

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR

kterou níže uvedeného dne měsíce a roku uzavírají ve smyslu ust. § 2201 a násl. C-č. 08052/514

občanského zákoníku tyto smluvní strany

1) Střední odborné učiliště stavební, Opava, p. o.

se sídlem v Opava, Boženy Němcové 22, PSČ 746 01

IČ: 180 54 455

DIČ: CZ180 54 455

jednající Mgr. Miroslavem Weiszem, ředitelem

kontaktní email: 

dále jen „pronajímatel“

2) Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra

se sídlem: Přípotoční 300/12, 101 01 Praha 10

IČ : 67779999

DIČ :CZ67779999

bankovní spojení: ČNB Praha 1

číslo účtu: 30320881/0710

zastoupena Mgr. Romanem Švejdou, DiS, ředitelem ZSMV

dále jen „nájemce“

Článek 1

Úvodní prohlášení

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření k nemovitosti:

- 1.1.1 budova č.p. 2309, stavba občanského vybavení, stojící na pozemku p.č. 2704/9, zapsáno v katastru nemovitostí pro katastrální území Opava – Předměstí, obec Opava, vedeno Katastrální úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, na LV č. 3663, nacházející se na adrese Opava, Boženy Němcové č. 2309/22. Součástí nemovitosti je 11patrová budova, v jejíchž prostorách je umístěn Domov mládeže (dále jen „Domov mládeže“).



- 1.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a uzavření této smlouvy nebrání žádná práva třetích osob ani právní předpisy či úřední rozhodnutí.
- 1.3 Účelem této smlouvy je zajištění distribuce telekomunikačních služeb nájemcem.

Článek 2

Základní ujednání

- 2.1 Smluvní strany se dohodly na těchto základních ustanoveních:
 - 2.1.1 **Předmět nájmu:** Nebytové prostory nacházející se v 11. NP, prostor na střeše k umístění antén. Prostor pro kabelové propojení mezi technologií a anténami v potřebném rozsahu. To vše v Domově mládeže blíže specifikovaném v čl. 1.1 této smlouvy.
 - 2.1.2 **Účel nájmu:** je umístění telekomunikačního zařízení k provozování technologického celku pro bezdrátovou komunikaci – anténní systém, stožár, technologické zařízení, kabelové propojení v potřebném rozsahu (dále jen „zařízení“). Pronajímatel prohlašuje, že prostory plně vyhovují tomuto záměru a nejsou mu známy žádné závady vážnoucí na pronajímané nemovitosti, jež by bránily nerušenému provozování této činnosti.
 - 2.1.3 **Nájemné a úhrady** spojené s užíváním pronajatého prostoru: jsou specifikovány v čl.3 této smlouvy.
 - 2.1.4 **Doba trvání nájmu:** tato smlouva se uzavírá na dobu určitou dle čl. 5 této smlouvy.
- 2.2 Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci k nevýhradnímu užívání předmět nájmu a závazek nájemce hradit za to pronajímateli nájemné. Vše blíže specifikováno v článku 3 této smlouvy.
- 2.3 Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho faktickým stavem a prohlašuje, že předmět nájmu přijímá do svého užívání.
- 2.4 Nájemce je oprávněn předmět nájmu nerušeně užívat ve kterékoli denní a noční hodině, tj. 24 hodin denně. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci přístup k pronajatým prostorům za účelem jejich správy, oprav a úprav.

Článek 3

Cena nájmu, úhrada služeb spojených s předmětem nájmu a jejich úhrada

- 3.1 Výše nájemného za pronajaté části nemovitosti specifikované v čl. 1 a čl. 2 této smlouvy se stanovuje dohodou smluvních stran na částku **50.450,- Kč ročně bez DPH**. Výše daně z přidané hodnoty se bude odvíjet od platných právních předpisů. Celková cena se stává z:
 - Nebytové prostory pro umístění technologického zařízení – 27.000,- Kč/rok
 - Prostory pro vedení kabeláže – 6250,- Kč/rok

