

## Nájemní smlouva

podle § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

a

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

### **Statutární město Brno, městská část Brno-Líšeň**

zastoupená starostou MČ Brno-Líšeň Ing. Jirím Janištinem  
se sídlem Jírova 2, Brno, PSČ 628 00  
IČ: 44992785 DIČ: CZ44992785

dle Zřizovací listiny schválené zastupitelstvem městské části Brno-Líšeň dne 4.11.1993, v platném znění je k uzavření této smlouvy oprávněna:

### **Základní škola, Brno, Novolíšeňská 10, příspěvková organizace**

se sídlem Brno, Líšeň, Novolíšeňská 10, okres Brno-město, PSČ 628 00  
zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl Pr, vložka 94  
IČ: 485 12 401

DIČ: není plátcem DPH

zastoupena ředitelem školy RNDr. Josefem Novákem

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 27-5822880257/0100

(dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné

a

### **Telefónica O2 Czech Republic, a.s.**

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

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2322

IČ: 60193336

DIČ: CZ60193336

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

číslo účtu: 480512004/2700

zastoupená Michalem Melčem, ředitelem pro nemovitosti, na základě pověření představenstva

identifikační kód: **BMNOV**; finanční kód: **28474**

(dále jen „Nájemce“) na straně druhé

## **I.**

### **Úvodní ustanovení**

1. Vlastníkem budovy č.p. 2411 v Brně, na ul. Novolíšeňská 10, postavené na pozemku parc.č. 7458/1 a 7458/2 v k. ú. Líšeň, obci Brno, část obce Líšeň, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brně-město (dále jen „Budova“) je Statutární město Brno, IČ: 44992785.

2. Předmětem podnikání Nájemce je: poskytování telekomunikačních služeb. Nájemce je společností oprávněnou, mimo jiné, k zajišťování sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „Zákon“).

## II.

### Vymezení pojmů

Pro účely této smlouvy se definují následující termíny takto:

- a) Zařízení – základnová stanice veřejné komunikační sítě, tj. technologie, napájecí zdroje, anténní stožáry a konstrukce, antény, kabely a kabelové trasy, přípojka nízkého napětí (dále jen „ZS“);
- b) Umístění – situování zařízení v a na Budově;
- c) Instalace – vybudování zařízení prostřednictvím odborné firmy, včetně nezbytných stavebních úprav;
- d) Provozování – činnost k zajištění trvalé provozuschopnosti zařízení, tj. kontrola, údržba, opravy a úpravy, příp. výměna zařízení nebo jeho částí;
- e) Rekonfigurace sítě – změna struktury sítě základnových stanic.

## III.

### Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou k užívání v/na Budově:
  - a) nebytový prostor – o velikosti 15,00 m<sup>2</sup> umístěný v 1. nadzemním podlaží (dále jen „nebytový prostor“);
  - b) prostor na střeše - pro umístění anténních stožárů, tj. část o výměře 3 m<sup>2</sup> u každého anténního stožáru (dále jen „prostor“).
2. Nebytový prostor podle čl. III. odst.1 písm. a) této smlouvy a prostor podle čl. III. odst. 1 písm. b) této smlouvy společně tvoří předmět nájmu (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je schematicky zakreslen a vyznačen v plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn nevýhradně užívat i část společných prostor Budovy, které jsou nezbytné k přístupu do/k předmětu nájmu.
4. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu k umístění, instalaci a provozování zařízení, tj. zajištění sítí, a poskytování služeb elektronických komunikací ve smyslu Zákona.

## IV.

### Stav předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nebytových prostor a prostor, tj. předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu shora uvedenému a že předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.

**V.****Odběr elektrické energie**

Pronajímatel umožní Nájemci napojení na přívod elektrické energie a její odběr, přičemž způsob úhrady za Nájemcem spotřebovanou elektrickou energii je upraven v čl. VII. Této smlouvy.

**VI.****Doba nájmu**

Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu od 1.5.2010 do 30.4.2011.

