



009/2020

č.p.domu: 2201
č.NP: 700

Smlouva o nájmu č.j. 2/2020

Statutární město Kladno

se sídlem: nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno
IČ 00234516 DIČ CZ00234516

zastoupeno na základě mandátní smlouvy

SBF Kladno s.r.o.

zapsána u Městského soudu Praha, oddíl C, vložka 60881

se sídlem: nám. Starosty Pavla 44, 272 01 Kladno

IČ 25683381 DIČ CZ25683381

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupena jednatelkou [REDACTED]

dále jen **pronajímatel**

a

IS DATA s.r.o.

se sídlem: Ant. Barcala 1446/26a, České Budějovice 2, 370 05 České Budějovice

provozovna: Areál Stavitelství Kladno spol. s r.o., M. Horákové 604, 272 01 Kladno

IČ 26435896 DIČ [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

zastoupena [REDACTED]

dále jen **nájemce**

Výše uvedené smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

podle § 2302 a násl. občanského zákoníku a na základě rozhodnutí 1. RM Kladna ze dne
13. 1. 2020

Čl. I.

Předmět nájmu

1.1.

Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 3138, v obci Kladno, zapsaného na LV č. 10001, k. ú. Kročehlavy, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, jehož součástí je stavba č. p. 2201 na adrese ul. Ukrajinská.

1.2.

Pronajímatel pronajímá nájemci část nemovitosti a to: prostor pro umístění přijímacího zařízení pro poskytování internetového připojení o průměru cca 15 cm na stávajícím anténním stožáru na střeše objektu č. p. 2201 (tak jak je vyznačeno v situačním plánu – příloha č. 1), specifikované v bodě 1.1. této smlouvy (dále jen „nebytový prostor“) a prostoru

o velikosti 1 m² ve 4. patře pro umístění uzamykatelného racku o velikosti 550x600x400 mm (šxvxh), do kterého budou prostupem svedeny UTP kabely z celého objektu č.p. 2200-2202.

Čl. II. Účel nájmu

2.1.

Nájemce se zavazuje užívat pronajatý nebytový prostor za účelem: poskytování internetového připojení v bytovém domě – tj. technologie, anténní stožár, anténa, kabely a kabelové trasy, přípojka nízkého napětí (dále jen „zařízení“).

2.2.

Nájemce nemá právo bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z této smlouvy. Souhlas pronajímatele vyžaduje písemnou formu.

Čl. III. Doba nájmu

3.1.

Nájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem **1. února 2020**.

Čl. IV. Nájemné a jiné platby

4.1.

Smluvní strany sjednaly výši nájemného za užívání nebytového prostoru takto:

Nájemné pro umístění antény činí **2.000,- Kč/stožár/měsíc**.

Nájemné pro umístění technologického zařízení činí **1.200,- Kč/m²/rok**.

Nájemné bude placeno na každý měsíc předem, vždy do 5. dne příslušného měsíce, nejpozději však do posledního dne příslušného měsíce na účet pronajímatele, uvedený v evidenčním listě.

4.2.

Nájemce je povinen dále hradit úhrady za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru (služby), které jsou uvedeny v rozpisu jednotlivých položek v příloze č. 2 – evidenčním listu. Zálohy na uvedené služby ve výši uvedené v evidenčním listu bude nájemce hradit spolu s nájemným, způsobem a ve lhůtě dle článku 4.1. této smlouvy.

4.3.

Vyúčtování úhrad za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru provede pronajímatel jedenkrát za kalendářní rok, vždy do 30.6. následujícího roku. Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do dvou měsíců, tedy do 31.8. každého roku.

4.4.

Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy nájemci. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna.

4.5.

Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení a zákonný poplatek z prodlení.

4.6.

Nájemné se zvyšuje o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jiným oprávněným orgánem, a to vždy k 31. březnu roku následujícího po roce, za který je míra inflace vyhlášena.

Čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran Údržba a opravy nebytového prostoru

5.1.

Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, v tomto předmět nájmu od pronajímatele přebírá a nemá proti tomuto stavu námitek. Smluvní strany se dohodly, že veškeré případné úpravy a opravy předmětu nájmu nezbytné pro to, aby předmět nájmu vyhovoval požadavkům nájemce, si nájemce zajistí na své náklady, a to pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5.2.

Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání nebytového prostoru.

5.3.

Nájemce se zavazuje udržovat nebytový prostor v řádném stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, na své vlastní náklady v něm udržovat čistotu, dále provádět průběžně, pokud to vyžaduje potřeba či příslušné předpisy, obvyklé udržování, běžnou údržbu a kontroly. Povinností nájemce je brát ohled při své činnosti na nájemníky bytů a dodržovat pořádek ve společných prostorách domu a před vchodem.

V případě, že nájemce nebude plnit povinnosti údržby nebytového prostoru vyplývající pro něj z ustanovení této smlouvy, je pronajímatel oprávněn provést potřebné práce, zajistit náležitosti a učinit veškerá potřebná opatření sám, přičemž nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli účelně vynaložené a prokazatelné náklady v plné výši.

5.4.

Nájemce prohlašuje, že přenos a instalace systému nijak neovlivňuje činnost jiných již stávajících přenosů. V případě prokazatelného rušení se zavazuje k přemístění systému.

5.5.

Nájemce je povinen zajistit dodržování předpisů požární ochrany a všech předpisů souvisejících s bezpečným provozem pronajatých prostor.

5.6.

Nájemce se zavazuje k dodržení stanovených podmínek pro instalaci a provoz svého zařízení, dle vyjádření Městské policie Kladno. Nedodržení uvedených podmínek znamená deinstalaci celého zařízení nájemce.

5.7.

Nájemce je oprávněn provádět v pronajatém nebytovém prostoru stavební úpravy pouze na vlastní náklady, s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a dále za podmínky dodržování veškerých stavebně-technických předpisů a na základě příslušných pravomocných povolení nebo opatření příslušného stavebního úřadu. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za vzniklou škodu v plném rozsahu.

5.8.

Nájemce je povinen předem pronajímateli oznámit jakýkoli zásah do střechy nebo jiné konstrukční části domu a vyžádat si písemný souhlas pronajímatele s takovým zásahem. Nájemce je dále povinen neprodleně oznámit pronajímateli, že zásahem do střechy nebo jiné konstrukční části domu došlo nebo může dojít ke vzniku škody. Nájemce je rovněž povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škody.

5.9.

Nájemce je povinen bez zbytečných průtahů oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav nad rámec běžné údržby a umožnit jejich provedení. Pronajímatel zajistí nezbytné opravy v přiměřené lhůtě.

5.10.

Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu nebytového prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání nebytového prostoru. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání nebytového prostoru nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.

V případě, že pronajímatel přikročí k opravě nebo výměně střechy předmětného domu či stavebním úpravám či opravám půdního prostoru, je nájemce po dohodě povinen umožnit pronajímateli po nezbytně nutnou dobu vstup na střechu a do půdního prostoru a provádění stavebních prací. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby technologické zařízení, které je v jeho vlastnictví, nepřekáželo stavebním pracím. Pokud by hrozilo, že zařízení bude poškozeno, je nájemce povinen jej na nezbytně nutnou dobu posunout nebo demontovat. Nájemce nemá právo na žádnou finanční náhradu za dobu provádění stavebních prací ani na náhradu škody, která by vznikla na technologickém zařízení, protože jej nájemce vhodným způsobem nezabezpečil či neodstranil. Za dobu, po kterou v důsledku provádění stavebních prací nebude možné technologické zařízení provozovat, není nájemce povinen platit nájemné.

5.11.

Pronajímatel prohlašuje, že má na předmětný dům uvedený v článku I. této smlouvy uzavřeno živelné pojištění.

5.12.

Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené jeho jednáním v nebytovém prostoru nebo v předmětném domě a to včetně škod způsobených jednáním osob přítomných v nebytovém prostoru nebo v předmětném domě na základě souhlasu nájemce. Nájemce je povinen pronajímateli neprodleně oznámit vznik škod, přičemž odpovídá dále za škody vzniklé nesplněním této povinnosti.

