

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 č. 32/2006/540/OSB/K
kterou uzavřely

níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

Město Příbram

se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram I

IČ: 00243132

DIČ: CZ00243132

zastoupené MVDr. Josefem Řihákem, starosta

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. Příbram

číslo účtu: [REDAKCE] VS 7200000540

za věcná plnění odpovídá: Ing. Margita Kroupová

za ekonomická plnění odpovídá: Drahomíra Čejková

za uživatele: Mgr. Jan Pechlák, 3. ZŠ Příbram, Prokopská 337, Příbram VI – Březové Hory
(dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné

a

Telefónica O2 Czech Republic, a.s.

se sídlem: Olšanská 55/5, Praha 3, PSČ 130 34

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

IČ: 60193336

DIČ: CZ60193336

bankovní spojení: Živnostenská banka

číslo účtu: [REDAKCE]

zastoupená Ing. Jaroslavem Kotkem, na základě pověření ze dne 23.8.2006

identifikační kód: PBBHO; finanční kód: 22925

(dále jen „Nájemce“) na straně druhé

Tato smlouva byla schválena Radou města Příbram dne 11.12.2006 pod č. usnesení
1460/2006.

116017006

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p.1, postavené na pozemku st. parc.č. 109 k. ú. Příbram VI-Březové Hory, obci Příbram, část obce Příbram, část obce zapsané na listu vlastnictví č. 10001 (dále jen „Budova“).
2. 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“).

3. Záměr pronájmu nebytových prostor byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Příbrami, Tyršova 108, od 17.10.2006 do 31.10.2006.

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 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.
- f) Uživatel objektu – subjekt – 3. ZŠ Příbram, Prokopská 337, Příbram VI-Březové Hory, který je na základě dohody s vlastníkem budovy č.p.1, postavené na pozemku st. parc.č. 109 k. ú. Příbram VI-Březové Hory – městem Příbram, oprávněn budovu užívat.

III. Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou k užívání nebytové prostory v Budově, a to:
 - a) nebytový prostor – část místnosti údržby kotelny o velikosti 10 m² umístěný na půdě budovy (dále jen „nebytový prostor“),
 - b) prostor na střeše, a to část střechy budovy, pro umístění anténních nosičů o výměře 4 m² (dále jen „prostor“)
2. Nebytový prostor podle čl. III. odst.1 písm. a) této smlouvy a prostor podle čl. III. odst. 2 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 sítě, a poskytování služeb elektronických komunikací ve smyslu Zákona.

IV. Stav předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané nebytové prostory jsou svým současným stavebně technickým stavem určeny k provozu obslužné činnosti školy – vytápění budovy. Jedná se o půdní vestavbu s kotelnou, chodbou a místností obsluhy.

Pronajímatel a nájemce se dohodly, což stvrzují podpisem této smlouvy, že nájemce zajistí na své náklady a zodpovědnost provedení takových úprav, jejichž výsledkem bude uvedení do stavu způsobilému ke smluvenému užívání. Nájemce se zavazuje, že celý předmět nájmu, po provedení úprav, bude v souladu s příslušnými právními předpisy.

2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nebytových prostor a prostor, tj. předmětu nájmu 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. Na odběr a úhradu elektrické energie uzavře Nájemce samostatnou smlouvu s dodavatelem elektrické energie.

VI. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 5 let ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje prodloužit dobu nájmu, vždy o dalších 5 let, a to v případě, že se rozhodne předmět nájmu dále pronajímat a Nájemce současně písemně požádá, nejpozději do 3 měsíců před ukončením vztahu z této smlouvy, o prodloužení nájemního vztahu, nedohodnou-li se strany jinak. Nájemce a pronajímatel se dohodly, že vždy při opakovaném prodloužení nájmu bude nově stanovena výše nájemného, a to na základě ceny obvyklé.

VII. Výše nájemného

7.1 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za předmět nájmu roční nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve výši 70 000,- Kč (slovy sedmdesát tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty.