**VII.****Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za předmět nájmu roční nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve výši 125 385,00 Kč (slovy: jednostodvacetpěttisícťristaosmdesátpět korun českých), a to následovně:
  - nebytové prostory.....80 000,00 Kč/rok;
  - prostory – část střechy .....45 385,00 Kč/rok.K nájemnému nebude účtována daň z přidané hodnoty.
2. Smluvní strany sjednávají roční zálohovou platbu na elektrickou energii ve výši 50 000,00 Kč (slovy: padesáttisíc korun českých). K zálohové platbě nebude účtována daň z přidané hodnoty.
3. Nájemné a zálohová platba na elektrickou energii budou Nájemcem hrazeny 1x ročně převodem na účet Pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., číslo 27-5822880257/0100, variabilní symbol č. 311, a to vždy k 30.6. příslušného kalendářního roku.
4. Nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku Pronajímatel provede vyúčtování zálohové platby za předchozí kalendářní rok podle skutečné výše spotřeby elektrické energie odečtené z dodavatelské faktury a z údajů na instalovaném elektroměru Nájemce a vystaví účetní doklad – fakturu. Výsledná cena je bez zisku.
5. Splatnost faktur činí 30 dnů od doručení faktury Nájemci. Faktury budou mít náležitosti účetního dokladu, budou obsahovat finanční kód lokality uvedený v záhlaví této smlouvy a budou zasílány doporučeně na fakturační adresu Nájemce:  
Telefónica O2 Czech Republic, a.s.  
Za Brumlovkou 266/2  
140 22 Praha 4
6. Je-li Nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
7. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce bez zbytečného odkladu o detailech svého bankovního spojení nebo o jakékoliv změně týkající se detailů bankovního spojení. Jakákoliv změna podrobností bankovního spojení bude Nájemci oznámena

doporučeným dopisem podepsaným osobou nebo osobami oprávněnými jednat jménem Pronajímatele adresovaným do sídla Nájemce.

V případě, že Pronajímatel neoznámí Nájemci bez zbytečného odkladu změnu bankovního spojení a vystaví účetní doklad obsahující změněné bankovní spojení, o kterém nebyl Nájemce informován, doba splatnosti stanovená v takovém účetním dokladu se prodlužuje do doby doručení doporučeného dopisu podepsaného osobou nebo osobami oprávněnými jednat jménem Pronajímatele a potvrzujícího nové bankovní spojení.

Pokud se vyskytne jakákoliv nesrovnalost mezi bankovním spojením uvedeným v účetním dokladu Pronajímatele a bankovním spojením doposud pravidelně používaným Pronajímatelem podle smlouvy, oznámí Nájemce Pronajímateli tuto skutečnost, jakmile vyjde najevo.

8. Smluvní strany dohodly, že v případě prodloužení smluvního vztahu, bude počínaje rokem 2011 výše nájemného upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, po vyhlášení indexu ČSÚ, a to vždy k 1.5. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Změna výše nájemného o míru inflace, resp. nová výše nájemného, bude každoročně automaticky upravena Nájemcem v dodatku k této smlouvě.

## VIII.

### Umístění a instalace zařízení

1. Smluvní strany konstatují, že veškeré stavební práce související s umístěním a instalací zařízení v/na předmětu nájmu, práce nutné k vybudování příslušenství zařízení a vybavení předmětu nájmu zajistí Nájemce na vlastní náklady po převzetí předmětu nájmu. Nájemcem instalované zařízení a ostatní vybavení zůstávají po celou dobu trvání této smlouvy ve výlučném vlastnictví Nájemce.
2. Smluvní strany konstatují, že všechny stavební úpravy předmětu nájmu, zejména tahy kabelů a způsob připojení na elektrickou energii související s instalací a umístěním zařízení v předmětu nájmu, jsou popsány v projektu (dále jen pro účely této smlouvy „Projekt“). Pronajímatel se s Projektem seznámil, nemá k němu žádné výhrady a souhlasí s provedením stavebních úprav, které Projekt obsahuje. Pokud bude v budoucnu kdykoli nutné Projekt stavebních úprav změnit či upravit, Nájemce se zavazuje takové změny či úpravy týkající se předmětu nájmu předložit Pronajímateli. Pronajímatel se zavazuje vyjádřit se k takto předloženým změnám či úpravám ve lhůtě patnácti kalendářních dnů ode dne jeho předložení.
3. Nájemce zajistí, pokud je to třeba, na vlastní náklady, přípravu dokumentace potřebné k provedení shora uvedených stavebních úprav předmětu nájmu a souvisejících prací a úkonů, jako i veškerá potřebná rozhodnutí, povolení a vyjádření a souhlasy příslušných správních orgánů. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou nezbytnou součinnost a souhlasí, aby tato smlouva byla použita jako podklad pro příslušné správní řízení.
4. Pronajímatel souhlasí, že úpravy předmětu nájmu provedené Nájemcem, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona 586/1992 Sb., o daních

z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat Nájemce.