5.13.

Nájemce je povinen v nebytovém prostoru zajišťovat dodržování předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, pravidelně dodržování kontrolovat a na požádání umožnit kontrolu též pronajímateli. O všech změnách, které by mohly mít vliv na bezpečnost a ochranu zdraví při práci, je nájemce povinen pronajímatele neprodleně informovat.

5.14.

Do dvou měsíců od účinnosti této smlouvy je nájemce povinen v případě, že tak neučinil, instalovat tyto odběrové a měřicí přístroje:

- elektroměr

Odpočtovou položkou z nájemného není poplatek Středočeským energetickým závodům za osazení, přihlášení a pronájem elektroměru. V případě, že není technicky možné osadit elektroměr od S'TE je nájemce povinen osadit na své náklady odpočtový elektroměr a stavy nahlásit správci domu vždy do konce kalendářního roku. Počáteční stav odpočtového elektroměru nahlásí ihned po jeho instalaci.

Čl. VI. Podnájem

6.1.

Nájemce není oprávněn podnajímat předmět nájmu třetí osobě nebo zřídit třetí osobě jiné užívací právo.

Čl. VII. Skončení nájmu

7.1.

Smluvní strany se dohodly, že pokud by nájemce nebytový prostor užíval i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by ho do jednoho měsíce nevyzval, aby mu nebytový prostor odevzdal, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2230 odst. 1) občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2230 odst. 1) občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.

Smluvní strany se rovněž dohodly, že pokud by nájemce pokračoval v užívání nebytového prostoru po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem nebytového prostoru skončit a pronajímatel by nevyzval v této době nájemce, aby nebytový prostor opustil, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2285 občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2285 občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.

7.2.

Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí zejména:

- a) zánikem předmětu nájmu
- b) dohodou smluvních stran učiněnou v písemné formě
- c) uplynutím doby nájmu, na kterou byla smlouva o nájmu sjednána
- d) písemnou výpovědí
- e) odstoupením od smlouvy v písemné formě

7.3.

Výpověď nájmu

7.3.1.

Vypověďet nájem sjednaný na dobu neurčitou může kterákoli smluvní strana. Výpovědní doba je šestiměsíční. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k

okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

7.3.2.

Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět před uplynutím ujednané doby pouze v těchto případech:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nebytový prostor určen,
- b) přestane-li být nebytový prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční.

7.3.3.

Nájem na dobu určitou může pronajímatel vypovědět před uplynutím ujednané doby pouze v těchto případech:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se nebytový prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, hrubě porušuje pořádek v domě, užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním nebytového prostoru

Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční.

7.3.4.

Porušuje-li smluvní strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

7.3.5.

Užívá-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, vyzve pronajímatel nájemce, aby nebytový prostor užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena.

Neuposlechně-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v případě uvedeném v odstavci 1 naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.

7.3.6.

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohy na služby ani do splatnosti příštího nájemného, vyzve pronajímatel nájemce, aby dluh na nájemném uhradil, dá mu

přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena.

Neuposlechne-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

7.4.

Odstoupení od smlouvy

7.4.1.

Poruší-li smluvní strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala. Strana též může od smlouvy odstoupit bez zbytečného odkladu poté, co z chování druhé strany nepochybně vyplyne, že poruší smlouvu podstatným způsobem, a nedá-li na výzvu oprávněné strany přiměřenou jistotu.

7.4.2.

Za podstatné porušení smlouvy nájemcem se považuje zejména, jestliže nájemce:

- užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
- bez souhlasu pronajímatele podnajme nebytový prostor třetí osobě nebo zřídí třetí osobě jiné užívací právo
- neplatí ve sjednané lhůtě platby dle této smlouvy
- neoznámí pronajímateli změnu skutečností rozhodných pro výpočet nájmu a úhrad za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru ani po uplynutí 30 dnů ode dne, kdy nastala změna

ČL.VIII.

Předání nebytového prostoru po skončení nájmu

8.1.

