

SMLOUVA O PODNÁJMU

nebytových prostor

uzavřená mezi:

Nájemcem:

BOSPOR spol. s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku u KS Ostrava, oddíl C, vložka 27537,

jednající: Mgr. Věrou Palkovou a Ing. Josefem Plášilem, jednatelem společnosti
pověřen jednáním: Ing. Jan Rozsypal, na základě plné moci ze dne 21.4.2006
se sídlem: Nový Bohumín, Koperníkova 1174, 735 81
IČ: 268 15 982
DIČ: CZ26815982, plátce DPH
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Bohumín
číslo účtu: 1728491329/0800

a

Podnájemcem:

PODA a.s.

se sídlem, 28. října 102, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě,
oddíl B, vložka 4020
jednající Ing. Martinem Šigutem, předsedou představenstva

IČ: 25816179

DIČ: CZ 25816179

Nájemce prohlašuje, že v souladu se smlouvou o nájmu nemovitosti uzavřenou dne 3.2.2006 s pronajímatelem Městem Bohumín a na základě souhlasu vlastníka nemovitosti uděleného dne 26.11.2008 je oprávněn přenechat níže uvedené prostory podnájemci do podnájmu. Písemný souhlas vlastníka předmětu tvoří přílohu této smlouvy.

I.

Předmět podnájmu

Předmětem podnájmu, upraveného touto podnájemní smlouvou, jsou nebytové prostory umístěné v 7. patře a střecha, v budově číslo 1215 (Penzion ve věži), stojící na parcele č. 1505 na ul. Koperníkově č.p.1215, v katastrálním území Nový Bohumín, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná, na LV č. 10001.

II.

Účel podnájmu

Účelem podnájmu bude užívání předmětu podnájmu k umístění a provozování telekomunikačního zařízení blíže popsáno v příloze č. 2 této smlouvy, kterou je technická specifikace vypracovaná panem Tomášem Horkelem dne 15.10.2008. Tato technická specifikace jako příloha č. 2 k této smlouvě je nedílnou součástí této smlouvy.

Podnájemce je oprávněn nainstalovat výše uvedené zařízení do objektu uvedeném v čl. I této smlouvy na vlastní náklady, s využitím výlučně vlastních zaměstnanců, a to za účelem vybudování retranslační stanice pro příjem a přenos signálu internetu a její údržba a provoz.

Užívání předmětu podnájmu k jiným účelům než stanoví tato smlouva bez předchozího písemného souhlasu nájemce podnájmu je závažným porušením této smlouvy a důvodem k odstoupení od smlouvy ze strany nájemce.

III. Smluvní vztah

Nájemce přenechává podnájemci do podnájmu předmět podnájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy, a to v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a novel, zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších změn a novel.

Podnájemce v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět podnájmu přijímá .

IV. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje umožnit podnájemci užívání prostor vyhrazených pro umístění telekomunikačního zařízení v souladu s touto smlouvou.

Nájemce je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv podnájemce z této smlouvy vyplývajících po celou dobu účinnosti této smlouvy.

Nájemce je povinen zpřístupnit podnájemci prostory objektu, které jsou předmětem podnájmu, za účelem umístění zařízení a servisu zařízení.

Nájemce, nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu podnájmu za účasti podnájemce nebo jím pověřené osoby, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, střechy, fasády apod. Současně je nájemce oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu ve výjimečných případech i bez doprovodu podnájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí nájemce podnájemce uvědomit bez prodlení po takovém vstupu do předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen vstup nájemci umožnit.

Nájemce nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni zasahovat do předmětu podnájmu, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí objektu a podnájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět bez náhrady ze strany nájemce.

V. Práva a povinnosti podnájemce

Podnájemce se zavazuje, že bude předmět podnájmu užívat řádným a obvyklým způsobem, v souladu s touto smlouvou, a v případě skončení podnájmu jej odevzdá nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Podnájemce je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škod nájemci.

Podnájemce se zavazuje provádět montážní práce a údržbu rychle a ohleduplně k provozu objektu.

Podnájemce si sám a na své vlastní náklady nainstaluje podružný elektroměr, na základě jeho odpočtu bude následně nájemcem vyúčtovávána spotřeba elektrické energie.

