

Smlouva o nájmu části nemovitosti

Smluvní strany:

Pronajímatel:

Horská služba ČR, o.p.s.

se sídlem: 543 51 Špindlerův Mlýn 260

IČ: 27467759, DIČ: CZ27467759

bankovní spojení: Moneta Money Bank, a.s., č.ú.: 171922771/0600

zastoupena Patrikem Jaklem, ředitelem

kontaktní osoba ve věcech technických: Bronislav Máslo, tel: 724 860 936

(dále jen pronajímatel)

na straně jedné

a

Nájemce:

Progress Digital, s.r.o.

sídlem: Stavební 992/1, 708 00 Ostrava

IČ: 29450420, DIČ: CZ29450420

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú.: 5147212/0800

zastoupena RNDr. Radimem Pařízkem, jednatelem

kontaktní osoba ve věcech technických: Ing. Jakub Juhas, tel: 601 332 350

(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto

smlouva o nájmu části nemovitosti

I.

Základní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:
 - a) pozemku a stanice HS na p.č. st. 1034, zapsaného na LV č. 1075, pro k.ú. Krásná pod Lysou Horou, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek;
 - b) stožár, umístěném na pozemku p.č. 891/8, zapsaného na LV č. 629, pro k.ú. Malenovice, jehož vlastníkem jsou Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové; v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek;
- 1.2 Nájemce je společností oprávněnou mimo jiné k zajišťování sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „Zákon“).

- 1.3. Nájemce prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy prověřil možnost slučitelnosti předmětu nájmu s komunikačními technologiemi Pronajímatele a technologií třetích stran, umístěných na objektu Nájemce, a že ty se v žádném případě nebudou vzájemně rušit či omezovat v provozu. Dojde-li v budoucnu při úpravě technologií, ke vzniku rušení nebo jinému omezení provozu technologií Pronajímatele či technologií třetích stran, umístěných na objektu Pronajímatele, a nebude-li toto Nájemcem odstraněno ve lhůtě, uvedené v Příloze č. 1, je to důvod pro okamžité odstoupení od smlouvy. Technické podmínky instalace a provozu technologie Nájemce jsou uvedeny v Příloze č. 1.

II.

Předmět nájmu

- 2.1 Pronajímatel přenechává touto smlouvou do nájmu část Budovy uvedené v čl. 1.1 této smlouvy, a to
- a) část pozemku o výměře 4 m² tak, jak je vyznačeno v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy, pro umístění technologického kontejneru.
 - b) část stožáru tak, jak je vyznačeno v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy, pro umístění anténního systému.
- 2.2 Nájemce prohlašuje, že je se stavem předmětu nájmu seznámen, a že ho za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přijímá.

III.

Účel nájmu

- 3.1 Předmět nájmu v rozsahu ujednání v čl. II smlouvy bude nájemcem užíván pro umístění a provozování **vysílače digitálního televizního vysílání standardu DVB-T2** s technickým zázemím za účelem zajištění dostupnosti služeb elektronických komunikací.
- 3.2 Pronajímatel se tímto zavazuje, že umožní nájemci využívání předmětu nájmu ve sjednaném rozsahu a současně umožní napojení zařízení nájemce na zdroj elektrické energie, k čemuž dává tímto svůj souhlas.
- 3.3 Pronajímatel je seznámen s rozsahem úprav, prováděných v návaznosti na výše specifikovaný účel plnění této smlouvy a bez výhrad s nimi souhlasí. Jakékoliv případné další úpravy pronajatého prostoru budou vždy s pronajímatelem předem odsouhlaseny. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor zajistit tak, aby vlivem provozu instalované technologie nedošlo k jakémukoliv možnému rušení (hlučnost, vibrace apod.), či jinému dotčení vlastnických /uživatelských práv pronajímatele.
- 3.4 Nájemce tímto v návaznosti na výše uvedené prohlašuje, že veškeré instalace zařízení respektuje platné právní předpisy, včetně platných technických norem, hygienické a požární předpisy. Veškerá zařízení nájemce jsou homologovaná, zdravotně nezávadná a jejich provozem nevzniká pronajímateli nebezpečí zdraví škodlivých vlivů.

IV.

Nájemné a platby za služby

- 4.1 Nájemné
- 4.1.1 Nájemce se zavazuje platit řádně a včas pronajímateli sjednané roční nájemné za předmět nájmu ve výši 150 000,- Kč (slovy: stopadesáttisíc korun českých). K ceně bude připočítáno DPH ve výši stanoveném zákonem.
- 4.1.2 Pro účely této smlouvy se smluvní strany dohodly, že datum zdanitelného plnění je 31. prosinec v příslušném kalendářním roce. Faktury vystavené pronajímatelem mají

splatnost 21 dnů od doručení faktury. V případě nejasností se má za to, že faktura byla doručena třetí den od vystavení. Faktura, kterou vystaví pronajímatel bude mít náležitosti účetního a daňového dokladu. V případě, že faktura nebude obsahovat uvedené náležitosti, je nájemce oprávněn vrátit ji pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět nájemci. Nájemné se platí bezhotovostním převodem na účet uvedený v záhlaví smlouvy.

4.1.3 První faktura vystavená v lednu 2021 bude obsahovat adekvátní část nájemného za období od 15. 9. 2020.

4.1.4 V případě prodlení s placením nájemného uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý započatý den zpoždění platby, nejvýše však do 5% dlužné částky.

4.2 Elektrická energie

4.2.1 Náhrada za spotřebovanou elektrickou energii bude pronajímatelem přeúčtována fakturou vystavenou nájemci 1 x ročně k 31. 12. příslušného kalendářního roku.

4.2.2 Spotřebovanou elektrickou energii přeúčtuje pronajímatel nájemci podle hodnot nájemcem instalovaného poměrového měřidla spotřeby el. energie, ve shodné sazbě, dle dokladu dodavatele energií, jehož kopii přiloží k dokladu, kterým bude přeúčtování provedeno. V rámci přeúčtování je pronajímatel povinen uvádět stav, který poměrové měřidlo vykazovalo ke dni provedení předchozího a současného odpočtu.

4.3 Úprava výše nájemného

4.3.1 Výše nájemného bude každoročně upravována, nejdříve však v roce 2021, na základě faktury vystavené pronajímatelem podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1. 1. daného roku, v němž byl index vyhlášen.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

5.1 Práva a povinnosti nájemce

5.1.1 Nájemce může využívat předmět nájmu v souladu s účelem podle čl. III. této smlouvy.

5.1.2 Nájemce je povinen užívat pronajatou část nemovitosti v souladu s ustanoveními této smlouvy, dbát o její dobrý stav a zabránit jejímu poškození. Pokud přesto dojde zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je nájemce povinen tyto škody nahradit, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

5.1.3 Nájemce se zavazuje, že po ukončení této nájemní smlouvy předá pronajaté prostory pronajímateli v původním stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a ke stavebním úpravám povoleným pronajímatelem. Uvedení do původního stavu provede nájemce na vlastní náklady.

5.1.4 Nájemce se zavazuje, že bude v souladu s platnými právními normami a dalšími předpisy a na vlastní náklad provádět stanovené revize vyhrazených technických zařízení, která jsou v pronajaté části nemovitosti nájemcem instalována.

5.1.5 Nájemce je si vědom toho, že pojištění vnesených věcí do pronajatých prostor je výlučně jeho záležitostí, stejně tak i pojištění v souvislosti s jeho činností.

5.1.6 Nájemce má právo časově neomezeného přístupu do pronajatých prostor, pokud tento vstup je opodstatněn plněním účelu této smlouvy. Zaměstnanci nájemce, popřípadě jiné jim pověřené osoby, jsou před vstupem do nemovitosti povinny se předem ohlásit a na požádání prokázat se průkazem zaměstnance nebo externího pracovníka nájemce.

5.1.7 Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli. Stejnou povinnost má i pronajímatel vůči nájemci.

- 5.1.8 Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události.
- 5.1.9 Všechna potřebná povolení schvalovacích institucí, v souvislosti s uvedením svého zařízení do provozu, si zajistí na vlastní náklady nájemce sám.
- 5.1.10 Pokud po instalaci, spuštění a během dalšího provozu zařízení nájemce dojde k nežádoucímu rušení kmitočtového spektra nebo rušivému ovlivňování provozu zařízení pronajímatele nebo jiných zařízení v objektu nebo jeho okolí, je nájemce povinen zařízení okamžitě odstavit z provozu až do odstranění rušení. Rušení je nájemce povinen odstranit na vlastní náklady. V případě, že toto rušení nebude odstraněno ve lhůtě, uvedené v Příloze č. 1, může pronajímatel vypovědět tuto smlouvu s okamžitou výpovědní lhůtou dle čl. 6.1.6.
- 5.1.11 Případná dodatečná změna technologie v druhu, počtu a velikosti zařízení, antén, musí být předem písemně schváleny pronajímatelem.

5.2 Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.2.1 Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání.
- 5.2.2 Pronajímatel umožní nájemci napojení na přívod elektrické energie a její odběr, přičemž způsob úhrady za nájemcem spotřebovanou elektrickou energii je upraven v čl. 4.2 této smlouvy.
- 5.2.3 Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání, zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním předmětu nájmu spojen a zajistit nájemci nerušený výkon nájemního práva.
- 5.2.3 Pronajímatel umožní určeným pracovníkům nájemce přístup k zařízení kdykoliv podle aktuální potřeby zajišťování provozu zařízení nájemce a v souladu s touto smlouvou.
- 5.2.4 Pronajímatel má právo vstupu do předmětu nájmu v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takovýto vstup neprodleně oznámí nájemci.
- 5.2.5 Pronajímatel se zavazuje zpřístupnit předmět nájmu oprávněným osobám provádějícím výkon rozhodnutí nebo exekuci proti nájemci a osobám určeným věřitelem nájemce, v jehož prospěch se výkon rozhodnutí nebo exekuce provádí, jakož i poskytnout těmto osobám veškerou součinnost potřebnou k řádnému provedení výkonu rozhodnutí nebo exekuce.

VI.

Doba nájmu a skončení nájmu

- 6.1.1 Tato smlouva se sjednává na dobu určitou 5 let od 15. 9. 2020 do 14. 9. 2025.
- 6.1.2 Po uplynutí sjednané doby se tato smlouva automaticky obnovuje v souladu s ust. § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v p.z., nebude-li písemně sjednáno něco jiného.
- 6.1.3 Smlouvu lze před uplynutím dohodnuté doby ukončit oboustrannou dohodou, nebo písemnou výpovědí pronajímatele, nebo nájemce s šestiměsíční výpovědní dobou.
- 6.1.4 Smlouva končí uplynutím výpovědní lhůty. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 6.1.5 Vypovědět smlouvu s okamžitou platností je možné jen písemně, a to z následujících důvodů:
- nájemce užívá předmětný prostor v rozporu se smlouvou
 - ztratí-li nájemce způsobilost k provozování činnosti, která je účelem této smlouvy
 - předmětný prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý k užívání
 - pronajímatel nebo nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z čl. V
 - v případě, že je nájemce v prodlení s úhradou sjednaného nájemného po dobu delší 30-ti dnů a ani po písemném upozornění nesjedná okamžitou nápravu.
- V tom případě je nájemce povinen vyklidit a předat pronajatý prostor pronajímateli do 60 pracovních dnů od obdržení výpovědi.

- 6.1.6 Pokud nájemce porušuje svoji povinnost plnit řádně své závazky dle této smlouvy (viz odst. 5.1.10 smlouvy) je pronajímatel oprávněn ukončit nájem výpovědí s okamžitou platností, nebo odstoupením od smlouvy.
- 6.1.7 Smlouva zaniká zničením předmětných prostor nájmu.

VII.

Vypořádání při skončení nájmu

- 7.1 Při ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení a pronajímatelem schváleným stavebním úpravám. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájmu) bude provedeno do 30 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.

VIII

Závěrečná ujednání

- 8.1 Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být učiněny písemně dodatkem k této smlouvě podepsaným oběma smluvními stranami.
- 8.2 Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden obdrží nájemce.
- 8.3 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její obsah přečetly a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Soupis příloh: Příloha č. 1 – Technické stanovisko HS k realizaci vysílače Progress Digital – Lysá hora

V Praze dne 9.9.2020

V Ostravě dne 4.9.2020

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Patrik Jakl, ředitel

.....
RNDr. Radim Pařízek, jednatel