- Prostory k umístění 4 anténních systémů – 17.200,- Kč/rok

- 3.2 Nájemné je splatné čtvrtletně. Pronajímatel se zavazuje nájemci vystavit na tuto platbu řádný účetní doklad neprodleně po skončení čtvrtletí, za které má být hrazeno. Lhůta splatnosti faktury činí 30 kalendářních dní od data vystavení.
- 3.3 Pronajímatel se zavazuje nájemci bez zbytečného odkladu oznámit změnu bankovního spojení, dojde-li k uvedené změně, v opačném případě se nemůže dostat nájemce do prodlení s úhradou plateb, zasílá-li je na původní bankovní účet.
- 3.4 Smluvní strany se dohodly, že úhrada elektrické energie, spotřebované nájemcem pro provoz zařízení, bude pronajímateli hrazena měsíčně na základě skutečné spotřeby. Pro řádný účetní doklad a lhůtu splatnosti platí stejná ustanovení dle bodu 3.2.
- 3.5 Nebude-li nájem trvat po dobu celého kalendářního čtvrtletí, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci poměrnou část nájemného.
- 3.6 Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou svých závazků k úhradě ceny či úhrady elektrické energie vůči pronajímateli, má pronajímatel nárok na zákonný úrok z prodlení.

Článek 4

Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1 Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat řádně a v souladu s účelem nájmu.
- 4.2 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě ani uzavírat s třetími osobami smlouvy o dalším nájmu či podnájmu. Poruší-li nájemce tuto svoji povinnost, je povinen uhradit pronajímateli za každý případ takového porušení smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč a neprodleně k výzvě pronajímatele ukončit podnájem a demontovat zařízení třetí osoby či zajistit její demontáž – v opačném případě je tak oprávněn učinit pronajímatel na náklady nájemce.
- 4.3 Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na závady, které brání řádnému užívání předmětu nájmu a umožnit mu provedení nezbytných oprav.
- 4.4 Smluvní strany shodně prohlašují, že zařízení je majetkem České republiky a majetkovým správcem tohoto zařízení je Ministerstvo vnitra. Nájemce je povinen za účelem prokázání vlastnictví zabezpečit viditelné a trvalé označení jednotlivých telekomunikačních a jiných zařízení, která umístil na předmětu nájmu. V opačném případě mohou být neoznačená zařízení pronajímatelem kdykoli demontována a zlikvidována.
- 4.5 Nájemce je povinen svým jménem a na svůj účet umístit před zařízení odpočtový elektroměr, kterým bude měřena spotřeba elektrické energie.
- 4.6 Nájemce odpovídá za bezpečnost práce a požární ochranu při montáži, údržbě a provozu zařízení. Nájemce je povinen dodržovat předpisy týkající se provádění kontrol elektrických zařízení.
- 4.7 Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobil v důsledku instalace, údržby a provozu zařízení pronajímateli či třetím stranám.

- 4.8 Nájemce je povinen provozovat zařízení v souladu s hygienickými předpisy, neohrožovat zdraví osob, tak, aby nedošlo k negativnímu vlivu na příjem televizního či rozhlasového signálu, a aby nedošlo k dalším obdobným vedlejším účinkům. Nájemce se zavazuje při výměně zařízení zajistit, aby zařízení nemělo na své okolí negativní vlivy nebo nežádoucí účinky.
- 4.9 Nájemce je povinen počínat si tak, aby svou činností neovlivnil či nenarušoval provoz jakéhokoli jiného zařízení pronajímatele či jiného nájemce, zejména, nikoli však pouze, elektroinstalace, počítačových sítí, telekomunikačního zařízení apod. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o všech činnostech či důsledcích činností, které by mohly ovlivnit či ohrozit provoz zařízení pronajímatele.
- 4.10 Pronajímatel odpovídá nájemci za řádný stav předmětu nájmu a zavazuje se vykonat nutné opravy a úpravy.
- 4.11 Pronajímatel je oprávněn kontrolovat činnost nájemce při umístění, údržbě a provozu zařízení a nájemce je povinen mu toto umožnit. Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn vstupovat do prostor, kde je umístěno zařízení, a to i bez přítomnosti nájemce.
- 4.12 Bude-li pronajímatel provádět v objektu stavební nebo jiné úpravy, je povinen je provádět tak, aby nedošlo k poškození zařízení nájemce.
- 4.13 Pronajímatel je povinen pravdivě informovat nájemce o spotřebě elektrické energie, a to za účelem jejího vyúčtování. Odečet spotřeby bude provádět pronajímatel vždy bezprostředně po uplynutí kalendářního měsíce.
- 4.14 Pronajímatel je povinen zdržet se jednání, které by mohlo ztížit, ohrozit nebo narušit fungování zařízení.

Článek 5

Trvání smlouvy, ukončení smlouvy

- 5.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, **od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2021.**
- 5.2 **Nájemce může písemně vypovědět** tuto smlouvu pouze v případě:
- 5.2.1 ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen, ve smyslu ust. 1.3 této smlouvy;
 - 5.2.2 přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen, ve smyslu ust. 1.3 této smlouvy;
 - 5.2.3 porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 5.3 **Pronajímatel může písemně vypovědět** tuto smlouvu pouze v případě, že:
- 5.3.1 má-li být nemovitá věc, v níže se nachází předmět nájmu, odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru;
 - 5.3.2 v případě soustavného porušování povinností – tedy alespoň 3 porušení stejně či různé povinnosti stanovené v čl. 4;



- 5.3.3 nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu;
 - 5.3.4 ohledně nájemce byl prohlášen pravomocně soudem úpadek a bylo rozhodnuto o způsobu jeho řešení formou konkurzu;
- 5.4 **Výpovědní lhůta činí 3 měsíce** a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 5.5 Po ukončení této smlouvy je nájemce povinen nejpozději k poslednímu dni trvání této smlouvy vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli. V opačném případě je povinen uhradit nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením a předáním prostorů pronajímateli.

Článek 6

Plánovaná rekonstrukce budovy specifikované v článku 1.1 této smlouvy

- 6.1 Nájemce bere na vědomí informaci, že pronajímatel připravuje v průběhu let 2020 a 2021 celkovou rekonstrukci budovy specifikované v článku 1.1 této smlouvy, tedy včetně fasády a střechy. Nájemce bere na vědomí, že důsledkem rekonstrukčních prací může docházet zejména, nikoli však pouze k:
- 6.1.1 výpadku elektrické energie – jedná se o krátkodobé výpadky, které musí být pronajímatelem nahlášeny minimálně jeden pracovní den předem;
 - 6.1.2 potřebě provést přeložky kabeláže potřebné pro napájení či datový tok telekomunikačních zařízení nájemce;
 - 6.1.3 potřebě provést přemístění telekomunikačního zařízení ve vlastnictví nájemce (např. na jiné, předem dohodnuté místo na střeše).
- 6.2 Nastane-li některá ze situací předvídaných článkem 6.1 této smlouvy, zavazuje se nájemce poskytnout bezodkladnou součinnost, nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele, a provést potřebné úkony – ať již přeložku kabeláže či přemístění anebo demontáž telekomunikačních a jiných zařízení. V případě porušení této povinnosti nájemcem je pronajímatel oprávněn nájemci naúčtovat případné škody vzniklé přerušením prováděných stavebních prací.
- 6.3 Nájemce se vzdává jakýchkoli případných nároků na náhradu nákladů za součinnost poskytnutou dle článku 6.1 této smlouvy. Nájemci nevzniká nárok na úhradu jakýchkoli nákladů souvisejících s poskytnutím součinnosti dle článku 6.1 této smlouvy.
- 6.4 Nájemce nemá nárok na náhradu případné škody v podobě ušlého zisku vzniklé důsledkem činností specifikovaných v článku 6.1 této smlouvy.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

