

OBEONÍ ÚŘAD MOKRÉ LAZCE		Č. dopor. dep. VUSM
Dneš: 11. 8. 2024		2. Pracovní
Č. j.: Mav 393/2024		Mav
Přílohy: /		56 415

S M L O U V A

o nájmu televizního kabelového rozvodu v obci Mokré Lazce

I. Smluvní strany

Obec Mokré Lazce

se sídlem Pavla Křížkovského 158, 747 62 Mokré Lazce, IČ: 00300462
zastoupená starostou obce Františkem Šteyerem
bankovní spojení – číslo účtu: 189054159/0300 (Československá obchodní banka, a.s.)

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

a

KATRO SERVIS, spol. s r. o.

se sídlem Plynárenská 671, 280 02 Kolín, IČ: 15043355, DIČ: CZ15043355
bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Semily, č. ú. 119946581/0100
zastoupená jednatelem společnosti Ing. Patrikem Bartheldym, MBA a Šimonem Medunou

na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“)

II. Preambule

- 1) Smluvní strany prohlašují, že jejich hlavním a společným záměrem v obci Mokré Lazce je zachování provozu a současně rekonstrukce a modernizace stávající sítě kabelové televize s cílem zvýšit kvalitu a rozsah poskytovaných služeb na pronajaté síti pro občany obce a vhodnými investičními pobídkami zajistit vyšší počet nových zákazníků. Za tím účelem smluvní strany uzavírají tuto smlouvu, jejíž předmětem je pronájem kompletního rozvodu kabelové televize na území obce Mokré Lazce, včetně souvisejícího technického zařízení a vlastní hlavní stanice, jakož i souvisejících a za tím účelem nezbytných prostor či ploch, a úprava dalších s tím souvisejících práv a povinností.
- 2) Nájemce pak prohlašuje, že je po všech stránkách způsobilý a oprávněn k provozování TKR a poskytování dalších služeb specifikovaných v této smlouvě, zejména je pak oprávněn poskytovat připojení k síti internet v kabelových rozvodech na základě telekomunikační licence ke zřízení a provozování veřejné pevné telekomunikační sítě na území ČR, vydané ČTÚ Praha, se sídlem Sokolovská 219, Praha 9, dne 20.9.2002, pod č.j. 15928/2002-610, a na základě osvědčení o registraci č. 430/2002-610 ze dne 20.6.2002, č.j. 18195/2002-610, k poskytování telekomunikačních služeb (to vše dále jen „služby TKR“).

III. Předmět smlouvy

- 1) Předmětem nájmu dle této smlouvy je tedy společně:
 - a) pronájem liniové stavby – kompletního rozvodu kabelové televize na území obce Mokrý Lazce, včetně souvisejícího technického zařízení a vlastní hlavní stanice, včetně anténního systému umístěného na střeše bývalé hasičské zbrojnice (budova bez čísla popisného nebo evidenčního - stavba občanského vybavení, jež je součástí pozemku parc.č. st. 168 pro k.ú. Mokrý Lazce, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, na LV č. 485 pro okres Opava, obec a k.ú. Mokrý Lazce), včetně všech součástí a příslušenství (zejména sloupků rozvaděčů, rozbočovačů, odbočovačů atd.), a
 - b) pronájem prostoru nacházejícího se ve 2. NP shora popsané budovy bývalé hasičské zbrojnice (místnost označená pod č. 2.05 o výměře 7,3 m² – viz specifikace v Příloze č. 2 této smlouvy), v němž se nachází řídicí elektronická zařízení kabelové televize, a
 - c) oprávnění nájemce užívat část střechy shora popsané budovy bývalé hasičské zbrojnice pro účely umístění anténního systému kabelové televize (specifikace takto pronajímané části střechy viz Příloha č. 3 této smlouvy),to vše za podmínek dále ujednaných v této smlouvě. Předmět pronájmu specifikovaný shora pod písm. a) je v této smlouvě označován jen jako „TKR“. Předmět pronájmu specifikovaný shora pod písm. b) a c) bude dále v této smlouvě souhrnně označován jen jako „Prostory“. Předmět pronájmu jako celek specifikovaný shora pod písm. a) až c) bude dále v této smlouvě souhrnně označován jen jako „Předmět nájmu“. Konkrétní popis, jakož i umístění – trasa vedení TKR, je pak uveden v Příloze č. 1 této smlouvy.
- 2) Pronajímatel touto smlouvou prohlašuje, že je výlučným vlastníkem TKR, jakož i nemovitých věcí, v nichž se nachází předmět nájmu dle odst. 1) písm. b) a c) této smlouvy.
- 3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného užívání Předmět nájmu za účelem provozování TKR nájemcem a nájemce Předmět nájmu do dočasného užívání přebírá a zavazuje se platit sjednané nájemné, jakož i plnit další povinnosti ujednané v této smlouvě. Pronajímatel se zavazuje, že Předmět nájmu po dobu trvání smlouvy neumožní užívat, a to ani zčásti, jiné osobě než nájemci.
- 4) Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se podrobně seznámil se stavem Předmětu nájmu a v tomto jej do dočasného užívání přebírá, když stav Předmětu nájmu (zejména TKR) je rovněž podrobně specifikován v Příloze č. 1 této smlouvy. Nájemce pak podpisem této smlouvy potvrzuje, že uvedený Předmět nájmu je způsobilý k účelu, k němuž je touto smlouvou přenecháván do dočasného užívání, a to i s přihlédnutím k dalším povinnostem vyplývajícím pro nájemce z této smlouvy.
- 5) Smluvní strany pak potvrzují, že Předmět nájmu byl pronajímatelem odevzdán nájemci a tímto převzat ke dni uzavření této smlouvy, a to se vším, co je třeba k řádnému užívání Předmětu nájmu, zejména vč. všech technických podkladů k TKR, jež má pronajímatel k dispozici. Nájemce potvrzuje úplnost předávaného Předmětu nájmu, když další podklady či dokumentaci po pronajímateli nežadá.
- 6) Pronajímatel tímto výslovně upozorňuje nájemce, že TKR je zčásti umístěn mimo nemovitostí pronajímatele též na nemovitostech, které pronajímateli nenáleží a k nimž pronajímatel z historických důvodů nemá smlouven žádný občanskoprávní titul pro takové

