

Podnájemní smlouva

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

níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

Jihočeské letiště České Budějovice a.s.

se sídlem: U Zimního stadionu 1952/2, PSČ 37076 České Budějovice
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých
Budějovicích, oddíl B, vložka 1450
IČ: 26093545
DIČ: CZ26093545
zastoupená Ing. Ladislavem Ondříchem, ředitelem a předsedou
představenstva
bankovní spojení: ČSOB České Budějovice
číslo účtu: 196577257/0300
(dále jen „Nájemce“) na straně jedné

a

Telefónica Czech Republic, a.s.

se sídlem: Za Brumlovkou 266/2, Praha 4 - Michle, 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: Ing. Jaroslavem Kotkem, na základě pověření ze dne 28. 1. 2009
identifikační kód: CBLET; finanční kód: 23499
(dále jen „Podnájemce“) na straně druhé

I.**Úvodní ustanovení**

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy s Jihočeským krajem jako vlastníkem, výlučným nájemcem **stavebního objektu č. 065**, postaveném na pozemku parc. č. st. 1469/294, st.1469/259 a st. 1469/296 v k.ú. Planá (dále jen „Budova“) a že je oprávněn uzavřít tuto smlouvu.
2. Podnájemce 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 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 smlouvy

1. Nájemce přenechává touto smlouvou Podnájemci do dočasného užívání část Budovy uvedené v čl. I. této smlouvy, a to konkrétně:
 - a) část střechy o výměře 7m² pro umístění anténního stožáru a pro umístění technologie tak jak je vyznačeno v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“)
 - b) prostory v/na Budově, které jsou potřebné na kabelová propojení, tj. na vedení kabelů mezi:
 - technologií Podnájemce a existujícím rozvaděčem nízkého napětí Budovy
 - technologií Podnájemce a existujícím datovým (telefonním) rozvaděčem Budovy, které Podnájemce na vlastní náklady a v souladu s čl. VIII. bod 2. této smlouvy zhotoví a s jejichž zhotovením Nájemce podpisem této smlouvy výslovně souhlasí.
2. Prostor podle čl. III. odst. 1. písm. a) této smlouvy a prostory na vedení kabelů podle čl. III. odst. 1. písm. b) této smlouvy společně tvoří předmět nájmu (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu podle čl. III. odst. 1. písm. a) a b) je schematicky zakreslen a vyznačen v plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. Podnájemce prohlašuje, že je se stavem předmětu nájmu seznámen a že ho za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přijímá.
4. Podnájemce je oprávněn nevýhradně 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 zařízení, tj. zajištění sítě, a poskytování služeb elektronických komunikací ve smyslu Zákona.

V. Odběr elektrické energie

Nájemce umožní Podnájemci napojení na přívod elektrické energie a její odběr, přičemž způsob úhrady za Podnájemcem spotřebovanou elektrickou energií je upraven v čl. VII. této smlouvy.

VI. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 5 let ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Po uplynutí doby nájmu v souladu s článkem 6.1. této smlouvy bude smlouva automaticky prodloužena vždy o dalších 5 let, pokud kterákoli ze smluvních stran neoznámí druhé straně, a to nejpozději šest (6) měsíců před skončením kteréhokoli z období trvání této smlouvy svůj záměr smlouvy dále neprodloužit, a to formou doporučeného dopisu odeslaného v souladu s článkem XIII. této smlouvy.

VII. Výše nájemného

- 7.1 Podnájemce se zavazuje platit Nájemci za předmět nájmu roční nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve výši 6.000,- Kč (slovy: šesttisíc korun českých). V souladu s platnými právními předpisy bude k nájemnému připočítávána příslušná sazba DPH. DUZP se považuje za uskutečněné vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí.
- 7.2 V nájemném není zahrnuta úhrada za poskytování elektrické energie. Hodnota spotřebované elektrické energie dle skutečného odběru odečteného Nájemcem na instalovaném elektroměru Podnájemce, bude Podnájemci Nájemcem účtována čtvrtletně, dle skutečných cen účtovaných dodavatelem.
- 7.3 Nájemné a náklady za poskytovanou elektrickou energii budou hrazeny čtvrtletně Podnájemcem převodem na účet Nájemce, a to na základě doručených faktur – daňových dokladů, které Nájemce vystaví a zašle Podnájemci vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí v následující výši a struktuře:
nájemné: **1.500,- Kč**
elektrická energie: **dle skutečné spotřeby a ceny**

