



27/IV



č. ŘLP ČR, s.p.: 141 /2011

Ev. č.. COMA

Nájemní smlouva o nájmu nebytových prostor a umístění zařízení

uzavřená podle ust. § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění

Smluvní strany:

Řízení letového provozu České republiky, s.p.

se sídlem: Navigační 787, PSČ 252 61, Jeneč

zastoupený:

IČ:

49710371

DIČ:

CZ49710371

bankovní spojení:

ČSOB Praha 5, č.ú.: 88153/0300

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 10771

SWIFT :

CEKOCZPP

dále jen „Pronajímatel“

a

COMA s.r.o.

se sídlem:

Masarykova 8, Polička 572 01

zastoupená :

Ing. Petrem Štěpánkem jednatelem společnosti

IČ:

47471557

DIČ:

CZ47471557

Bankovní spojení:

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u rejstříkového soudu v Hradci Králové, oddíl C vložka 3024

dále jen „Nájemce“

Tato smlouva má 8 stran, 5 příloh a 1 Schvalovací doložku MD ČR

Seznam příloh: Příloha č. 1. Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2. Fotodokumentace předmětu nájmu

Příloha č. 3. Specifikace technologického zařízení nájemce

Příloha č. 4. Kontaktní osoby

Příloha č. 5 Podmínky vstupu nájemce do objektu ŘLP ČR, s.p.

+ Schvalovací doložka

Preambule

Pronajímatel je státní podnik, který má právo hospodařit s majetkem státu a provozovat podnikatelskou činnost vlastním jménem a na vlastní odpovědnost. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do užívání Předmět nájmu specifikovaný níže v článku I. Pronajímaná plocha je součástí důležité letecké stavby, která je zařazená do skupiny „určeného majetku“, a proto jakékoli nakládání s tímto majetkem podléhá schválení zakladatelem tj. Ministerstvem dopravy ČR. Záměrem této smlouvy je pronájem plochy pro umístění technologického zařízení nájemce (retranslační stanice), které slouží k přenosu dat a umožňuje připojení rychlého internetu v regionu pro obce s problematickou dostupností. Tento projekt vznikl a je spravován Městským úřadem v Novém Městě na Moravě s přispěním prostředků z Evropské Unie a v některých případech je využíván jako jediná možnost připojení obecních úřadů k internetové síti. Smlouva je platná a účinná až po schválení zakladatelem, obě smluvní strany jsou však vázány projevy své vůle až do doby schválení této smlouvy.

Článek I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s ustanoveními § 2 zák. 77/1997 Sb., o statním podniku, ve znění pozdějších předpisů, má právo hospodařit s majetkem státu, konkrétně budovou RLB Buchtův kopec, tj. budovou bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití jiná stavba, situovanou na pozemku parcelní číslo 130 v k.ú. Krásné nad Svatkou a střediskem VKV situovaným na pozemku parcelní číslo 227/6 v k.ú. Daňkovice, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 54 u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.
2. Za podmínek sjednaných v této smlouvě Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do nájmu Předmět nájmu, který Nájemce do nájmu přebírá a zavazuje se za jeho užívání platit Pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu. Předmětem nájmu je plocha na střeše objektu pro umístění dvou souborů antén včetně skříní pro technologická zařízení sloužící pro přenos dat v majetku nájemce. Předmět nájmu je blíže specifikován přílohami této nájemní smlouvy č. 2 Fotodokumentace zařízení nájemce a č. 3 Specifikace technologického zařízení nájemce.
(dále jen „Předmět nájmu“).
3. V souvislosti s užíváním Předmětu nájmu se Nájemce zavazuje odebrat následující služby poskytované Pronajímatelem:
a) služby spojené s nájmem (údržba TZB, bezpečnostní a požární systémy, ekologie)
b) poskytování el. energie pro zařízení Nájemce
4. Nájemce prohlašuje, že je s technickým stavem Předmětu nájmu seznámen a tento je dle svého stavebně-technického určení vhodný a způsobilý pro účel nájmu uvedený v této smlouvě.

Článek II. Účel nájmu

1. Předmět nájmu se pronajímá pro účely provozování vč. údržby technologického zařízení Nájemce určeného pro přenos dat a to v rámci předmětu podnikání Nájemce, kterým je zajišťování sítě elektronických komunikací a poskytování služeb elektronických komunikací.
Nájemce nesmí pronajaté prostory užívat k jinému než sjednanému účelu nebo postoupit jejich užívání třetí osobě a při provozování své činnosti musí postupovat v souladu s platnou právní úpravou.

Článek III. Doba nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se sjednává na dobu neurčitou. Nájem počíná dnem podpisu protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu, který podepíší obě smluvní strany a který se stává nedílnou součástí této smlouvy.

Po schválení smlouvy Ministerstvem dopravy České republiky, Pronajímatel odešle smlouvu opatřenou schvalovací doložkou Nájemci a současně vyzve nájemce k převzetí Předmětu nájmu.

