

Nájemní smlouva č. 20170201-n

uzavřená podle § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění
(dále jen „NOZ“)

mezi

Obchodní firma: Fakultní nemocnice Brno
Sídlo: Jihlavská 340/20, 625 00 Brno
IČ: 65269705
DIČ: CZ65269705
Zastoupena: MUDr. Romanem Krausem, MBA, ředitelem
Bankovní spojení: Česká národní banka
Číslo účtu: 71234621/0710

FN Brno je státní příspěvková organizace zřízená rozhodnutím Ministerstva zdravotnictví. Nemá zákonnou povinnost zápisu do obchodního rejstříku, je zapsána do živnostenského rejstříku vedeného Živnostenským úřadem města Brna.

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Obchodní firma: **ha-vel internet s.r.o.**
Sídlo: Olešní 587/11 A, 712 00 Ostrava, Muglinov
IČ: 25354973
DIČ: CZ25354973
Zastoupena: Ing. Pavlem Halfarem, jednatelem společnosti
Bankovní spojení: UniCredit bank, a.s.
Číslo účtu: 19191919/2700

Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddílu C, vložka 9719
(dále nájemce) na straně druhé

I. Pronajímatel

1.1 Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti na ulici Jihlavská č.p. 20, postavené na pozemku parcelní číslo 2876, v Brně, v katastrálním území Starý Lískovec, zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Brno – město, na LV č. 9, budova L.

1.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn činit právní kroky k pronájmu části této nemovitosti, včetně pronájmu části nemovitosti za účelem instalace radioreléového zařízení pro bezdrátovou komunikaci nájemce. Pronajímatel si je tímto prohlášením vědom odpovědnosti vyplývající z případné nepravdivosti tohoto tvrzení a tímto akceptuje povinnost k náhradě škody případně vzniklé v důsledku nepravdivosti tohoto prohlášení.

II. Předmět a účel smlouvy

2.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává ode dne podpisu této smlouvy nájemci k dočasnému užívání do nájmu ve své nemovitosti uvedené v článku I. této smlouvy prostor k umístění rozvaděče uvnitř střešní nástavby a část střechy o výměře 36 m².

2.2 Tato část nemovitosti se přenechává nájemci do nájmu za účelem instalace technologického celku pro bezdrátovou komunikaci (anténní systém, stožáry, rozvaděč, kabelové propojení v potřebném rozsahu atd.), který slouží nájemci k provozování jeho podnikatelské činnosti. Nájemce není oprávněn užívat najatou část nemovitosti pro jiný než smluvený účel a zejména ji nesmí užívat k takovým činnostem, které neodpovídají stavebně technickému účelu budovy, pro něž byla stavba zkolaudována.

2.3 Nájemce je oprávněn v průběhu trvání nájmu zaměnit instalovanou technologii technologií jinou, která je např. z důvodu technického zlepšení, úspory energie, finančních prostředků nebo z jiného obdobného důvodu vhodnější pro jeho činnost.

2.4 Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření k nemovitosti a že na pronajímaných prostorách nevážnou žádná práva a povinnosti, které by bránily jejich řádnému užívání dle této smlouvy.

2.5 Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo umístit zařízení nájemce není nijak omezeno.

2.6 Pronajímatel a nájemce výslovně prohlašují, že cena předmětu nájmu (nájemné) je vypočtena dle pronajatých m² prostor uvnitř střešní nástavby a střechy. Nájemce je tak oprávněn umístit na pronajaté prostory viz odstavec 2.1 článku II. Technologický celek pro bezdrátovou komunikaci. Nájemce je přitom jednostranně oprávněn v průběhu nájmu rozsah instalovaného technologického celku pro bezdrátovou komunikaci měnit (tento rozsah oproti původní projektové dokumentaci rozšiřovat či snižovat), avšak vždy při respektování rozsahu pronajaté výměry střešní nástavby, resp. střechy.

III. Doba nájmu

3.1 Část nemovitosti specifikovanou v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel do nájmu na dobu určitou, a to od 1. 2. 2017 do 31. 1. 2025.

3.2 Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před jejím uplynutím je možné skončení nájmu dohodou. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), se nepoužije.

3.3 Pronajímatel může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:

- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je déle jak tři měsíce v prodlení s platbami, které je nájemce povinen zaplatit pronajímateli;
- c) nájemce neplní své povinnosti vyplývající z nájmu řádně a včas;
- d) pronajímatel potřebuje pronajatou věc nebo její část k plnění předmětu činnosti ve smyslu § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů;
- e) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;

- f) bylo rozhodnuto o odstranění nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;
- g) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
- h) nájemce změnil v předmětu nájmu předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele;
- i) realizace oprav nebytových prostor přesáhla finanční možnosti pronajímatele;
- j) existuje jiný závažný důvod pro vypovězení nájmu.