V souladu s platnými právními předpisy nebude k nájemnému připočítávána příslušná sazba DPH. Při změně právních předpisů event. jiných skutečností, bude cena o DPH, ev. jinou přírůžku, zvýšená.

7.1.1 Nebytové prostory 50 000,- Kč slovy (padesát tisíc korun českých)

7.1.2 Prostory 20 000,- Kč slovy (dvacet tisíc korun českých)

7.2 Nájemné bude Nájemcem hrazeno čtvrtletně převodem na účet Pronajímatele u České spořitelny, a.s. č. účtu 60011-521689309/0800, VS 7200000540 nejpozději do 5-tého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí a to v částce 17 500,- Kč (slovy sedmnáct tisíc pět set korun českých) bez DPH.

Nájemné za první období nájmu, tj. do začátku kalendářního čtvrtletí, budou uhrazeny Pronajímatelem Nájemci společně s platbou za další kalendářní čtvrtletí.

7.3 Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné úměrně k míře inflace publikované Českým statistickým úřadem. Za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy, nebo ke dni posledního zvýšení nájemného.

- Nájemce se zavazuje hradit toto zvýšené nájemné. Termín zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu bude nájemci sdělen písemně.
- 7.4 Je-li Nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
- 7.5 Pronajímatel je povinen informovat Nájemce bez zbytečného odkladu o případných změnách týkajících se bankovního spojení. Jakákoliv změna bankovního spojení bude Nájemci oznámena doporučeným dopisem adresovaným do sídla Nájemce.

VIII.

Umístění a instalace zařízení

1. Smluvní strany konstatují, že veškeré stavební a technologické 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 a zodpovědnost po převzetí předmětu nájmu. Nájemcem instalované zařízení a ostatní vybavení zůstávají po celou dobu trvání této smlouvy ve výlučném vlastnictví Nájemce. Nájemce je povinen po dobu realizace respektovat a zajistit oprávněné požadavky uživatele objektu. Dále je povinen dodržovat veškeré bezpečnostní, požární a ostatní předpisy související s realizací.
2. Smluvní strany ujednaly, že veškeré stavební úpravy, tahy kabelů a způsob připojení na elektrickou energii, které jsou nezbytně nutné k umístění a instalaci zařízení, budou upraveny v projektu, který bude odsouhlasen Pronajímatelem. Projekt bude respektovat platné právní předpisy, příslušné technické normy a oprávněné a známé zájmy Pronajímatele, popř. dalších uživatelů nemovitosti. Odsouhlasený projekt předá Nájemce v kopii Pronajímateli.
3. Nájemce zajistí, pokud je to třeba, na vlastní náklady, přípravu dokumentace potřebné k provedení shora uvedených stavebních a technologických 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 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 je povinen zajistit na své náklady a zodpovědnost veškeré stavební a technologické práce jak je uvedeno v článku VIII. Bodě 1. této smlouvy.
 - b) 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.
 - c) 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 písemně schváleny Pronajímatelem. Náklady na tyto úpravy uhradí Nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak.
 - d) 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.
 - e) 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.
 - f) 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. O veškerých změnách je nájemce povinen informovat pronajímatele a vyžádat si předem jeho písemný souhlas, který mu nebude bezdůvodně odpírán.
 - g) Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady a zodpovědnost drobné úpravy a údržbu předmětu nájmu v rozsahu odpovídajícím ustanovením nařízení vlády č. 258/1995 Sb.
2. Práva a povinnosti Pronajímatele:
- a) Pronajímatel předá Nájemci předmět nájmu ve stavu, jak je uvedeno v článku IV., bodě 1 této smlouvy, způsobilém ke smlouvenému účelu užívání.
 - b) Pronajímatel je povinen udržovat vlastní majetek předmětu nájmu ve stavu způsobilém k smlouvenému 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 uživatele objektu, 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 na svém majetku v okolí předmětu nájmu (na střeše objektu) 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, v souladu s projektovou dokumentací odsouhlasenou pronajímatelem.
- g) Pronajímatel souhlasí s umístěním depozitní schránky Nájemce na budově, na místě dohodnutém s uživatelem.