umístění (jako např. smluvní věcné břemeno či nájem); majitelé pozemků však v době výstavby s takovým umístěním zařízení ústně souhlasili. Nájemce tedy bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel nezaručuje nájemci nerušené užívání těch částí Předmětu nájmu, jež jsou umístěny mimo nemovitosti pronajímatele. Nájemce tedy bere na vědomí, že v průběhu trvání smlouvy může nastat situace, kdy pro dosažení jejího účelu bude třeba některé součásti Předmětu nájmu vymístit z jejich dosavadního umístění, a s tímto souhlasí a Předmět nájmu takto do užívání přejímá. Pronajímatel se zavazuje, že v případě potřeby takového vymístění poskytne nájemci součinnost a pokusí se umožnit nové umístění vymístěných součástí Předmětu nájmu na svých pozemcích, bude-li to technicky a právně možné a nebude-li to na újmu jiných zájmů pronajímatele. Ohledně nákladů a vlastnictví takto vymístěných částí Předmětu nájmu platí ustanovení čl. IX a čl. X této smlouvy v plném rozsahu.

IV.

Doba trvání nájmu

- 1) Nájem dle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou počínaje dnem 1.10.2021, a to na dobu 15-ti (patnácti) let.**
- 2) Před uplynutím doby, na níž je tento nájem sjednán, lze tento nájem a tuto smlouvu prodloužit vzájemnou dohodou smluvních stran na další období.
- 3) Před uplynutím doby, na níž je tento nájem sjednán, může tento nájem **zaniknout pouze dohodou smluvních stran, či z jiných důvodů sjednaných v této smlouvě.**

V.

Cena nájmu

- 1) Výše nájemného za užívání Předmětu nájmu jako celku byla mezi smluvními stranami sjednána jako cena smluvní, a to ve výši 1,- Kč ročně (za každých 12 měsíců trvání nájmu dle této smlouvy).
- 2) Nájemné za dané 12 měsíční období je splatné vždy do 1 měsíce od započetí každého 12 měsíčního období trvání nájmu dle této smlouvy.
- 3) V nájemném nejsou zahrnuty ceny energií a poplatků za vodné, stočné a odpady souvisejících s užíváním předmětu nájmu. Veškeré další případné náklady související s užíváním Předmětu nájmu jsou součástí nájemného. V případě, že je nájemné, či jiné platby dle této smlouvy, zdanitelným plněním ve smyslu právní úpravy daně z přidané hodnoty, bude ke všem takovým částkám připočtena DPH v platné sazbě.
- 4) Smluvní strany pak shodně prohlašují, že důvodem sjednání nájemného ve výši uvedené v odst. 1 je zejména omezená odpovědnost pronajímatele (čl. III. odst. 6 této smlouvy), povinnost nájemce k zajištění vysílání infokanálu a dodávky služeb pronajímateli (čl. VI. odst. 5 této smlouvy), neexistence garance zákaznické základny (čl. VI. odst. 6 a 7 této smlouvy), povinnost investic ze strany nájemce do Předmětu nájmu, jakož i způsob vypořádání těchto investic a ujednaný způsob nabytí vlastnictví k těmto investicím (čl. IX. této smlouvy), jakož i povinnost strpět úpravy Prostor a změny v Předmětu nájmu z toho vyplývající (čl. XI. této smlouvy).
- 5) Veškeré platby dle této smlouvy je nájemce povinen hradit bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, případně na jiný bankovní účet,

který písemně určí pronajímatel. Datem zaplacení se rozumí datum připsání platby na bankovní účet pronajímatele.

VI.

