

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

Smluvní strany:

**Střední škola technická a dopravní Ostrava – Vítkovice,
příspěvková organizace**

se sídlem: Moravská 964/2, 703 00 Ostrava-Vítkovice

zastoupená: ředitelem Mgr. Miroslavem Dočkalem

IČ: 14451093

DIČ: CZ14451093

Bankovní spojení: KB, a. s., č. účtu 71430761/0100

Kontakt: 555 503 101, email: sekretariat@sstd.cz

(dále jen **pronajímatel**) na straně jedné

a

Air Telecom s.r.o., nástupce

se sídlem: Českomoravská 2408/1a, 190 00 Praha 9

Zastoupena: Ing. Janem Čornejem a Ladislavem Jelínkem, jednatelem společnosti

Předmět podnikání: zajišťování veřejných komunikačních sítí a poskytování služeb elektronických komunikací

IČ: 04001281

DIČ: CZ04001281

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s,

Číslo účtu: 2108290125/2700

Kontakt:

(dále jen **nájemce**) na straně druhé

**uzavírají
tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
a úhradě služeb spojených s jejich užíváním.**

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření ke státnímu majetku, a to k objektu čp. 302 stojícímu na pozemku parc. č. 177/5 v kat. území Vítkovice, obec Ostrava, zapsané na LV č. 1073 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (objekt ubytovny na ul. Moravské 2/964, Ostrava – Vítkovice, PSČ 703 00).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory a místnosti nájemci do nájmu a že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily uzavření této smlouvy. V této souvislosti se strany dohodly na této smlouvě o nájmu, dle které pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory a místnosti specifikované v článku II. této smlouvy, a to za nájemné a za podmínek v této smlouvě dohodnutých a níže uvedených.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci v nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy do nájmu prostory a místnosti a to:
 - a) místnost v 8.NP o výměře 8,4m²;
 - b) prostor na střeše budovy č. p. 302 za účelem umístění 3 ks (slovy tři kusů) panelových

antén s anténními stožáry, jak je vyznačeno v situačním plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy, spolu s právem spoluužívat společné prostory k přístupu do předmětu nájmu, a to za nájemné sjednané v této smlouvě a za dalších podmínek stanovených v této smlouvě (**dále také předmět nájmu**).

2. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem prostorů a místností, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, a v tomto stavu je do nájmu přejímá.
3. Prostory a místnosti uvedené v bodu 1. tohoto článku smlouvy jsou stavebně a technicky ve stavu způsobilém k užívání ke smluvenému účelu.
4. Nájem se sjednává za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to zajišťování sítí elektronických komunikací a poskytování služeb elektronických komunikací ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění, které má nájemce zapsány v obchodním rejstříku.

III.

Výše nájemného, úhrada a splatnost

1. Nájemné se sjednává v celkové výši **5.315,- Kč / měsíc**, (slovy: pětisíctřistapátnáct korunčeských) měsíčně **+ platná základní sazba DPH** za prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy. Nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem k 1. dni příslušného kalendářního měsíce se splatností 14 dnů.
2. Za den úhrady nájemného se považuje den, kdy bylo nájemné připsáno na účet pronajímatele.
3. V případě prodlení nájemce s placením nájemného delší než 1 měsíc se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení.
4. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu.

IV.

Služby spojené s užíváním prostorů a místností

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit poskytování služeb spojených s užíváním prostorů a místností uvedených v čl. II., bod 1. v obvyklém množství a kvalitě. Jedná se o tyto služby:
 - dodávka elektrické energie.
2. Za zajištění poskytování služeb dle odst. 1) tohoto článku se nájemce zavazuje hradit elektrickou energii pro zařízení, která bude účtována dle skutečné spotřeby na základě odečtu z elektroměru v cenách dodavatele + platná základní sazba DPH.
3. Úhrada za poskytnuté služby dle bodu 2. bude provedena na základě daňového dokladu vystaveného s datem zdanitelného plnění k poslednímu dni kalendářního měsíce a se splatností 14 dnů.
4. V případě, že bude nájemce v prodlení s úhradou plateb, je podle tohoto článku smlouvy povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení.

V.

Předání prostor

Prostory budou nájemci předány ve stavu způsobilém k užívání v souladu s touto smlouvou, a to poslední pracovní den před zahájením nájmu, nejpozději však ke dni vzniku nájmu podle této smlouvy. Nájemce je oprávněn provést nezbytné úpravy prostor po podrobném projednání a odsouhlasení úprav pronajímatelem.

