

Nájemní smlouva č. 02/2021

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

Smluvní strany:

Obchodní firma: Krnovské vodovody a kanalizace s.r.o.
Sídlo: Maxima Gorkého 816/11, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov
IČ: 47674148
DIČ: CZ47674148
Zastoupena: Ing. Liborem Staňkem, jednatelem

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: [REDAKCE]
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Obchodní firma: TKC systém s. r. o.
Sídlo: Krnov – Pod Bezručovým vrchem, Nám. Minoritů 89/13, PSČ 79401
IČ: 27776069
DIČ: CZ27776069
Zastoupena: Ing. Jiřím Tkáčem, jednatelem

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
Číslo účtu: [REDAKCE]
Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddílu C, vložka C 41546
(dále nájemce) na straně druhé

I. Pronajímatel

1.1 Pronajímatel spravuje objekt Čistírny odpadních vod Krnov v katastrálním území Krnov-Opavské předměstí (dále jen nemovitost).

1.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn činit právní kroky k pronájmu části nemovitosti pro účel sjednaný touto smlouvou.

1.3 Pronajímatel prohlašuje, že na uvedené nemovitosti neváznou žádná práva a povinnosti, které by bránily jejich řádnému užívání dle této smlouvy.

II. Předmět a účel smlouvy

2.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání do nájmu část střechy administrativní budovy a budovy garáže v ČOV Krnov. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli cenu stanovenou v článku IV. této smlouvy.

2.2 Tato část nemovitosti se přenechává nájemci do nájmu za účelem provozování telekomunikačních zařízení v počtu a rozmístění dle nákresu, který je přílohou č.1 této smlouvy. 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, pro nějž byla stavba zkolaudována.

2.3 Nájemce je oprávněn v průběhu trvání nájmu zaměnit instalovanou technologii jinou sloužící stejnému účelu, která je např. z důvodu technického zlepšení, úspory energie, finančních prostředků nebo z jiného obdobného důvodu vhodnější pro jeho činnost, pokud tím nedojde k rozšíření rozsahu umístění této technologie nebo podstatnému zvýšení odběru elektrické energie novou technologií.

2.4 Případné úpravy předmětu nájmu včetně záměny instalované technologie (tj. stavební úpravy předmětného prostoru, anténních systémů, stožárů, rozvaděčů a ostatních technologií a způsob připojení k rozvodu elektrického proudu) budou zachyceny v projektu, který bude předem písemně odsouhlasen pronajímatelem. Projekt bude respektovat platné technické normy, právní předpisy i oprávněné zájmy, potřeby a požadavky pronajímatele, se kterými bude nájemce seznámen do doby zahájení instalace. Nájemce si vyžádá případné schválení projektové dokumentace příslušnými orgány a vydání potřebných povolení k její realizaci, a to na vlastní náklady.

2.5 Nájemce prohlašuje, že technologická zařízení instalovaná na předmětu nájmu budou pracovat v automatickém režimu bez obsluhy.

2.6 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel poskytne nájemci služby spojené s nájmem, a to odběr elektrické energie. Spotřebu elektrické energie bude pronajímatel nájemci fakturovat paušálně 200 kWh/rok dle platné ceny za elektrickou energii stanovené v článku IV. této smlouvy.

III.

Doba nájmu

3.1 Předmět nájmu specifikovaný v článku I. této smlouvy přenechává pronajímatel do nájmu na dobu určitou do 31.12.2026.

3.2 Tato smlouva je oboustranně vypověditelná bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi druhé straně.

3.4 V případě, že prodlení nájemce s úhradou faktury přesáhne jeden měsíc, je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu okamžitě. Pronajímatel je povinen nájemce na prodlení s úhradou faktury před výpovědí písemně upozornit a stanovit dodatečnou dobu ne kratší sedmi dní pro nápravu vzniklého stavu.

IV.

Cena a platební podmínky

4.1 Nájemné za pronájem části nemovitosti specifikované v článku I. této smlouvy v rozsahu specifikovaném v článku II. této smlouvy se stanovuje dohodou smluvních stran v celkové výši 15 000,- Kč (slovy patnácttisíc korun českých) ročně.

4.2 Cena za služby spojené s nájmem (odběr elektrické energie) se skládá dle dohody obou smluvních stran z paušální ceny za odebranou elektrickou energii ve výši 5,- Kč/kWh bez DPH x 200 kWh/R, tj. celkem 1.000,- Kč.