3.4 Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět jestliže:

- a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nebytový prostor sloužící podnikání určen,
- b) jestliže nadále nehodlá předmět nájmu užívat ke své podnikatelské činnosti,
- c) přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní předmět, nebo
- d) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci.

3.5 Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Tím není dotčeno ustanovení § 2291 OZ. Ustanovení § 2223 OZ, § 2312 OZ, § 2315 OZ se nepoužijí.

3.6 V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, má pronajímatel právo ukončit tuto smlouvu rovněž odstoupením od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a to dnem doručení oznámení této skutečnosti nájemci.

IV. Nájemné

4.1 Nájemné za pronájem části nemovitosti specifikované v článku I. této smlouvy v rozsahu specifikovaném v čl. II. této smlouvy se stanovuje dohodou smluvních stran na částku 201.396,- Kč (slovy **dvě stě jeden tisíc tři sta devadesát šest** korun českých) ročně bez daně z přidané hodnoty, tj. 16.783,- Kč (šestnáct tisíc sedm set osmdesát tři korun českých) měsíčně bez DPH. K nájemnému bude připočtena DPH ve výši dle platných právních předpisů. Nájemné včetně DPH ze sjednaného nájemného bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně, na základě faktury – daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Faktura bude vystavena do 15dnů po ukončení měsíce, za který bude fakturováno, DUZP bude poslední den měsíce, za který bude fakturováno. V takto dohodnutém nájemném nejsou zahrnuty náklady na elektrickou energii spotřebovanou zařízením. Spotřeba elektrické energie bude hrazena pronajímateli 1 x měsíčně na základě odečtu skutečné spotřeby z podružného elektroměru, který nájemce v pronajaté části instaloval. (Faktura bude vystavena do 15dnů po ukončení měsíce, za který bude fakturováno, DUZP bude poslední den měsíce, za který bude fakturováno. Výše nájemného dle této smlouvy tak vychází z m2 pronajaté části střešní nástavby, resp. pronajaté části střechy, a to bez ohledu na rozsah technologického celku pro bezdrátovou komunikaci, který je umístěn na předmětu nájmu dle této smlouvy.

4.2 Povinnost uhradit splatné nájemné je splněna odepsáním z účtu nájemce nebo složením nájemného v hotovosti do jeho pokladny, nedohodnou-li se účastníci jinak.

V.

5.1 Nájemce prohlašuje, že technologický celek, který umístil v nemovitosti, provozuje v souladu s hygienickými předpisy, neohrožuje zdraví osob, nemá negativní vliv na příjem televizního či rozhlasového signálu, ani jiné obdobné účinky. Nájemce se zavazuje, že i při eventuální výměně této technologie za jinou zajistí, aby jeho zařízení nemělo na své okolí negativní vlivy nebo nežádoucí vlastnosti a účinky.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

6.1 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu rozsah potřebných oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikne.

6.2 Nájemce je oprávněn dát pronajatou část nemovitosti do podnájmu jiné osobě, pouze se souhlasem pronajímatele.

6.3 Pronajímatel souhlasí, aby nájemce umožnil vlastnímu poskytovateli internetového připojení instalaci spojovací antény a souvisejícího zařízení k technologickému celku pro bezdrátovou komunikaci, který v souladu s touto smlouvou nájemce umístil na pronajaté věci a který slouží nájemci k jeho podnikatelské činnosti.

6.4 Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienické a protipožární předpisy včetně předpisů o provádění kontrol elektrických zařízení.

6.5 Z bezpečnostních důvodů je nájemce oprávněn osvětlit a nasvítit technologický celek.

6.6 Nájemce je povinen umožnit na požádání pronajímateli přístup do pronajaté části nemovitosti za účelem kontroly, zda ji nájemce užívá řádným způsobem a ke sjednanému účelu.

6.7 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu řádně v souladu s touto smlouvou a dbát o jeho dobrý stav tak, aby jej mohl užívat pro své podnikatelské účely a je povinen zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde výlučně zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit, a to způsobem, který určí nájemce.

6.8 Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu předmětu nájmu nájemce. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tato smlouva ke dni její účinnosti v celém rozsahu nahrazuje dosavadní nájemní smlouvu NA/0098/2002/Po (dle číslování nájemce č. N-20020115) ze dne 1. 2. 2002, ve znění jejích dodatků (dále jen „dosavadní smlouva“), přičemž je však plně zachována kontinuita nájemního vztahu.