VI.

Doba nájmu a ukončení smlouvy

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od **1. 1. 2017 do 31. 12. 2017**.
2. Nájem sjednaný podle této smlouvy skončí uplynutím doby určité, na kterou byl sjednán, jak je uvedeno v bodu 1. tohoto článku smlouvy nebo na základě písemné výpovědi.

3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva může být počínaje r. 2018 nahrazena nájemní smlouvou stejného obsahu. Strany se zavazují sdělit si svá stanoviska ohledně možného uzavření nové nájemní smlouvy pro r. 2018 nejpozději do 31. 10. 2017 tak, aby mohlo být přistoupeno k přípravě případné nové nájemní smlouvy co nejdříve.

Nájemce může tuto smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci,
- d) pozbude-li předmět nájmu v síti nájemce významu.

Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby,

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s povinnostmi stanovenými platnou právní úpravou týkající se nájmu prostoru sloužícího podnikání, nebo je po dobu delší nežli jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Ve výpovědi musí být uveden důvod, jinak je neplatná.

4. Výpovědní doba je tři měsíce. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
5. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemně námitky. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
6. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Výpověď nájemního vztahu a ukončení této smlouvy nastává dnem doručení výpovědi straně, již je výpověď určena. Za zvláště závažné porušení povinností plynoucích z této smlouvy se také mimo jiné považuje prodlení nájemce s úhradou celého nájemného či jeho části nebo ceny za odebrané služby delší 60 dnů po splatnosti. Proti takto podané výpovědi nemá nájemce právo podat námitky.
7. Nájemní vztah může být ukončen také písemnou dohodou smluvních stran.
8. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce přístup do předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky jinými zájemci o nájem. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu zájemce o nájem v přiměřené době předem.

VII. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a včas a v plné výši platit pronajímateli nájemné a služby spojené s užíváním prostorů a místností, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
3. Nájemce je povinen a zavazuje se umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám na požádání přístup do pronajatých prostor a místností za účelem provedení bezpečnostních a protipožárních kontrol a revizí a zároveň jim poskytovat potřebnou součinnost. V případě

ohrožení zabezpečení budovy, ohrožení živelnou pohromou a v ostatních mimořádných případech je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího oznámení nájemci, o čemž bude nájemce neprodleně informován.

4. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu spočívající v zachování funkčního resp. řádného stavu věci nájemce (malba, oprava vrchní části podlah nebo krytin, oprava části dveří a oken - zámky, kování, kliky rolety nebo žaluzie, koncové el. zařízení - vypínače, zásuvky, zvonky, zásuvky dat. Sítě, výměny zdrojů světla, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, umývadel, bidetů, výlevek, splachovačů, čištění zanesených odpadů a náhrada opotřebeného nebo poškozeného vybavení apod.).
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl, jinak odpovídá za škodu, která vznikla porušením této povinnosti.
6. Nájemce není oprávněn provádět investiční úpravy v pronajatých prostorách. V případě, že nájemce bude mít potřebu provést investiční úpravy pronajatého majetku, může tak učinit pouze po projednání s pronajímatelem a s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nemá však nárok na žádné finanční vyrovnání - tzn. změnu věci provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá.
7. Nájemce je povinen udržívat v předmětu nájmu pořádek a čistotu a je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v prostorách, v nichž se předmět nájmu nachází a je povinen dodržovat rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
8. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí, a to ve stavu, v jakém mu byl předán při uzavření této smlouvy, pouze s ohledem na běžné opotřebení při běžném užívání. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho dalším užívání. Nájemce není oprávněn z předmětu nájmu cokoliv odstranit a změny, které nájemce na předmětu nájmu provedl se souhlasem pronajímatele, zůstávají po ukončení nájemního vztahu dále pouze v dispozici pronajímatele, ať jde o jakékoliv zhodnocení předmětu nájmu. Změny na předmětu nájmu provedené nájemcem bez souhlasu pronajímatele je povinen na výzvu pronajímatele odstranit. Nevyzve-li pronajímatel nájemce k jejich odstranění, zůstávají tyto změny také v dispozici pronajímatele, ať jde o jakékoliv zhodnocení předmětu nájmu. Pronajímatel má právo po nájemci požadovat náhradu škody, způsobené změnami na předmětu nájmu, jež byly nájemcem provedeny bez souhlasu pronajímatele, a to ve výši rovnající se prostředkům vynaloženým pronajímatelem na uvedení předmětu nájmu do původního stavu. O odevzdání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol, který bude obsahovat popis stavu předmětu nájmu včetně závad na něm vzniklých.
9. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájmu, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu v den skončení nájmu, až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.
10. Nájemce je povinen a zavazuje se dodržovat veškeré hygienické a bezpečnostní protipožární předpisy související s předmětem činnosti, který je účelem nájmu a dále všechny platné právní předpisy, které se týkají jeho užívacího práva a stavu a provozu předmětu nájmu. Nájemce se rovněž zavazuje dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy pronajímatele platné v budově, v níž je předmět nájmu umístěn. V souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb. v platném znění se odpovědnou osobou za plnění povinností na úseku požární ochrany určuje Libor Slažanský, tel. +420733691256, email: libor.slazansky@airtelecom.cz.
11. Nájemce je povinen mít a na požádání předložit pronajímateli a kontrolním orgánům:
 - platné proškolení zaměstnanců z předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany dle zákona č. 262/2006 Sb.,
 - platné revize přenosných a stacionárních elektro zařízení a elektro spotřebičů, které nájemce v předmětu nájmu instaloval.
12. Nájemce ani jiná osoba není oprávněná jakkoliv zasahovat do vodoměrů, elektroměrů nebo jiných technických zařízení sloužících k měření spotřeb, a to včetně zásahů do plomb a rozvodů u těchto zařízení. Jakýkoliv zásah bude posuzován jako hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z jeho nájemního poměru a může být důvodem pro ukončení nájmu.

