

sd 1.4 2007

## **Nájemní 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

### **Horácké divadlo Jihlava, příspěvková organizace**

se sídlem: Komenského 1359/22, 587 33 Jihlava

IČ: 00094811

bankovní spojení: Česká spořitelna Jihlava

jejímž jménem jedná Josef Fila, ředitel divadla  
(dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné

a

### **Telefónica O2 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, v

IČ: 60193336

DIČ: CZ60193336

bankovní spojení: UniCredit Bank

zastoupená Vladimírem Helbichem, na základě pověření ze dne 5.2.2007

(dále jen „Nájemce“) na straně druhé

## **I.**

### **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve své správě nemovitost ve vlastnictví kraje Vysočina, a to budovu č.p. 1359, postavenou na pozemku parc.č. 2811 k. ú. Jihlava, obec Jihlava, část obce Jihlava zapsanou na listu vlastnictví č. 14145 (dále jen „Budova“) a je oprávněn pronajmout části této budovy a uzavřít tuto nájemní smlouvu..
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“).

## **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. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do dočasného užívání část budovy uvedené v čl. I. této smlouvy, a to konkrétně část společných prostor – střechy o výměře 24m<sup>2</sup> a strojovny výtahu o výměře 6,82m<sup>2</sup> tak jak je vyznačeno v situačním plánu, ve kterém je vyznačeno umístění technologie a počet anténních stožárů, který je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). K předmětu nájmu neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy.
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 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. Nájemce tímto v návaznosti na výše uvedené prohlašuje, že umístění zařízení, jehož umístění na předmětu nájmu je mj. účelem nájmu, je v souladu s platnými právními předpisy, včetně platných technických norem a hygienických předpisů.

### **V. Odběr elektrické energie**

Pronajímatel umožní Nájemci napojení na přívod elektrické energie a její odběr, přičemž způsob úhrady za Nájemcem spotřebovanou elektrickou energii je upraven v čl. VII. této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že na svůj náklad zajistí instalaci podružného elektroměru s platnou kalibrací a pronajímateli umožní neomezený přístup k tomuto elektroměru.

### **VI. Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 10 let ode dne účinnosti této smlouvy.

## VII.

### Výše nájemného a nákladů na poskytovanou elektrickou energii

Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za předmět nájmu roční nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve výši 120.000,- Kč (slovy: stovcettisíc korun českých).

Pronajímatel není plátce DPH. Pokud se Pronajímatel stane plátcem DPH, bude k takto dohodnutému nájemnému účtována daň z přidané hodnoty podle platných právních předpisů a sepsán dodatek se změnou způsobu plateb.

2. V nájemném není zahrnuta úhrada za poskytování elektrické energie. V průběhu kalendářního roku bude Nájemce hradit čtvrtletní zálohy na spotřebovanou elektrickou energii ve výši 15.000,- Kč (slovy: patnácttisíc korun českých).

Nájemné a zálohy na poskytnutou elektrickou energii budou hrazeny Nájemcem převodem na účet Pronajímatele vždy k 15. dni druhého měsíce kalendářního čtvrtletí a to v následující výši a struktuře:

Nájemné	30.000,- Kč
záloha na elektrickou energii	15.000,- Kč
celkem	45.000,- Kč

(slovy: čtyřicetpěttisíc korun českých)

Nejpozději k 31.12. příslušného kalendářního roku provede Pronajímatel vyúčtování záloh podle skutečné výše spotřeby elektrické energie odečtené Pronajímatelem z dodavatelské faktury a z údajů na instalovaném elektroměru Nájemce a vystaví fakturu - účetní doklad.

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

PODATELNA

Telefónica O2 Czech Republic, a.s.

Za Brumlovkou 266/2

Praha 4, Michle

140 22

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.

3. Je-li Nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení stanovený prováděcím předpisem – Nařízení vlády č. 142/1994 ve znění aktuálních předpisů.
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.

5. Výše nájemného bude od 1. 1. 2009 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. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:  
$$N(t+1) = N_t \times (I_t/100)$$
 kde:

$N(t+1)$  je výše nájemného v běžném kalendářním roce

$N_t$  je výše nájemného v předchozím kalendářním roce, a

$I_t$  je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Pokud by takový index nebyl zveřejňován, bude index stanoven znalcem závazně pro obě strany podle zásad posledního oficiálního vyhlášení indexu. Kolísání směrem dolů nepůsobuje žádné změny nájemného.