## IX.

### Práva a povinnosti smluvních stran

- 1 Práva a povinnosti Nájemce
  - a) Nájemce bude s předmětem nájmu řádně zacházet a bude dbát o jeho dobrý stav, učiní opatření k zabránění jeho poškození, zejména svévolnému. Pokud přesto jeho činností dojde ke škodám na majetku Pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit. Nájemce může využívat předmět nájmu v rozsahu a k účelům daným touto smlouvou.
  - b) Všechny úpravy předmětu nájmu (jedná se zejména o jejich případné stavební úpravy nebo zásahy do jejich současné stavební dispozice, eventuálně změny v rozvodech inženýrských sítí), musí být předem projednány oběma stranami a schváleny Pronajímatelem. Náklady na tyto úpravy uhradí Nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak.
  - c) Nájemce je povinen upozornit Pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod Pronajímateli. Stejnou povinnost má i Pronajímatel vůči Nájemci. V případě, že upozorněná strana nebezpečí a závady bez zbytečného odkladu neodstraní, je ohrožená strana oprávněna odstranit nebezpečí a závady na náklady strany v prodlení.
  - d) Nájemce je oprávněn po celý rok, dvacet čtyři hodin denně, sedm dní v týdnu oprávněný užívat předmět nájmu a dále je oprávněn za účelem přístupu k předmětu nájmu nevýhradně užívat i související prostory.
  - e) Nájemce je oprávněn přizpůsobovat instalovanou technologii ZS včetně antén a mikrovlnného připojení danému stavu techniky a jeho potřebám a změnit ji zcela nebo částečně, pokud se tím nerozšiřuje rozsah předmětu nájmu.
  - f) V případě oprav a úprav předmětu nájmu prováděných Pronajímatelem je Nájemce povinen poskytnout potřebnou součinnost a není oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu nákladů, které mu v souvislosti s tímto případně vzniknou.
2. Práva a povinnosti Pronajímatele
  - a) Pronajímatel předá Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
  - b) Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním předmětu nájmu spojen a zajistit nerušený výkon nájemního práva.
  - c) Pronajímatel umožní předáním příslušných klíčů určeným pracovníkům Nájemce přístup k zařízení (případně vjezd do objektu) a na střechu Budovy kdykoliv podle aktuální potřeby zajišťování provozu ZS. Seznam pracovníků Nájemce bude Pronajímateli předán bez zbytečného odkladu.
  - d) Pronajímatel má právo vstupu do předmětu nájmu v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takovýto vstup neprodleně oznámí Nájemci. Pronajímatel se bude v případě pohybu v předmětu nájmu a při eventuálním zásahu (hašení požáru atd.) řídit písemnými pokyny Nájemce, které budou k dispozici u správce Budovy, aby se v maximální míře omezila možnost vzniku škod na zařízení Nájemce.

- e) Smluvní strany ujednaly, že ve smyslu předcházení škodám a ve smyslu § 100 Zákona je Pronajímatel povinen předem oznámit Nájemci jeho úmysl pronajmout či zřídit jiné právo v okolí předmětu nájmu, tj. na Budově pro třetí osobu. V případě, že by tímto mělo dojít k umístění zařízení, které by mohlo ohrozit či omezit účel nájmu podle této smlouvy, je Pronajímatel povinen písemně požádat o souhlas Nájemce. Nájemce je oprávněn souhlas neudělit pouze pokud by mohlo takovým vztahem dojít k ohrožení funkčnosti jeho zařízení.
- f) Pronajímatel umožní Nájemci kabelové propojení mezi technologií a anténami a dále propojení mezi stávajícími datovými a telekomunikačními obvody (rozvody), a to v rozsahu potřebném k plnění účelu této smlouvy.
- g) Pronajímatel souhlasí s umístěním depozitní schránky Nájemce u hlavního vchodu do Budovy.