Článek IV. Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje hradit včas a řádně za užívání Předmětu nájmu Pronajímateli nájemné. Výše nájemného se sjednává dohodou a činí 71 760,00 Kč za rok + příslušná DPH v zákonné výši.
2. Roční úhrada za služby spojené s nájmem (dle čl. I. odst. 3 a) smlouvy) se sjednává jako paušální částka ve výši 3 696,00 Kč.
3. Roční úhrada za el. energie pro zařízení nájemce (dle čl. I. odst. 3 b) se sjednává jako paušální částka ve výši 6 840,00 Kč.
4. V souladu s platnou právní úpravou o DPH bude k cenám ve výše uvedených bodech účtována příslušná zákonná sazba DPH.
5. V případě zvýšení cen elektrické energie a služeb dodavatelem, bude Nájemci částka na další rok adekvátně upravena, stejně jako výše měsíční paušální platby za el. energii. V závislosti na pohybu cen dodavatelů služeb a energií je Pronajímatel oprávněn upravit Nájemci úhradu za služby spojené s nájmem. Změna cen služeb a energií bude provedena formou jednostranného písemného oznámení. Každou takovou úpravu, je Pronajímatel povinen písemně oznámit Nájemci a nově stanovit příslušnou paušální částku. Nová výše měsíčních úhrad shora uvedených, bude účinná od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po jednostranném oznámení úpravy cen služeb a energií.
6. Splatnost a úhrady:

Nájemné, úhrady za služby spojené s nájmem a energie pro zařízení nájemce, bude Nájemce hradit Pronajímateli měsíčně zpětně za daný kalendářní měsíc na základě faktury – daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem vždy nejdéle do 15 kalendářních dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. V tomto případě je dnem uskutečnění zdanitelného plnění vždy poslední den příslušného kalendářního měsíce. Splatnost jednotlivých faktur – daňový dokladů se stanovuje na 17 kalendářních dnů ode dne vystavení.

7. Rekapitulace měsíčních plateb (bez DPH)		
Nájemné	-	5 980,00 Kč
Úhrada za služby spojené s nájmem	-	308,00 Kč
Paušální platba za el. energii pro zařízení nájemce	-	570,00 Kč
CELKEM		6 858,00 Kč

9. V případě, že vznik, ukončení či změna smluvního vztahu nastane v průběhu kalendářního měsíce, sjednává se, že výše nájemného a úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se hradí v plné výši měsíční platby za každý započatý kalendářní měsíc.

Článek V. Valorizační doložka

1. Pronajímatel je oprávněn každý rok jednostranným právním úkonem zvýšit Nájemné o tolik procent, kolik činila průměrná roční míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (dále jen Indexace). Pokud nebude dohodnuto jinak, zvýší se výše Nájemného tak, že po provedení Indexace bude měsíční sazba nájemného upravena a zaokrouhlena na celé koruny směrem nahoru. Indexace se provede k prvnímu dni kalendářního čtvrtletí následujícího po úředním oznámení indexu ISC.

Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti nájemce:

1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádným způsobem v souladu s jeho stavebním charakterem a účelem stanoveným v této smlouvě. Nájemce je povinen při vstupu do objektu respektovat a dodržovat pokyny bezpečnostního doprovodu v souladu s přílohou č. 5 smlouvy. Pokud činností Nájemce dojde ke škodám na majetku pronajímatele nebo třetích osob, je nájemce povinen tyto škody v plné výši uhradit.
2. Nájemce může využívat Předmět nájmu pouze pro vlastní potřebu (myslí se pouze pro Nájemce a jeho vlastní schválené podnikatelské činnosti) v rozsahu daném Článkem II. této smlouvy a dále se zavazuje, že Předmět nájmu nepřenechá k užívání jiné osobě. Nájemce je povinen řídit se podmínkami vstupu do Předmětu nájmu, které jsou specifikovány v příloze č. 5. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli seznam osob oprávněných ke vstupu do Předmětu nájmu. V případě jakékoli změny je Nájemce povinen tento seznam aktualizovat a to e-mailem (adresa e-mail: kohoutek@ans.cz.) nebo faxem na č. 220372010
3. Všechny úpravy Předmětu nájmu, které si vyžádá jejich přizpůsobení smluvenému účelu, musí být předem projednány oběma stranami a písemně schváleny Pronajímatelem. Při realizaci úprav Předmětu nájmu ke smluvenému účelu musí být respektovány platné technické normy a právní předpisy. Náklady na tyto úpravy včetně drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou pronajatých prostor, které jsou definované v § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., v platném znění, hradí Nájemce sám na vlastní náklady.
4. Nájemce je povinen upozornit Pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škod Pronajímateli. Stejnou povinnost má i Pronajímatel vůči Nájemci.
5. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události, je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy v Předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za to, že zařízení instalované v Předmětu nájmu na základě této smlouvy splňuje režim požární bezpečnosti pro instalovaná zařízení.
6. V Předmětu nájmu zajišťuje nájemce péči o Bezpečnost a ochranu zdraví při práci a Požární ochranu ve smyslu platných předpisů a je odpovědný za škody, které vzniknou při jeho provozní činnosti. Nájemce na vlastní náklady zajišťuje revize, údržbu a opravy svých zařízení.
7. Nájemce je povinen nakládat s odpady, vzniklými při jeho činnosti v pronajatých prostorách, v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění. Na směsný odpad Nájemce využívá nádoby Pronajímatele určené pro tento typ odpadu. Nájemce je povinen vyřizovat do zvláštních nádob pronajímatele PET lahve a papír. Nebezpečný odpad tj. například suché články, resp. monočlánky, akumulátorové baterie a obaly znečištěné nebezpečnými látkami (jako jsou např. nádoby od postřiků na hmyz, obalů od kosmetiky – spray a pod) je Nájemce povinen likvidovat sám předáním k využití nebo odstranění v souladu s výše uvedeným zákonem.