4.3 Nájemné a cenu za služby spojené s nájmem (odběr elektrické energie) včetně DPH ve výši dle zákonné úpravy bude nájemce hradit pronajímateli ročně, a to vždy do 15.12. na základě faktury - daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 15.11. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena do 30.11. běžného roku na adresu uvedenou v této smlouvě.

4.4 Povinnost uhradit splatné nájemné a služby spojené s nájmem je splněna připsáním částky na účet pronajímatele, uvedený na faktuře-daňovém dokladu.

4.5 Pronajímatel má možnost každoročně automaticky aktualizovat cenu nájmu podle změn míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu, a to zpětně vždy k 1. lednu daného roku, v němž byl index vyhlášen.

4.6 V případě prodlení s úhradou nájemného uhradí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení do zaplacení.

V.

Práva a povinnosti nájemce

5.1 Nájemce prohlašuje, že instalované zařízení splňuje požadavky platných technických norem, příslušných právních předpisů a jeho umístění a provoz neporušuje oprávněné zájmy a požadavky pronajímatele.

5.2 Nájemce je oprávněn dát předmět do podnájmu jiné osobě pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

5.3 Dojde-li ze strany nájemce k rozšíření instalované technologie anebo k rozšíření rozsahu jejího umístění v předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, sjednávají smluvní strany pro tento případ povinnost nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč.

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

5.5 Nájemce je povinen umožnit na požádání pronajímateli přístup do pronajatého prostoru specifikovaného v čl. II. této smlouvy za účelem kontroly, zda ji nájemce užívá řádným způsobem a ke sjednanému účelu.

5.6 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 ať už činností nájemce nebo v důsledku umístění zařízení, je povinen tyto škody nahradit. Pronajímatel neodpovídá za škodu na majetku nájemce umístěného v areálu (budovách či pozemku) pronajímatele.

5.7 Nájemce zajistí pravidelné prohlídky, revize a údržbu instalovaného zařízení dle platné legislativy a zároveň tak, aby nemohlo dojít k ohrožení bezpečnosti při práci zaměstnanců pracujících v jeho blízkosti jeho stavem.

5.8 Nájemce se zavazuje, že instalace a provoz zařízení nenaruší a neomezí původní účel a provoz předmětu nájmu.

5.9 Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli a postupovat při jejich odstraňování s pronajímatelem po vzájemné dohodě.

5.10 Při ukončení nájmu je nájemce povinen demontovat instalovanou technologii a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal na počátku jeho užívání s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebením a pronajímatelem schváleným úpravám.

5.11 Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli potřebu přístupu do předmětu nájmu telefonicky na telefonní číslo **+420 724 005 319 (dispečink ČOV)** před výjezdem svých zaměstnanců.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

6.1 Pronajímatel umožní instalaci technologických celků s toutéž nebo obdobnou funkcí v předmětu nájmu a jeho okolí pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce, vyjma již instalovaných zařízení do podpisu této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že souhlas nebude bezdůvodně odmítnut a v případě, že se nevyjádří do 30-ti dnů od odeslání žádosti o udělení souhlasu, má se za to, že souhlasí.

6.2 Pronajímatel je povinen udržovat svým nákladem předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

6.3 V případě pronajímatelem 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 pronajímatelem vyzooměn.

6.4 Pronajímatel oznámí nájemci písemně předem provádění revizních nebo údržbových prací na elektrozařízení pronajímatele, kdy bude zařízení nájemce bez napětí.

6.5 Pronajímatel se zavazuje zdržet se každého jednání mimo svou standardní provozní činnost související s podnikáním, které by mohlo ztížit, ohrozit nebo narušit funkci technologického celku, který v předmětu nájmu instaloval nájemce.

6.6 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.

6.7 Pronajímatel umožní určeným zaměstnancům nájemce či třetím oprávněným subjektům vjezd do areálu ČOV Krnov a přístup do předmětu nájmu při splnění podmínky dle článku 5.11 smlouvy v případech, kdy takový vstup může být nezbytný k instalaci, obsluze, prohlídce či údržbě zařízení. Zaměstnanci 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 zaměstnance nájemce, případně bude jejich vstup předem pronajímateli oznámen s předložením seznamu těchto osob.