Dohoda o provozních podmínkách TKR

- 1) Nájemce se zavazuje na svůj náklad a odpovědnost nepřetržitě provozovat TKR. Nájemce musí pečovat o TKR jako řádný hospodář a je povinen na svůj náklad udržovat TKR v řádném stavu způsobilém k užívání a provozování podle této smlouvy, tzn. provádět jeho veškerou údržbu a opravy.
- 2) Nájemce se zavazuje při provozování TKR dodržovat podmínky stanovené zákonem č. 231/2001 Sb., o provozování rozhlasového a televizního vysílání, ve znění pozdějších předpisů, jakož i zákonem č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, jakož i další obecně závazné právní předpisy.
- 3) Pronajímatel zajišťuje dle této smlouvy pro nájemce pro účely provozování služeb TKR za úplatu dodávky elektrické energie, a to skrze jednotlivé přípojné body (odběrová místa) uvedené v Příloze č. 4 této smlouvy. V každém odběrném místě pak bude před započítáním odběru elektrické energie namontováno příslušné měřidlo (elektroměr), jehož stav bude před započítáním dodávek zapsán v Příloze č. 4 této smlouvy. Spotřeba nájemce se určí odečtem tohoto elektroměru; nájemce je povinen uhradit pronajímateli cenu dodaného množství elektrické energie, a to v jednotkových cenách účtovaných jejím primárním dodavatelem. Těmito jednotkovými cenami se rozumí nejen cena silové energie, ale i cena veškerých dalších služeb s dodávkou elektrické energie spojených (např. tzv. stálé platy, platby za rezervaci příkonu, systémové služby, platby za přenos energie a podobně), připadající na množství elektrické energie odebrané nájemcem - v případě, že tyto další složky ceny energie jsou účtovány nikoli ve vztahu k jednotce spotřeby, ale paušálem na odběrné místo pronajímatele, je nájemce povinen zaplatit i veškeré tyto platby (v případě paušálu na odběrné místo vztahující se k budově, v níž se nachází a je napojena jakákoli část Předmětu nájmu, je nájemce povinen zaplatit část těchto plateb v poměru jeho spotřeby silové energie ke spotřebě silové energie naměřené na hlavním elektroměru v budově). Náklady na dodávky elektrické energie pak budou nájemcem hrazeny na základě faktury pronajímatele vystavené po doručení příslušného vyúčtování primárním dodavatelem elektrické energie; splatnost faktury pak bude činit 30 dnů ode dne jejího vystavení a pronajímatel se zavazuje zaslat fakturu nájemci do 7 dnů ode dne jejího vystavení. Shora v tomto odstavci uvedené se pak neuplatní v případě, že po dohodě stran dojde k přepisu daného odběrného místa na nájemce, který si tak dodávku a odběr elektrické energie skrze takové odběrné místo bude zajišťovat a hradit sám; v případě ukončení trvání této smlouvy je pak nájemce povinen – nedohodne-li se s pronajímatelem jinak – ukončit veškeré takto jím samostatně sjednané smlouvy na dodávku elektrické energie a vypořádat s dodavatelem veškeré z nich vyplývající závazky.
- 4) Nájemce se zavazuje plynule navázat na dosavadní provoz TKR, a to minimálně v rozsahu, v jakém je TKR provozován a služby TKR poskytovány ke dni uzavření této smlouvy.
- 5) Nájemce se zavazuje nepřerušeně poskytovat služby TKR (vč. poskytování připojení k síti internet), a to minimálně v rozsahu obdobném, jako je tomu ke dni uzavření této smlouvy jejich současným poskytovatelem, a za cenu takového plnění nepřevyšující 150,- Kč měsíčně; jakékoli navýšení cen pak musí být odůvodnitelné podstatným rozšířením či zkvalitněním nabízených služeb či obecným růstem cenové hladiny takových služeb a musí

být předem projednáno s pronajímatelem. Nájemce se zavazuje zachovat dosavadní rozsah televizních programů, a to jako rozsah minimální, případně jej dále rozšiřovat, zejména se nájemce zavazuje rozšířit své služby o možnost pevného telefonu (volání v obci zdarma) a IPTV, to vše za podmínek předem projednaných s pronajímatelem. Nájemce se dále zavazuje, že nejpozději 31.12.2023 připraví a bude nabízet pro své uživatele možnost sjednání připojení k internetu v rychlostech 50 Mbps – 500 Mbps v cenách 299,- Kč – 499,- Kč měsíčně.

