

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, kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

Střední odborná škola a Gymnázium Staré Město,

vykonávající správu nemovitostí ve vlastnictví kraje

IČ: 60371790 DIČ: CZ60371790

Velehradská 1527, Staré Město, 686 03

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupena Ing. Zdislavou Svobodovou, ředitelkou

(dále jen „pronajímatel“)

a

Telefónica O2 Czech Republic, a.s.

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

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

IČ: 60193336

DIČ: CZ60193336

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

zastoupena na základě pověření představenstva společnosti Michalem Melčem, ředitelem pro nemovitosti

identifikační kód: UHSTM; finanční kód: 28279

kontakt: **Dohledové centrum TO2**, tel.č.: 271 484 409, mail: **nmc.cz@o2.com**

(dále jen „Nájemce“) na straně druhé

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že Zlínský kraj je výlučným vlastníkem budovy č.p. 1522, na pozemku parc.č. st. 1632/2 v k. ú. Staré město u Uherského Hradiště, zapsané na listu vlastnictví 4813, vedené na Katastrálním úřadě pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště. Předmětem nájmu je prostor o podlahové ploše 20 m² ve 3. nadzemním podlaží v objektu Střední odborné školy a Gymnázia Staré Město a části střechy pro umístění anténních stožárů. Pronajímatel má právo hospodaření se svěřeným majetkem kraje výše uvedeného (dále jen „Budova“).
2. Předmětem podnikání Nájemce je: poskytování telekomunikačních služeb. 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 a účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou k užívání v Budově:
 - a) nebytový prostor o výměře [REDAKCE] umístěný ve 3. nadzemním podlaží (dále jen „nebytový prostor“);
 - b) prostor na střeše o výměře [REDAKCE] (podle § 663 a násl. zákona 40/1990 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „prostor“).
2. Nebytový prostor podle čl. III. odst. 1 písm. a) této smlouvy a prostor podle čl. III. odst. 1 písm. b) této smlouvy společně tvoří předmět nájmu (dále jen „předmět nájmu“).
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 předmětné prostory jsou ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nebytových prostor a prostor, tj. 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 napojení na přívod elektrické energie a její odběr, přičemž způsob úhrady za Nájemcem spotřebovanou elektrickou energií je upraven v čl. VII. této smlouvy.

VI.**Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od **1.5.2010 do 30.4.2012**.
2. Pronajímatel se zavazuje prodloužit dobu nájmu, vždy o dalších 2 let, 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. V souladu s platnými právními předpisy, bylo dohodnuto nájemné za předmět nájmu podle čl. I v celkové výši 11.000,-Kč ročně (slovy: jedenácttisíc korun českých), a to následovně:
nájemné za místnost o výměře [REDAKCE] činí [REDAKCE] a za část střechy o výměře [REDAKCE] činí nájemné [REDAKCE],
 - a. V souladu s platným zákonem o DPH nebude k nájemnému připočítávána příslušná sazba této daně, neboť nájemné je dle § 56, odst. 4 osvobozeným plněním.
 - b. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na poskytovanou el. energii. Smluvní strany sjednávají roční paušální částku za poskytovanou el. energii ve výši 84 000,00 Kč (slovy: osmdesátčtyřtisíce korun českých).
 - c. Pronajímatel i nájemce jsou plátcí DPH.
2. Nájemné a náklady za el. energii budou nájemci účtovány čtvrtletně fakturou (daňovým dokladem) vystavenou pronajímatelem ve výši:
 - a. nájemné 2.750,00 Kč
 - b. el. energie 21.000,00 Kč + DPH
 - c. Celkem 23.750,00 Kč + DPH za el. energii**
 - d. (slovy: dvacetřítisíc sedmsetpadesát korun českých).
3. 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.
4. Je-li Nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
5. 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.

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.
7. Úprava výše nájemného bude provedena na základě faktury od Pronajímatele, který je oprávněn tuto změnu dorovnat ve faktuře při následující platbě nájemného.
8. 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 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 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“). Pronajímatel 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, 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 o de den 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 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.
5. 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, 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 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 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 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 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

C.
Alu

- 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. 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. 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, která by bránila 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: SOŠ a Gymnázium, Velehradská 1527, 686 03 Staré Město
 Kontaktní osoba. Šáchová Ludmila
 Tel . 606 856 273
 E-mail: szesgsm@szesgsm.cz

2. **Nájemce**

Adresa pro doručování: **Telefónica O2 Czech Republic, a.s.**
 Real Estate, Praha 4, Michle, Za Brumlovkou 266/2,
 PSČ 140 22
 Kontaktní telefonní linky: 800 298 297 bezplatná tel linka pro věci smluvní a správy nemovitostí

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 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 občanského zákoníku v platném znění

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. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.5.2010.
5. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a Nájemce jedno vyhotovení.
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.

Ve Starém Městě dne 30.4.2010
Za Pronajímatele:
SOŠ a Gymnázium

V Praze dne 30.4.2010
Za Nájemce:
Telefónica O2 Czech Republic, a.s.


Ing. Zdislava Svobodová
ředitelka školy


Michal Melč
ředitel pro nemovitosti