Nájemce odevzdá vyklizený nebytový prostor pronajímateli v den, kdy nájem končí, ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. O této skutečnosti bude mezi smluvními stranami sepsán zápis, ve kterém bude popsán stav nebytového prostoru, zjištěné závady, nedostatky, případně způsobené škody a způsob jejich vypořádání.

8.2.

Nájemce je povinen odstranit v nebytovém prostoru změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.

8.3.

Nájemce je povinen odstranit v nebytovém prostoru změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota nebytového prostoru zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty nebytového prostoru, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

8.4.

Nájemce se zavazuje uhradit ke dni ukončení nájmu nebytového prostoru veškeré nedoplatky související s užíváním nebytového prostoru včetně případné úhrady vyplývající ze způsobených škod na nebytovém prostoru, zjištěných při jeho předání a převzetí.

8.5.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, případně obvyklého nájemného, pokud obvyklé nájemné převyšuje nájemné ujednané, neodevzdá-li nájemce nebytový prostor pronajímateli v den skončení nájmu, až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytový prostor skutečně odevzdá.

8.6.

V případě prodlení s předáním nebytového prostoru se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.

ČLIX. **Závěrečná ustanovení**

9.1.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

9.2.

Vztahy smluvních stran se řídí v otázkách v ní zvláště neupravených příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a na něj navazujícími platnými právními předpisy.

9.3.

Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že mohou být zpracovávány osobní údaje v rozsahu:

- jméno a příjmení
- datum narození
- rodné číslo
- bydliště
- telefonní číslo
- e-mailová adresa

Uvedené osobní údaje budou uchovávány pouze v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou a s právy a závazky vzniklými v souvislosti s tímto nájemním vztahem. Osobní údaje mohou zpracovávat a mít k nim přístup pouze osoby vyjmenované v Zásadách Statutárního města Kladna na ochranu osobních údajů. Nájemce byl s těmito Zásadami seznámen, což potvrzuje svým podpisem. Osobní údaje mohou zpracovávat a mít k nim přístup rovněž zaměstnanci SBF Kladno s.r.o. v souvislosti se správou bytového fondu Kladno.

Nájemce potvrzuje, že byl poučen o účelu a rozsahu zpracování uvedených osobních údajů a kdo je bude zpracovávat, o způsobech, jakým budou osobní údaje zpracovávány, o příjemci (i potenciálním) osobních údajů (tj. komu mohou být osobní údaje zpřístupněny), o právu na

přístup k osobním údajům a o právu požadovat vysvětlení a odstranění závadného a o právu obrátit se pro tento případ na Úřad pro ochranu osobních údajů.

9.4.

V případě, že jednotlivé ustanovení této smlouvy je neplatné, zůstává platnost ostatních ustanovení nedotčena. Neplatná ustanovení či právní mezery se zavazují smluvní strany nahradit ustanovcenními platnými nebo v případě potřeby doplnit právní mezery ustanoveními platnými při zachování stejného či nejbližšího možného původního smluvního úmyslu smluvních stran.

9.5.

Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků. Smluvní strany tímto v souladu s ustanovením § 564 občanského zákoníku výslovně vylučují jinou formu.

9.6.

Rada města Kladna odsouhlasila uzavření této smlouvy na své 1. schůzi dne 13.1.2020. Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a to vyvěšením na úřední desce od 19.12.2019 do 5.1.2020.

9.7.

Žádné ustanovení této smlouvy nepovažují smluvní strany za obchodní tajemství a jejím podpisem bezvýhradně souhlasí s jejím uveřejněním podle zák. č. 340/2015 Sb., a to včetně případných dalších změn a dodatků.

9.8.

Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.

9.9.

Smluvní strany prohlašují po přečtení této smlouvy, že smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, že nebyla učiněna v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Kladně dne 30. 1. 2020

Pronajímatel:

Nájemce:

Statutární město Kladno
zastoupené SBF Kladno s.r.o.



SBF Kladno s.r.o.

IS DATA s.r.o. 12

ICO: 26 43 58 96,

IS DATA s.r.o.