- 6) Nájemce se dále zavazuje ve smyslu ust. § 54 odst. 1 zákona č. 231/2001 Sb., o provozování rozhlasového a televizního vysílání, pronajímateli bezplatně poskytovat službu spočívající ve vyhrazení a vysílání 1 kanálu vysílaného TKR pro místní vysílání pronajímatele (dále jen „infokanál“), a to v rozsahu 7 dní v týdnu, 24 hodin denně. Nájemce není oprávněn jakkoli zasahovat do obsahu vysílání infokanálu, zejména není oprávněn jakkoli modifikovat obsah šířených sdělení (pozměňovat či rozšiřovat obsah), který je čistě věcí pronajímatele. Odpovědnost za obsah vysílání infokanálu nese pronajímatel. Nájemce je povinen vytvořit takové technické podmínky, aby pronajímatel mohl prostřednictvím oboustranně odsouhlaseného standardizovaného rozhraní napřímo vkládat a řídit obsah vysílání infokanálu, a za tímto účelem vytvořit odpovídající technické podmínky. Nájemce se dále zavazuje po dobu trvání této smlouvy poskytovat pronajímateli bezúplatně plnění spočívající v dodávce služeb, a to konkrétně dodávce služeb kabelové televize na úrovni aspoň nejnižšího (základního) balíčku služeb nabízeného nájemcem uživatelům, a služeb připojení k internetu, rovněž aspoň na úrovni nejnižšího (základního) balíčku služeb nabízeného nájemcem uživatelům, a to vždy pro tři objekty pronajímatele pronajímatelem určené.
- 7) Smluvní strany ujednaly, že dosavadní smluvní vztahy pronajímatele s odběrateli služeb TKR budou před počátkem doby nájmu (tj. před účinností této smlouvy) ukončeny. TKR bude tedy předán do nájmu dle této smlouvy bez jakýchkoliv odběratelských smluvních vztahů a bez jakékoli zasmluvněné zákaznické základny. Pronajímatel nijak negarantuje nájemci, že kterýkoli z dosavadních uživatelů služeb TKR bude ochoten uzavřít smlouvu o poskytování služeb ze strany nájemce; uvedené je tedy součástí podnikatelského rizika nájemce.

VII.

Další práva a povinnosti stran

- 1) Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Pronajímatel je oprávněn vstupovat do Prostor po předchozím upozornění nájemce (alespoň 2 dny předem), bude-li to potřebné z důvodů kontroly stavu Předmětu nájmu, kontroly plnění povinností nájemce podle této smlouvy, z důvodu oprav, údržby, rekonstrukcí, modernizací (zejména pak pro účely uvedené v čl. XI. této smlouvy) či z důvodů vyvolaných mimořádnými událostmi, a provádět v Prostorách veškeré úkony nezbytné k dosažení účelu vstupu. Nájemce se zavazuje strpět výkon tohoto oprávnění pronajímatele, umožnit jeho výkon a nijak mu nebránit a neztěžovat jej.
- 3) Smluvní strany se zavazují nevystavit majetek druhé strany do nebezpečí poškození, zneužití nebo zničení.

- 4) Hrozí-li nebezpečí z prodlení, je nájemce povinen učinit nezbytná opatření k odvrácení vzniku škody nebo k jejímu snížení na nejnižší možnou míru i bez předchozího projednání s pronajímatelem. Nájemce o tom bude pronajímatele bezprostředně poté informovat.
- 5) Nájemce je plně odpovědný za majetek v jeho vlastnictví či držení, který umístil do Prostor a za jeho ostrahu. Případné pojištění tohoto majetku je plně záležitostí nájemce.
- 6) Nájemce odpovídá v plném rozsahu za bezpečnost a ochranu zdraví při práci svých zaměstnanců a dalších osob, jimž umožnil vstup do Prostor a k Předmětu nájmu.
- 7) Pokud některá z osob, jíž nájemce umožnil přístup k Předmětu nájmu, způsobí škodu na majetku pronajímatele, která nebude bez zbytečného odkladu uhrazena touto osobou, zavazuje se nájemce, že takovou škodu uhradí za tuto třetí osobu.
- 8) Smluvní strany se zavazují vzájemně se informovat o všech změnách týkajících se údajů zapsaných v obchodním rejstříku, příp. v živnostenském rejstříku, a dalších okolnostech, majících vliv na plnění této smlouvy.
- 9) Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní a protipožární předpisy, jakož i pokyny pronajímatele k zajištění bezpečnosti. Nájemce zodpovídá v Prostorách v plném rozsahu za zabezpečení požární ochrany dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, a dalších obecně závazných právních předpisů, za plnění předpisů k ochraně životního prostředí a k ochraně veřejného zdraví a za plnění dalších obecně závazných právních předpisů.
- 10) Nájemce je dále povinen zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům, s ohledem na předmět činnosti nájemce provozovaný v Prostorách, obtěžoval pronajímatele či ostatní uživatele objektu, jakož i vlastníky nebo uživatele nemovitostí sousedících s objektem, v němž se nacházejí pronajaté Prostory, a čím by ohrožoval či ztěžoval výkon jejich práv, zejména je nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, světlem, vibracemi, odpady či přítomností zvířat v objektu.
- 11) Nájemce je povinen nakládat s odpady vznikajícími při jeho činnosti podle platných právních předpisů, zejména podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění. Veškeré náklady související s plněním těchto jeho povinností nese plně nájemce.
- 12) Nájemce je povinen vždy do jednoho měsíce od uplynutí každých 12 měsíců trvání nájmu dle této smlouvy předložit pronajímateli zprávu o stavu majetku TKR za uplynulé období, která bude obsahovat zejména údaje o technickém stavu TKR, o vložených investicích a technickém zhodnocení, o opravách a o počtu poruch, o počtu napojených uživatelů, o změnách v poskytovaných službách nebo cenách apod.
- 13) Při každé změně trasy kabelového vedení TKR je nájemce povinen zajistit bez zbytečného odkladu na svůj náklad aktuální pasport sítě TKR a tento písemně nebo v elektronické podobě předat pronajímateli. Jakékoli takové změny trasy kabelového vedení TKR je však nájemce oprávněn provést teprve po jejich písemném odsouhlasení pronajímatelem.
- 14) Nájemce prohlašuje, že má v rámci svého podnikání uzavřenou pojistnou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škody, která se vztahuje na veškerá případná rizika vzešlá z jeho podnikání. Toto pojištění se vztahuje i na provozování kabelové televize (vč. poskytování souvisejících služeb) dle této smlouvy. Nájemce se zavazuje zachovat toto pojištění po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy, resp. až do vypořádání veškerých práv a povinností stran z této smlouvy či v souvislosti s ní.



VIII.

Úpravy, opravy a údržba Prostor

- 1) Není-li v této smlouvě výslovně stanoveno jinak, případné stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace či stavební adaptace (dále také jen „**Stavební úpravy**“) Prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejíž nezbytnou náležitostí bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů, případně i ujednání o způsobu odepisování těchto nákladů. Jakékoli Stavební úpravy nebo jiné změny provedené na Prostorách bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo na úhradu nákladů s nimi spojených, a to po dobu trvání nájemního vztahu ani po jeho skončení; pronajímatel je kdykoliv oprávněn požadovat, aby nájemce odstranil Stavební úpravy nebo jiné změny provedené na Prostorách bez dohody s pronajímatelem a uvedl Prostory na vlastní náklady do původního stavu; nájemce je povinen tak bezodkladně učinit.
- 2) Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu udržovat Prostory na své náklady v řádném a funkčním stavu, tzn. zajistit na své náklady po dobu trvání nájmu obvyklé udržování Prostor. Za obvyklé udržování se považuje zejména údržba spojená s každodenním užíváním Prostor, bez které jej nelze užívat k účelu sjednanému v této smlouvě, a úklid Prostor. Obvyklým udržováním se rozumí zejména jakékoli údržbové či opravné činnosti v Prostorách a jeho technických zařízení, do výše 5.000,- včetně DPH u každé jednotlivě zjištěné vady či opotřebení. Pronajímatel na svůj náklad (a po dohodě s nájemcem v případě, že věc se dotýká práv nájemce, vyplývajících z této smlouvy), provádí větší opravy Prostor včetně středních a generálních. Potřebu provedení oprav, které na svůj náklad provádí pronajímatel, oznámí nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Pronajímatel v přiměřené lhůtě s nájemcem dohodne rozsah a termíny zamýšlených oprav, které hodlá na Prostorách provést. Nájemce je povinen pronajímateli umožnit provedení takovýchto oprav a snášet z toho plynoucí omezení v užívání Předmětu nájmu bez nároku na slevu z nájemného či jiné kompenzace.
- 3) Ujednáními tohoto článku smlouvy pak nejsou nijak dotčena práva a povinnosti stran obsažená v čl. XI. této smlouvy.

IX.

Dohoda o vkládaných investicích

- 1) Smluvní strany se i s ohledem na popis TKR v Příloze č. 1 této smlouvy dohodly, že nájemce je povinen vložit do TKR za účelem údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace, tj. zejména za účelem řádného provozování, zkvalitňování a rozšiřování sítě a služeb v souladu s ostatními podmínkami uvedenými v této smlouvě investice, a to bez nároku na jejich náhradu po pronajímateli (vyjma případu uvedeného v čl. X. odst. 4 této smlouvy), a to ani v podobě náhrady za to, oč se případně jejich vynaložením zvýšila hodnota Předmětu nájmu či jiného majetku pronajímatele, když v té souvislosti smluvní strany ujednaly, že vlastníkem TKR, jakož i veškerých koncových zařízení a jiných věcí či investic, které budou pořízeny a funkčně spojeny s TKR či Předmětem nájmu za účelem jeho řádného provozování, údržby, oprav či modernizace, zůstává (resp. se stává) pronajímatel. Investicemi dle této smlouvy se pak rozumí zejména (avšak nikoli výlučně):
 - a) výměna zesilovače (nebo optického nodu),

- b) výměna rozbočovače nebo odbočovače,
 - c) výměna konektorů,
 - d) výměna nebo úprava rozvodné skříně nebo rozvaděče,
 - e) výměna koncových prvků sítě u účastníků (odběratelů služeb poskytovaných nájemcem v souvislosti s touto smlouvou) – zejména účastnických zásuvek,
 - f) výměna koaxiálních, případně optických kabelů,
 - g) změny na hlavní přijímací stanici jako je výměna přijímačů, signálových procesorů, modulátorů, koncentrátorů, zařízení pro přenos dat a podobně,
 - h) další opatření, úkony a zásahy za účelem řádného provozu TKR, rozvoje a modernizace sítě, rozšiřování služeb TKR, retence stávajících zákazníků TKR a akvizice nových zákazníků TKR.
- 2) Celková výše těchto investic po dobu trvání nájmu dle této smlouvy pak dle dohody stran bude činit min. 2 000 000,- Kč bez DPH s tím, že v každých 12-ti měsících trvání nájmu dle této smlouvy musí výše těchto investic činit min. 500 000,- Kč bez DPH, a to až do dosažení shora uvedené minimální částky investic 2 000 000,- Kč bez DPH. Pokud v uvedeném 12-ti měsíčním období nájemce takto vynaloží investici vyšší, než je uvedená minimálně výše investic za dané období, započítává se přebytek na další 12-ti měsíční období. Ani v případě, že by skutečná výše investic přesáhla výše uvedené částky, nemá nájemce nárok na vypořádání těchto investic od pronajímatele, s výjimkou případného vypořádání dle čl. X odst. 4 této smlouvy.
- 3) Nájemce je povinen prokázat pronajímateli výši jím vložených investic vždy do jednoho měsíce od uplynutí každých 12 měsíců trvání nájmu dle této smlouvy, a to jako součást zprávy dle čl. VII. odst. 12 této smlouvy. K výzvě pronajímatele je pak nájemce povinen bezodkladně a bezplatně umožnit pronajímateli pořízení kopií jakékoli dokumentace vztahující se k těmto investicím, a to i po skončení trvání této smlouvy.
- 4) Jakékoli investice pak provádí nájemce svým jménem a na svůj náklad a odpovědnost, kdy je povinen si za tímto účelem předem zajistit veškeré potřebné souhlasy, povolení, rozhodnutí a jiné soukromoprávní či veřejnoprávní akty umožňující jejich provedení.
- 5) Nájemce se zavazuje zpracovat a předložit pronajímateli přehled investic plánovaných v každém následujícím 12-ti měsíčním období trvání nájmu dle této smlouvy, a to vždy nejpozději jeden měsíc před započítáním daného 12-ti měsíčního období. Plán investic plánovaných na dobu prvních 12-ti měsíců trvání nájmu dle této smlouvy se pak nájemce zavazuje zpracovat a předložit ke schválení pronajímateli do 1 měsíce ode dne uzavření této smlouvy.
- 6) Technické zhodnocení TKR provedené a hrazené nájemcem v souvislosti s rekonstrukcí nebo případným rozšířením TKR odepisuje nájemce. Současně pronajímatel nezvyšuje o předmětné technické zhodnocení vstupní cenu zhodnoceného majetku. V případě ukončení nájemního vztahu nájemce předá TKR včetně technického zhodnocení pronajímateli v souladu s ustanovením tohoto článku smlouvy bezúplatně, s výjimkou případného finančního vypořádání dle čl. X odst. 4 této smlouvy.
- 7) Pronajímatel se zavazuje, že nájemci poskytne potřebnou přiměřenou součinnost, které bude k řádnému a včasnému provedení a dokončení investic zapotřebí. Nájemce je povinen při provádění investic dodržovat všechny stavební, hygienické nebo jiné obecně závazné právní předpisy vztahující se k jím prováděným pracím a pronajímatele o jejich postupu průběžně informovat.
- 8) Pronajímatel je podle svých finančních možností oprávněn (a to např. na základě spolupráce s jinými obcemi v rámci jiných projektů, či v souvislosti s případnými dotacemi

získanými ze státních prostředků a z Evropské Unie) rozšířit TKR či služby TKR i do dalších míst v Mokrých Lazcích s tím, že v takovém případě je nájemce oprávněn užívat takto rozšířenou část (služeb) TKR za podmínek sjednaných touto smlouvou.

X.

