

NÁJEMNÍ SMLOUVA

NA PRONÁJEM ČÁSTI NEMOVITÉ VĚCI

č. 0678/2019 (dále jako „Smlouva“)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku mezi:

1. VALATRANS a.s.

Se sídlem Liptál 483, PSČ 756 31

IČ: 267 83 827

Zapsaná u Krajského soudu v Ostravě, sp.zn. B 2616

Zastoupena  předsedou představenstva

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

a

2. Město Vsetín

Se sídlem Vsetín, Svárov 1080, PSČ 755 24

IČ: 003 04 450

Zastoupeno: Mgr. Ing. Jiřím Růžičkou, starostou města

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

Část I.

Definice pojmů

Nebude-li z této Smlouvy vyplývat jinak, budou mít níže uvedené pojmy s velkým počátečním písmenem následující význam:

„Obchodní galerie“	znamená víceúčelovou budovu (multifunkční dům s nákupní galerií) č.p. 2360 v obci a k.ú. Vsetín, umístěnou mj. na pozemku p.č. 3143 (zastavěná plocha a nádvoří) v obci a k.ú. Vsetín, zbudovanou pronajímatelem (jako investorem a stavebníkem);
„Objekt SO 17“	znamená budovu č.p. 2359 (obč. vyb.) v obci a k.ú. Vsetín, umístěnou na pozemku p.č. 3138/4 v obci a k.ú. Vsetín, zbudovanou pronajímatelem (jako investorem a stavebníkem);
„Kamerový systém“	znamená kamerový systém Městské policie Vsetín (jako orgánu nájemce, který zabezpečuje místní záležitosti veřejného pořádku v rámci působnosti obce a plní další úkoly stanovené zákonem), která jej provozuje v souladu s § 24b zákona o obecní policii, monitorující veřejně přístupná místa ve městě Vsetín, bližší vymezení kamerového systému je uvedeno v Příloze č. 2 této smlouvy

Článek II.

Úvodní ustanovení

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Obchodní galerie a Objektu SO17.
- 2) Nájemce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Kamerového systému, který provozuje na území města Vsetín pro zabezpečování místních záležitostí veřejného pořádku a plnění dalších úkolů Městské policie Vsetín.
- 3) Předmětem této Smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran ve vzájemném nájemním vztahu sjednaném za účelem umístění zařízení k provozování Kamerového systému, které bude na základě této Smlouvy umístěno také na/v Obchodní galerii a Objektu SO17.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že bližší specifikaci předmětu nájmu provedou dodatkem k této smlouvě po dokončení výše uvedených staveb a jejich zapsání do katastru nemovitostí. Smluvní strany jsou povinny si poskytnout součinnost k uzavření předmětného dodatku.

Článek III.

Svěření věci do nájmu

- 1) Touto Smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci k dočasnému úplatnému užívání (nájmu):
 - (i) část pláště staveb Obchodní galerie a Objektu SO 17, a
 - (ii) část technické místnosti v 3. nadzemním podlaží Obchodní galerie,vše v rozsahu blíže specifikovaném v Příloze č. 1 této Smlouvy (dále také společně jako „**předmět nájmu**“), a to k níže sjednanému účelu nájmu, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a další sjednané úhrady.
- 2) Pronajímatel nájemci pronajímá předmět nájmu výlučně za účelem umístění části Kamerového systému, a to část předmětu nájmu specifikovanou v odst. 1) bodě (i) shora tohoto článku k umístění konzol, na nichž budou připevněny monitorovací kamery, a část předmětu nájmu specifikovanou v odst. 1) bodě (ii) shora tohoto článku k umístění serverovny (v níž budou umístěny servery ovládající shora uvedené kamery); nájemce výslovně prohlašuje, že výše uvedené konzoly, monitorovací kamery, serverovna, server i veškeré související zařízení, vč. jejich propojení) tvoří (a po celou dobu trvání nájmu budou tvořit) část Kamerového systému.
- 3) Nájemce smí užívat předmět nájmu jen způsobem touto Smlouvou vymezeným, a je povinen zdržet se užívání předmětu nájmu k jinému účelu (než je uvedeno v předešlém odstavci), ledaže by k tomuto měl předchozí písemný (jiná, než písemná forma se vylučuje) souhlas pronajímatele. Nájemce není oprávněn činit jiné dispozice s předmětem nájmu, zejména jej přenechat do užívání třetích osob bez předchozího písemného (jiná, než písemná forma se vylučuje) souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen zdržet se sám (i prostřednictvím třetích osob) jakýchkoli zásahů do stavby (vč. konstrukce a pláště) Obchodní galerie a Objektu SO 17, jakož i provádění na uvedených stavbách jakýchkoli úprav a/nebo zásahů (stavebních či jiných), ledaže půjde o montáž (zejm. při zahájení nájmu), demontáž (zejm. při skončení nájmu) či jakékoli úpravy a opravy (zejm. v průběhu trvání nájmu) konzol (na nichž budou umístěny monitorovací kamery), racků a kabeláže – tyto je však nájemce oprávněn provádět výlučně prostřednictvím autorizované osoby předem písemně (jiná, než písemná forma se vylučuje) schválené pronajímatelem, a vždy