8. Nájemce odpovídá za škody jím způsobené nebo způsobené porušením jeho povinností v Předmětu nájmu.
9. Nájemce nesmí umísťovat reklamní panely na vnější část Předmětu nájmu, pouze je oprávněn umístit označení své firmy nebo označení zařízení na dohodnutém místě v Předmětu nájmu s tím, že veškerá označení musí být Pronajímatelem předem odsouhlasena.
10. Nájemce je povinen zajistit, aby jeho instalovanými zařízeními nedošlo v žádném případě k narušení provozu zařízení Pronajímatele, nebo ostatních uživatelů objektu. V případě zjištění jakéhokoli rušení je Pronajímatel oprávněn, po koordinaci s Nájemcem, instalovaná zařízení vypnout. Pokud bude prokázáno, že zdrojem rušení je zařízení Nájemce a přitom rušení nebylo způsobeno zásahem jiného nájemce, který byl v rozporu s technickými předpisy, je Nájemce povinen odstranit rušení, a to na vlastní náklady a ve lhůtě co nejkratší. V případě, že toto rušení nebude odstraněno do jednoho měsíce od doručení písemného oznámení, může Pronajímatel vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou.
11. Dnem převzetí Předmětu nájmu přechází na Nájemce nebezpečí škody. Pronajímatel neodpovídá za ochranu majetku Nájemce ani za škody způsobené jeho činností nebo činností osob vykonávajících práce ve prospěch Nájemce.
12. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav, zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na Předmětu nájmu mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
13. Nájemce je povinen zajistit si veškerá povolení a souhlasy potřebná k provozu jeho zařízení nebo jeho činností v Předmětu nájmu.
14. Nájemce není oprávněn měnit zařízení specifikované v Přílohách k této smlouvě co do jejich rozsahu, kapacity, místa umístění, kmitočtových pásem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce je povinen projednat každou takovou změnu s pověřenou osobou Pronajímatele a předložit souhlasná stanoviska ostatních uživatelů objektu k předmětné změně. Přitom je povinen dohodnout konkrétní podmínky změny, v případě nově umísťovaného zařízení je povinen podepsat s Pronajímatelem nový protokol o předání Předmětu nájmu a dodatek ke smlouvě. Pronajímatel je za tímto účelem povinen poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost. Pronajímatel deklaruje, že povinnosti uvedené v tomto bodě jsou a budou součástí každé smlouvy na umístění zařízení na tomto objektu.
15. Nájemce své zařízení či jiný majetek umísťovaný v Předmětu nájmu pojistí dle svého uvážení, a to na vlastní náklady, rovněž tak i škody způsobené provozní činností Nájemce.

Práva a povinnosti pronajímatele:

16. Pronajímatel předá nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
17. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného a služeb.
18. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Zatím účelem je oprávněn omezit užívání Předmětu nájmu v rozsahu nezbytně nutném pro provedení oprav objektu. V případě závažných technicko-provozních nebo jiných důvodů, má Pronajímatel právo žádat změnu umístění zařízení Nájemce do náhradních prostor objektu.
19. Pronajímatel umožní Nájemci provedení připojení na rozvod elektrické energie v rozsahu potřebném k účelu nájmu, přičemž nesmí být překročen instalovaný příkon a připojovaná zařízení musí splňovat podmínky stanovené platnými předpisy.
20. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, zda Nájemce užívá Předmět nájmu k účelu sjednanému ve smlouvě, jestli přiměřeně užívá související prostory a plochy, dále je oprávněn provádět revize a

odborné prohlídky Předmětu nájmu, a to vždy po předchozí dohodě s Nájemcem. Nájemce umožní Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu užívání Předmětu nájmu.

21. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci přístup na předmět nájmu za podmínek dle přílohy č. 5 této smlouvy.
22. V případě ohrožení života, zdraví, bezpečnosti práce nebo majetku má Pronajímatel právo i povinnost provést neprodleně všechna opatření, která vedou k odvrácení nebezpečí nebo vzniku škody, např. i vypnout zařízení ve vlastnictví Nájemce. V těchto případech tak může Pronajímatel učinit i bez předchozího souhlasu Nájemce za předpokladu, že takový souhlas Nájemce nebylo možné okamžitě získat. Pronajímatel je však povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit Nájemci.