Skončení nájmu, vypořádání investic

- 1) Tato smlouva, a tak nájemní vztah dle této, může zaniknout (skončit) před uplynutím doby jejího trvání toliko dohodou stran či některým ze způsobů ujednaných níže v tomto článku, s vyloučením obecných ustanovení občanského zákoníku o možnosti ukončení smlouvy či zániku nájmu.
- 2) Nájemce pak dle dohody stran může nájem vypovědět toliko z důvodu uvedeného v ust. § 2208 odst. 1 a ust. § 2232, a to toliko po předchozí písemné výzvě nájemce pronajímateli ke zjednání nápravy s poskytnutím dodatečné, alespoň 30-ti denní, lhůty k nápravě, pokud pronajímatel v této lhůtě nezjedná nápravu. Výpovědní doba v takovém případě činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Pronajímatel pak dle dohody stran může nájem vypovědět, pokud nájemce opakovaně porušuje jeho povinnosti dle této smlouvy, a pokud nezjedná nápravu ani v dodatečné, alespoň 30-ti denní, lhůtě mu za tímto účelem pronajímatelem písemně poskytnuté. Výpovědní doba v takovém případě činí rovněž 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pokud nájem skončí před uplynutím doby jeho trvání dle této smlouvy z důvodu výlučně na straně pronajímatele, dohodly se smluvní strany, že provedou v tomto případě vzájemné majetkové vypořádání k hodnotám nájemcem vneseného a nově vloženého majetku dle této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v takovém případě nájemci vzniká právo na vyplacení částky rovnající se jedné patnáctině celkové hodnoty investic dle čl. IX. této smlouvy, vynásobené počtem bytů jen započatých dvanácti kalendářních měsíců zbývajících do uplynutí (původně sjednané) doby trvání nájmu dle této smlouvy. Pronajímatel je pak povinen uspokojit tento nárok nájemce do 30 dnů po doručení písemné výzvy nájemce obsahující podrobnou specifikaci tohoto nároku a po doložení (prokázání) veškerých takto nájemcem vynaložených investic. Uspokojením tohoto nároku nájemce jsou pak s konečnou platností zcela vypořádány jakékoli nároky nájemce z titulu jakýchkoli jím vynaložených investic do Předmětu nájmu.
- 5) Pro jiné případy ukončení smlouvy, než je uvedeno v odst. 4, se smluvní strany dohodly, že finanční vypořádání vložených investic ani jakékoli jiné vypořádání investic nájemci nepřísluší; nájemce tedy nemá nárok na náhradu jakýchkoli investic vynaložených nájemcem po dobu trvání nájmu do Předmětu nájmu, byť provedených se souhlasem pronajímatele a v souladu s touto smlouvou, s čímž nájemce výslovně souhlasí. Jiné než finanční vypořádání investic nájemce za podmínek odst. 4 tohoto článku smlouvy je vyloučeno.
- 6) Nájemce vrátí Předmět nájmu pronajímateli v poslední den trvání nájmu podle této smlouvy, a to v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a ke změnám a zhodnocením Předmětu nájmu provedeným nájemcem v souladu s touto smlouvou.

XI.

Rekonstrukce budovy

- 1) Nad rámec shora v této smlouvě ujednaného pak nájemce bere na vědomí, že záměrem pronajímatele v průběhu trvání nájmu dle této smlouvy je rekonstrukce předmětné budovy bývalé hasičské zbrojnice (budova bez čísla popisného nebo evidenčního - stavba občanského vybavení, jež je součástí pozemku parc.č. st. 168 pro k.ú. Mokré Lazce, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, na LV č. 485 pro okres Opava, obec a k.ú. Mokré Lazce), když v té souvislosti má dojít mj. k celkovým úpravám této budovy a jejích prostor (jejich dispozic, velikosti a přístupu k těmto), což se pak dotkne i části Předmětu nájmu – prostoru specifikovaného v čl. III. odst. 1 písm. b) této smlouvy. V rámci této rekonstrukce tedy dojde mj. k dispozičním úpravám tohoto prostoru, změně jeho velikosti a přístupu k němu, když nově po této rekonstrukci je pak půdorys 2. NP předmětné budovy přibližně vyobrazen v Příloze č. 5 této smlouvy. Co se tedy týče specifikace této části Předmětu nájmu – tohoto pronajímaného prostoru po rekonstrukci, pak tento je v Příloze č. 5 této smlouvy označen pod č. 2.12 a jeho výměra bude podle předpokladu nově činit 3,5 m².
- 2) S ohledem na shora uvedené nájemce bere na vědomí, že v průběhu trvání nájmu dle této smlouvy může dojít k částečné změně Předmětu nájmu (předmětného pronajímaného prostoru dle čl. III. odst. 1 písm. b) této smlouvy), přičemž smluvní strany ujednávají a nájemce výslovně souhlasí s tím, že ani tyto shora specifikované změny tohoto prostoru nebudou mít žádný vliv na práva a povinnosti stran dle této smlouvy, a tak ani na výši sjednaného nájemného.
- 3) Pronajímatel se zavazuje, že v rámci úprav popsanych v tomto článku bude zachováno právo nájemce dle čl. III. odst. 4 této smlouvy, tj. právo na umístění nezbytných zařízení a infrastruktury na střechu budovy bývalé hasičské stanice, a že v rámci úprav dle tohoto článku bude s takovým umístěním počítáno a případné změny budovy budou tomuto uzpůsobeny v rozsahu nezbytném k řádnému splnění závazů nájemce z této smlouvy.
- 4) Pronajímatel si tak vyhrazuje právo v průběhu trvání nájmu jednostranně změnit rozsah Předmětu nájmu v části předmětného pronajímaného prostoru ve smyslu shora v tomto článku uvedeného, s čímž nájemce výslovně souhlasí, přičemž provádění této rekonstrukce budovy dle tohoto článku, vč. změn předmětného prostoru, nepředstavuje jakékoli porušení povinností pronajímatele z této smlouvy, ani nezakládá nájemci právo tuto smlouvu (nájem) ukončit, ani mu nezakládá jiná práva či nároky nad rámec v této smlouvě ujednaného.
- 5) Nájemce tak pro úplnost uděluje pronajímateli jednostranně neodvolatelný souhlas k provedení jakýchkoli takových úprav (rekonstrukce) budovy, vč. předmětného pronajímaného prostoru, a zavazuje se takové úpravy strpět a bezodkladně za tímto účelem umožnit přístup do pronajatého prostoru, popř. dle požadavku pronajímatele tento na nezbytně nutnou dobu vyklidit, a poskytnout pronajímateli bezodkladně a bezplatně i další za tím účelem pronajímatelem požadovanou součinnost.
- 6) Pronajímatel se pak zavazuje nájemce předem o jakýchkoli zamýšlených úpravách budovy (prostoru) a svém požadavku na přístup do pronajatého prostoru či jeho vyklizení v té souvislosti předem s dostatečným předstihem informovat.



