

Nájemní smlouva,

kterou uzavřely podle § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

Město Dvůr Králové nad Labem

se sídlem Dvůr Králové nad Labem, náměstí T. G. Masaryka 38, PSČ 544 17

IČ: 00277819

DIČ: CZ00277819

zastoupené Mgr. Editou Vaňkovou, starostkou města

bankovní spojení: Komerční banka a.s., Dvůr Králové nad Labem

číslo účtu: 29330601/0100

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Telefónica 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

zastoupená Ing. Pavlem Prokešem, manažerem, Realitní a administrativní služby, na základě pověření představenstva

identifikační kód: **TUDVK**; finanční kód: **26218**

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 795 v obci Dvůr Králové nad Labem, ul. Komenského, postavené na pozemcích č. st. 5525, st. č. 73 a č. st. 5526, k. ú. Dvůr Králové nad Labem, zapsané na listu vlastnictví č. 10001, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov (dále jen „budova“).
2. Předmětem podnikání nájemce je: výkon komunikačních činností na území ČR. 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 smlouvy

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do dočasného užívání část budovy uvedené v čl. I. této smlouvy, a to konkrétně část půdních prostor ve 4. nadzemním podlaží o výměře 10,0 m² a část střechy pro umístění anténních stožárů v rozsahu 1 m² u každého stožáru, jak je vyznačeno v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
2. Nájemce prohlašuje, že je se stavem předmětu nájmu seznámen a že ho za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přijímá.
3. Nájemce je oprávněn neomezeně užívat i část společných prostor budovy, které jsou nezbytné k přístupu do/k předmětu nájmu.

IV.

Účel nájmu

Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu k umístění, instalaci a provozování základnové stanice a anténních stožárů pro umístění antén, tj. zařízení pro zajištění sítí a poskytování služeb elektronických komunikací ve smyslu zákona.

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

Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 01.11.2012 do 31.12.2017. V případě možnosti dalšího pronájmu se zavazuje pronajímatel před uplynutím sjednané doby prodloužit dobu nájmu o dalších 5 až 10 let.

VII.

Nájemné

1. V souladu s platnými právními předpisy bylo dohodnuto nájemné za předmět nájmu v celkové výši 70 000,- Kč (slovy sedmdesát tisíc korun českých) ročně. K nájemnému bude účtována příslušná sazba DPH.
2. Nájemné bude nájemci účtováno 1x ročně vždy k 31.1. příslušného roku na základě daňového dokladu – faktury vystaveného pronajímatelem v celkové výši 70 000,- Kč + DPH (slovy: sedmdesát tisíc korun českých).
Nájemce se zavazuje hradit nájemné pronajímateli na základě faktury, která bude obsahovat všechny povinné náležitosti dle § 28 odst. 2 zákona o DPH. Splatnost faktury činí 30 dní od doručení faktury nájemci a bude obsahovat finanční kód lokality uvedený v záhlaví této smlouvy. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena 3. den po odeslání. Faktura bude zaslána na fakturační adresu nájemce:
Telefonica Czech Republic, a.s.
Za Brumlovkou 266/2
140 22 Praha 4 - Michle

Pokud faktura nebude obsahovat všechny uvedené náležitosti daňového dokladu, nájemce může odmítnout fakturu a bude požadovat zaslání opravené faktury. V takovém případě splatnost faktury nastává 15 kalendářních dnů od doručení opravené faktury a neproplacení chybně vystavené faktury není považováno za platbu po splatnosti.

3. Je-li nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
4. 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/daňový doklad obsahující změněné bankovní spojení, o kterém nebyl nájemce informován, doba splatnosti stanovená v takovém účetním/daňovém dokladu se prodlužuje do doby doručení doporučeného dopisu podepsaného osobou nebo osobami oprávněnými jednat jménem pronajímatele nájemci a potvrzujícího nové bankovní spojení. Pokud se vyskytne jakákoliv nesrovnalost mezi bankovním spojením uvedeným v účetním/daňovém dokladu pronajímatele a bankovním spojením doposud pravidelně používaným pronajímatelem podle smlouvy, oznámí nájemce pronajímateli tuto skutečnost, jakmile vyjde najevo.
6. 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. V případě, že faktura bude obsahovat nesprávné stanovení výše nájemného v souvislosti s jeho navýšením o příslušnou míru inflace, je nájemce oprávněn vrátit fakturu k přepracování. Do doby vystavení řádné faktury, obsahující správné cenové údaje, není nájemce v prodlení s úhradou nájemného.

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 si 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. 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, byly popsány v projektu (dále jen pro účely této smlouvy „projekt“). Pronajímatel se s projektem seznámil, neměl k němu žádné výhrady a souhlasil s provedením stavebních úprav, které projekt obsahoval. 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 sedmi 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 potřebné 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, zejména svévolnému. Pokud přesto jeho činností dojde prokazatelně 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, neomezeně užívat i související prostory.
 - e) Nájemce je oprávněn přizpůsobovat instalovanou technologii ZS včetně antén a mikrovlňného připojení danému stavu techniky a jeho potřebám a změnit ji zcela nebo částečně, pokud se tím nerozšiřuje rozsah předmětu nájmu.
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. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že nájemce hrubě porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy a ani přes písemnou výzvu pronajímatele nezjedná nápravu.
3. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět z důvodu:
 - a) rekonfigurace sítě, nebo
 - b) pokud ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou byla tato smlouva sjednána, nebo
 - c) pokud pronajímatel hrubě porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy a ani přes písemnou výzvu nájemce nezjedná nápravu.
4. Výpovědní lhůta je 6 měsíců 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 nájmu 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 jedné nebo oběma smluvním stranám 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:... Město Dvůr Králové nad Labem
Náměstí T.G.Masaryka čp. 38
544 17 Dvůr Králové nad Labem
Kontaktní osoba:
Pro věci smluvní Jaroslava Hiltšcherová
Pro věci technické Tomáš Machek
Tel.: 499 318 116
E-mail: hiltšcherova.jaroslava@mudk.cz
2. **Nájemce**
Adresa pro doručování: Telefonica 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@o2.com e-mailová adresa dohledového centra pro věci technického charakteru
Kontakt ve věcech smluvních: pí Marcela Jeníková, tf. 720750360, e-mail: marcela.jenikova@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;

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 exemplářích s platností originálu, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a zbylá tři si ponechá pronajímatel.
5. Smluvní stany prohlašují, že smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její obsah přečetly a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem **01.11.2012.**
7. Tato smlouva v plném rozsahu nahrazuje podnájemní smlouvu ze dne 18.12.2000, ve znění dodatků č. 1 a č. 2.
8. Město Dvůr Králové nad Labem potvrzuje, že byly splněny veškeré podmínky pro platnost tohoto právního úkonu.
9. Tato smlouva byla schválena radou města dne 23.10.2012 pod č. usnesení /795/2012 – 80. Rada města Dvůr Králové nad Labem.

Ve Dvoře Králové nad Labem dne:

V Praze dne:

Za pronajímatele:

Město Dvůr Králové nad Labem

Za nájemce:

Telefonica Czech Republic, a.s.

Mgr. Edita Vaňková
starostka města

Ing. Pavel Prokeš, manažer,
Realitní a administrativní služby,
na základě pověření představenstva