

# NÁVRH NÁJEMNÍ SMLOUVY

## **SMLOUVA O UMÍSTĚNÍ ZAŘÍZENÍ**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením zákona č. 40/1964 Sb. (Občanský zákoník) v platném znění uzavřeli následující smlouvu :

**Půjčitel – majitel objektu :** **Obec Slatinice**

Sídlo: Slatinice 50, 783 42 Slatinice  
IČ : 00299456  
DIČ: CZ00299456  
zastoupené: Jiří Ambros, starosta  
bankovní spojení: ČS.a.s. č.ú. – 1801703309/0800

(jako půjčitel, dále jen jako „**MAJITEL OBJEKTU**“)

a

**Provozovatel:** **BAJA Group s.r.o.**

Sídlo: Olomouc , Hodolany , Holická 1173/49a , PSČ 779 00  
Zapsáno u OR u Krajského soudu v Ostravě , oddíl C , vložka 51651  
IČ: 27781755  
DIČ: CZ 27781755  
zastoupen: **Oldřich Hübner (jednatel)**

bankovní spojení: Rf-banka Ostrava  
číslo účtu: -2524493001/5500

(dále jen jako „**PROVOZOVATEL**“)

(jako nájemce, dále jen jako „**PROVOZOVATEL**“)

### **I. Předmět smlouvy**

1. Majitel objektu prohlašuje, že je jediným a výlučným vlastníkem budovy bez č.p. – vodojem ve Slatinicích na pozemku st.369, které jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj se sídlem v Olomouci, Katastrální pracoviště Olomouc na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec a katastrální území Slatinice 749818 (dále jen jako „**Objekt**“ nebo „**Předmět smlouvy**“).
2. Předmětem smlouvy je umístění a provozování technického zařízení ve vlastnictví provozovatele pro datové přenosy a bezdrátové připojení koncových účastníků především k síti Internet (Access Point - dále jen jako „AP“ nebo „TZ“ jako „technické zařízení“) v prostorách objektu, který je specifikován v odst. 1 tohoto článku smlouvy, AP budou umístěny na nově vybudovaném stožáru. Celková plocha potřebná k umístění zařízení je cca 5 m<sup>2</sup>.
3. Majitel objektu umožní Provozovateli umístit, provozovat, udržovat a opravovat AP v rozsahu potřebném k plnění odst. 2 tohoto článku smlouvy.
4. Majitel objektu prohlašuje, že předmětné prostory splňují všechny požadavky stanovené právními předpisy pro účel nájmu. Současně prohlašuje, že si není vědom toho, že existují nějaké právní nebo jiné vady, které by mohly bránit řádnému užívání dle této smlouvy.
5. Předmět smlouvy je Provozovatel oprávněn užívat ode dne účinnosti této smlouvy.

## II. Účel smlouvy

1. Provozovatel může v předemných prostorech instalovat, provozovat, udržovat a opravovat AP. Provozovatel má právo na umístění technologie, napájení, kabelové trasy připojení na rozvod elektrické energie a kabelové propojení mezi technologií a anténami v rozsahu potřebném k plnění účelu této smlouvy. Veškerá uvedená zařízení zůstávají trvale ve výlučném vlastnictví Provozovatele.
2. Provozovatel prohlašuje, že splňuje zákonné požadavky na poskytování služeb spojených s provozem technického zařízení. Tyto služby je oprávněn poskytovat na základě Všeobecného osvědčení č. 1764 vydaného dne 1.12.2006 Českým telekomunikačním úřadem v pásmu 2,4Ghz a 5,4-5,8Ghz a 10Ghz.

## III. Provozní režim instalovaného zařízení

Instalovaná zařízení Provozovatele pracují v běžném provozu v automatickém režimu bez obsluhy. Příkon všech zabudovaných zařízení v normálním pracovním režimu dosahuje dlouhodobě průměrné hodnoty menší než 0,5 kW.

## IV. Doba platnosti smlouvy, cesse

1. Smlouva se sjednává na dobu určitou 5 let. Doba platnosti se automaticky prodlužuje o dalších 5 (slovy: pět) let, pokud některá ze smluvních stran nedoručí do devadesáti dnů před začátkem této následné doby platnosti druhé straně písemné oznámení, že prodloužení smlouvy odmítá.
2. Majitel objektu a Provozovatel se dohodli, že Provozovatel je oprávněn tuto smlouvu, tj. veškerá práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající, cedovat (postoupit) na svého nástupce, pokud nástupce bude provozovat stejnou činnost jako Provozovatel. Cesse bude dána Majiteli objektu Provozovatelem písemně na vědomí.

