

Nájemní smlouva

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

Obec Huslenky

se sídlem: Huslenky 494, PSČ 756 02
IČ: 00303828
DIČ: CZ00303828
zastoupena panem Oldřichem Suralou, starostou obce
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 1770378389/0800
(dále jen „**Pronajímatel**“) na straně jedné

a

Telefónica 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
zastoupena Ing. Jaroslavem Kotkem, na základě pověření ze dne 28.1.2009
bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
číslo účtu: 480512004/2700
identifikační kód: **VSHUA**, finanční kód: **47178**
(dále jen „**Nájemce**“) na straně druhé

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 290 v obci Huslenky, postavené na pozemku parcelní číslo st. 1352 v k. ú. Huslenky, zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín. Budova se nachází na adrese Bařiny 290, Huslenky, PSČ 756 02 (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“).

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:
 - a) část prostor – střechy Budovy o výměře 2 m²,
 - b) část prostor – půdy Budovy o výměře 3 m²,
 - c) prostory a části v/na Budově, které jsou potřebné pro kabelová propojení, tj. na vedení kabelů mezi:
 - technologií Nájemce a existujícím rozvaděčem nízkého napětí Budovy,
 - technologií Nájemce a stožáry Nájemce s anténami,
 - technologií Nájemce a existujícím datovým rozvaděčem Budovy, které Nájemce na vlastní náklady a v souladu s čl. VIII. bod 2. této smlouvy zhotoví a s jejichž zhotovením Pronajímatel podpisem této smlouvy výslovně souhlasí.
2. Část Budovy podle čl. III. odst. 1. písm. a), čl. III. odst. 1. písm. b) této smlouvy a prostory na vedení kabelů podle čl. III. odst. 1. písm. c) této smlouvy společně tvoří Předmět nájmu (dále jen „Předmět nájmu“). Předmět nájmu podle čl. III. odst. 1. písm. a), b) a c) je schematicky zakreslen a vyznačen v situačním plánu, který je jako příloha č. 1 a příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že je se stavem Předmětu nájmu seznámen a že ho za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přijímá.
4. Nájemce je oprávněn nevýhradně užívat i část 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 sítí, a poskytování služeb elektronických komunikací ve smyslu Zákona.

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, a to na dobu 10 (deseti) let ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Po uplynutí doby nájmu v souladu s článkem VI. odst. 1. této smlouvy bude smlouva automaticky prodloužena vždy o dalších 5 (pět) 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 a nákladů na poskytovanou elektrickou energii

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za předmět nájmu roční nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve výši 36.000,- Kč (slovy třicet šest tisíc korun českých), a to následovně:
 - 15.000,- Kč (slovy patnáct tisíc korun českých) ročně za část Budovy dle čl. III., odst. 1 písmeno a) této smlouvy,
 - 15.000,- Kč (slovy patnáct tisíc korun českých) ročně za část Budovy dle čl. III., odst. 1 písmeno b) této smlouvy,
 - 6.000,- Kč (slovy šest tisíc korun českých) ročně za část předmětu nájmu dle čl. III., odst. 1 písmeno c) této smlouvy.

V souladu s platnými právními předpisy bude k nájemnému připočítávána příslušná sazba DPH. DUZP se považuje za uskutečněné vždy k 15. dubnu příslušného kalendářního roku.

2. V nájemném není zahrnuta úhrada za poskytování elektrické energie. Hodnota spotřebované elektrické energie dle skutečného odběru odečteného Pronajímatelem z dodavatelské faktury a z údajů na instalovaném elektroměru Nájemce, bude Nájemci Pronajímatelem přeúčtována ročně. V souladu s platnými právními předpisy bude k ceně za spotřebovanou elektrickou energii připočítávána příslušná sazba DPH. DUZP se považuje za uskutečněné dnem zjištění výše přeúčtované částky podle skutečného odběru.
3. Nájemné a náklady na spotřebovanou elektrickou energii budou hrazeny Nájemcem převodem na účet Pronajímatele, a to na základě faktury – účetního dokladu, který Pronajímatel vystaví a zašle Nájemci vždy k 15. dubnu příslušného kalendářního roku v následující výši a struktuře:

nájemné za příslušný kalendářní rok	36.000,- Kč + DPH
elektrická energie za předcházející kalendářní rok	dle zjištěné částky + DPH

Nájemné za první období nájmu, tj. ode dne účinnosti smlouvy do konce příslušného kalendářního roku, bude fakturováno Pronajímatelem společně s platbou za další kalendářní rok.

4. 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 hlavičce této smlouvy a budou zasílány doporučeně na fakturační adresu Nájemce:

PODATELNA
Telefónica 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.

5. Je-li Nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
6. 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 doklad obsahující změněné bankovní spojení, o kterém nebyl Nájemce informován, doba splatnosti stanovená v takovém účetním 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 dokladu Pronajímatele a bankovním spojením doposud pravidelně používaným Pronajímatelem podle smlouvy, oznámí Nájemce Pronajímateli tuto skutečnost, jakmile vyjde najevo.

7. 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 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 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 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.

Pronajímatel prohlašuje, že Stavbu, jejíž součástí je předmět nájmu, daňově odepisuje v **BUDE DOPLNĚNO**. odepisové skupině dle příslušných ustanovení zákona ZDP.

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

VARIANTA když daňově neodepisuje:

Pronajímatel prohlašuje, že Stavbu, jejíž součástí je předmět nájmu, daňově neodepisuje dle příslušných ustanovení zákona ZDP. Zároveň Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že Nájemce pro potřeby daňových odpisů zařídí uvedené technické zhodnocení do příslušné odepisové skupiny tak, jak by bylo toto technické zhodnocení zaříděno v případě, kdyby bylo odepisováno Pronajímatelem.

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 má pojištění na škody třetím stranám vzniklé v souvislosti s jeho činností. 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 mikrovláknového 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 smlouvenému 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.
 - 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 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 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
 - a) z důvodu 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 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, 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 vyzve Pronajímatele 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 Nájemce nevyzve Pronajímatele k předání Předmětu nájmu ve lhůtě v předchozí větě uvedené, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit.

XIII.

Kontaktní osoby

1. **Pronajímatel:**

Adresa pro doručování:	Obecní úřad Huslenky Huslenky 494 PSČ 756 02
Kontaktní osoba:	Oldřich Surala
Tel.:	+ 420 571 445 075
E-mail:	starosta@huslenky.cz
2. **Nájemce**

Adresa pro doručování:	Telefónica 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
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.
2. Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích:
- Záměr obce Huslenky pronajmout část nemovitosti uvedené v čl. I., odst. 1 této smlouvy byl zveřejněn v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve dnech od **DOPLNIT** do **DOPLNIT**. Uzavření této smlouvy a nájemné bylo schváleno na zasedání zastupitelstva obce Huslenky usnesením č. **DOPLNIT** dne **DOPLNIT**.
3. 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.
4. 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.
5. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží jedno pare a Nájemce dvě pare.
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.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem podepsání protokolu o předání Předmětu nájmu podle čl. XII. odst. 4. této smlouvy.

V Huslenkách dne _____

V Praze, dne _____

Za Pronajímatele

Za Nájemce

Obec Huslenky

Telefónica Czech Republic, a.s.

Oldřich Surala
starosta obce

Ing. Jaroslav Kotek
na základě pověření ze dne 28.1.2009