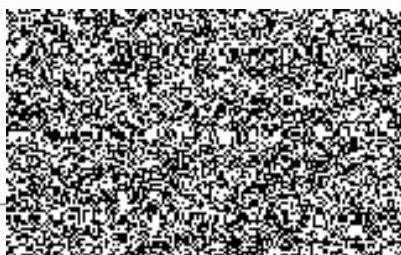
- 7.1 Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ústní ujednání, písemné smlouvy a dodatky ve vztahu k předmětu a obsahu této smlouvy a je úplným projevem vůle smluvních stran k předmětu této smlouvy ode dne její účinnosti.
- 7.2 Smluvní strany se dohodly, že pro případ, že nebude možné doručit druhé smluvní straně jakoukoli písemnost související s touto smlouvou či výpověď této smlouvy, považuje se tato za doručenu uplynutím 3. dne ode dne prokazatelného odeslání této písemnosti skrze doručovatele pošty.
- 7.3 Změny a doplňky této smlouvy vyžadují formu písemného dodatku, podepsaného oběma smluvními stranami.
- 7.4 Tato smlouva se řídí českým právním řádem.
- 7.5 Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují v plném rozsahu i na případné právní nástupce obou smluvních stran.
- 7.6 Vznikne-li kterékoli smluvní straně nárok na úhradu smluvní pokuty dle této smlouvy, není vznikem takového nároku dotčeno právo na náhradu škody, které náleží poškozené straně vedle případného nároku na smluvní pokutu.
- 7.7 Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci klíče od vstupních dveří do objektu Středního odborného učiliště stavebního na ul. Boženy Němcové č. 22 v Opavě. Klíče budou používány pouze za účelem vstupu do objektu v době, kdy není na vrátnici objektu přítomna služba, a to z důvodů oprav a údržby radiokomunikačního zařízení nájemce umístěného v posledním patře a na střeše uvedeného objektu. Klíče již byly předány. Nájemce se zavazuje, že při každém vstupu do objektu odkóduje elektronické zabezpečení vlastním kódem a při odchodu z objektu zakóduje elektronické zabezpečení. Dále je povinen každý vstup zapsat do knihy Záznamy vstupu osob v době nepřítomnosti vrátných, která je umístěna na vrátnici školy. Nájemce se zavazuje, že nepředá a nezapůjčí klíče třetím osobám a nezhotoví duplikáty těchto klíčů.
- 7.8 V případě, že se některé z ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Neplatné ustanovení bude nahrazeno takovým platným ustanovením, které se právně přípustným způsobem co nejvíce přibližuje hospodářskému účelu zamýšlenému oběma smluvními stranami při uzavření smlouvy. Totéž platí pro případné mezery ve smlouvě.
- 7.9 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv.
- 7.10 Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních. Každý ze stejnopisů je považován za originál smlouvy.
- 7.11 Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 10.1.1992 včetně všech jejích platných dodatků se zrušuje k datu účinnosti této smlouvy, která ji plně nahrazuje.
- 7.12 Obě smluvní strany jsou oprávněny a v případech stanovených zákonem i povinny uveřejnit tuto smlouvu včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Obě smluvní strany jsou s uveřejněním této smlouvy včetně metadat

srozuměny. Uveřejnění této smlouvy zajistí v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů nájemce. Pro odstranění pochybností obě smluvní strany shodně prohlašují, že žádná skutečnost smlouvy nepředstavuje obchodní tajemství.

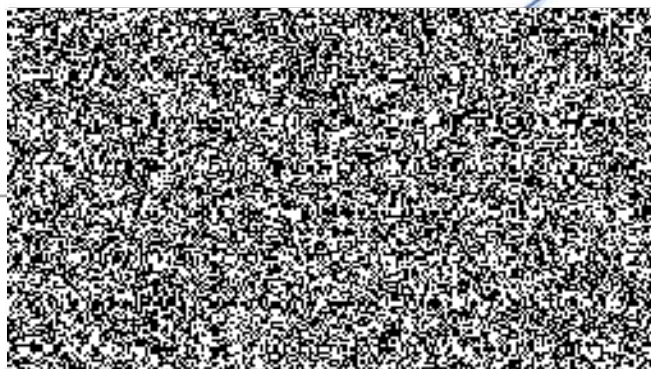
Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich skutečné, svobodné a pravé vůli, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Opavě dne: 19. 12. 2019

V Praze dne: 16 -12- 2019



Mgr. Miroslav Weisz
za pronajímatele



za nájemce

Střední odborné učiliště stavební,
Opava, příspěvková organizace
Boženy Němcové 22, 748 01 Opava
IČ: 18064455, DIČ: CZ18064455

ZAŘÍZENÍ SLUŽEB PRO MV
příspěvková organizace
101 00 Praha 10 Přípotoční 300
IČO: 67779999 DIČ: CZ67779999
- 155 -