## V. Výše a splatnost úhrady za umístění zařízení a náklady na služby

1. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemné bude činit částku ve výši

**10000,-Kč bez DPH za rok** (slovy: deset tisíc korun českých).

Tato částka zahrnuje úhradu nákladů za služby, především spotřebovanou elektrickou energii na provoz AP, náklady na údržbu a provoz objektu mimo předemné prostory (zejména úklid a údržba prostor).

Případné změna cena nájmu bude předmětem písemného dodatku smlouvy.

Úhrada nájemného a služeb bude hrazena jednorázově jednou ročně a to vždy v prosinci daného roku. V souladu s platným zákonem o DPH je uvedená částka nájemného částkou bez DPH (sazba DPH za pronájem nebytových prostor je 21 %). Časový interval splátky může být upraven dodatkem této smlouvy.

2. Úhrada nájemného začne od 1.1. 2013 a celá splátka bude poukazována (placena) Provozovatelem na účet Majitele objektu vždy se splatností nejpozději do 20. prosince daného roku, a to způsobem podle ustanovení tohoto článku smlouvy.
3. Sjednanou částku ročního nájemného je možné každoročně nejpozději k 31. květnu procentuelně zvyšovat zpětně s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku, a to o částku rovnající se roční míře inflace za předcházející kalendářní rok tak, jak bude publikována Českým statistickým úřadem. Tuto skutečnost Majitel objektu písemně oznámí nejpozději k uvedenému datu Provozovateli. Úprava úhrady dle tohoto ustanovení je poprvé možná v kalendářním roce 2014. Úhrada takto vzniklého nedoplatku za první platební období v běžném roce se provede jako součást platby za druhé pololetní platební období běžného roku, bez nároku na penalizaci a další možné sankce vyplývající ze smlouvy. V případě zvýšení sazby DPH se navýší písemným dodatkem i smlouvené nájemné.
4. Úhrada je považována za zaplacenou dnem připsání příslušné částky na účet Majitele objektu. Dostane-li se do prodlení s placením úhrady dle ustanovení odst. 1 tohoto čl. smlouvy, je Majitel objektu oprávněn účtovat Provozovateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

*R.*

## VI. Práva a povinnosti smluvních stran

### A. Práva a povinnosti Provozovatele

1. Provozovatel je povinen užívat Předmět smlouvy v souladu s ustanoveními této smlouvy, dbát o jeho dobrý stav a zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde zaviněním Provozovatele ke škodám na majetku Majitele objektu, je povinen tyto škody nahradit, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2. Provozovatel může využívat předmětné prostory pouze v rozsahu daném čl. II.
3. Všechny úpravy Objektu a předmětných prostor (jedná se zejména o jejich případné stavební úpravy nebo zásahy do jejich současné stavební dispozice, eventuálně změny v rozvodech inženýrských sítí), které vyžádá jejich přizpůsobení smluvenému účelu, musí být předem projednány oběma stranami. V případě úprav většího rozsahu, např. vyžadujících stavební povolení budou plánované úpravy zachyceny v projektu a ten schválen Majitelem objektu. Projekt bude respektovat platné technické normy, právní předpisy i oprávněné zájmy, potřeby a požadavky Majitele objektu.
4. Provozovatel zajistí případné schválení projektové dokumentace příslušnými orgány a vydání potřebných povolení k její realizaci, jakož i provedení veškerých prací, a to na vlastní náklady.
5. Provozovatel je povinen upozornit Majitele objektu na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod Majiteli objektu. Stejnou povinnost má i Majitel objektu vůči Provozovateli. 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.
6. Provozovatel odpovídá za bezpečnost práce a požární ochranu při montáži, údržbě a provozu svého zařízení. Stejnou povinnost má i Majitel objektu.
7. Provozovatel je oprávněn přizpůsobovat instalované AP včetně antén danému stavu techniky a jeho potřebám a změnit ji zcela nebo částečně.
8. Provozovatel je povinen obstarat veškerá potřebná úřední povolení pro instalaci, opravu, údržbu a provoz AP. Majitel objektu je povinen spolupracovat s Provozovatelem v souvislosti s obstaráváním veškerých potřebných povolení a zdržet se jakýchkoli úkonů, které by mohly zdržet či znemožnit udělení příslušného (příslušných) povolení. Provozovatel se zavazuje umístit AP do objektu vodojemu tak, aby nedošlo k narušení venkovního vzhledu.
9. Provozovatel se zavazuje hradit úplatu dle čl. V. po celou dobu trvání této smlouvy.
10. Provozovatel má právo na poměrnou slevu úhrady, na základě oboustranně odsouhlaseného protokolu ve formě dobropisu, pokud dojde bez jeho zavinění nebo vinou Majitele objektu k omezenému užívání Předmětu smlouvy.
11. Provozovatel se zavazuje, že bude v souladu s platnými právními normami a dalšími předpisy a na vlastní náklad provádět stanovené revize vyhrazených technických zařízení, která jsou v Objektu instalována.
12. Provozovatel prohlašuje, že je řádně pojištěn, a proto na sebe přebírá odpovědnost za veškeré škody na majetku Majitele objektu, za újmu na zdraví nebo smrt osob, pokud k těmto událostem dojde v příčinné souvislosti s instalací AP v objektu Majitele objektu. Podpisem této smlouvy Provozovatel potvrzuje, že byl ze strany Majitele objektu seznámen s místními podmínkami provozu objektu.

