

# N á j e m n í s m l o u v a

## I.

### Smluvní strany :

- 1) Česká republika - Ministerstvo zemědělství, Krajská agentura pro zemědělství a venkov Pardubický kraj, se sídlem ul.B.Němcové 231, 530 02 Pardubice , zastoupené ing. Blankou Weisbauerovou, ředitelkou odboru Agentura pro zemědělství a venkov Chrudim, se sídlem Poděbradova 909, 537 01 Chrudim, IČO: 00020478,  
Bankovní spojení : \_\_\_\_\_  
(dále jen pronajímatel) 'ar

- 2) Omega plus Chrudim s.r.o.  
Palackého 314 , 537 01 Chrudim,  
IČ: 27255139,  
DIČ: CZ27525139  
Zastoupená ing.Milanem Kuštou – prokura  
Bankovní .spojení : \_\_\_\_\_  
(dále jen nájemce)

## II.

### Úvodní ustanovení

- a) Pronajímatel prohlašuje, že vykonává právo hospodaření k objektu – administrativní budově na adrese Chrudim, Poděbradova 909 zapsaného na LV 437 pro obec a katastrální území Chrudim vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim.Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout dále specifikovanou část předmětné nemovitosti za nájemné.
- b) Pronajímatel prohlašuje, že si není vědom toho, že existují nějaké správní nebo jiné vady předmětu nájmu, které by byly překážkou platnosti této smlouvy.
- c) Nájemce je mimo jiné společností oprávněnou k zajišťování sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích v platném znění.

## III.

### Vymezení pojmů

Pro účely této smlouvy se definují následující termíny takto :

- a) Zařízení – základní stanice komunikační síť sestávající z technologie, napájecí zdroj, anténa – 6 ks na dvou stožárech, kabely a kabelové trasy.přípojka nízkého napětí s vlastním měřidlem spotřeby.
- b) Umístění – situování zařízení v a na objektu.
- c) Instalace – odborné vybudování zařízení osobou k tomu způsobilou

- d) Provozování – činnost k zajištění trvalé provozuschopnosti zařízení, tj. kontrola, údržba, opravy a úpravy, příp. výměna zařízení nebo jeho části.

#### IV. Předmět nájmu

- a) Pronajímatel na základě této smlouvy nájemci pronajímá část nemovitosti - část manipulační místnosti na střeše objektu o ploše 0,5 m<sup>2</sup> pro umístění zařízení nájemce a část střechy o průměrné ploše 3 m<sup>2</sup> k umístění ostatních komunikačních prvků na vnější stěny manipulační místnosti .
- b) Nájemce je seznámen s technickým stavem pronajímaných prostor a ploch a potvrzuje, že jsou způsobilé k užívání k účelu nájmu ve smyslu čl.III této smlouvy
- c) Pronajímatel současně umožní nájemci napojení na přívod elektrické energie a její odběr a poskytne služby spojené s užíváním společných prostor ( použití výtahu, osvětlení, úklid apod.). Způsob úhrady je uveden dále.
- d) Rozsah úprav prováděných v návaznosti na výše uvedenou instalaci komunikačního zařízení a jeho stavební a technická dokumentace je přílohou této smlouvy a je její nedílnou součástí . Pronajímatel se s projektem seznámil a nemá k němu výhrady Pokud bude v budoucnu nutné projekt změnit či upravit nájemce se zavazuje takové změny či úpravy týkající se předmětu nájmu v předstihu předložit pronajímateli, který se zavazuje nejpozději do 15 dnů sek návrhu vyjádřit.Kopii dokumentace nového stavu předá nájemce pronajímateli, a ta bude s dodatkem ke smlouvě přiložena k této smlouvě.

#### V. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umístění a automatický provoz komunikačního zařízení pro přenos signálů – přístupového bodu Internetu spolu s jeho příslušenstvím na objektu domu Poděbradova č.p. 909,Chrudim
2. Nájemce tímto v návaznosti na výše uvedené prohlašuje, že instalované komunikační zařízení a provedení jeho instalace a následný provoz splňuje platné právní předpisy a technické normy a související hygienické předpisy.
3. Zařízení je majetkem nájemce, který dle svého uvážení zajistí jeho pojištění.

#### VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou , a to od 1.4.2010 do 31.12.2014, tj. na dobu pěti let.
2. Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti datem zahájení instalace telekomunikačního zařízení. Nájemce je povinen ode dne účinnosti smlouvy platit nájemné ve výši níže stanovené.
3. Platnost smlouvy může být prodloužena o dalších pět let, pokud jedna ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně minimálně dva měsíce před ukončením smlouvy, že nemá zájem na jejím prodloužení.

## VII. Nájemné a úhrada služeb.

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem výše uvedené části nemovitosti nájemné ve výši 36 000 Kč/rok ( slovy: třicetšesttisícikorun českých ). Pronajímatel není plátcem DPH.
2. Nájemné bude hrazeno počínaje prvním dnem čtvrtletí po podpisu této smlouvy ve čtvrtletních splátkách převodem finančních prostředků ve výši jedné čtvrtiny ročního nájemného na účet pronajímatele u \_\_\_\_\_ a.s.  
Nájemné je splatné dopředu vždy do 20.dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Nájemce je povinen ode dne účinnosti smlouvy platit nájemné ve stanovené výši.
3. Úhrada nákladů na spotřebovanou elektrickou energii a související poplatek za poměrové měřidlo bude prováděna zálohově čtvrtletně ve výši stanoveného podílu na zálohách placených pronajímatelem dodavatelem el.energie a ročně zúčtovány na základě konečného vyúčtování od dodavatele el. energie nejpozději do 31.1. následujícího roku.
4. Za den platby je považován vždy den připsání platby na účet pronajímatele.
5. Za ostatní služby spojené s nájmem (výtah, společné prostory –tj. spotřeba el.energie a úklid apod.) se nájemce zavazuje na základě dohody s pronajímatelem platit paušální úhradu ve výši 600 Kč ročně na základě faktury vystavené pronajímatelem v prosinci běžného roku. Vícenáklady na ostatní služby vzniklé pronajímateli v souvislosti se změnami nebo opravami instalovaného zařízení budou samostatně nájemci fakturovány.
6. Nájemné bude upraveno pronajímatelem k 31.3., podle indexu míry inflace za předchozí rok vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Úprava nájemného dle tohoto ustanovení je poprvé možná od 1.1.2011.
7. V případě, že ukončení či změna smluvního vztahu nastane v průběhu fakturačního období stanoví se poměrná část nájemného a poměrná část ceny za služby s nájmem spojené podle počtu kalendářních dnů trvání smluvního vztahu v tomto fakturačním období. Sazba za jeden den se stanoví jako 1/365 roční ceny nájemného a ceny za služby s nájmem spojené.
8. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného dle ustanovení č. V této smlouvě, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

## VIII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat pronajatou část nemovitostí v souladu s ustanoveními této smlouvy, dbát o její dobrý stav a zabránit jejímu poškození. Pokud přesto dojde zaviněním nájemce ke škodám pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2. Nájemce v případě výstavby nebo rekonstrukce komunikačního zařízení a s tím spojených stavebních úprav zabezpečí všechna potřebná povolení správních orgánů. V případě stavebních úprav je nájemce povinen si vyžádat souhlas pronajímatele..
3. Ke dni skončení smluvního vztahu je nájemce povinen uvést pronajatou část nemovitostí do stavu odpovídajícímu stavu před uzavřením nájemního vztahu pro

