hřebečská 2678, nacházející se na pozemku č. parc. 2883/5, zapsaném na LV č. 10001, obec Kladno, kat. úz. Kročehlavy, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno (dále jen „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**;
- (b) níže specifikovaný PŘEDMĚT NÁJMU je v době podpisu této smlouvy způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, přičemž dle nejlepšího vědomí pronajímatele bude PŘEDMĚT NÁJMU ke sjednanému účelu nájmu způsobilý i v době účinnosti této smlouvy;
- (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 střechy a výtahové nástavby, o výměře 12m² pro umístění technologických kabinetů a jejich příslušenství a dále část střechy NEMOVITOSTI pro umístění anténních nosičů telekomunikačního ZAŘÍZENÍ, to vše specifikováno a zakresleno v **Příloze 1** (dále jen „PŘEDMĚT NÁJMU“), aby nájemce PŘEDMĚT NÁJMU v souladu s touto smlouvou užíval a nájemce PŘEDMĚT NÁJMU za podmínek této smlouvy přijímá.

2.2 PŘEDMĚT NÁJMU je nájemce oprávněn užívat v rozsahu stanoveném touto smlouvou ode dne účinnosti této smlouvy, avšak již po platnosti této smlouvy je pronajímatel povinen umožnit nájemci přístup na PŘEDMĚT NÁJMU za účelem zaměření pro účely umístění telekomunikačního zařízení, plánování stavebních úprav.

2.3 O převzetí PŘEDMĚTU NÁJMU (nejpozději ke dni zahájení stavebních úprav) nájemcem od pronajímatele a o vrácení PŘEDMĚTU NÁJMU pronajímateli sepíše pronajímatel s nájemcem předávací protokol, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.

Článek 3 - Účel nájmu

3.1 PŘEDMĚT NÁJMU bude nájemcem užíván pro výstavbu, provoz, údržbu, úpravy telekomunikačního zařízení pro přenos signálů veřejné sítě mobilních telefonů dle telekomunikační normy získané nájemcem na základě licence a příslušenství takového zařízení, tj. např. generátorové zásuvky a přípojky nízkého napětí (společně dále „ZAŘÍZENÍ“) a k poskytování mobilních telekomunikačních služeb.

3.2 Pronajímatel se tímto zavazuje, že umožní nájemci v termínech stanovených nájemcem provést stavební úpravy potřebné pro provoz výše uvedeného telekomunikačního ZAŘÍZENÍ, které bude spolu s jeho příslušenstvím umístěno na NEMOVITOSTI a současně umožní provedení napojení telekomunikačního ZAŘÍZENÍ na zdroje energie a provedení propojení technologických kabinetů a antén kabelovými trasami, k čemuž dává tímto svůj souhlas. Rozsah stavebních úprav prováděných v návaznosti na výše uvedenou výstavbu telekomunikačního ZAŘÍZENÍ je uveden v **Příloze 2**, která je nedílnou součástí této smlouvy. Příloha č. 2 dále obsahuje i ilustrativní příklad umístění ZAŘÍZENÍ. Nájemce je tímto oprávněn kdykoliv během doby nájmu rozšiřovat, přemísťovat a jinak měnit rozsah a umístění telekomunikačního ZAŘÍZENÍ v rámci PŘEDMĚTU NÁJMU specifikovaného v Příloze č. 1, při splnění příslušných statických norem. O změnách je nájemce povinen pronajímatele předem písemně informovat. Pokud tyto změny budou mít povahu stavebních úprav ve smyslu stavebněprávních předpisů neuvedených v Příloze č. 2 /další zásahy do obvodových zdí atp./, je k nim nutný souhlas pronajímatele.

3.3 Nájemce tímto v návaznosti na výše uvedené prohlašuje, že umístění telekomunikačního ZAŘÍZENÍ, 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 113.412,-Kč (slovy stotřinácttisícčtyřistadvánáct 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. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace, vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jiným oprávněným orgánem, a to od prvního ledna roku následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena. Pronajímatel je povinen informovat nájemce o zvýšení nájemného písemně do 28. února příslušného kalendářního roku.

4.2 Splatnost nájemného

Nájemce je povinen platit nájemné dle této smlouvy ode dne účinnosti této smlouvy, tedy ode dne podpisu protokolu o převzetí PŘEDMĚTU NÁJMU dle čl. 2 odst. 2.3 a čl. 8 odst. 8.2.

Řádné nájemné je splatné jednou ročně na základě této smlouvy, vždy do konce šestého měsíce příslušného kalendářního roku, za nějž je nájemné placeno. Nájemce je povinen poukazovat nájemné na účet pronajímatele [REDAKCE]

Nájemné se má za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z účtu nájemce na účet pronajímatele.

V případě, že účinnost této smlouvy nenastane k 1. dni kalendářního roku, splatnost prvního nájemného (tedy nájemné ode dne účinnosti této smlouvy do konce prvního kalendářního roku účinnosti této smlouvy) je do 60 dnů od nabytí účinnosti smlouvy.

4.3 Vrácení nájemného

V případě ukončení této smlouvy je pronajímatel povinen vrátit nájemci nájemné, resp. jeho poměrnou část, za období ode dne následujícího po dni ukončení této smlouvy do konce kalendářního roku, za nějž bylo nájemné zapláceno.

4.4 Prodlení s placením nájemného

V případě prodlení nájemce s placením nájemného dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,03% z dlužné částky za každý den prodlení ode dne prodlení do zaplacení.

Článek 5 - Úhrada nákladů na elektrickou energii a za služby

Nájemné dle článku 4 této smlouvy nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii spotřebovanou nájemcem pro provoz ZAŘÍZENÍ. Dodávka elektrické energie pro provoz ZAŘÍZENÍ je řešena samostatným ujednáním mezi nájemcem a dodavatelem energie.

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 oprávněn s předchozím písemným souhlasem pronajímatele upravovat PŘEDMĚT NÁJMU na vlastní náklad a provádět takové stavební úpravy PŘEDMĚTU NÁJMU a rozvodů stávajících inženýrských sítí či vybudovat síť 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 PŘEDMĚTU NÁJMU o hodnotu těchto úprav. Pronajímatel je povinen PŘEDMĚT NÁJMU 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. Kopie pravomocného stavebního povolení a kopie pravomocného kolaudačního rozhodnutí, budou-li stavebním úřadem vydány a nebudou-li pronajímateli doručeny příslušným správním orgánem, předá pronajímateli bez zbytečného odkladu.
- 6.5 Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli.
- 6.6 Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události, je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy NEMOVITOSTI 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.
- 6.7 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.
- 6.8 Nájemce má právo ničím neomezeného a 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.
- 6.9 Nájemce si je vědom toho, že pojištění vnesených věcí do PŘEDMĚTU NÁJMU je jeho záležitostí, stejně tak i pojištění v souvislosti s jeho činností.
- 6.10 Pokud v souvislosti s činností nájemce dle této smlouvy vznikne škoda na majetku pronajímatele (např. poškození střechy domu, poškození výtahu při dopravě materiálu, přetížení elektroinstalace apod.), zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,-Kč za každý jednotlivý případ. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

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 umožní po celou dobu nájmu nájemci PŘEDMĚT NÁJMU nerušeně užívat.
- 7.2 Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci výstavbu telekomunikačního ZAŘÍZENÍ pro přenos signálu veřejné sítě mobilních telefonů 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**. 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 ZAŘÍZENÍ. Pronajímatel je 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 ZAŘÍZENÍ nájemce, a to bez předchozího písemného souhlasu nájemce.

- 7.5 Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci provést na náklad nájemce napojení výše uvedeného telekomunikačního ZARÍZENÍ na zdroje energie a přístup k tomuto. Pokud bude nutné tyto vybudovat poskytne nájemci veškerou vyžádanou součinnost pro získání příslušných povolení pro výstavbu sítí.
- 7.6 Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou umožní nájemci průchod, průjezd a vedení přípojky nízkého napětí k PŘEDMĚTU NÁJMU přes NEMOVITOST, případně další nemovitosti, které má v nájmu nebo ve vlastnictví bez omezení, tj. 24 hod. denně, 7 dnů v týdnu a bezplatně.
- 7.7 Pronajímatel se zavazuje, že ke dni účinnosti této smlouvy předá nájemci 2 sady klíčů potřebných pro přístup na PŘEDMĚT NÁJMU. Pronajímatel se zavazuje v případě potřeby poskytnout nájemci 2 sady klíčů umožňující průchod a průjezd k PŘEDMĚTU NÁJMU přes ostatní části NEMOVITOSTI, resp. přes další nemovitosti, které má v nájmu nebo ve vlastnictví. Pronajímatel se zavazuje v případě změny zámků předat nájemci obratem 2 sady nových klíčů potřebných pro přístup na PŘEDMĚT NÁJMU. V případě, že na NEMOVITOSTI bude nájemcem dle této smlouvy umístěna depozitní schránka na klíče, zavazuje se pronajímatel předem projednat s nájemcem jakékoliv změny na NEMOVITOSTI, které by vyžadovaly změnu umístění uvedené depozitní schránky na klíče.
- 7.8 Pronajímatel se zavazuje, že zajistí po celou dobu nájemního vztahu úklid a bezpečnost přístupových cest a údržbu PŘEDMĚTU NÁJMU.
- 7.9 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.
- 7.10 Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod nájemci.
- 7.11 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.

Článek 8 - Doba nájmu, platnost a účinnost

- 8.1 Pronajímatel přenechává nájemci PŘEDMĚT NÁJMU do užívání na dobu neurčitou.
- 8.2 Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti datem zahájení stavebních prací, tedy dnem podpisu protokolu o převzetí PŘEDMĚTU NÁJMU, s výjimkou ustanovení čl. 3 odst. 3.2 a čl. 7 odst. 7.3, které nabývají účinnosti již dnem oboustranného podpisu smlouvy.

Článek 9 - Ukončení SMLOUVY

- 9.1 Smlouva zaniká písemnou dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí kterékoli smluvní strany nebo písemným odstoupením od smlouvy některou smluvní stranou.
- 9.2 Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za doručenou se považuje také zásilka, která byla pro druhou smluvní stranu uložena provozovatelem poštovní služby na poště a druhá smluvní strana, ač řádně vyzvána provozovatelem poštovní služby, zásilku nepřevzala. V takovém případě je doručení účinné dnem, kdy provozovatel poštovní služby vrátí druhé smluvní straně zásilku jako nedoručenou.
- 9.3 Odstoupení od smlouvy je přípustné pouze z důvodů uvedených v této smlouvě.
- Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy 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 provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele.

Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy pokud:

- (i) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti dle této smlouvy,
- (ii) PŘEDMĚT NÁJMU se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý k užití dle účelu této smlouvy,
- (iii) pronajímatel i přes písemnou výzvu k nápravě podstatným způsobem porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou,
- (iv) dojde-li bez zavinění nájemce k poškození nebo zničení instalovaného ZARÍZENÍ v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat
- (v) příslušný stavební úřad bez zavinění nájemce neprodlouží možnost užívání stavby, pokud takové povolení bylo vydáno na dobu určitou.
- (vi) nájemce bez svého zavinění nezíská všechna potřebná povolení pro výstavbu telekomunikačního ZARÍZENÍ

Odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhé smluvní straně s tím, že účinky odstoupení nastávají dnem jeho doručení. Za doručenou se považuje také zásilka, která byla pro druhou smluvní stranu uložena provozovatelem poštovní služby na poště a druhá smluvní strana, ač řádně vyzvána provozovatelem poštovní služby, zásilku nepřevzala. V takovém případě je doručení účinné dnem, kdy provozovatel poštovní služby vrátí odstupující smluvní straně zásilku jako nedoručenou.

Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na úhradu smluvní pokuty, úroku z prodlení, případně právo smluvních stran na náhradu vzniklé škody.

9.4 Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu nelze vypovědět bez udání důvodu prvních deset let od účinnosti této smlouvy. Toto ujednání se nevztahuje na odstoupení od smlouvy. Smluvní strany jsou oprávněny odstoupit od smlouvy způsobem a za podmínek dle bodu 9.3. této smlouvy i v průběhu prvních deseti let od účinnosti této smlouvy.

9.5 Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je nájemce povinen 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.

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 postoupení a převzetí jsou smluvní strany povinny neprodleně písemně informovat druhou smluvní stranu.

Článek 11 Ostatní ujednání

11.1 Tato smlouva se spravuje 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.

11.2 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.

11.3 Pronajímatel může kontaktovat nájemce ve věcech placení nájemného [redacted] a v ostatních věcech týkajících se užívání předmětu nájmu může pronajímatel kontaktovat nájemce [redacted]

11.4 Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.

11.5 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 katastrální mapy)
- Příloha 4 - výpis z OR (kopie)
- Příloha 5 - plná moc/plné moci (kopie)
- Příloha 6 - zařídění do klasifikace stavebních děl CZ-CC

11.6 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

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

Pronajímatel

v Kladno dne 23.2.2009

Podpis: _____
Jméno: _____
Funkce: _____

Nájemce

v Furda dne 23.2.2009

Podpis: _____
Jméno: _____
Funkce: _____