### B. Práva a povinnosti Majitele objektu

1. Majitel objektu předá Provozovateli předmětné prostory nejpozději v den zahájení instalace AP ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Bezprostředně před zahájením instalace bude vypracován předávací protokol, který bude jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Majitel objektu se zavazuje, že umožní Provozovateli provést napojení výše uvedeného AP na zdroje energie. Pokud bude nutné tyto vybudovat, poskytne Provozovateli veškerou vyžádanou součinnost pro získání příslušných povolení pro výstavbu sítí. Náklady na vybudování této sítě ponese Provozovatel ze svého.
3. Majitel objektu je povinen udržovat předmětné prostory ve stavu způsobilém k smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním spojen.
4. Majitel objektu umožní určeným osobám Provozovatele dohodnutým způsobem přístup do předmětu smlouvy kdykoliv podle aktuální potřeby Provozovatele. Do jiných než předmětných prostor Objektu umožní Majitel

Objektu Provozovateli přístup pouze tehdy, pokud by vstup do těchto prostor byl nezbytný pro instalaci, údržbu, prohlídky nebo opravy AP Provozovatele. Do Objektu mohou vstupovat pouze osoby pověřené Provozovatelem. Tyto osoby jsou však povinny předem se prokázat Majiteli objektu dohodnutým způsobem. Seznam oprávněných osob a způsob přístupu je popsán v Příloze č. 2 této smlouvy.

5. Bude-li Majitel objektu nebo jiný provozovatel chtít instalovat na objektu jiné elektronické nebo rádiové zařízení, na které se nevztahuje tato smlouva, bude oprávněn tak učinit pouze s předchozím písemným souhlasem Provozovatele, který však může být odepřen pouze v případě, že by uvedené zařízení mohlo narušovat provoz AP Provozovatele či jeho zájmy.

## VII. Ukončení platnosti smlouvy, výpověď

1. Ukončit platnost smlouvy je možné uplynutím doby platnosti dle čl. IV odst.1, před uplynutím doby platnosti pak pouze písemnou výpovědí nebo písemnou dohodou smluvních stran.
2. Výpověď lze učinit pouze písemnou formou s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bude doručena výpověď druhé smluvní straně.

V případě nejasností se má za to, že výpověď, příp. jakákoliv jiná písemnost dle této smlouvy byla doručena druhé smluvní straně nejpozději třetí pracovní den následující po pracovním dnu, ve kterém byla písemná výpověď, příp. jiná písemnost předána k poštovní přepravě držiteli poštovní licence do sídla druhé smluvní strany.

3. Obě smluvní strany souhlasí s tím, že výpověď je možné dát také se zkrácenou výpovědní lhůtou v trvání 3 měsíců a to pouze z níže uvedených důvodů.

**3.1.** Majitel objektu může vypovědět uzavřenou smlouvu pouze z následujících důvodů :

- Provozovatel užívá předmětný prostor v rozporu s ustanoveními této smlouvy,
- Provozovatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající především z čl. VI této smlouvy,
- Provozovatel je více než dva měsíce v prodlení s placením úhrady, přestože jej Majitel objektu písemně vyzval k zaplacení dlužné úhrady se stanovením nového termínu platby.