přednostně mimo otevírací dobu Obchodní galerie; za veškeré újmy (vč. škody na majetku pronajímatele i třetích osob, na zdraví osob, na životním prostředí) způsobené montáží, demontáží, úpravami, opravami (či v jejich souvislosti) odpovídá v plném rozsahu nájemce.

- 4) Nájemce se zavazuje, že k okamžiku zahájení nájmu a po celou dobu jeho trvání bude mít (na vlastní náklady) veškeré právními předpisy vyžadované pravomoci, oprávnění a povolení nezbytná pro řádné provozování Kamerového systému, a zavazuje se zajistit, že Kamerový systém bude provozován v souladu s veškerými právními předpisy (vč. předpisů upravujících ochranu osobních údajů), a že jeho užíváním předmětu nájmu (a/nebo v jeho souvislosti) nedojde ke vzniku jakékoli škody (zejm. na majetku pronajímatele a třetích osob, na zdraví osob, na životním prostředí) ani k poškození dobrého jména pronajímatele a/nebo nákupní galerie provozované v Obchodní galerii; za veškeré újmy nájemce v plném rozsahu odpovídá. Nájemce odpovídá za to, že jeho užívání předmětu nájmu bude splňovat veškeré podmínky stanovené obecně závaznými právními předpisy, zejm. na úseku protipožární ochrany, hygieny, ochrany zdraví a životního prostředí. Pronajímatel není jakkoli odpovědný za provoz Kamerového systému.

Strany výslovně sjednávají, že pronajímatel neodpovídá za jakoukoli případnou újmu, která by nájemci vznikla při jeho činnosti na/v předmětu nájmu, ani za ztrátu, zničení, poškození ani jakékoli jiné škody na majetku nájemce ani třetích osob umístěného na/v předmětu nájmu v souvislosti s touto Smlouvou (zejm. výše uvedené konzoly, monitorovací kamery, serverovna, server i veškeré související zařízení, vč. jejich propojení), ledaže by újmu způsobil prokazatelně sám pronajímatel svým zaviněným úmyslným protiprávním jednáním.

Článek IV.

Doba nájmu a jeho ukončení

- 1) Nájem se sjednává s účinností od 15.01.2020 (den zahájení nájmu) na základní dobu nájmu v délce 5 let, která se následně (uplynutím této základní pětileté doby trvání nájmu) změní automaticky na dobu neurčitou, v kteréžto době neurčité (nikoli tedy v základní pětileté době trvání nájmu) bude kterákoli ze smluvních stran oprávněna nájem kdykoli i bez udání důvodu vypovědět jednostrannou písemnou (jiná, než písemná forma se vylučuje) výpovědí s šestiměsíční výpovědní dobou, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně (adresátovi výpovědi). Ustanovení § 2230 odst. 1, § 2314 a § 2315 občanského zákoníku nebudou při tomto nájemním vztahu použita; tato zákonná ujednání strany výslovně vylučují. Pronajímatel je oprávněn (a to v základní pětileté době trvání nájmu i kdykoli později) dále nájem ukončit písemnou (jiná, než písemná forma se vylučuje) výpovědí rovněž ze zákonných důvodů (zejm. dle § 2228, § 2232 občanského zákoníku) a dále v kterémkoli z těchto případů:
- (a) nájemce poruší kteroukoli ze svých povinností či závazků sjednaných v čl. III. odst. 3), 4) této Smlouvy,
 - (b) Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného a/nebo kteréhokoli jiné platby dle této Smlouvy po dobu delší než 15 dnů a nezjedná nápravu ani na základě písemného upozornění Pronajímatele ve lhůtě určené v daném upozornění (příčemž tato lhůta nebude kratší než 5 pracovních dnů od doručení upozornění),
 - (c) má-li být stavba Obchodní galerie a/nebo Objektu SO 17 odstraněna nebo přestavována tak, že to brání užívání předmětu nájmu,