XII.

Doložka podle § 41 zákona o obcích

- 1) Záměr na uzavření této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce pronajímatele od 19.4.2021 do 5. 5. 2021.
- 2) Nájem Předmětu nájmu dle této smlouvy byl schválen usnesením 27. zasedání Zastupitelstva Obce Mokré Lazce ze dne 21. 7. 2021 pod bodem 477/27/21.

XIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva je projevem svobodné a pravé vůle všech účastníků, přičemž účastníci tímto prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámili, souhlasí s ním a uvádějí, že obsah této smlouvy je totožný s jejich vůlí, která je prosta jakéhokoliv nátlaku a omylu. Toto prohlášení stvrzují svými vlastnoručními podpisy. Smluvní strany zároveň shodně konstatují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá z nich tak měla možnost ovlivnit jejich obsah.
- 2) Pro doručování zásilek pro účely této smlouvy prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se uplatní domněnka stanovená v ust. § 573 občanského zákoníku.
- 3) Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti v této výslovně neupravená, se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, s výslovným vyloučením aplikace ust. § 557, ust. § 2314, ust. § 2315 a ust. § 2230 občanského zákoníku, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy ČR, zejména těmi, jež jsou výslovně zmiňovány v této smlouvě.
- 4) Smluvní strany výslovně vylučují možnost přijetí nabídky na uzavření této smlouvy s dodatkem nebo odchylkou ve smyslu ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku. Smluvní strany zároveň tímto přebírají podle ust. § 1765 občanského zákoníku riziko změny okolností, a to v plném rozsahu.
- 5) Smluvní strany ujednávají, že nájemce je oprávněn vůči pohledávkám pronajímatele jednostranně započíst pouze ty své pohledávky, které mu byly přiznány pravomocným soudním či správním rozhodnutím.
- 6) Tuto smlouvu je možno měnit pouze písemnými, číslovanými dodatky, podepsanými všemi stranami s tím, že za písemnou formu není pro tento účel považována výměna e-mailových nebo jiných elektronických zpráv. Strany výslovně vylučují provádět jakékoli změny této smlouvy ve formě jiné než dle věty první tohoto odstavce (příp. ve formě přísnější od této).
- 7) Strany této smlouvy sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů anebo jiné skutečnosti bude u některého ustanovení této smlouvy shledán důvod jeho neplatnosti či nevynutitelnosti, tato smlouva jako celek bude nadále platit, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti či nevynutitelnosti bude přímo týkat. Strany smlouvy se pak zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů, aby smyslu a účelu smlouvy bylo dosaženo.

- 8) Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
- 9) Strany této smlouvy shodně konstatují, že si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoli práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Nadto strany této smlouvy prohlašují a vzájemně si potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
- 10) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, každá ze stran obdrží po jednom z nich.
- 11) Smlouva vzniká a nabývá účinnosti dnem jejího uzavření; tímto dnem jsou účastníci svými projevy vůle vázáni. Dnem uzavření této smlouvy je den označený datem u podpisů smluvních stran. Je-li takto označeno více dní, je dnem uzavření smlouvy den z označených dnů nejpozdější.
- 12) Přílohami této smlouvy jsou:
- a) Příloha č. 1 – Měření frekvenční charakteristiky metalického rozvodu obecní kabelové televize Mokré Lazce ze dne 30.3.2021;
 - b) Příloha č. 2 – aktuální půdorys 2. NP budovy bývalé hasičské zbrojnice;
 - c) Příloha č. 3 – specifikace pronajímané části střechy budovy bývalé hasičské zbrojnice;
 - d) Příloha č. 4 – seznam jednotlivých přípojných bodů (odběrová místa elektrické energie);
 - e) Příloha č. 5 – nový půdorys 2. NP budovy bývalé hasičské zbrojnice.

V Mokřých Lazcích dne 22.7.2021

V Kolíně dne 10.8.2021

Pronajímatel:

Obec Mokré Lazce

František Šteyer

starosta obce

Nájemce:

KATRO SERVIS, spol. s r. o.

Ing. Patrik Bartheldy, MBA

Šimon Meduna

jednatelé společnosti

OBEC MOKRÉ LAZCE

se sídlem Pavla Křížkovského 158,

747 62 Mokré Lazce

IČ: 00300462

③

KATRO SERVIS[®]
spol. s r. o.

Sídlo: Plynářská 671, 280 02 Kolín IV

IČ: 15043355 / DIČ: CZ15043355

Provozovna: U Potoka 267, 513 01 Semily

Tel.: 487 07 00 07 / E-mail: katro@katro.cz