V případě, že při provádění prací dojde k poškození plomb elektroměrů nebo jističů v objektu, je provozovatel povinen na své vlastní náklady zajistit nové zaplombování. Provozovatel je povinen předem nahlásit nájemci zásah na plombách.

Podnájemce zajistí odborné umístění a upevnění telekomunikačního zařízení, resp. anténního systému, při dodržení všech bezpečnostních a požárních předpisů a příslušných technických norem.

Podnájemce se zavazuje, že umístěním a provozem zařízení, resp. anténního systému, nedojde k rušení signálů TV a rozhlasových přijímačů v objektu umístěných.

Podnájemce se zavazuje, že instalací zařízení, resp. anténního systému, a jeho provozem nedojde k poškození střešní krytiny nebo její konstrukce. V případě jakékoli škody spojené s montáží a provozem tohoto zařízení je provozovatel povinen tyto škody nájemci uhradit.

Podnájemce si je vědom toho, že vstup na střechu objektu pro montáž a obsluhu zařízení je na jeho vlastní nebezpečí a nájemce nenese žádnou odpovědnost za případnou nehodu či úraz. Podnájemce je povinen sám zajistit bezpečný vstup na střechu objektu montážních pracovníků a je přitom povinen dbát veškerých bezpečnostních předpisů tak, aby tyto osoby nevystavil zbytečnému riziku pádu či jiné nehody a zamezil tak pádu z výšky montážních pracovníků.

VI.

Cena nájemného a platební podmínky

V souladu s ustanovením této podnájemní smlouvy je podnájemce povinen platit nájemci nájemné.

Nájemné bylo sjednáno dohodou smluvních stran a činí 12.000 Kč + DPH ročně.

Nájemné se platí vždy na půlrok dopředu a to vždy k poslednímu dni předcházejícího kalendářního pololetí, přičemž rozhodným datem je datum připsání částky ve prospěch účtu nájemce. První nájemné je splatné k 31.3.2009.

Nájemné bude podnájemcem hrazeno na základě faktury vystavené nájemcem. Nájemce je povinen fakturu zaslat podnájemci na adresu sídla nejpozději jeden kalendářní měsíc před datem splatnosti. Faktura je považována za doručenou v okamžiku jejího přijetí nebo odmítnutí přijetí stranou, které je zasílána, nebo dnem jejího uložení na poště pro nepřítomnost adresáta nebo dnem vrácení zásilky jako nedoručitelné na adresu smluvní strany.

Nájemce je oprávněn nájemné jednou ročně navýšit o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Upravená výše nájemného bude v písemném oznámení zaslána podnájemci nejpozději s fakturou.

V případě prodlení s placením nájemného se podnájemce zavazuje uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Podnájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo by mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v objektu, v němž se nachází předmět podnájmu.

Podnájemce je povinen hradit nájemné a náklady spojené s udržováním a provozem předmětu podnájmu, jakož i veškeré náklady spojené s dodávkou tepla, vody a elektrické energie a ostatních služeb uskutečněných pro podnájemce.

Podnájemce je povinen zajistit řádnou ochranu předmětu podnájmu.

Podnájemce odpovídá nájemci za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu podle této smlouvy, a to v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup.

Podnájemce přebírá za nájemce povinnost v předmětu podnájmu zajišťování protipožární ochrany, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a plnění úkolů v těchto oblastech ve smyslu platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek a závazných norem. O všech mimořádných činnostech a změnách v předmětu podnájmu, které by mohly mít vliv na požární ochranu, bezpečnost práce a ochranu životního prostředí, je podnájemce povinen prokazatelně informovat nájemce a ostatní uživatele v objektu.

Podnájemce je rovněž povinen dodržovat obecně platné právní předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci v předmětu podnájmu, jakož i další obecně platné závazné předpisy, zejména bezpečnostní a hygienické, týkající se provozování činnosti uvedené v čl.II. této smlouvy.

Podnájemce je povinen udržovat předmět podnájmu v pořádku a v čistotě a zajistit na své náklady běžný úklid.

Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu nájemci veškeré změny, které nastaly v a na předmětu podnájmu a to jak jeho zapříčiněním, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen oznámit předem nájemci potřebu oprav, které má provést nájemce nebo vlastník objektu a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vlastníku předmětu podnájmu vznikla.

Nedojde-li k jiné dohodě, podnájemce není oprávněn činit jakékoliv změny na předmětu podnájmu. Provede-li podnájemce změny na předmětu podnájmu bez souhlasu nájemce, je povinen po skončení podnájmu uvést předmět podnájmu na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na předmětu pronájmu značná škoda, je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy.

Podnájemce se zavazuje, že předmět podnájmu nepřenechá do podnájmu třetí osobě, nezatíží předmět podnájmu věcnými právy ani závazky. Porušení této povinnosti opravňuje nájemce k odstoupení od smlouvy.

Podnájemce si je vědom toho, že pojištění jím vnesených věcí do prostor objektu je jeho záležitostí stejně tak jako i pojištění v souvislosti s jeho činností. Podnájemce se zavazuje udržovat zařízení umístěného v objektu v řádném technickém stavu a provádět údržbu sám a na své vlastní náklady.

Podnájemce tímto prohlašuje, že provedení zařízení umístěného v objektu respektuje platné právní předpisy včetně platných technických norem a hygienických předpisů.

VII. Cena služeb související s podnájemním vztahem

Služby spojené s podnájemem – dodávka elektrické energie, bude podnájemce odebírat za těchto podmínek:

- spotřebu el. energie bude nájemce hradit měsíčně pozadu ke dni splatnosti faktury nájemce dle skutečné ceny a spotřeby, zjištěné odečtem z podružného měření;

Vyúčtování služeb je splatné půlročně, vždy společně s nájemným.

V případě prodlení s placením se podnájemce zavazuje uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VIII. Trvání smlouvy

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a nabývá účinností ode dne 1.2.2009.

Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.

Každá smluvní strana je oprávněna vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu písemně s výpovědní lhůtou 1 měsíce počítanou od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, a to z důvodů:

- kdy podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem;
- podnájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět podnájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek.

Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případech uvedených v této smlouvě.

Smluvní strany se dohodly, že výpověď ze smlouvy i odstoupení od smlouvy budou považovány za doručené v okamžiku jejich přijetí nebo odmítnutí přijetí stranou, které jsou předávány případně zaslány, nebo dnem jejich uložení na poště pro nepřítomnost adresáta nebo dnem vrácení zásilky jako nedoručitelné na adresu smluvní strany.

Podnájemce bere na vědomí, že dnem, kdy skončí smlouva o nájmu uzavřená mezi nájemcem a vlastnkem objektu, v němž se nachází předmět podnájmu, skončí rovněž tato podnájemní smlouva, neboť její platnost je vázána na platnost a účinnost smlouvy nájemní. Nájemce je povinen písemně oznámit podnájemci ukončení nájemní smlouvy ihned poté, co mu tato skutečnost byla vědoma.

Po ukončení podnájemního vztahu podle této smlouvy je podnájemce povinen předat předmět podnájmu nájemci vyklizený, čistý a ve stavu způsobilém k řádnému užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději v den následující po ukončení této podnájemní smlouvy.

Přesáhne-li prodlení podnájemce s vyklizením a předáním předmětu podnájmu dobu 15 dnů od ukončení podnájmu, je nájemce oprávněn předmět podnájmu sám vyklidit a věci nacházející se

v předmětu podnájmu vhodným způsobem uskladnit. Podnájemce je povinen v takovém případě uhradit náklady s tím spojené.

IX.

Ustanovení přechodná a závěrečná

Veškeré změny této podnájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.

Podmínky a náležitosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí ustanovením občanského zákoníku v platném znění.

Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá strana obdrží po jednom vyhotovení, třetí vyhotovení pak obdrží vlastník předmětu podnájmu.

V Bohumíně dne: 30.1.09

Nájemce

ING. DOŽYDAL JAN, I.R.

Podnájemce

Ing. ŠIGUT MARTIN, I.R.

Přílohy: Písemný souhlas vlastníka předmětu podnájmu, jako příloha č.1
Technická specifikace, jako příloha č. 2
Plná moc, jako příloha č.3