6.9 Smluvní strany se dohodly, že vratnou kauci ve výši 50.349,- Kč, složenou nájemcem na účet pronajímatele na základě dosavadní smlouvy, je pronajímatel oprávněn použít na úhradu dluhu vzniklého v důsledku prodloužení nájmu s platbami nájemného i služeb s nájmem souvisejících. Povinnost nájemce hradit úroky z prodloužení není případným čerpáním prostředků z kauce dotčena. Kauce bude

nájemci vrácena při ukončení nájemního vztahu a řádném předání vyklizených prostor, které tvoří předmět nájmu, nebude-li pronajímatel vůči nájemci evidovat žádný dluh.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

7.1 Pronajímatel je povinen zamezit přístupu nepovolaných osob k technologickému celku, který nájemce v pronajaté části nemovitosti umístil, zajistit jeho neporušenost a zabezpečit jej před ztrátou, zničením či poškozením. Pokud pronajímatel zjistí, že na technologickém celku hrozí škoda, zavazuje se o tom nájemce okamžitě informovat a jestliže hrozí nebezpečí, bez prodlení přijmout opatření potřebná k tomu, aby ke škodě nedošlo anebo byla co nejmenší.

7.2 Pronajímatel se zavazuje zdržet se každého jednání, které by mohlo ztížit, ohrozit nebo narušit funkci technologického celku instalovaného na jeho nemovitosti

7.3 Pronajímatel je povinen umožnit nájemci odstranění všech překážek, ať již technického, osobního či jiného charakteru, které by mohly ohrozit či narušit funkci technologického celku instalovaného na jeho nemovitosti.

7.4 Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci tak, aby jej nájemce mohl užívat ke sjednanému účelu, udržovat svým nákladem předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.

7.5 Pronajímatel umožní určeným pracovníkům nájemce či třetím oprávněným subjektům přístup do předmětu nájmu kdykoliv bez předchozího oznámení a do ostatních částí nemovitostí po předchozím oznámení nájemce vždy v případech, kdy takový vstup může být nezbytný k instalaci, obsluze, prohlídce či údržbě zařízení. Pracovníci nájemce se pronajímateli, resp. jeho zástupcům, při vstupu prokáží potvrzením nájemce, v případě pochybností občanským průkazem. Třetí oprávněné osoby se budou v objektu pohybovat vždy v doprovodu pracovníka ha-vel internet s.r.o., případně bude jejich vstup předem pronajímateli oznámen s předložením seznamu těchto osob.

7.6 V případě plánovaných úprav a prací v předmětu nájmu nebo jeho okolí, které by mohlo narušit provoz nebo ohrozit funkci a účel technologického celku, bude nájemce o těchto vyzooměn pronajímatelem minimálně 2 měsíce předem.

7.7 Pronajímatel v případě, že tyto plánované úpravy a práce, změny či plánovanou odstávku elektrické energie nájemci neoznámí nebo neoznámí nastalé změny v přístupu, zavazuje se uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den, kdy bude v důsledku takto způsobené nemožnosti přístupu k předmětu pronájmu technologický celek pro bezdrátovou komunikaci mimo provoz. Pronajímatel je rovněž povinen oznámit nájemci plánovanou odstávku elektrické energie, a to nejpozději do 5 dnů před plánovaným datem odstávky.

7.8 Pronajímatel se zavazuje pojistit na celou dobu platnosti smluvního vztahu dle této smlouvy nemovitost uvedenou v čl. I. této smlouvy proti požáru a nahodilým událostem a dále pojistit svou odpovědnost za škody, které by mohl svou činností nájemci způsobit.

7.9 Pronajímatel je povinen oznámit nájemci plánovaný prodej nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy či její části nejméně 7 kalendářních dnů před uzavřením příslušné smlouvy a zároveň upozornit budoucího nabyvatele nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy či její části na existenci této nájemní

smlouvy. Za porušení této povinnosti je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za jedno každé její porušení.

VIII. Závěrečná ustanovení

8.1 Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

8.2 Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti 1. 2. 2017. Nestanoví-li tato smlouva jinak, platí v ostatním ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

8.3 Jakékoliv změny této smlouvy mohou být sjednány výlučně formou písemných číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

8.4 Nájemce s ohledem na povinnosti Pronajímatele vyplývající ze zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv ve znění pozdějších předpisů, souhlasí se zveřejněním veškerých informací týkajících se závazkového vztahu založeného mezi Nájemcem a Pronajímatelem touto smlouvou, zejména vlastního obsahu této smlouvy. Zveřejnění provede Pronajímatel. Ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o obchodním tajemství, se nepoužije.

8.5 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že porozuměly jejímu obsahu, který považují za dostatečně určitý a srozumitelný a na důkaz svobody a vážnosti své vůle ji opatřují svými podpisy.

V Brně dne 31. 1. 2017

V Ostravě dne 31. 1. 2017

za pronajímatele
MUDr. Roman Kraus, MBA, ředitel

za ha-vel internet s.r.o.
Ing. Pavel Halfar, jednatel