## X.

### Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
2. Smluvní strany ujednaly, že Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany ujednaly, že Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany dále ujednaly právo Nájemce vypovědět tuto smlouvu v případě rekonfigurace sítě.
4. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Smluvní strany dojednaly, že na doručení písemností a lhůty s tím spojené se použijí příslušná ustanovení občanského soudního řádu, včetně ustanovení o náhradním doručení.

## XI.

### Vypořádání při skončení nájmu

Při ukončení nájmu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení a Pronajímatelem schváleným stavebním úpravám. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájemného) bude provedeno do 60 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.

## XII.

### Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy, a že ke dni podpisu této

- smlouvy nejsou Pronajímateli známy skutečnosti, které by mohly mít bezprostřední vliv na rozhodnutí Nájemce uzavřít tuto smlouvu.
2. Vyskytnou-li se události, které jednomu nebo oběma smluvním partnerům částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou povinni se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání. Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu škody pro stranu, která se porušení smlouvy v tomto bodě nedopustila.
  3. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do této doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

### XIII.

#### Kontaktní osoby

1. **Pronajímatel:**  
Adresa pro doručování: Základní škola, Brno, Novolíšeňská 10, příspěvková organizace, Novolíšeňská 10, 628 00 Brno  
Kontaktní osoba oprávněná jednat RNDr. Josef Novák – 515 919 717  
515 919 710  
josef.novak@zsnovolisenk a.cz  
Pro věci technické a organizační : Dalimil Rozprým  
777 222 587  
dalimil74@atlas.cz
2. **Nájemce:**  
Adresa pro doručování: Telefónica O2 Czech Republic, a.s.  
Real Estate, Praha 4, Michle, Za Brumlovkou 266/2,  
PSC 140 22  
Kontaktní telefonní linky: 800 298 297 bezplatná tel. linka pro věci smluvní a  
správy nemovitostí  
271 484 409 Dohledové centrum TO2  
E-mail: nmc.cz@o2.com
3. V případě jakýchkoli změn v odst. 1 a 2 tohoto článku, jsou smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně informovat. Smluvní strany konstatují, že ke změně údajů podle tohoto článku není potřeba uzavírat dodatek k této smlouvě a postačí pouze písemné sdělení druhé straně.
4. Smluvní strany ujednaly, že jakákoli písemná komunikace podle této smlouvy je platně vykonána:
  - a) v případě osobního doručování v okamžiku odevzdání písemnosti;
  - b) při doručování poštou v okamžiku předání písemnosti na poštu. V případě, že adresát odmítne převzetí písemnosti, je den, kdy adresát odmítnul písemnost převzít dnem doručení. Pro případ nemožnosti doručení pošty na adresy shora

- uvedené, je dnem doručení patnáctý den ode dne jeho odevzdání za účelem poštovní přepravy;
- c) v případě doručení faxem jeho doručení v čitelné podobě;
- d) v případě doručování emailem jeho doručení v čitelné podobě.

#### XIV. Závěrečná ujednání

1. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Jsou-li v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří její nedílnou součást. Slova s významem v jednotném čísle v případech, kdy to umožňují souvislosti, zahrnují rovněž číslo množné a naopak.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být učiněny písemně ve formě dodatku k této smlouvě a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak jsou neplatné. Toto ustanovení se nevztahuje na ty články této smlouvy, ve kterých je možnost změny formou oznámení druhé straně.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží dvě paré a Nájemce dvě paré.
5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její obsah přečetli a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem 1.5.2010.

V Brně dne 7.4.2010

za Pronajímatele:  
**Základní škola, Brno, Novolíšeňská 10,  
příspěvková organizace**

**KRNDL POSCIT NOVAK**  
ředitel školy  
Základní škola,  
Brno, Novolíšeňská 10,  
příspěvková organizace  
628 00 Brno ①  
IČO: 48512401, Tel.: 515 919 711

V Praze dne 25.03.2010

za Nájemce:  
**Telefónica O2 Czech Republic, a.s.**

**Michal MERIC**  
ředitel pro nemovitosti  
Telefónica O2 Czech Republic, a.s.  
Za Brumlovkou 266/2  
140 22 Praha 4  
DIČ: CZ 60193336  
713