**3.2.** Provozovatel může vypovědět uzavřenou smlouvu pouze z následujících důvodů:

- Nebude možné dosáhnout účelu nájmu dle čl. II. této smlouvy bez zavinění Provozovatele,
- Ztratí-li Provozovatel způsobilost k provozování činnosti, která je účelem této smlouvy,
- Předmětný prostor se stane bez zavinění Provozovatele nezpůsobilý ke smluvenému účelu užívání,
- Majitel objektu hrubě porušuje své povinnosti vyplývající především z čl. VI. této smlouvy.

4. Smlouva zaniká bez možnosti uplatnit výpovědní lhůtu zánikem objektu jako celku nebo předmětných prostor, nebo zánikem právnické osoby Provozovatele bez právního nástupce. O uvedených skutečnostech je jedna smluvní strana povinna bez prodlení písemně informovat druhou smluvní stranu.

## VIII. Vypořádání při skončení sjednané doby umístění zařízení

Při ukončení platnosti smlouvy je Provozovatel povinen uvolnit Objekt a předmětné prostory a vrátit je Majiteli objektu ve stavu, v jakém je převzal a jak byly popsány v předávacím protokolu, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení a Majitelem objektu schváleným úpravám, nebo poskytnout odpovídající finanční odškodnění. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplacené úhrady za umístění zařízení) bude provedeno do 60-ti kalendářních dnů ode dne ukončení platnosti smlouvy.

## IX. Platnost a účinnost smlouvy

Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

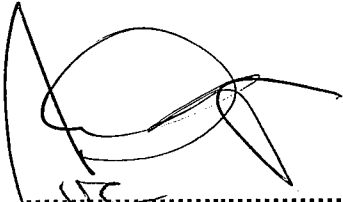
## X. Závěrečná ustanovení

1. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti, zůstávají ostatní, tímto pozbytím nedotčená ustanovení, v platnosti. Neúčinné ustanovení se nahradí takovým, které odpovídá nebo bude odpovídat co nejlépe původnímu záměru v ekonomickém smyslu.

2. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přejdou na právní nástupce příslušné smluvní strany s podmínkou, že s tím vysloví písemný souhlas i druhá strana. Případnou žádost o souhlas s právním nástupnictvím je povinna ta smluvní strana, které se to týká, oznámit druhé smluvní straně alespoň 3 měsíce předem, nebude-li dohodnuto jinak.
3. Tato smlouva se spravuje českým právním řádem. V případě sporů se smluvní strany zavazují je řešit na úrovni jednání svých statutárních zástupců. Nedojde-li mezi nimi k dohodě, je příslušný obecný soud strany žalované.
4. Jakékoliv změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou, odsouhlasenou oběma smluvními stranami jako její dodatek.
5. Pro případ zasilání písemností se smluvní strany dohodly, že veškeré písemnosti určené druhé smluvní straně budou zasílané na adresu sídla uvedené v této smlouvě, příp. na jiné druhou smluvní stranou poslední ohlášené sídlo. Změnu sídla je jedna smluvní strana povinna ohlásit druhé smluvní straně písemně, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy změna vstoupila v platnost.
6. Tato smlouva včetně všech příloh se vyhotovuje ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly před jejím podpisem, že byla uzavřena svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, přičemž určitost, pravost a svobodnou vůli potvrzují níže uvedenými podpisy.

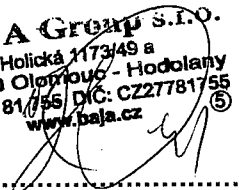
Ve Slatinicích dne 1.1.2013

**OBEC SLATINICE**  
783 42 Slatinice č.p. 50  
IČ: 00299456, DIČ: CZ00299456  
tel./fax: 585 754 368 (4)



.....  
**Majitel objektu**

**BAJA Group s.r.o.**  
Holická 1173/49 a  
779 00 Olomouc - Hodolany  
IČ: 277 81 755 DIČ: CZ27781755  
www.baja.cz



.....  
**Provozovatel**

# DODATEK Č. 1

## K NÁJEMNÍ SMLouvĚ ZE DNE 1.1.2013

Smluvní strany:

**1. Obec Slatinice**

Slatinice 50, 783 42 Slatinice  
zastoupeno: Bc. Ondřej Mikmek (starosta obce)

IČO: 00299456

DIČ: CZ00299456

Bank. spojení : Česká spořitelna, a.s. 1801703309

(dále jen "majitel objektu")  
na straně jedné, a

**2. Baja Group s.r.o.**

Sídlo: Holická 1173/49a, 779 00 Olomouc Hodolany  
zastoupeno: Jan Larisch - jednatel