Takto upravenou výši nájemného bude Nájemce hradit Pronajímateli automaticky.

## 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 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 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 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 souhlas a součinnost při stavebních a jiných úpravách předmětu nájmu, jejichž provedení je nezbytné k dosažení účelu nájmu. Provedení stavebních a jiných úprav nesmí v žádném případě narušit či omezit provoz divadla.

4. Pronajímatel souhlasí, že veškeré povolené 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.

Pronajímatel prohlašuje, že budovu, jejíž součástí je předmět nájmu, daňově odepisuje ve 4. odpisové skupině dle příslušných ustanovení zákona ZDP. Pronajímatel se zavazuje na základě žádosti nájemce písemně sdělit nájemci údaje potřebné ke správnému zařazení budovy pro účely odepisování v souladu se zák. č. 586/1992 Sb.

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 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.
  - 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, nevýhradně užívat i související prostory.
  - e) 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.
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 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 takový 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 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 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
  - a) Nájemce hrubě porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy a ani přes písemnou výzvu Pronajímatele nezjedná nápravu.
  - b) Nájemce užívá i přes písemnou výzvu k nápravě předmět nájmu v rozporu s ustanovením této smlouvy, nebo
  - c) Nájemce je bezdůvodně více než o jedno čtvrtletí v prodlení s placením nájemného a Pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného nebo úhrad za poskytnutou energii se stanovením dodatečné 30 denní lhůty k platbě, přičemž Nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě, nebo
  - d) Nájemce provádí stavební úpravy bez souhlasu Pronajímatele
3. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět
  - a) z důvodu rekonfigurace sítě, nebo
  - b) pokud ztratí způsobilost k provozování činností, 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 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. Stavební úpravy mající charakter technického zhodnocení budou Nájemcem na vlastní náklady odstraněny. 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 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. Nájemce je povinen zahájit práce podle čl. VIII. této smlouvy nejpozději do 1 roku ode dne podpisu této smlouvy. V případě, že Nájemce nezíská pravomocná rozhodnutí orgánů státní správy nezbytná k instalaci zařízení, nebo nedojde k zahájení prací podle tohoto článku ve lhůtě zde uvedené, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit. O zahájení prací, resp. o předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání. Nájemce se zavazuje vyzvat Pronajímatele k předání předmět nájmu bez zbytečného odkladu po získání veškerých povolení nutných k zahájení prací.

### **XIII. Kontaktní osoby**

1. **Pronajímatel:**  
Adresa pro doručování: Horácké divadlo Jihlava, Komenského 1359/22, 587 33  
Jihlava  
Kontaktní osoba: Bohumil Šmergl  
Tel.: 567161062  
E-mail: provoz@hdj.cz
  
2. **Nájemce**  
Adresa pro doručování: Telefónica O2 Czech Republic, a.s.  
Real Estate, Za Brumlovkou 266/2, 140 22 Praha 4  
Kontaktní telefonní linky: [REDACTED] bezplatná tel. linka pro věci smluvní a správy  
nemovitostí  
Kontaktní osoba: Jiří Chytka  
Tel.: [REDACTED] 002 660 277
  
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 Pronajímatel obdrží jedno paré a Nájemce 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 dnem jejího podpisu a účinnosti dnem podepsání protokolu o předání předmětu nájmu podle čl.12.4. této smlouvy.
7. Rada kraje Vysočina projednala návrh na uzavření smlouvy o nájmu na svém zasedání dne 23.10. 2007 a usnesením 1425/30/2007/RK udělila souhlas s uzavřením nájemní smlouvy.

V Jihlavě dne ..... 20 -12- 2007 .....

V Praze dne ..... 20 -12- 2007 .....


za Pronajímatele

za Nájemce

O2 Czech Republic, a.s.  
Brumlovkou 266/2  
Praha 4  
193336



Vladimír

 Horácká  
příspěvková organizace  
Komenského 22  
586 47 Jihlava  
- 3 -

PŘÍKAZCE OPERACE  
SPRÁVCE ROZPOČTU  
HLAVNÍ ÚČETNÍ