Výše uvedené nájemné se po dobu trvání nájmu vždy jednou za rok změní o hodnotu meziroční inflace oznámené Českým statistickým úřadem zaokrouhlenou na celá čísla směrem dolů. Nájemné se změní počínaje dalším měsícem následujícím po měsíci, kdy bude hodnota meziroční inflace zveřejněna Českým statistickým úřadem na jeho oficiálních webových stránkách. Meziroční inflací se rozumí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Poprvé se takto změní nájemné po oznámení meziroční inflace oznámené Českým statistickým úřadem pro rok 2012, přičemž podnájemce bude o nové výši nájemného písemně vyrozuměn.

Splatnost faktur činí 30 dnů od doručení faktury Podnájemci. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů, budou obsahovat finanční kód lokality uvedený v záhlaví této smlouvy a budou zasílány doporučeně na fakturační adresu Podnájemce:

PODATELNA

Telefónica Czech Republic, a.s.

Za Brumlovkou 266/2

140 22 Praha 4, Michle

- 7.4 Je-li Podnájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je Nájemce oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 0,1% za každý den prodlení z dlužné částky.
- 7.5 Nájemce je povinen informovat Podnájemce bez zbytečného odkladu o detailech svého bankovního spojení nebo o jakémkoliv změně týkající se detailů bankovního spojení. Jakákoliv změna podrobností bankovního spojení bude Podnájemci oznámena doporučeným dopisem podepsaným osobou nebo osobami oprávněnými jednat jménem Nájemce adresovaným do sídla Podnájemce.
- V případě, že Nájemce neoznámí Nájemci bez zbytečného odkladu změnu bankovního spojení a vystaví daňový doklad obsahující změněné bankovní spojení, o kterém nebyl Podnájemce informován, doba splatnosti stanovená v takovém daňovém dokladu se prodlužuje do doby doručení doporučeného dopisu podepsaného osobou nebo osobami oprávněnými jednat jménem Nájemce Podnájemci a potvrzujícího nové bankovní spojení.
- Pokud se vyskytne jakákoliv nesrovnalost mezi bankovním spojením uvedeným v daňovém dokladu Nájemce a bankovním spojením doposud pravidelně používaným Nájemcem podle smlouvy, oznámí Podnájemce Nájemci tuto skutečnost, jakmile vyjde najevo.

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 Podnájemce na vlastní náklady po převzetí předmětu nájmu. Podnájemcem instalované zařízení a ostatní vybavení zůstávají po celou dobu trvání této smlouvy ve výlučném vlastnictví Podnájemce.
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“). Nájemce 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, Podnájemce se zavazuje takové změny či úpravy týkající se předmětu nájmu předložit Nájemci.

Nájemce se zavazuje vyjádřit se k takto předloženým změnám či úpravám ve lhůtě sedmi kalendářních dnů ode dne jeho předložení.

3. Podnájemce 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. Nájemce se zavazuje poskytnout Podnájemci veškerou nezbytnou součinnost a souhlasí, aby tato smlouva byla použita jako podklad pro příslušné správní řízení.
4. Nájemce souhlasí, že úpravy předmětu provedené Podnájemcem, 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 Podnájemce.

Nájemce prohlašuje, že Budovu, jejíž součástí je předmět nájmu, daňově neodepisuje dle příslušných ustanovení zákona ZDP. Zároveň Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Podnájemce pro potřeby daňových odpisů zatřídí uvedené technické zhodnocení do příslušné odpisové skupiny tak, jak by bylo toto technické zhodnocení zatříděno v případě, kdyby bylo odepisováno Nájemcem.

V souladu s § 28 odstavcem 3 ZDP Nájemce prohlašuje, že nezvýší vstupní cenu Budovy o hodnotu těchto úprav.

IX.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti Podnájemce
 - a) Podnájemce 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 Nájemce, je povinen tyto škody nahradit. Podnájemce 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 Nájemcem. Náklady na tyto úpravy uhradí Podnájemce, pokud nebude dohodnuto jinak.
 - c) Podnájemce je povinen upozornit Nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod Nájemce. Stejnou povinnost má i Nájemce vůči Podnájemci. 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) Podnájemce 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) Podnájemce 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.