- instalaci předmětu užívání., pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. O vyklizení a předání předmětu nájmu bude sepsán zástupci smluvních stran písemný protokol
4. Nájemcem provedené stavební úpravy , přípojka el.energie a instalace a provoz poměrového měřidla , kontroly a předepsané revize provádí nájemce na své náklady.
  5. Nájemce má právo na poměrnou slevu nájemného, na základě oboustranně odsouhlaseného protokolu ve formě dobropisu, pokud dojde bez jeho zavinění nebo vinou pronajímatele k omezenému užívání předmětu nájmu.
  6. Nájemce se zavazuje , že bude v souladu s platnými právními normami a dalšími předpisy a na vlastní náklad provádět revize instalovaných technických zařízení v předepsaných lhůtách a kopii platné revizní zprávy předá proti potvrzení pronajímateli.
  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 přebírá odpovědnost za škody způsobené instalací nebo provozem instalovaného komunikačního zařízení.
  9. Nájemce bude v předstihu informovat pronajímatele o potřebě přístupu do střešních prostor nemovitosti za účelem kontroly, údržby nebo výměny zařízení.
  10. Nájemce je oprávněn přizpůsobovat instalovanou technologii včetně antén a mikrovláknového připojení danému stavu techniky a jeho potřebám a změnit ji pokud tím nerozšiřuje předmět nájmu. Nájemce není oprávněn rozšiřovat zařízení v jeho vlastnictví bez souhlasu pronajímatele
  11. Nájemce není oprávněn předat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
  12. Nájemce je povinen zajistit vhodným způsobem viditelné a zřetelné označení všech dílů svého zařízení.
  13. Nájemce je povinen zajistit, aby nedošlo v žádném případě k narušení provozu zařízení pronajímatele nebo ostatních uživatelů objektu. Pokud dojde k rušivému ovlivňování provozu zařízení pronajímatele nebo ostatních uživatelů objektu je nájemce povinen odstranit rušení na vlastní náklady ve lhůtě co nejkratší. V případě, že rušení nebude odstraněno do jednoho měsíce od doručení písemného oznámení, může pronajímatel vypovědět smlouvu pro porušení smluvních podmínek.
  14. Nájemce je povinen respektovat případné omezení užívání předmětu nájmu v rozsahu nezbytně nutném pro provedení oprav objektu, prováděných na náklad pronajímatele. V případě závažných technickoprovozních nebo jiných důvodů má pronajímatel právo žádat změnu umístění zařízení nájemce do náhradních prostor objektu.

## **IX.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci výstavbu komunikačního zařízení na pronajaté části nemovitosti, jeho provoz , údržbu a úpravy, včetně příchodu k zařízení.
2. Pronajímatel se zavazuje, že poskytne a zabezpečí nájemci veškerou vyžádanou součinnost pro získání příslušných povolení pro výstavbu výše uvedeného zařízení.
3. Pronajímatel se zavazuje, že neumožní žádnému třetímu subjektu instalaci či provoz takového zařízení, které by mohlo ohrozit zájmy nájemce a to bez jeho předchozího písemného souhlasu.
4. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci provést napojení výše uvedeného telekomunikačního zařízení na zdroje energie. Pokud bude nutné tyto vybudovat, poskytne nájemci veškerou vyžádanou součinnost pro získání příslušných povolení pro výstavbu sítí. Instalaci poměrového měřidla zajistí na svůj náklad nájemce.

5. O převzetí části nemovitosti sepíše pronajímatel s nájemcem předávací protokol ke dni účinnosti této smlouvy, který se stane přílohou této smlouvy. To se vztahuje i na vrácení pronajaté části nemovitosti pronajímateli. Předávací protokol musí být podepsán zmocněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Pronajímatel se zavazuje, že zajistí po celou dobu nájemního vztahu úklid a čistotu přístupových cest a údržbu nemovitostí.
7. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu pronajaté části nemovitosti 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. Současně je pronajímatel oprávněn provést kontrolu pronajaté části nemovitosti ve výjimečných případech bez doprovodu odpovědného zástupce nájemce, jestli-že to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost.
8. Pronajímatel se zavazuje, že bude udržovat svým nákladem pronajatou část nemovitostí ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
9. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé zařízením nájemce a za škody vzniklé nájemci případně vinou třetí osoby.
10. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že budova není zajištěna proti neoprávněnému vniknutí cizích osob
11. Pronajímatel nepřijímá odpovědnost za zničení, poškození nebo zcizení instalovaného zařízení.
12. Pronajímatel není oprávněn sdělovat třetí osobě žádné informace, které získal nebo získá při realizaci této smlouvy, ani je nijak zveřejňovat.
13. Pronajímatel má právo a povinnost provést neprodleně potřebná opatření například i vypnout zařízení nájemce bez předchozího souhlasu nájemce po prokazatelném příkazu orgánu státní správy je-li to nezbytné při odvrácení rušení. Pronajímatel je v tomto případě povinen neprodleně tuto skutečnost oznámit nájemci. Nájemce je povinen neprodleně učinit kroky k odstranění rušení. Případné škody vzniklé tímto stavem jdou k tíži nájemce.
14. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou bezplatně umožní nájemci průchod k pronajaté části nemovitosti v pracovní dny od 7 do 15,30 hod a mimo tuto dobu po dohodě se správcem budovy .