Článek VII. Způsoby skončení nájmu

Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí:

- a) písemnou dohodou obou smluvních stran
- b) výpovědí: obě smluvní strany mají právo tuto smlouvu písemně vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena 3. den po odeslání.
- c) v případě prodlení na straně Nájemce s úhradou nájemného a plateb spojených s nájmem o více jak jeden měsíc, je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Článek VIII. Vypořádání při skončení nájmu

1. Při ukončení nájmu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k jejich běžnému opotřebení a k Pronajímatelem schváleným stavebním úpravám, včetně demontáže veškeré technologie.
2. Při ukončení smlouvy je povinností obou smluvních stran vyrovnat všechny finanční závazky vzniklé ke dni ukončení této smlouvy.
3. V případě, že Nájemce nevyklidí nebo nepředá zpět Pronajímateli Předmět nájmu ke dni ukončení nájemního vztahu, tak uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením či předáním Předmětu nájmu, a to do doby skutečného předání či vyklizení Předmětu nájmu.

Článek IX. Sankce

1. V případě prodlení Nájemce s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu vzniká Pronajímateli nárok na úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
2. V případě, že Pronajímatel nebude řádně plnit povinnosti vyplývající z této smlouvy, je Nájemce oprávněn na Pronajímateli požadovat slevu z nájemného, kterou s ním písemně sjedná.

3. Nájemce není oprávněn měnit zařízení specifikované v Příloze č. 3 co do jeho rozsahu, místa umístění a zejména používaných kmitočtových pásem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pokud Pronajímatel zjistí výše uvedené změny zařízení, zrealizované v rozporu se specifikací zařízení, která je uvedena v příloze č. 3, uplatní proti Nájemci smluvní pokutu až do výše rovnající se výši nájemného za umístění předmětného zařízení za jeden kalendářní rok.
4. Příkon zařízení odpovídá prohlášení Nájemce o příkonu umístěvaných zařízení v Příloze č. 3 této smlouvy (kde jsou mimo jiné uvedeny následující údaje: a/ instalovaný příkon, b/ průměrný příkon, c/. maximální provozní příkon). V případě, kdy Pronajímatel zjistí, že Nájemce uvedl v prohlášení o příkonu zařízení výrazně nižší údaje, tj. o více než 15%, může Pronajímatel proti Nájemci uplatnit smluvní pokutu až ve výši 50 tis. Kč.
5. V případě porušení povinností Nájemce dle článku VI. odst. 2, 3, 7, 9, 10 a 14, této smlouvy je Pronajímatel oprávněn uložit Nájemci smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každé takové porušení smlouvy.
6. Smluvní pokuty sjednané touto smlouvou hradí povinná strana nezávisle na výši způsobené škody, kterou lze vymáhat samostatně a v plné výši.

Článek X. Ostatní specifická ujednání

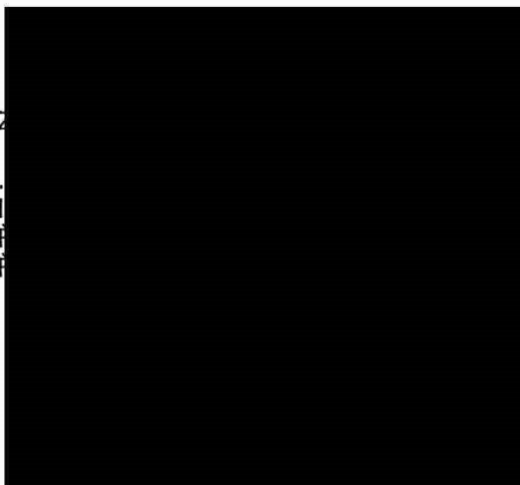
1. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu je situován na objektu, který je významnou leteckou stavbou dle ust. § 36 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění. Nájemce si proto bude počínat tak, aby nedošlo k ohrožení provozu této letecké stavby, ani ke vzniku jiných škod. V případě, že dojde k rušení nebo ohrožení provozu zařízení Pronajímatele nebo ostatních provozovatelů jiných zařízení je Nájemce povinen okamžitě přijmout taková opatření, která budou směřovat k odstranění tohoto nežádoucího stavu.
2. Nájemce je povinen respektovat podmínky bezpečnostního referátu ŘLP ČR, s.p. v souladu s režimem vstupu a vjezdu vozidel do objektu a na pozemky ŘLP ČR, s.p.
3. Obě smluvní strany jmenují kontaktní osoby pro účely provozního styku, které jsou vyjmenované v Příloze č. 4 této smlouvy.
4. Obě smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozvěděli v souvislosti s uzavřením této smlouvy nebo jejím plněním, ledaže se taková informace stala obecně známou bez jejich zavinění. Povinnost mlčenlivosti platí bez ohledu na ukončení smluvního vztahu založeného touto smlouvou.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

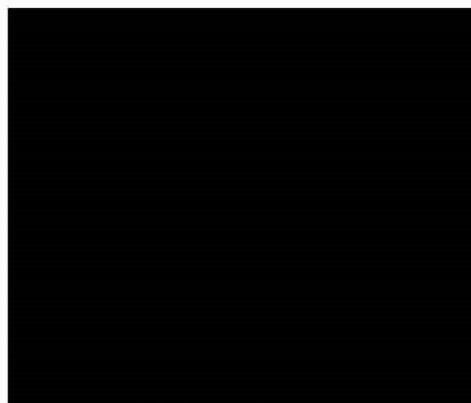
1. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran, pokud není v této smlouvě stanoveno jinak. Pronajímatel je oprávněn písemně jednostranně oznámit změny cen energií a služeb viz. článek IV Smlouvy.
2. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení a jedno zůstává Ministerstvu dopravy České republiky.
3. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou v této smlouvě uvedeny, se řídí právním řádem České republiky, Občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.