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. Nájemce je povinen do dne skončení nájmu odstranit na své náklady a zodpovědnost veškeré zařízení z předmětu nájmu i ostatních prostor nájemce a uvést veškeré stavební konstrukce (zejména střechu) do řádného technického stavu. Do dne skončení nájmu je nájemce též povinen odstranit veškeré závady, škody, apod., které způsobil provozováním předmětu nájmu, pokud se s pronajímatelem nedohodnou jinak. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájmu) bude provedeno do 60 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.

XII. Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou 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: Tyršova 108, 261 01 Příbram I

Kontaktní osoba:

ve věcech technických Ing. Vladimír Chudáček

Tel.: 318 498 270

E-mail: vladimir.chudacek@pribram-city.cz

ve věcech nájmu Ing. Margita Kroupová

Tel./Fax: 318 498 268

E-mail: margita.kroupova@pribram-city.cz

2. **Nájemce**

Adresa pro doručování: Telefónica O2 Czech Republic, a.s.

Real Estate, Olšanská 55/5, 130 34 Praha 3

Kontaktní telefonní linky: 800 298 297 bezplatná tel. linka pro věci smluvní a správy nemovitostí

Kontaktní osoba: Radim Vandělík,

Tel.: 602 609 256

Fax: 271 48 50 60

E-mail: radim.vandelik@o2.com

3. **Uživatel objektu**

Adresa pro doručování: 3. ZŠ Příbram, Prokopská 337

261 01 Příbram VI-Březové Hory

Kontaktní osoba: Mgr. Jan Pechlák

Tel.: 318 623 817, 607543945

Fax: 318 635 739

E-mail: 3zs@pbm.czn.cz

4. V případě jakýchkoli změn v odst. 1, 2 a 3 tohoto článku, jsou smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně písemně 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.
5. 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 převzetí písemnosti adresátem. V případě, že adresát odmítne převzetí písemnosti, je den, kdy adresát odmítl 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 doručením v čitelné podobě;
 - d) v případě doručování emailem jeho doručením v čitelné podobě.

XIV. Závěrečná ujednání

1. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení zákona č. 116/90 Sb. v platném znění, nejsou-li upravené ani zde, platí ustanovení občanského zákoníku.
2. Jsou-li v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří její nedílnou součást.
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 v pěti výtiscích s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží dvě paré, uživatel jedno a Nájemce obdrží 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 vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a v účinnost prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci v němž byla podepsána.