6.8 Pronajímatel nezodpovídá za eventuální škody vzniklé na základě výpadku dodávky elektrické energie způsobeným přímým dodavatelem ČEZ Distribuce a. s. ani za výpadek dodávky elektrické energie způsobený poruchami na rozvodných zařízeních pronajímatele. V případě plánované odstávky bude pronajímatel předem informovat nájemce na kontaktní e-mailovou adresu: **tkac@tkcsystem.cz**

VII.

Podmínky nájemní smlouvy ve vazbě na ochranu životního prostředí, oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví a požární ochrany

A. Všeobecné podmínky k nájemní smlouvě

Nájemce odpovídá za ochranu životního prostředí, BOZP a PO při své práci, která je vykonávána v předaných a převzatých nebytových prostorách, případně na pronajatém zařízení, a je odpovědný za případné neplnění požadavků vyplývajících z legislativy a norem ČSN.

1. Zaměstnancům nájemce je zakázán přístup do všech výrobních i nevýrobních prostor pronajímatele mimo prostory vymezené smluvním vztahem. Vstupy do ostatních prostor jsou možné pouze se souhlasem odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajatý prostor v souladu s platným rozhodnutím stavebního úřadu včetně dodržování podmínek a zásad v něm uvedených.
3. Zástupci smluvních stran jsou povinni si vzájemně písemně hlásit nedostatky BOZP a PO, nakládání s odpady a nakládání s chemickými látkami, které by mohly ohrozit bezpečnost práce, požární ochranu a životní prostředí při pracích, které jsou prováděny v souladu se sjednaným smluvním vztahem a za jejichž odstranění odpovídá druhá smluvní strana.
4. V případě vzniku mimořádných událostí v souvislosti s činností nájemce (úraz, požár, havárie, únik nebezpečných látek nebo při zjištění kontaminace životního prostředí), je nájemce povinen bez zbytečného odkladu telefonicky uvědomit pracoviště pronajímatele na tel. Čísle uvedeném v článku 5.12.
5. Pronajímatel si vymezuje právo provádět prostřednictvím svých určených zaměstnanců namátkové kontroly nad dodržováním předpisů BOZP, PO a ochrany životního prostředí ze strany nájemce. Při prokazatelném zjištění porušení těchto předpisů ze strany zaměstnanců nájemce, bude o této skutečnosti proveden zápis, výše uvedeným zaměstnancem, ve kterém bude po dohodě s nájemcem stanoven termín odstranění závad.

B. Specifické podmínky v oblastech BOZP/PO/ŽP

V oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) se nájemce zavazuje:

- dodržovat všechny předpisy a podmínky k zajištění BOZP, dle platné legislativy a ČSN vztahujících se k činnosti prováděné na základě sjednaného smluvního vztahu,
- pokud je to nutné, zřízovat prozatímní elektrická zařízení jen po předchozím povolení pronajímatele,
- zajistit bezpečnost práce a úklid v pronajatém prostoru,
- zabezpečit dodržování zákazu donášení a požívání alkoholických nápojů, toxických a omamných látek a zákazu provádění prací pod jejich vlivem ve všech prostorách pronajímatele. Nájemce je povinen provést na podnět zodpovědného zaměstnance pronajímatele dechovou či jinou zkoušku ke zjištění alkoholu u svých zaměstnanců a umožnit mu účast u této zkoušky. V případě pozitivního zjištění je nájemce povinen odvolat tohoto svého zaměstnance z plnění úkolů v objektech objednavatele,
- při vzniku pracovního úrazu u svých zaměstnanců podléhajícímu registraci vzniklých v objektech pronajímatele, plnit povinnosti vyplývající ze Zákoníku práce a nařízení vlády č. 494/2001 Sb., tj. plní ohlašovací povinnost dle citovaných právních předpisů,
- dodržovat zákaz zavěšování předmětů a zařízení na stavební a jiné konstrukce pronajímatele bez jeho písemného souhlasu.

V oblasti požární ochrany (PO) se nájemce zavazuje:

- dodržovat předpisy PO ve smyslu zákona 133/1985 Sb. o PO ve znění pozdějších předpisů, a příslušných platných prováděcích vyhlášek,
- dodržovat předpisy PO při činnostech se zvýšeným nebezpečím vzniku požárů (otevřený oheň, práce s otevřeným ohněm) a zajistit požární bezpečnost při těchto činnostech. Pro tyto práce je povinen si vyžádat vždy před započítím prací u pronajímatele písemné povolení k provedení těchto prací dle vnitřních směrnic Krnovské vodovody a kanalizace, s.r.o.
- v prostoru pronajímatele se nájemce zavazuje dodržovat Zákaz kouření,
- bez písemného souhlasu pronajímatele se zakazuje ukládání hořlavých látek všech skupenství a tříd v prostoru nájemce nebo pronajímatele.