13. Při každé změně předmětu činnosti nájemce v pronajatých prostorách a účelu nájmu je nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele. Nájemce je povinen v tomto případě předložit pronajímateli vyjádření OHS, PO a případnou změnu účelu užívání schválenou Stavebním úřadem.
14. Nájemce může nemovitou věc, kde se předmět nájmu nalézá, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěštími a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
15. Nájemce je povinen strpět úpravu předmětu nájmu nebo domu, v němž se předmět nájmu nalézá, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jež nesníží hodnotu užívání předmětu nájmu dle této smlouvy a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádě-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li zvláště závažná újma.
16. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které způsobil zaviněným porušením svých povinností v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
17. Nájemce nemá právo přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí straně bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Uživací právo lze třetí osobě zřídit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele jen na dobu nájmu dle této smlouvy. Umožní-li nájemce užívat předmět nájmu třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám. Zřídí-li nájemce třetí osobě uživatelské právo k předmětu nájmu nebo jeho části bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu. Nájemce může s předchozím písemným souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží.
18. Nájemce se zavazuje vyvinout součinnost tak, aby přizpůsobil své jednání a postup normám požadovaným obvykle pojišťovnami, u kterých je pronajímatel pojištěn pro případ požáru a jiných škodných událostí a u kterých je pojištěn v rámci své odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem.
19. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních uživatelských a nájemních práv v budově, v níž se předmět nájmu nachází.
20. Nájemce je dále povinen a zavazuje se dodržovat:
 - náhradní klíče od pronajatých prostor budou umístěny v zapečetěném obalu ve vrátnici pronajímatele s tím, že mohou být použity pouze v případě havárie (ohrožení zdraví, života nebo majetku), pokud z časových důvodů nebude možno zajistit přítomnost zástupce nájemce. O zásahu musí být nájemce co nejdříve informován.
21. Ostatní výslovně neuvedená práva a povinnosti se řídí zákonem 89/2012 Sb., Občanským zákoníkem v platném znění.

VIII.

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu, udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit užívání, k němuž byl pronajat a zajistit nájemci nerušené užívání po celou dobu nájmu.
2. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci poskytování služeb uvedených v čl. IV. této smlouvy.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
2. Jakékoliv doplnění nebo změny této smlouvy je možno provést pouze na základě dohody smluvních stran, a to formou písemného dodatku k této smlouvě, pokud není mezi smluvními stranami sjednáno jinak.
3. Vztahy touto smlouvou neupravené či nezmiňované se řídí platnou právní úpravou.

4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Příloha č.1- Situační plán s umístěním antén

V Ostravě dne 8.12.2016

V Praze dne 22.12.2016

Pronajímatel:

Nájemce:



Ostrava-Vítkovice, příspěvková organizace
Mgr. Miroslav Dočkal - ředitel

Ing. Jan Čornej - jednatel

Nájemce:



Ladislav Jelínek - jednatel