

Nájemní smlouva

*podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
kterou uzavřely*

níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

Liberecký kraj

se sídlem U Jezu 642/2a, Liberec IV – Perštýn, Liberec 1, PSČ 460 01
IČ: 70891508 DIČ: CZ70891508

zastoupený správcem nemovitostí ve vlastnictví kraje, a to:

Střední škola a Mateřská škola, Liberec, Na Bojišti 15, příspěvková organizace

se sídlem Na Bojišti 15, PSČ 460 10, Liberec III - Jeřáb

IČ: 00671274 DIČ: neplátcí DPH

zastoupena Ing. Zdeňkem Krabsem Ph.D., ředitelem školy

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 791

bankovní spojení: Komerční banka, a.s. – pobočka Liberec

číslo účtu: 308384618/0100

(dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné

a

O2 Czech Republic a.s.

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

IČ: 60193336 DIČ: CZ60193336

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

zastoupena na základě pověření představenstva společnosti Ing. Pavlem Prokešem

identifikační kód: **LINBO**; finanční kód: **25046**

(dále jen „Nájemce“) na straně druhé

Preamble

- A) Představenstvo společnosti O2 Czech Republic a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Za Brumlovkou 266/2, PSČ 140 22, IČO 601 93 336, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 2322 (pro účely této preambule dále jen „Rozdělovaná společnost“), zabezpečilo v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o přeměnách“), vyhotovení projektu rozdělení Rozdělované společnosti formou odštěpení se vznikem nové společnosti ve smyslu § 243 odst. 1 písm. b) bod 1 zákona o přeměnách (dále jen „Projekt rozdělení“ a uvedené rozdělení podle Projektu rozdělení dále jen „Rozdělení“). Právní účinky Rozdělení nastanou v souladu s § 59 odst. 1 zákona o přeměnách dnem zápisu Rozdělení do obchodního rejstříku (dále jen „Den Rozdělení“).

- B) V důsledku Rozdělení na nově vzniklou nástupnickou společnost (dále jen „Nástupnická společnost“ nebo „Divize infrastruktura a velkoprodej“) přejde podle § 244 odst. 2 zákona o přeměnách také část jmění Rozdělované společnosti, a to rovněž majetek a dluhy, které Rozdělovaná společnost nabyla nebo nabude po 31.12.2014 na účet Nástupnické společnosti nebo Divize infrastruktura a velkoprodej, tzn. i předmět této Smlouvy. S ohledem na tuto skutečnost je tato Smlouva dluhem Nástupnické společnosti - Divize infrastruktura a velkoprodej, uzavření této Smlouvy je jednáním Rozdělované společnosti na účet Nástupnické společnosti - Divize infrastruktura a velkoprodej, a i veškerá práva a povinnosti z této Smlouvy přejdou ke Dni rozdělení na Nástupnickou společnost – Divize infrastruktura a velkoprodej.

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je pověřen správou nemovitosti ve vlastnictví Libereckého kraje k pozemku parc. č. 4418 v obci Liberec III-Jeřáb, zapsaném na LV č. 3058, k. ú. Liberec, vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem tohoto pozemku a jeho součástí je budova č. p. 651 na adrese Americká (dále jen „Budova“), a že pronajímatel je oprávněn část Budovy, která je součástí předmětného pozemku, Nájemci pronajmout, a že tento pozemek není zatížen takovým způsobem, který by bránil jeho řádnému užívání Nájemcem dle této smlouvy.
2. Nájemce je osobou 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 pojmy takto:

- a) Zařízení – základnová stanice veřejné komunikační sítě, napájecí zdroje, klimatizace, anténní stožáry a konstrukce, metalické a optické kabely a jejich trasy, přípojka nízkého napětí (dále jen „Zařízení“);
- b) Umístění – situování Zařízení v a na objektu;
- 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 Budově:
 - a) prostor/místnost sloužící k podnikání o velikosti 9 m² umístěný v půdním prostoru Budovy,
 - b) prostor sloužící k podnikání, a to část střechy Budovy o výměře 27 m²,
 - c) prostory v/na Budově, které jsou potřebné na kabelová propojení, tj. na vedení kabelů mezi:

- technologií Nájemce a existujícím rozvaděčem nízkého napětí Budovy
 - technologií Nájemce a zásuvkou pro záložní dieselaagregát umístěnou na Budově
 - technologií Nájemce a anténním systémem umístěným v/na Budově
 - technologií Nájemce a datovým (telefonním, resp. optickým) rozvaděčem Budovy.
2. Prostor sloužící k podnikání podle čl. III. odst. 1 písm. a) této smlouvy a prostor sloužící k podnikání podle čl. III. odst. 1 písm. b) této smlouvy společně tvoří předmět nájmu (dále jen „Předmět nájmu“). Poloha a rozsah Předmětu nájmu jsou zakresleny v plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany shodně prohlašují, že Předmět nájmu a jeho účel, tak jak je specifikován touto smlouvou, je vymezen dostatečně jasně, určitě a srozumitelně.
 3. Nájemce je oprávněn nevýhradně užívat i prostory Budovy, které jsou nezbytné k naplnění účelu této smlouvy (např. k přístupu do/k Předmětu nájmu).
 4. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu k umístění a provozování Zařízení umožňujícího umístění a provozování technologie pro zajištění sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podnikateli poskytujícími veřejně dostupné služby elektronických komunikací ve smyslu Zákona.