V oblasti životního prostředí (ŽP) se zhotovitel zavazuje:

Odpady

- nakládat s odpady podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů a v souladu s interními předpisy pronajímatele.

Chemické látky a chemické směsi

- nepoužívat nebezpečné chemické látky a směsi,
- nakládat s chemickými látkami a chemickými směsmi v souladu se zákonem č.350/2011 Sb. o chemických látkách a chemických směsích,
- nepoužívat jakékoliv látky, výrobky nebo zařízení s obsahem:
 1. azbestu,
 2. PCB,
 3. regulovaných látek ve smyslu zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů,
 4. látek ovlivňujících klimatický systém Země ve smyslu zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a prokázat, že používané látky, výrobky nebo zařízení tyto látky neobsahují.

Poznámka: látky ovlivňující klimatický systém Země - tyto látky, výrobky nebo zařízení je obsahující je možno použít nebo dodat pouze v tom případě, že na trhu nejsou jiné látky a výrobky nebo zařízení s jinými látkami.

Vody a půdy

- vykonávat své činnosti v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Nájemce uhradí škody v důsledku neplnění legislativy z jeho strany.

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 a účinnosti dne 16.1.2022. 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 Pronajímatel pro účely efektivní komunikace s nájemcem a případně pro účely plnění Smlouvy či svých zákonných povinností v nezbytném rozsahu shromažďuje a zpracovává osobní údaje subjektů údajů uvedených v této Smlouvě či se jinak podílejících na plnění této Smlouvy. Osobní údaje jsou zpracovávány po dobu, po kterou tyto subjekty údajů plní role a úkoly související s touto Smlouvou, a to v průběhu účinnosti této Smlouvy a dobu nutnou pro vypořádání práv a povinností ze Smlouvy a dále po dobu nutnou pro jejich uchovávání v souladu s příslušnými právními předpisy.

8.5 Ze Smlouvy je oprávněn za pronajímatele závazně jednat

ve věcech smluvních [REDACTED]

ve věcech technických: [REDACTED]

8.6. Ze Smlouvy je oprávněn za nájemce závazně jednat

ve věcech smluvních i technických: [REDACTED]

8.7 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.

8.8 Smluvní strany berou na vědomí, že v souvislosti s uzavřením smlouvy dochází za účelem kontraktace, plnění smluvních povinností a komunikace smluvních stran k předání a zpracování osobních údajů zástupců či kontaktních osob smluvních stran v rozsahu zejm. jméno, příjmení, akademické tituly, pozice/funkce, telefonní číslo a e-mailová adresa. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že je oprávněna tyto osobní údaje fyzických osob uvést ve smlouvě/předat druhé smluvní straně, a že bude dotčené fyzické osoby, které ji zastupují/jsou jejími kontaktními osobami, informovat o takovém předání jejich osobních údajů a současně o jejich právech při zpracování osobních údajů.

8.9 Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech týkajících se této smlouvy. Povinnost mlčenlivosti se vztahuje zejména na skutečnosti, které tvoří obchodní tajemství, na informace obsahující osobní údaje, jakož i na všechny další skutečnosti či informace, které druhá smluvní strana prohlásí za důvěrné. Smluvní strany se též zavazují nevyužít jakékoliv informace zpřístupněné v souvislosti s touto smlouvou ve svůj prospěch nebo ve prospěch třetích osob v rozporu s účelem jejich zpřístupnění.

Povinnost mlčenlivosti se nevztahuje na údaje, které je smluvní strana povinna poskytnout dle zákona na vyžádání soudů, správních úřadů, orgánů činných v trestním řízení, auditorů pro zákonem stanovené účely či jiných subjektů. Povinnost mlčenlivosti trvá i po ukončení smluvního vztahu.

V Krnově dne: 06.09.2021

Krnovské vodovody a kanalizace s.r.o.

Borkého 816/11 -1-

Pod Bezručovým vrchem

148, DIČ: CZ47674148

Za pronajímatele

Krnovské vodovody a kanalizace s.r.o.

Ing. Libor Staněk, jednatel

V Krnově dne: 06.09.2021

Za nájemce

TKC system s. r. o.

Ing. Jiří Tkáč, jednatel