a to s jednoměsíční výpovědní dobou (která začne běžet dnem následujícím po doručení výpovědi Nájemci), neurčuje-li zákon u některého z výpovědních důvodů výpovědní dobu kratší či možnost výpovědi bez výpovědní doby (v takovém případě se použije zákonná úprava). Právo nájemce vypovědět nájem (a to v základní pětileté době trvání nájmu i kdykoli později) z příslušných zákonných důvodů není jakkoli dotčeno.

- 2) Výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně, pod sankcí neplatnosti. Právní účinky výpovědi bez výpovědní doby nastávají dnem doručení.
- 3) Nájemní vztah lze rovněž ukončit dohodou smluvních stran.
- 4) Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit, opustit a předat (vrátit) pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu s tím, že veškerá dříve namontovaná zařízení (vč. konzolí pro monitorovací kamery, racků) budou demontována a příslušné části stavby Obchodní galerie a Objektu SO 17 (vč. pláště staveb) budou uvedeny do původního stavu (tj. do stavu před zahájením první montáže); ujednání poslední věty čl. III. odst. 3) shora této Smlouvy není jakkoli dotčeno. Nesplnění nájemce povinností dle tohoto odstavce, je oprávněn tak učinit pronajímatel (sám či prostřednictvím třetích osob) na náklady nájemce s tím, že pronajímatel neodpovídá za jakékoli případné škody na majetku nájemce ani na vyklizených a/nebo demontovaných věcech.
- 5) O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol, který bude podepsán smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci.

Článek V.

Nájemné

- 1) Nájemné, za užívání předmětu nájmu bylo stanoveno dohodou smluvních stran a činí **celkem 13.000,- Kč / rok** (slovy: třináct tisíc korun českých ročně); k takto sjednané výši nájemného bude připočtena DPH ve výši dle příslušných obecně závazných právních předpisů.
- 2) Nájemce se zavazuje uvedené roční nájemné hradit pronajímateli vždy za uplynulý kalendářní rok, a to na základě zaslané faktury opatřené lhůtou její splatnosti min. 15 dní ode dne data vystavení faktury. Pronajímatel vystaví fakturu vždy v měsíci lednu kalendářního roku následujícího po tom, za něž je nájemné účtováno (fakturováno). Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude poslední den účtovaného kalendářního roku. Za období prvního (a případně posledního) neúplného kalendářního roku trvání nájmu se částka nájemného poměrně sníží.
- 3) Do částky nájemného není zahrnuta cena za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, která zajišťuje pronajímatel, přičemž pronajímatel zajišťuje (sám či prostřednictvím jím pověřené třetí osoby) v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemci pouze (výlučně) tuto službu spojenou s nájmem: dodávku el. energie k provozování serverovny umístěné v Obchodní galerii (vč. rozvaděče). Nájemce se zavazuje za spotřebovanou el. energii platit pronajímateli úplatu ve výši dle skutečných nákladů pronajímatele na zajištění dodávky el. energie a její skutečné spotřeby zjištěné samostatným (příp. podružným) měřidlem (které si zajistí – vč. montáže a připojení – na své náklady před zahájením nájmu nájemce při respektování technických a technologických pokynů pronajímatele), a to na základě faktury vystavené pronajímatelem na vrub nájemce se splatností min. 15 dnů ode dne jejího vystavení. Nájemce souhlasí, že dodávka el. energie může být přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody či z jakéhokoliv jiného důvodu jakékoliv povahy, za který pronajímatel není odpovědný,