IV.

Stav Předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav 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 připojení na přívod elektrické energie. Odběr elektrické energie si Nájemce zajistí u příslušného dodavatele na vlastní náklady. Úhradu za takto spotřebovanou elektrickou energii bude Nájemce hradit přímo dodavateli elektrické energie.

VI.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do 25. 7. 2016 ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Po uplynutí doby nájmu v souladu s článkem 6.1. této smlouvy bude smlouva prodloužena vždy o další 1 rok, a to v případě, že se rozhodne předmět nájmu dále pronajímat a Nájemce současně písemně požádá, nejpozději do 3 měsíců před ukončením nájemního vztahu dle této smlouvy, o jeho prodloužení, nedohodnou-li se strany jinak.

VII. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za Předmět nájmu roční nájemné v celkové výši **80.000,-Kč** ročně (slovy: osmdesát tisíc korun českých).
2. V nájemném nejsou zahrnuty náklady za poskytované služby. Smluvní strany sjednávají roční paušální částku za poskytované služby – osvětlení, úklid společných prostor, odvoz odpadu ve výši **30.000,-Kč** (slovy: třicet tisíc korun českých).

3. Nájemné a náklady za poskytované služby budou Nájemci účtovány čtvrtletně, fakturou vystavenou Pronajímatelem, a to ve výši:

nájemné	20.000,-Kč
<u>služby</u>	<u>7.500,-Kč</u>
Celkem	27.500,-Kč

(slovy: padesát pět tisíc korun českých)

Nájemné a náklady za poskytované služby budou fakturovány Pronajímatelem vždy k 30.1., 30.4., 31.7. a 30.10. příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností 14 dnů od doručení faktury Nájemci. Faktura bude obsahovat náležitosti účetního a daňového dokladu. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je Nájemce oprávněn vrátit ji Pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět Nájemci.

Fakturační adresa:

PODATELNA

O2 Czech Republic a.s.

Za Brumlovkou 266/2

140 22 Praha 4 - Michle

4. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o změně účtu, na nějž má být hrazeno nájemné a služby. Pro vyloučení všech pochybností se má za to, že uvedení jiného čísla účtu na daňovém dokladu – faktuře vystaveném Pronajímatelem v souladu s touto smlouvou a doručené Nájemci je oznámením změny účtu dle tohoto odstavce.
5. Výše nájemného bude každoročně 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, a to po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1.1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Úprava výše nájemného bude provedena na základě faktury od Pronajímatele, který je oprávněn tuto změnu dorovnat ve faktuře při následující platbě nájemného.
6. Je-li Nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

VIII. Umístění a instalace Zařízení

1. Veškeré stavební práce související s umístěním a instalací Zařízení v/na Předmětu nájmu, práce nutné k vybudování příslušenství Zařízení a vybavení Předmětu nájmu zajistil 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. Veškeré stavební úpravy Předmětu nájmu, zejména tahy kabelů a způsob připojení na elektrickou energii související s instalací a umístěním Zařízení v Předmětu nájmu, byly popsány v projektu.
3. Nájemce zajistí, pokud je to třeba, na vlastní náklady, přípravu dokumentace potřebné k provedení případných budoucích 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. V souladu s § 28 odstavcem 3 ZDP Pronajímatel prohlašuje, že nezvýší vstupní cenu Budovy o hodnotu těchto úprav.

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. Nájemce je oprávněn využívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelům daným touto smlouvou.
 - b) Všechny případné budoucí stavební úpravy Předmětu nájmu znamenající jeho rozšíření musí být předloženy Pronajímateli ke schválení. Pronajímatel se zavazuje písemně se vyjádřit k takovému návrhu ve lhůtě sedmi kalendářních dnů ode dne jeho předložení. Náklady na tyto případné budoucí stavební úpravy znamenající rozšíření Předmětu nájmu uhradí Nájemce, pokud nebude písemně 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 užívat Předmět nájmu a dále je oprávněn za účelem přístupu k Předmětu nájmu nevýhradně užívat i související prostory.
 - e) Nájemce je oprávněn přizpůsobovat umístěné Zařízení včetně antén, mikrovlnného připojení a souvisejících Zařízení aktuálnímu vývoji telekomunikačních technologií, přemísťovat jej v rozsahu Předmětu nájmu a měnit jej zcela nebo částečně, pokud se tím rozsah Předmětu nájmu nerozšiřuje.
 - f) S ohledem na skutečnost, že mobilní veřejná komunikační síť Nájemce pracuje v tzv. sdíleném režimu, je k funkčnosti Zařízení a tedy k naplnění účelu této smlouvy nutné, aby na/v Zařízení byly umístěny součástky ve vlastnictví jiných podnikatelů poskytujících veřejně dostupné služby elektronických komunikací ve smyslu Zákona, přičemž pro účely této smlouvy jsou tyto považovány za součást Zařízení a Nájemce

je k jejich umístění a provozování oprávněn a nese za jejich umístění a provoz plnou odpovědnost.