V Příbrami dne 22. 12. 2006

za Pronajímatele

MVDr. Josef Řihák
starosta



V Praze dne 20. 12. 2006

za Nájemce

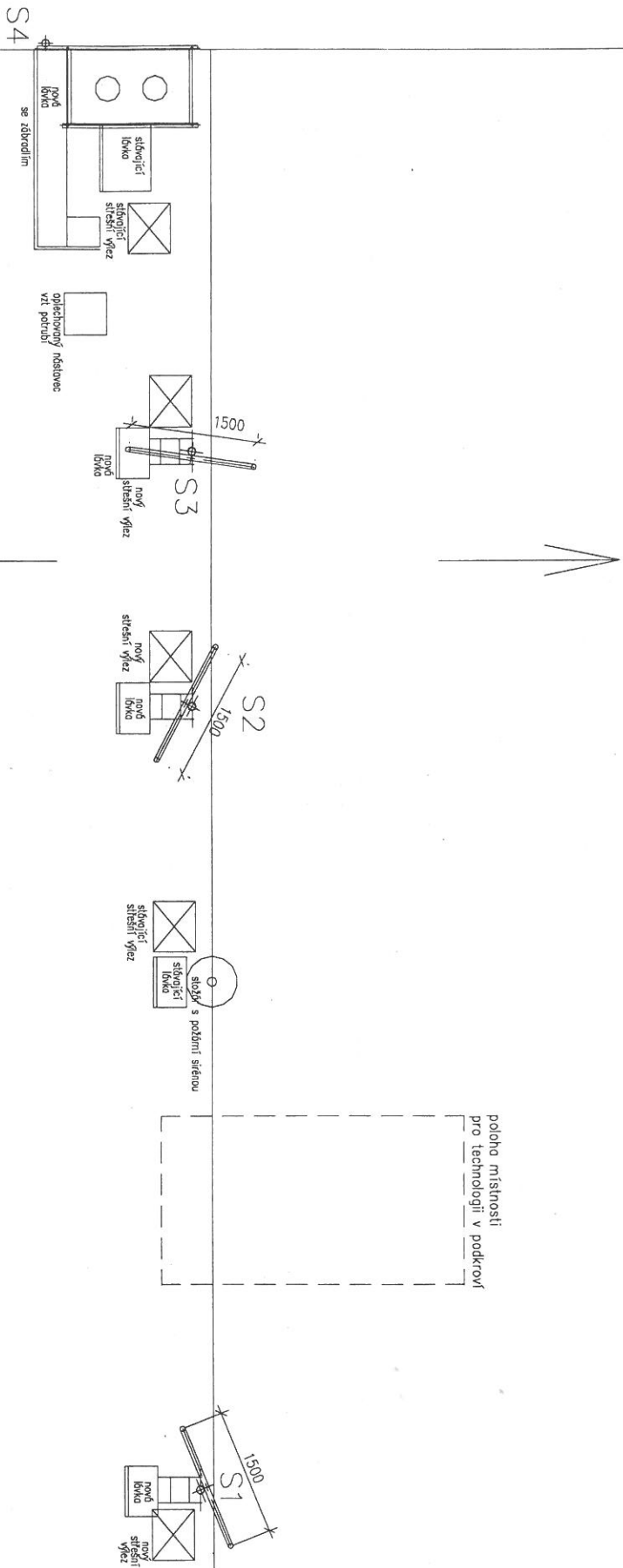
Ing. Jaroslav Kotek
Telefónica O2 Czech Republic, a.s.
Olšanská 55/5
130 34 Praha 3
DIČ: CZ 60193336

054

Příloha č. 1

Situační plánek

STŘECHA



PRÍSTUP KE STOŽÁŘŮM:
 K S1-S3 BUDOU OSAZENY DO STŘECHY NOVÉ VÝLEZY VÝŠKOVÉ STEJNĚ JAKO STÁVAJÍCÍ VÝLEZ
 K POŽÁRNÍ ŠÍŘENĚ U KAŽDĚHO BUDE NAPEVNO ALU ŽEBŘÍK Z ÚROVNĚ PODLAHY V PODKROVÍ
 MĀD STŘECHOU U KAŽDĚHO OSADIT LÁTKU SE ZÁBRADLÍM, Z NÍ PO ŽEBŘÍKU – HORNÍ KONEC
 BUDE ZAHÁKNUT ZA DVOJICI STUPAČEK NA STOŽÁŘU – PŮCHOZÍ PLOCHY LÁTEK BUDOU Z POROROŠTŮ
 K S4 BUDE OD STÁVAJÍCÍHO VÝLEZU NOVÁ LÁTKA – PŮCHOZÍ PLOCHY LÁTEK BUDOU Z POROROŠTŮ
 NA STOŽÁŘECH BUDOU KOTĚVNI OKA PRO ZACVAKNUTÍ KARABINY BEZPEČNOSTNÍHO ŮVAZU

		VEŘEJNÁ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ O ₂	
projektová, inženýrská a obchodní společnost s r. o. Pátekova 80A, Praha 4 - Krčiv, IČO: 27089114-3 Město: ZÁKLADNOVÁ STANICE ZŠ, nám. J. A. Alise, Příbram Březové Hory		Výkres: PŮDORYS STŘECHY Investor: Telefónica O ₂ Czech Republic, o. s. kontroloval: Ing. Pavel Matkiv Vyrovnal: Ing. Eva Petrová Inženýrské úřad: Olšanské 55/5, Praha 3 - Žitkov	
kód název PBBHO 22925	in. kód 22925	formát: A4 Měřítko: 1:50	Suplet: ESN Datum: 09. 2006
Arch. číslo: RHM-2006-41		t. výřezu: 2.5	