anebo z důvodu jakýchkoliv právních povinností či z důvodu nouze. Pronajímatel si dále vyhrazuje právo zastavit, přerušit nebo omezit dodávku el. energie za účelem provedení oprav, údržby, revizí, výměn nebo vylepšení, jejichž provedení je podle opodstatněného názoru pronajímatele potřebné, a nájemce nebude oprávněn nárokovat náhradu jakékoliv škody ani slevu z nájemného ani v důsledku výše uvedeného uplatňovat jakýkoliv jiný nárok vůči pronajímateli (ať už by jeho právní povaha byla jakákoliv).

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci vybudovat a provozovat předmětnou (shora uvedenou) část Kamerového systému na/v předmětu nájmu; ujednání čl. III. odst. 3) a 4) shora této Smlouvy nejsou jakkoli dotčena.
- 2) Nájemce se zavazuje vybudovat a provozovat Kamerový systém na vlastní náklady, a to v souladu zejm. s veškerými příslušnými právními předpisy, technickými, technologickými a hygienickými normami a předpisy. Nájemce odpovídá při vybudování a provozování Kamerového systému za bezpečnost práce, nenarušení mechanické odolnosti a stability staveb Obchodní galerie a Objektu SO 17 a musí respektovat všechny oprávněné zájmy pronajímatele a všech ostatních uživatelů Obchodní galerie a Objektu SO 17; ujednání poslední věty čl. III. odst. 3) shora této Smlouvy není jakkoli dotčeno.
- 3) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci v případě nutnosti údržby nebo opravy Kamerového systému přístup k předmětu nájmu pro pověřené zaměstnance nájemce v rozsahu nezbytně nutném, a to po předchozím oznámení učiněném nájemcem pronajímateli s přiměřeným předstihem; ujednání poslední věty čl. III. odst. 3) shora této Smlouvy není jakkoli dotčeno.
- 4) Nájemce se zavazuje v případě přístupu ke Kamerovému systému řídit pokyny pronajímatele a jím pověřených osob. Jakékoliv úpravy Kamerového systému budou předem ohlášeny nájemcem pronajímateli a podléhají předchozímu odsouhlasení pronajímatelem. Ujednání poslední věty čl. III. odst. 3) shora této Smlouvy není předešlými dvěma větami jakkoli dotčeno.
- 5) Veškeré případné škody, které by vznikly pronajímateli, v souvislosti s vybudováním a/nebo provozem Kamerového systému nahradí nájemce; ujednání čl. III. odst. 3) a 4) shora této Smlouvy nejsou jakkoli dotčena.
- 6) V případě vzniku jakékoliv havárie a také z důvodu potřeby provádění plánovaných oprav spojených s údržbou stavby Obchodní galerie a/nebo Objektu SO 17, které budou zasahovat do výkonu práv nájemce daných touto Smlouvou, umožní nájemce pronajímateli provedení všech potřebných činností. Pronajímatel v případě plánovaných činností, které budou zasahovat do výkonu práv nájemce daných touto Smlouvou, nájemce v přiměřeném předstihu upozorní a oznámí mu termín jejich provádění. Nájemce je povinen provedení uvedených činností oprav umožnit.
- 7) Nájemce je dále povinen zejména:
 - a) užívat předmět nájmu řádně v souladu s touto Smlouvou a příslušnými právními předpisy, v souladu s péčí řádného hospodáře (zejm. tak, aby tento majetek byl chráněn před jakýmkoli poškozením), a to výlučně ke sjednanému účelu nájmu;