2. Práva a povinnosti Nájemce

- a) Nájemce předá Podnájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
- b) Nájemce 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) Nájemce umožní předáním příslušných klíčů určeným pracovníkům Podnájemce přístup k zařízení (případně vjezd do objektu) a na střechu Budovy kdykoliv podle aktuální potřeby zajišťování provozu ZS. Seznam pracovníků Podnájemce bude Nájemci předán bez zbytečného odkladu.
- d) Nájemce má právo vstupu do předmětu nájmu v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takový vstup neprodleně oznámí Podnájemci. Nájemce se bude v případě pohybu v předmětu nájmu a při eventuálním zásahu (hašení požáru atd.) řídit písemnými pokyny Podnájemce, které budou k dispozici u správce objektu, aby se v maximální míře omezila možnost vzniku škod na zařízení Podnájemce.
- e) Smluvní strany ujednaly, že ve smyslu předcházení škodám a ve smyslu § 100 Zákona je Nájemce povinen předem oznámit Podnájemci jeho úmysl pronajmout či zřídit jiné právo v okolí předmětu nájmu, 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 Nájemce povinen písemně požádat o souhlas Podnájemce. Podnájemce je oprávněn souhlas neudělit pouze pokud by mohlo takovým vztahem dojít k ohrožení funkčnosti jeho zařízení.
- f) Nájemce umožní Podnájemci 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) Nájemce souhlasí s umístěním depozitní schránky Podnájemce 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. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že Podnájemce hrubě porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy a ani přes písemnou výzvu Nájemce nezjedná nápravu.
3. Podnájemce je oprávněn smlouvu vypovědět
- a) z důvodu rekonfigurace sítě, nebo
- b) pokud ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou byla tato smlouva sjednána, nebo

- c) pokud Nájemce hrubě porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy a ani přes písemnou výzvu Podnájemce nezjedná nápravu.
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 Podnájemce povinen vrátit Nájemci předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení a Nájemcem 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. Nájemce 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 Nájemci známy skutečnosti, které by mohly mít bezprostřední vliv na rozhodnutí Podnájemce 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.
4. Podnájemce vyzve Nájemce k předání předmětu nájmu po získání veškerých povolení nutných k zahájení prací podle čl. VIII. této smlouvy, nejpozději do 3 let ode dne uzavření této smlouvy. O zahájení prací, resp. o předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání. V případě, že Podnájemce nevyzve Nájemce k předání předmětu nájmu ve lhůtě v předchozí větě uvedené, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit.
5. Opravy a údržbu výstražného červeného světla, které je majetkem letiště, umístěného na instalovaném zařízení podnájemce, bude provádět nájemce.

XIII. Kontaktní osoby

1. **Nájemce:**

Adresa pro doručování: Jihočeské letiště České Budějovice a.s.
U Zimního stadionu 1952/2,
PSČ 37076 České Budějovice

Kontaktní osoba: Mgr. Jana Müllerová
Tel.: 387 201 815
E-mail: mullerova@airport-cb.cz

2. **Podnájemce:**

Adresa pro doručování: Telefónica Czech Republic, a.s.
Real Estate, Za Brumlovkou 266/2
Praha 4 – Michle, PSČ 140 22

Kontaktní telefonní linky:

pro věci smluvní a správy nemovitostí: 800 298 297 bezplatná tel. linka
pro věci technické: 271 484 409 dohledové centrum TCZ (NMC)

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 třech výtiscích s platností originálu, z nichž Nájemce obdrží jedno paré a Podnájemce 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 a účinnosti dnem 1.7.2011.

V Praze dne: 30.6.2011

za Nájemce:

Jihočeské letiště České Budějovice a.s.

za Podnájemce:

Telefónica Czech Republic, a.s.

Jihočeské letiště |  České Budějovice®
Jihočeské letiště České Budějovice a.s.
U Zimního stadionu 1952/2
370 76 České Budějovice
26093545 DIČ CZ26093545
- 6 -

Telefónica Czech Republic, a.s.
Za Brumlovkou 266/2
140 22 Praha 4
DIČ: CZ 60193336

Ing. Ladislav Ondřích
předseda představenstva

Ing. Jaroslav Kotek
na základě pověření