4. Smlouva podepsaná oběma smluvními stranami nabývá platnosti dnem schválení Ministerstvem dopravy České republiky. Účinnosti nabývá dnem podpisu protokolu o převzetí Předmětu nájmu.
5. Pokud by se některé podmínky nebo ustanovení této smlouvy ukázaly neplatnými nebo nevymahatelnými, ostatní ustanovení této smlouvy zůstanou platná a účinná a obě smluvní strany se zavazují takové neplatné ustanovení nahradit dohodou, která svým obsahem nejbližší odpovídá původnímu záměru smluvních stran.
6. Všechny přílohy k této smlouvě tvoří její nedílnou součást.

V Jenči dne: 20-07-2011

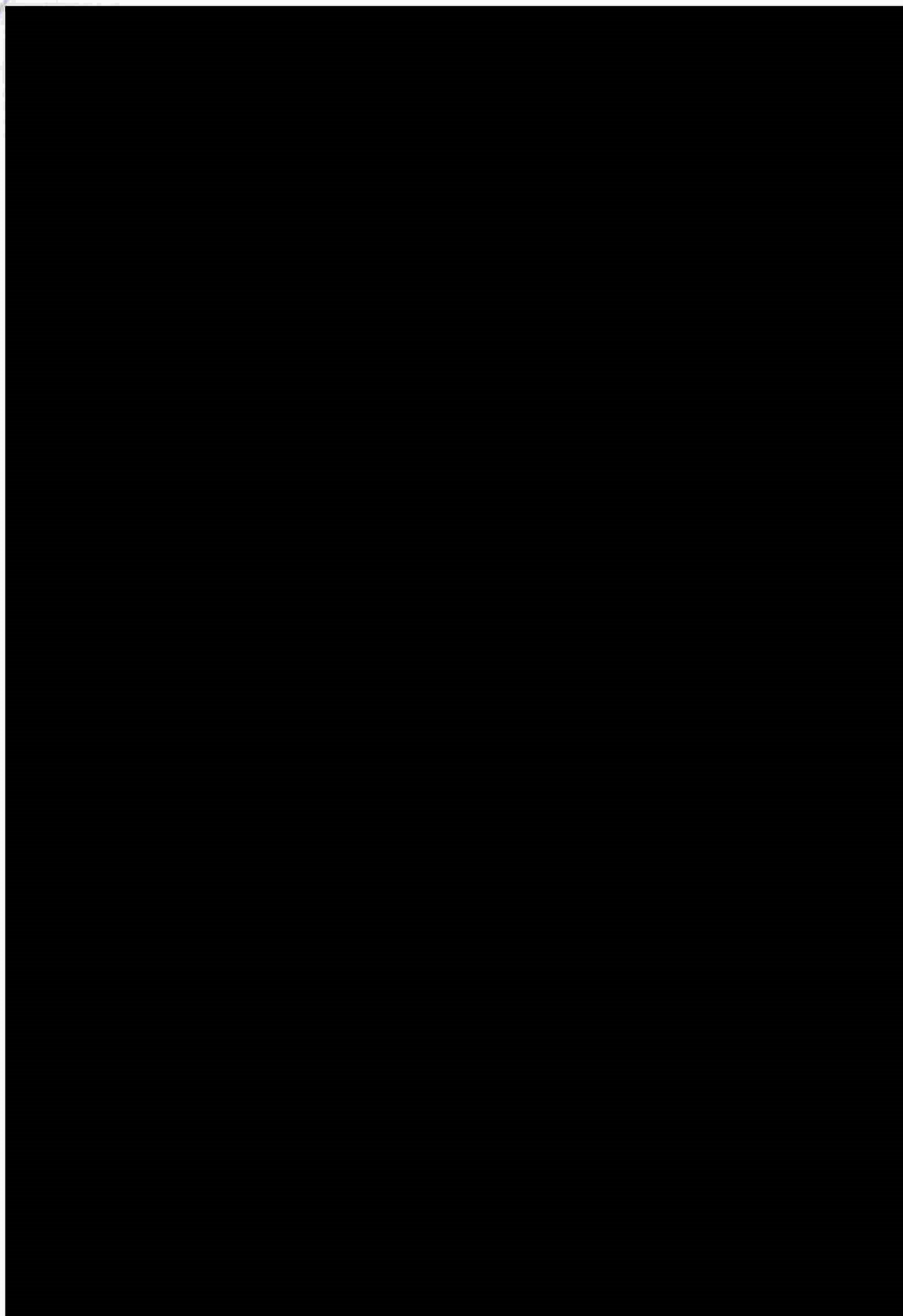


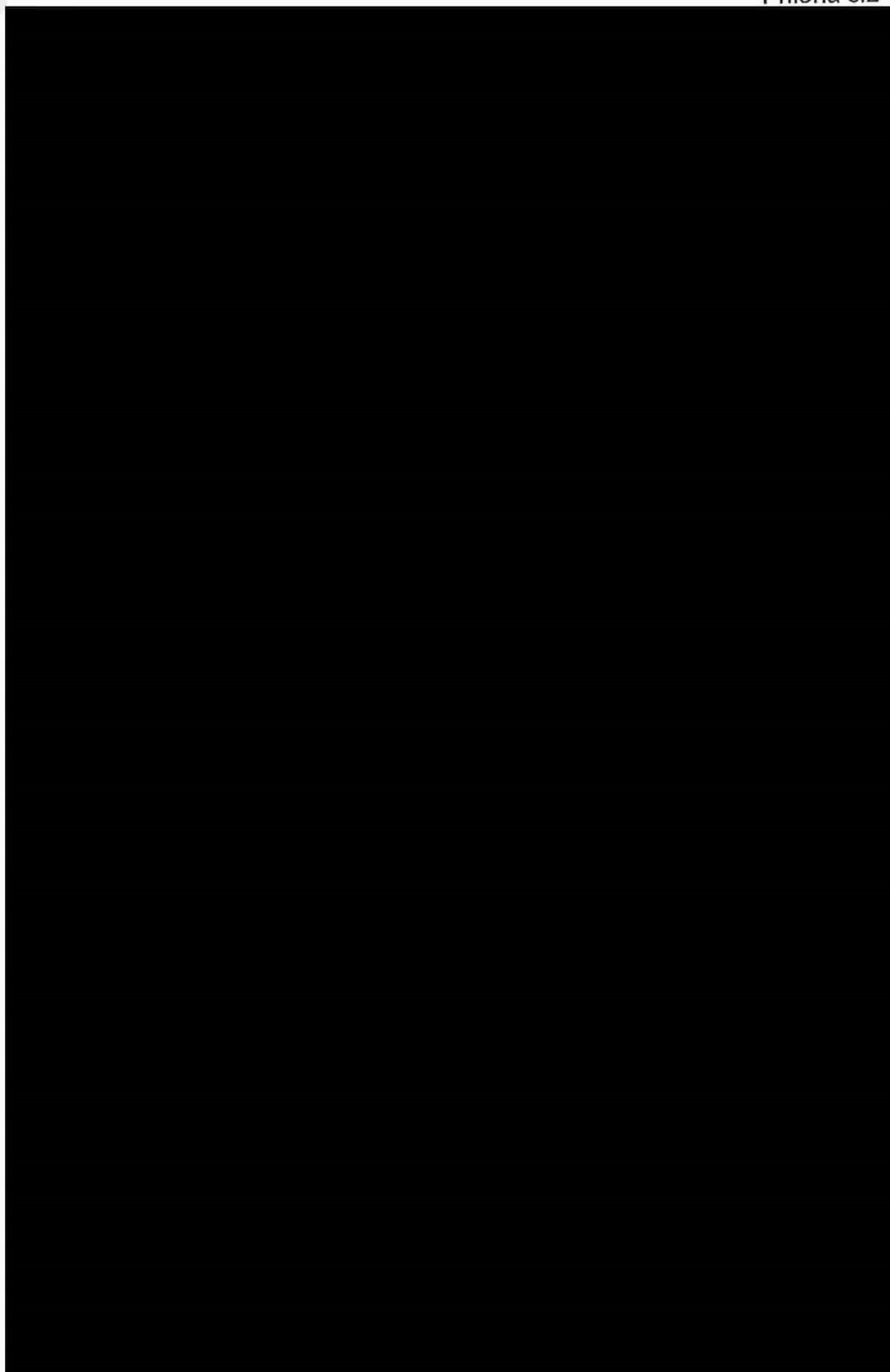
V Poličce dne: 26.7.2011

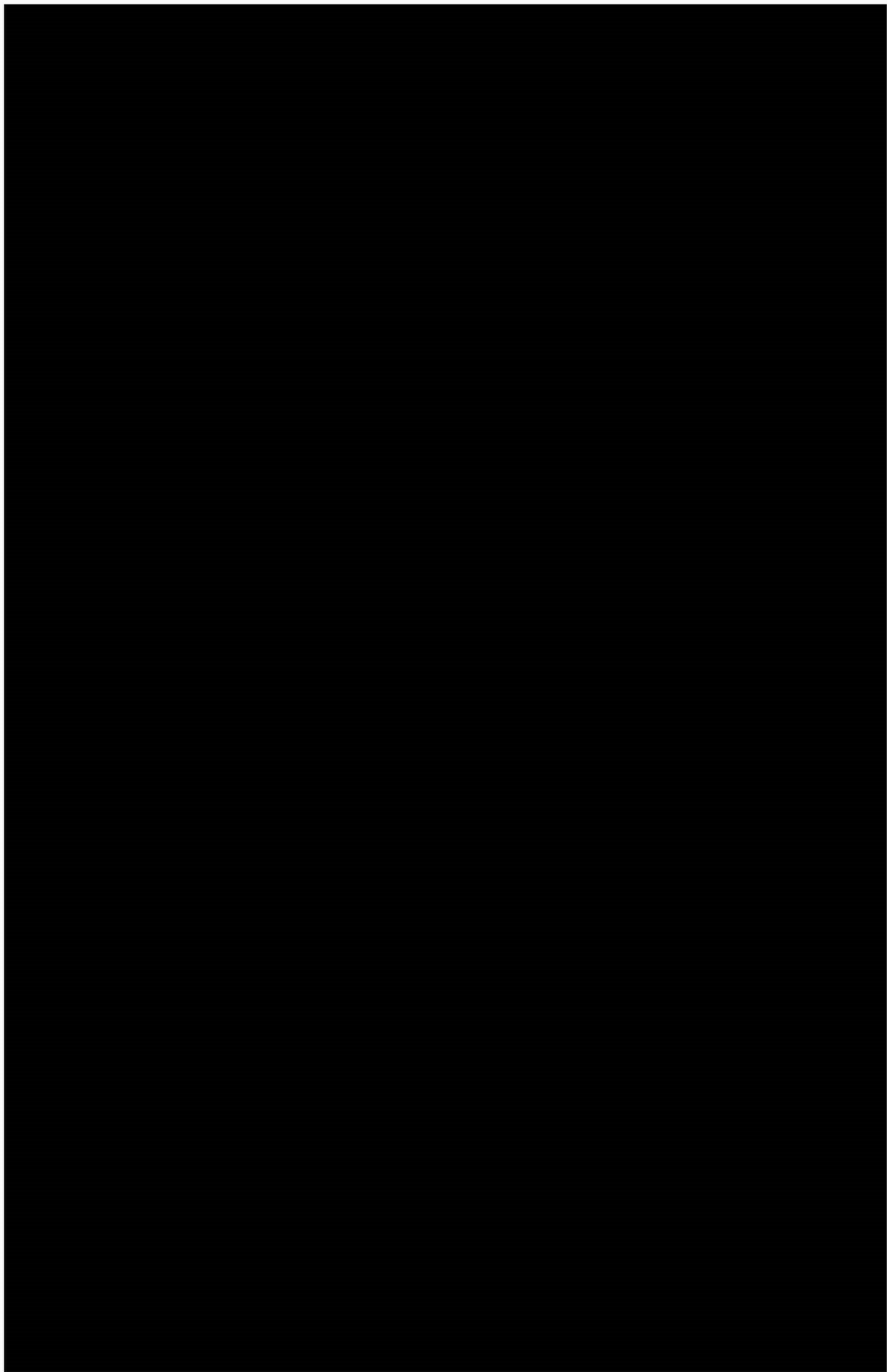
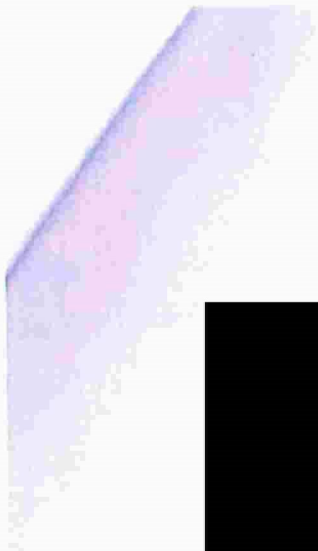