- b) nepoškozovat předmět nájmu ani jiný majetek pronajímatele (zejm. stavbu Obchodní galerie a Objektu SO 17); veškeré závady a poškození předmětu nájmu a vzniklé škody, které způsobil sám nebo jeho pracovníci, je nájemce povinen bezodkladně nahlásit pronajímateli;
- c) provádět na své náklady řádně a pravidelně údržbu, servis, opravy a revize zařízení umístěných na/v předmětu nájmu (zejm. monitorovacích kamer, konzolí, serverovny, serverů, racků a souvisejících zařízení vč. kabeláže); ujednání poslední věty čl. III. odst. 3) shora této Smlouvy není jakkoli dotčeno;
- d) potřebu jakýchkoli oprav předmětu nájmu hlásit neprodleně pronajímateli a poskytnout mu nezbytnou součinnost k jejich provedení;
- e) umožnit pronajímateli na jeho vyžádání (a to i opakovaně) bezodkladný přístup k/do předmětu nájmu, aby pronajímatel mohl stav předmětu nájmu kontrolovat a/nebo udržívat a/nebo opravovat;
- f) zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv třetích osob v Obchodní galerii a/nebo Objektu SO 17;
- g) plnit povinnosti, které původcům odpadů ukládá zákon o odpadech, včetně příslušných prováděcích předpisů, při nakládání s odpady a jejich likvidaci, a to samostatně a na vlastní náklady až do předání odpadů osobě oprávněné k jejich likvidaci; nájemce není oprávněn v předmětu nájmu skladovat jakékoli odpady ani s nimi manipulovat;
- h) dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy (zejména pokud jde o oblast požární, bezpečnosti, BOZP, hygienické a bezpečnostní předpisy a normy) a dále dodržovat veškeré případné normy vydané pronajímatelem (provozní řád, bezpečnostní řád, apod.), se kterými bude seznámen (např. formou doručení písemného vyhotovení takových řádů a/nebo jejich umístěním do prostor Obchodní galerie). Nájemce prohlašuje, že u těch částí předmětu nájmu při jejichž užívání je nutno dodržovat zvláštní pravidla, popřípadě je užívání upraveno návodem nebo technickými normami, byl s těmito pravidly, návody a technickými normami pronajímatelem před uzavřením této Smlouvy seznámen (pronajímatel není povinen seznamovat nájemce s pravidly obecně známými a s obecně závaznými právními předpisy);
- i) si na své náklady zajistit pojištění odpovědnosti za škody vzniklé jeho činností na/v předmětu nájmu a v její souvislosti, takové pojištění řádně hradit a udržívat po celou dobu trvání nájmu.

Článek VII.

Závěrečná ujednání

- 1) Změna nebo úprava této Smlouvy je možná pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami. Ujednání, v nichž se smluvní strany vzdávají požadavku na písemnou formu, se musí uskutečnit písemně; jiná, než písemná forma se vylučuje. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 582 odst. 2 občanského zákoníku upravující možnosti sjednat změnu smlouvy neformálně, a to poskytnutím plnění. Smluvní strany výslovně vylučují, aby tato Smlouva byla doplňována či měněna jinou formou, než jak je stanoveno v tomto odstavci Smlouvy.
- 2) Smluvní strany se odchýlně od ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dohodly, že odpověď na návrh na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění

podmínky nabídky, není přijetím nabídky, ale považuje se za odmítnutí původního návrhu a za nový návrh.

- 3) Strany stvrzují, že tato smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu o předmětu této Smlouvy a že ohledně předmětu této Smlouvy neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět této smlouvy. Pokud by takováto ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku touto smlouvou. Jestliže se v budoucnu ukáže, že některé ustanovení této Smlouvy je ustanovením neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným, nebo stane-li se takovým v budoucnu, nebude mít tato neplatnost, neúčinnost nebo nevynutitelnost vliv na ostatní ustanovení této Smlouvy, pokud z jejího obsahu nevyplývá, že tato ustanovení nelze oddělit od jejího ostatního obsahu. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné ustanovení Smlouvy novým ustanovením, které bude nejbližší účelu ustanovení původnímu.
- 4) Smluvní strany se podle § 89a o.s.ř. dohodly, že majetkové spory z této smlouvy, které se nepodařilo odstranit vzájemným jednáním, předloží k rozhodnutí místně příslušnému soudu podle sídla nájemce.
- 5) Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a případných dalších příslušných právních předpisů.
- 6) Uzavření této smlouvy schválila Rada města Vsetín svým usnesením č. 2/18/RM/2019 ze dne 06.08.2019.
- 7) Tato smlouva o nájmu byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění a byly splněny podmínky pro její uzavření (§ 41 citovaného zákona).
- 8) Podpisem smlouvy účastníci potvrzují, že si smlouvu přečetli a že souhlasí s celým jejím obsahem.
- 9) Tato smlouva je vyhotovena celkem ve čtyřech vyhotoveních, přičemž pronajímatel a nájemce obdrží po dvou výtiscích.
- 10) Smluvní strany se zároveň dohodly, že tato smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabyde dnem zveřejnění v registru smluv. Nájemce jako smluvní strana této Smlouvy se zavazuje, že provede na své náklady zveřejnění této Smlouvy v registru smluv, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této Smlouvy.
- 11) Nedílnou součástí této Smlouvy jsou přílohy:
Příloha č. 1 – specifikace předmětu nájmu,
Příloha č. 2 – bližší vymezení Kamerového systému.