- g) Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli vstup do Budovy v případě provádění oprav či jiných zásahů v Předmětu nájmu, a to na tel. č.: 485 151 009.
- 2. Práva a povinnosti Pronajímatele
 - a) Pronajímatel předal 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 Nájemci nerušený výkon nájemního práva.
 - c) Pronajímatel předal Nájemci klíče nutné pro přístup k Zařízení (případně vjezd do objektu) a na střechu Budovy.
 - 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 je povinen v případě vstupu dle předchozí věty řídit se písemnými pokyny Nájemce, které byly Pronajímateli předány Nájemcem ke dni uzavření této smlouvy.
 - e) Pronajímatel je povinen předem oznámit Nájemci jeho úmysl pronajmout či zřídit jiné právo k Budově pro třetí osobu a v případě, že by pronájmem nebo zřízením jiného práva mohlo dojít k ohrožení či omezení účelu nájmu podle této smlouvy, je Pronajímatel povinen písemně požádat o souhlas Nájemce.
 - 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 a při zachování stávajících podmínek nájmu, především výše nájemného.
 - g) Pronajímatel nemá právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce na nebo v Předmětu nájmu.
 - h) V případě převodu vlastnického práva k Budově nebo její části je Pronajímatel povinen nejpozději ke dni převodu vlastnického práva k Budově nebo její části prokazatelně seznámit nového vlastníka s obsahem této smlouvy. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci, že uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva k Budově nebo její části a že dle předchozí věty seznámil nového vlastníka s touto smlouvou.
 - ch) Pronajímatel souhlasí s tím, že v případě převodu vlastnického práva k Zařízení je Nájemce oprávněn postoupit svá práva a povinnosti dle této smlouvy na nového vlastníka Zařízení.

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 § 2309 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany ujednaly, že Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku. Smluvní strany dále ujednaly právo Nájemce vypovědět tuto smlouvu v případě
 - a) rekonfigurace sítě,

- b) že se změnil vlastník Budovy nebo její části a Pronajímatel porušil jakoukoliv povinnost dle ustanovení čl. IX odst. 2 písm. h) této smlouvy.
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.
5. Ustanovení § 2223 občanského zákoníku se neuplatní pro případ, že Nájemce vypoví tuto smlouvu z důvodu dle odst. 3 písm. b) tohoto článku.

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 pokud nebude pro stavební úpravy ujednáno jinak. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájemného a služeb) 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: Střední škola a Mateřská škola, Liberec,
Na Bojišti 15, příspěvková organizace
Na Bojišti
460 01 Liberec

Kontaktní osoba: Olga Smržová
Tel.: 485 151 099
E-mail: smrzova.olga@sosag.cz

2. **Nájemce**

Adresa pro doručování: O2 Czech Republic a.s.
Real Estate, Za Brumlovkou 266/2, 140 22 Praha 4
Kontaktní telefonní linka: 800 298 297 bezplatná tel. linka pro věci smluvní a
správy nemovitostí
Kontaktní telefonní linka: 271 484 409 nebo 602 300 000 tel. linky na dohledové
centrum pro věci technického charakteru
Kontaktní e-mail: nmc_mobile_bt@telefonica.com e-mailová adresa
dohledového centra pro věci technického charakteru

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 doručování e-mailem jeho doručením v čitelné podobě.

XIV.

Závěrečná ujednání

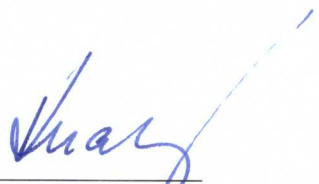
1. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Jsou-li v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří její nedílnou součást. Slova s významem v jednotném čísle v případech, kdy to umožňují souvislosti, zahrnují rovněž číslo množné a naopak.
3. Veškeré změny 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 dvou výtiscích s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem 26. 7. 2015.

6. 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.

V Liberci dne

Za Pronajímatele:

**Střední škola a Mateřská škola, Liberec,
Na Bojišti 15, příspěvková organizace**



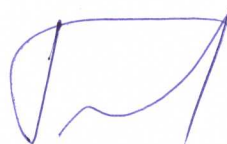
Ing. Zdeněk Krabs, Ph.D.
ředitel školy

V Praze dne

21 04 2015

Za Nájemce:

O2 Czech Republic a.s.



Ing. Pavel Prokeš
na základě pověření

Střední škola a Mateřská škola,
Liberec, Na Bojišti 15
příspěvková organizace
telefon 485 151 099 (2)