tel.: 461 724 385 fax: 461 725 503
IČO 47471557 DIČ CZ47471557

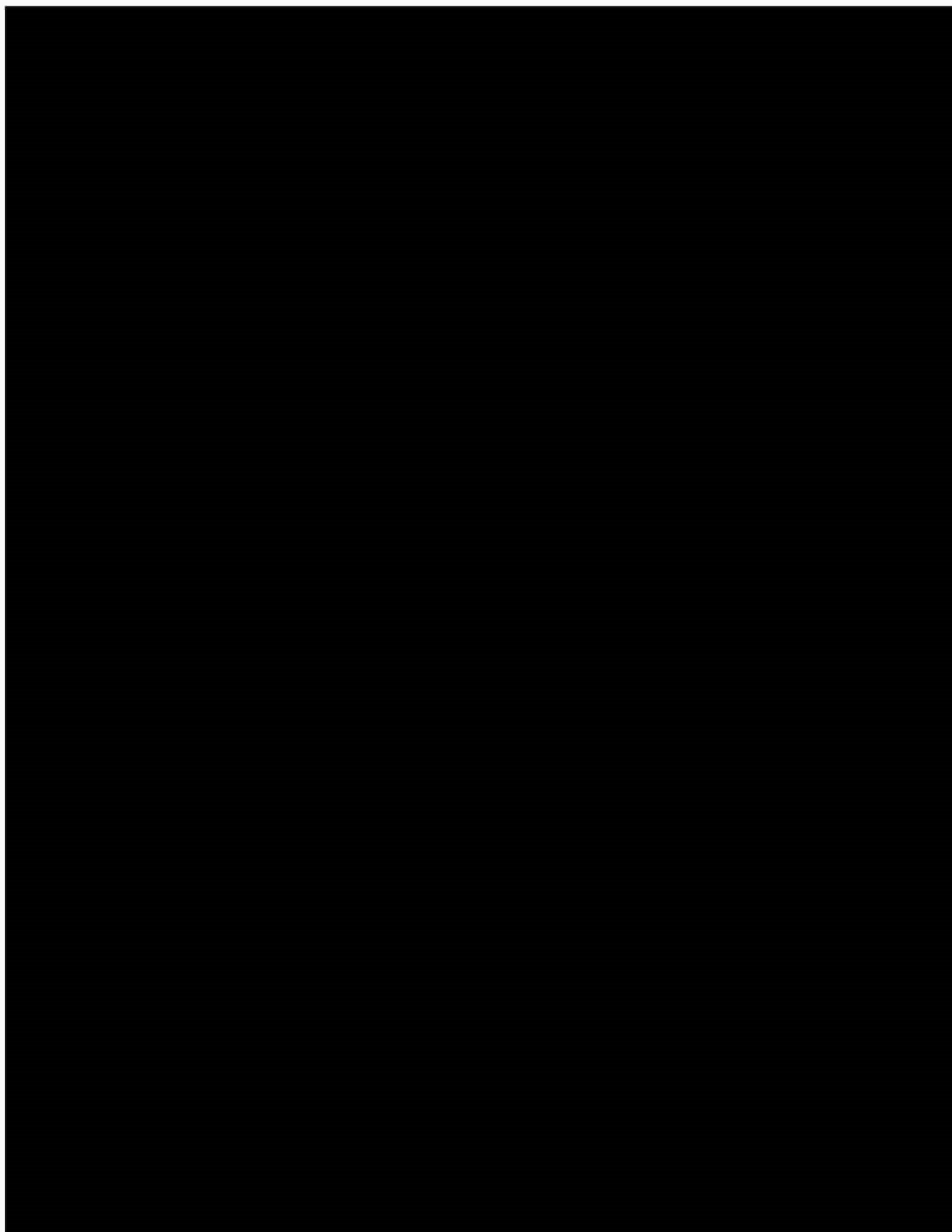
4



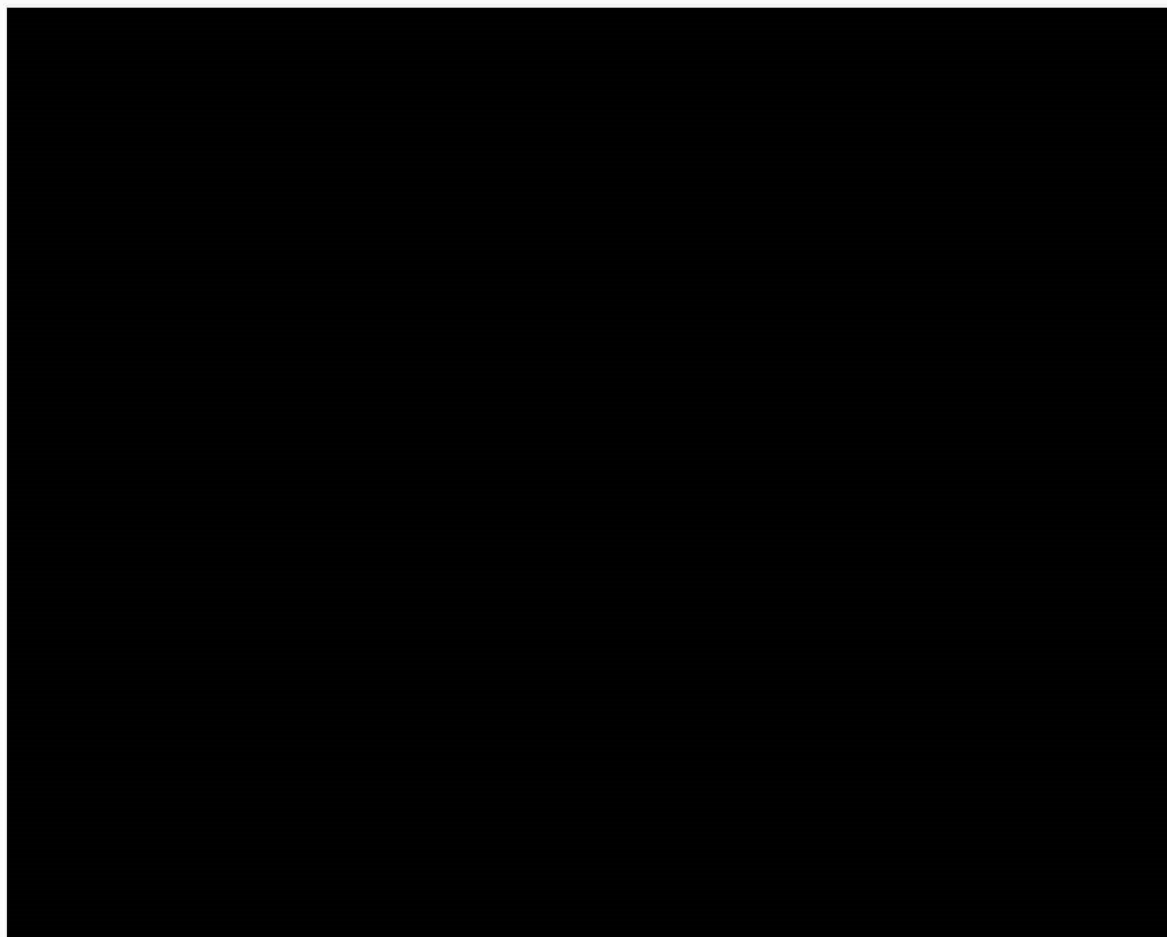




Příloha č.3



Příloha č.4



Příloha č. 5