Ve Vsetíně dne 15. 01. 2020

Ve Vsetíně dne 10. 1. 2020

za Město Vsetín

_____, předseda představenstva
za VALATRANS a.s.

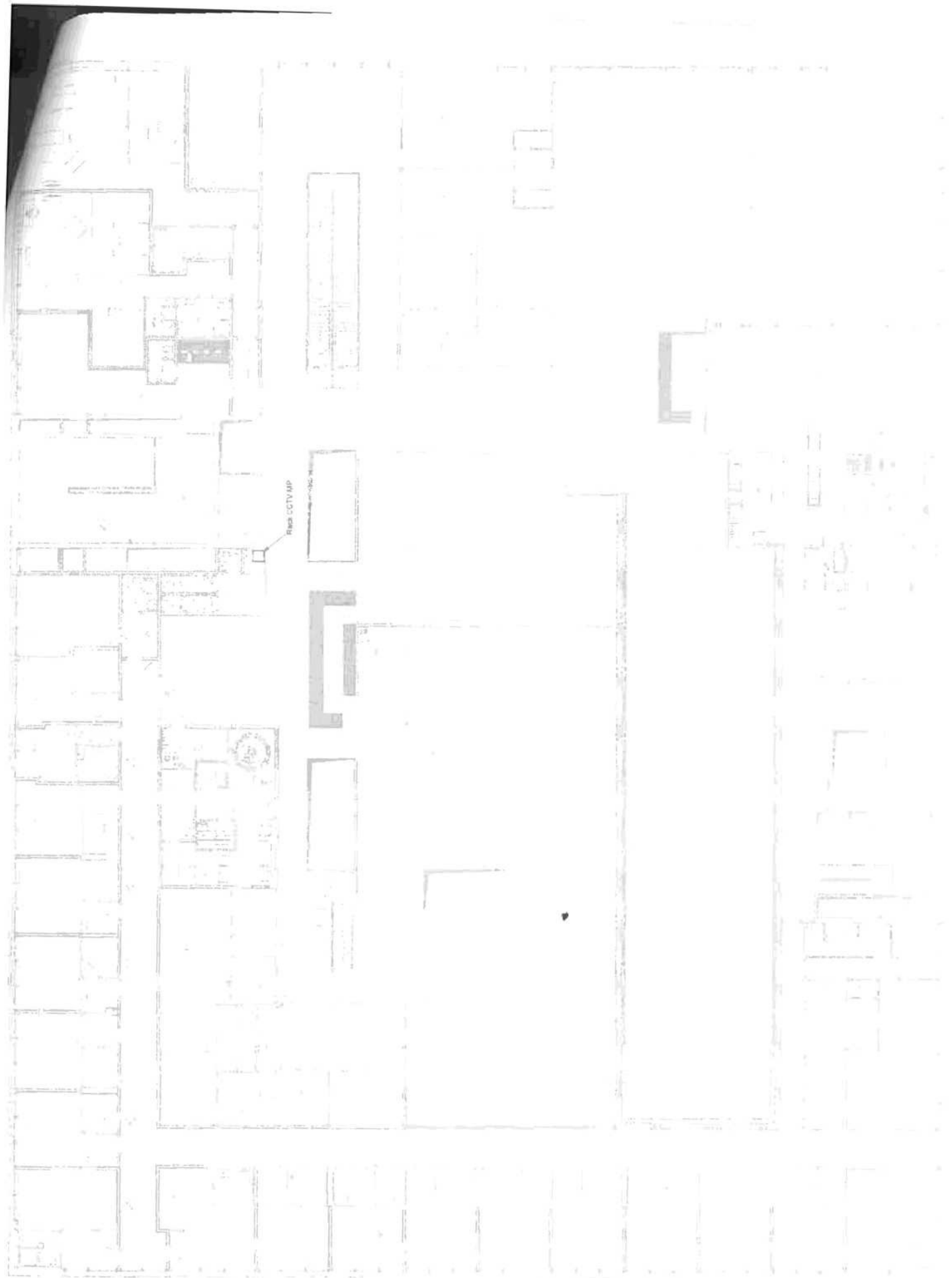
Příloha č. 1
Specifikace předmětu nájmu





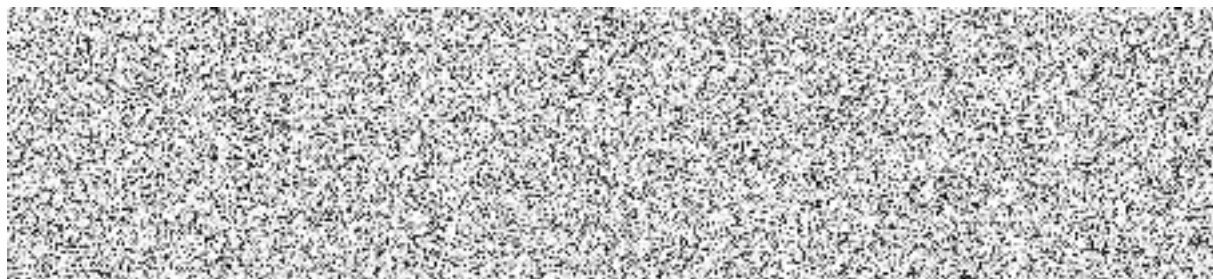