IČO: 27781755

DIČ: CZ 27781755

Bank. spojení : Raiffeisenbank a.s. 2524493001/5500

Zapsáno v OR u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 51651

(dále jen "provozovatel")  
na straně druhé,

uzavírají tento dodatek ke stávající nájemní smlouvě ze dne 1.1.2013

### smlouvu o umístění zařízení:

Předmětem této nájemní smlouvy je:

**„Závazek majitele objektu poskytnout provozovateli  
možnost umístění a provozování technického zařízení ve vlastnictví provozovatele“**

**Po dohodě obou smluvních stran dochází k doplnění a úpravě jednotlivých bodů  
nájemní smlouvy a to v bodech:**

### I. Předmět smlouvy

**Původní znění:**

2. Předmětem smlouvy je umístění a provozování technického zařízení ve vlastnictví provozovatele pro datové přenosy a bezdrátové připojení koncových účastníků především k síti Internet (Access Point - dále jen jako „AP“ , nebo „TZ“ jako „technické zařízení“) v prostorách objektu, který je specifikován v odst. 1 tohoto článku smlouvy, AP budou umístěny na nově vybudovaném stožáru. Celková plocha potřebná k umístění zařízení je cca 5 m<sup>2</sup>.

## Nové znění:

2. Předmětem smlouvy je umístění a provozování technického zařízení ve vlastnictví provozovatele pro datové přenosy a bezdrátové připojení koncových účastníků především k síti Internet (Access Point - dále jen jako „AP“, nebo „TZ“ jako „technické zařízení“) v prostorách objektu, který je specifikován v odst. 1 tohoto článku smlouvy, AP budou umístěny na nově vybudovaném stožáru. Celková plocha potřebná k umístění zařízení je cca 8 m<sup>2</sup>. A dále pak umístění samonosného stožáru – takzvané trojnožky, která bude volně stojící na střeše vodojemu. Na trojnožku se dále umístí potřebné zařízení a AP pro provoz internetu.

## V. Výše splatnosti úhrady za umístění zařízení a náklady na služby

### Původní znění:

1. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemné bude činit částku ve výši 10000,- Kč bez DPH za rok (Slovy : deset tisíc korun českých).

Tato částka zahrnuje úhradu nákladů za služby, především spotřebovanou elektrickou energii na provoz AP, náklady na údržbu a provoz objektu mimo předmětné prostory (zejména úklid a údržba prostor).

Případné změna cena nájmu bude předmětem písemného dodatku smlouvy.

Úhrada nájemného a služeb, bude hrazena jednorázově jednou ročně a to vždy v prosinci daného roku. V souladu s platným zákonem o DPH je uvedena částka nájemného částkou bez DPH (sazba DPH za pronájem nebytových prostor je 21%). Časový interval splátky může být upraven dodatkem této smlouvy.

### Nové znění:

1. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemné za stožár a volně stojící trojnožku bude činit částku ve výši **18.000,- Kč** bez DPH za rok (Slovy : osmnáct tisíc korun českých).

Tato částka zahrnuje úhradu nákladů za služby, především spotřebovanou elektrickou energii na provoz AP a TZ, náklady na údržbu a provoz objektu mimo předmětné prostory (zejména úklid a údržba prostor).

Případné změna cena nájmu bude předmětem písemného dodatku smlouvy.

Úhrada nájemného a služeb, bude hrazena jednorázově jednou ročně a to vždy v prosinci daného roku. V souladu s platným zákonem o DPH je uvedena částka nájemného částkou bez DPH (sazba DPH za pronájem nebytových prostor je 21%). Časový interval splátky může být upraven dodatkem této smlouvy.

Dále se obě strany dohodly na poskytování internetu Obecnímu úřadu Slatinice – služba Garant5 na což bude uzavřena samostatná smlouva o poskytování služeb.

## II. Ostatní části smlouvy zůstávají beze změn.

Dodatek se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží majitel objektu a jede provozovatel.

### III. Platnost dodatku

Tento dodatek nabývá účinnosti dne 1.1.2015

Ve Slatinicích dne: 21.11.2014

**OBEC SLATINICE**  
783 42 Slatinice č.p. 50  
IČ: 00299456. DIČ: CZ002.0456  
tel./fax: 565 754 368 (4)

.....  
Majitel objektu

**BAJA Group s.r.o.**  
Holická 1173/49a  
779 00 Olomouc - Hedořany  
IČ 27781755, DIČ CZ27781755  
www.baja.cz

.....  
Provozovatel