## **X.**

### **Podmínky ukončení nájmu**

1. Nájemní vztah sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Nájemní vztah z této smlouvy je možné před uplynutím doby této ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí.
2. Výpověď musí být učiněna písemně a doručena druhé straně. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena desátého dne poté, co byla podána k poštovnímu doručení.
3. Smlouvu může pronajímatel vypovědět ve výpovědní lhůtě jednoho měsíce v případě, že nájemce užívá pronajatou část nemovitostí v rozporu s ustanoveními této smlouvy nebo je o více než 30 kalendářních dnů v prodlení s placením nájemného nebo provádí nebo provedl stavební úpravy nebo rozšíření zařízení bez souhlasu pronajímatele nebo přenechal instalované zařízení jinému subjektu bez předchozího souhlasu pronajímatele.
4. Smlouvu může nájemce vypovědět ve výpovědní lhůtě jednoho měsíce v případě, že nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti pro kterou byla tato smlouva uzavřena

- nebo předmět nájmu nelze ve sjednaném rozsahu užívat z důvodů ležících na straně pronajímatele nebo pronajimatel neplní podmínky této smlouvy déle než jeden měsíc.
5. Obě smluvní strany mohou tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, přičemž v tomto případě se oboustranně stanoví výpovědní lhůta tři měsíce.
  6. Pronajímátelel může mimo jiné vypovědět užívací vztah v případě, že nebytový prostor bude Ministerstvo zemědělství potřebovat k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti ( za podmínek stanovených v § 27 odst. 1 a 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích ).
  7. Vypoví-li nájemce tuto smlouvu z důvodu, které vzniknou vinou pronajímatele, má nárok na vrácení poměrné části nájemného k datu ukončení užívání pronajaté nemovitosti.
  8. Dojde-li k výpovědi této smlouvy, je nájemce povinen odevzdat nemovitost řádně vyklízenou ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení spolu s provedenými stavebními úpravami do 30 dnů od nabytí účinnosti výpovědi.

## XI.

### Závěrečná ustanovení

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přechází na právní nástupce obou smluvních stran.
2. Tato smlouva se spravuje českým právním řádem, V případě sporů se smluvní strany zavazují je řešit na úrovni jednání svých statutárních zástupců. 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. Jestliže vyšší moc omezí rozsah nebo podmínky dojednané touto smlouvou, jsou obě strany po dobu trvání vyšší moci zproštěny svých závazků vyplývajících z této smlouvy. Za zásah vyšší moci se ve smyslu této smlouvy rozumí neočekávané a objektivně neodvratitelné překážky, které není možné odstranit ani s vynaložením rozumné míry úsilí.
5. Jakékoliv změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou, odsouhlasenou oběma smluvními stranami jako její číslovaný dodatek.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
7. Tato smlouva je platná a účinná dnem podpisu oběma stranami.
8. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou výtiscích.

## XII.

### Zrušovací ustanovení

1. Ruší se předchozí nájemní smlouva mezi stranami ze dne 3. ledna 2005 .

V Chrudimi dne 29. března 2010

V Chrudimi dne 29. března 2010.

.....  
nájemce

  
Palackého třída 314 • 537 01 Chrudim  
IČO: 275 25 139 • DIČ: CZ27525139  
tel.: 469 603 311, fax: 469 603 310 ①

.....  
pronajímátelel

Ministerstvo zemědělství  
Krajská agentura pro zemědělství a venkov  
Pardubický kraj  
Boženy Němcové 331, Pardubice, PSČ 530 02