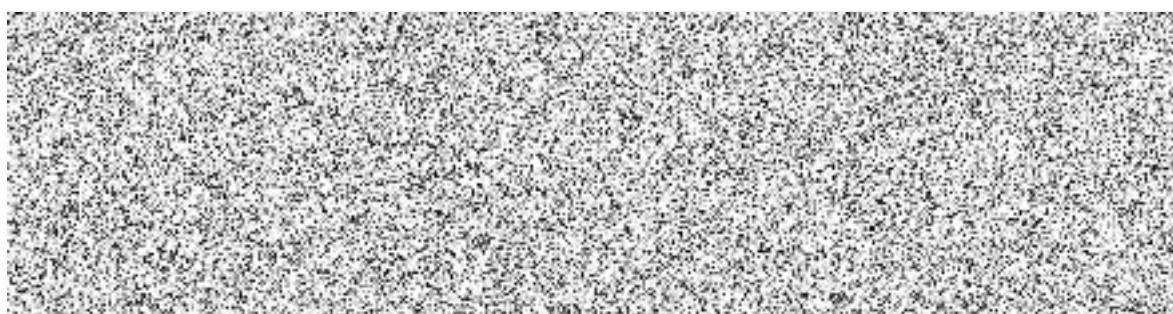


Příloha č. 2
Bližší vymezení kamerového systému

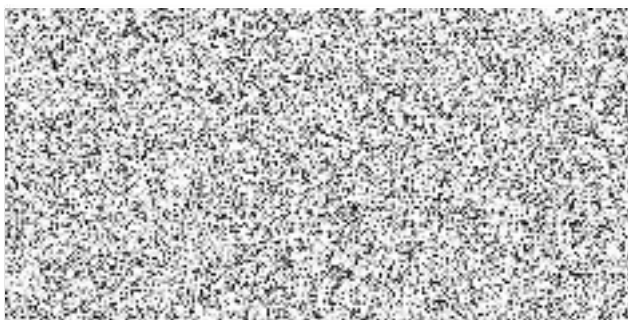
PEVNÁ KAMERA:



OTOČNÁ KAMERA:



ROZVAĐEČ:



UMÍSTĚNÍ:

BUDOVA OBCHODNÍ GALERIE:



OBJEKT SO 17:

