

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

## Smluvní strany:

### Masarykovo gymnázium, Příbor, příspěvková organizace

Sídlo: Příbor, Jičínská 528, PSČ 742 58  
IČ: 00601641  
Bankovní spojení: ČSOB Nový Jičín, č. ú. 131313410/0300  
Zastoupeno: Mgr. Pavlem Kerekešem, ředitelem školy

dále jen „**Pronajímatel**“, na straně jedné

-a-

### Nej.cz s.r.o.

Se sídlem: Kaplanova 2252/8, PSČ 148 00 Praha 4  
IČ/ DIČ: 03213595 / CZ 03213595  
Zápis v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 228799  
Zastoupená : [REDACTED]

dále jen „**Nájemce**“, na straně druhé

Označené smluvní strany uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**NOZ**“) a ve smyslu ust. § 104 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZEK**“) Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „**Smlouva**“) s tímto obsahem

## I.

### Předmět a rozsah nájmu

1. Shora označený Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít smluvní vztah s Nájemcem o nájmu části nemovitostí zapsaných Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV 1700, pro k.ú. Příbor, obec Příbor [599808], a to stavby (mimo jiné) pozemku parc. č. 134/1 - zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s č.p. 528, stavba občanského vybavení (dále jen „**dotčená nemovitost**“).
2. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do nájmu část dotčené nemovitosti na adrese:  
**ul. Jičínská č.p. 528, Příbor, PSČ 742 58**, a to

**část střešního prostoru** o velikosti cca 2m<sup>2</sup> vč. manipulačního prostoru a příslušenství, k umístění samostatného demontovatelného anténního stožáru pro osázení telekomunikační technologií Nájemce (vše společně jen „**předmět nájmu**“)

a zároveň se zavazuje umožnit Nájemci napojení aktivních prvků veřejné komunikační sítě na vlastní zdroje elektrické energie. **Technické řešení realizace je uvedeno v Příloze č. 1**, která je nedílnou součástí

této Smlouvy.

3. Nájemce prohlašuje, že měl možnost se seznámit se stávajícím stavem Předmětu nájmu a že je mu jeho stav ke dni podpisu této smlouvy znám.
4. Nájemce bere na vědomí, že Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou jen některé prostory budovy, přičemž zbývající prostory budovy jsou jednak provozovány pronajímatelem za účelem výkonu činnosti školy a jednak jsou pronajímány dalším osobám. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil s režimem školy, jsou mu známy poměry v budově a tyto skutečnosti vyhodnotil ještě před uzavřením této smlouvy tak, že nejsou v rozporu s výkonem jeho činnosti v Předmětu nájmu.

## II.

### Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude Nájemcem užíván jako **základová stanice** za účelem umístění a provozování telekomunikační technologie Nájemce pro zajištění dostupnosti veřejných služeb elektronických komunikací prostřednictvím veřejné komunikační sítě Nájemce (dále jen „VKS“) v dané lokalitě.
2. Pronajímatel se tímto zavazuje, že umožní Nájemci využívání předmětu nájmu ve sjednaném rozsahu a současně umožní provedení napojení zařízení Nájemce na vlastní zdroje energie, k čemuž dává tímto svůj souhlas. Nájemce nebude v rámci své činnosti v předmětu nájmu využívat žádných jiných energií, ani služeb. Náklady na elektrickou energii, spotřebovanou provozem aktivních prvků VKS, budou hrazeny způsobem, uvedeným v čl. IV. Smlouvy.
3. Pronajímatel je dostatečně seznámen s rozsahem úprav, prováděných v návaznosti na výše specifikovaný účel plnění této Smlouvy a bez výhrad s nimi souhlasí. Jakékoliv případné další úpravy předmětu nájmu budou vždy s Pronajímatelem předem odsouhlaseny. Nájemce se zavazuje předmět nájmu zajistit tak, aby vlivem provozu instalované technologie nedošlo k jakémukoliv možnému rušení (hlučnost, vibrace, apod.), či jinému dotčení výkonu vlastnických/uživatelských práv.
4. Nájemce tímto v návaznosti na výše uvedené prohlašuje, že veškeré instalace zařízení respektují 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.

## III.

### Doba trvání smlouvy

1. Smlouva je sjednána na dobu určitou od **1. 2. 2022 do 31. 12. 2024**.
2. K ukončení smluvního vztahu dojde uplynutím doby určité specifikované v odstavci 1. tohoto článku.
3. K ukončení smlouvy může dojít také
  - a) *písemnou dohodou* smluvních stran;
  - b) v průběhu sjednané doby určité může Nájemce nájem vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku. Pronajímatel může nájem před uplynutím sjednané doby určité vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 a), b) občanského zákoníku.
  - c) každá ze smluvních stran pak může nájem vypovědět také za předpokladu, že se změnila okolnosti, ze kterých strany při uzavření smlouvy vycházely do té míry, že nelze od některé ze smluvních stran rozumně požadovat, aby nadále ve smluvním vztahu pokračovala.
4. V případě ukončení smluvního vztahu výpověď musí strana, která výpověď uplatňuje, uvést ve výpovědi výpovědní důvod ve smyslu ust. § 2310 odst. 1 občanského zákoníku.

5. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet vždy prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě sporu o doručení smluvní strany berou na vědomí, že za den doručení bude považován den doručení do datové schránky druhé smluvní strany.

#### IV.

#### Finanční plnění a jeho úhrada

1. Smluvní strany se dohodly, že za předmět této Smlouvy přísluší Pronajímateli níže definované finanční plnění
  - a) **Nájemné**, které je dohodou smluvních stran sjednáno částkou ve výši **37.026 Kč/za 11 měsíců** (slovy „*třicetsedmtisícdvacetšest korun českých*“) včetně DPH pro rok 2022. Pro následující roky bude nájemné přepočteno na 12 měsíců (kalendářní rok) a bude činit **40.392 Kč/12 měsíců** (slovy „*čtyřicettisícťistadevadesát dva korun českých*“).
  - b) **Úhrada za spotřebovanou elektrickou energii** bude prováděna 1x ročně po ukončení zúčtovacího období (31. 12.) a vyfakturování dodavatelem elektrické energie. Spotřebovanou elektrickou energii přefakturuje Pronajímatel Nájemci podle hodnot **poměrového měřidla** a ve shodné sazbě dle dokladu dodavatele energií, jehož kopii přiloží k dokladu (faktuře), kterým bude přeúčtování provedeno. Součástí dokladu (faktury), kterým bude spotřebovaná el. energie Nájemci přeúčtována bude vždy uveden stav, který poměrové měřidlo vykazovalo ke dni provedení předchozího a současného odpočtu.
2. Sjednané Nájemné bude Nájemci účtováno ve dvou splátkách, a to následovně:
  - Pro rok 2022
    - a) splátka ve výši 18.000 Kč fakturou se splatností 14 dní vystavenou Pronajímatelem do 28. 2. 2022
    - b) splátka ve výši 19.026 Kč fakturou se splatností 14 dní vystavenou Pronajímatelem do 31. 7. 2022
  - Pro rok 2023, rok 2024
    - a) splátka ve výši 18.000 Kč fakturou se splatností 14 dní vystavenou Pronajímatelem do 31. 1. daného roku
    - b) splátka ve výši 22.392 Kč fakturou se splatností 14 dní vystavenou Pronajímatelem do 31. 7. daného roku

Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů a budou zasílány prioritně elektronicky na kontaktní adresu: [fakturace@nej.cz](mailto:fakturace@nej.cz), a to ve formátu \*pdf dokumentu, příp. v listinné podobě na adresu sídla společnosti Nájemce, zapsanou aktuálně ve veřejném rejstříku.

3. V případě prodlení s platbou nájemného uhradí Nájemce Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením.
4. Na základě oficiálního oznámení roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen Českým statistickým úřadem je pronajímatel oprávněn nájemné navýšit o zveřejněnou míru inflace zaokrouhlenou na celé koruny. Tato změna bude provedena písemně jednostranným oznámením nájemci.

## V.

### Vypořádání při skončení nájmu

1. Při ukončení platnosti Smlouvy je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli pronajatý prostor ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení a Pronajímatelem schváleným stavebním úpravám. Finanční vypořádání vzájemných pohledávek a závazků, především vrácení poměrné části řádně uhrazeného Nájemného, zahrnujícího období po ukončení Smlouvy a doplatek kompenzace nákladů elektrické energie, bude smluvními stranami provedeno do 30 kalendářních dnů ode dne ukončení platnosti Smlouvy.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. **Nájemce je povinen/oprávněn:**
  - 1.1 platit řádně a včas veškeré finanční plnění, sjednané touto Smlouvou ve znění jejich pozdějších změn a dodatků,
  - 1.2 užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této Smlouvy, dbát o jeho dobrý stav a zabránit případnému 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,
  - 1.3 veškerá Nájemcem vnesená technologie, či zařízení instalovaná v dotčené nemovitosti zůstávají výlučným vlastnictvím Nájemce a tento si je vědom toho, že pojištění vnesených věcí je jeho záležitostí, stejně tak i pojištění v souvislosti s jeho činností.  
V této souvislosti Nájemce prohlašuje, že disponuje řádně uzavřenou **Pojistnou smlouvou o pojištění odpovědnosti**, kterou jsou zajištěna veškerá, v rozsahu touto Smlouvou založené vzájemné spolupráce, relevantní rizika ve standardním rozsahu a zavazuje se udržovat pojišťovnu v platnosti po celou dobu trvání vzájemného smluvního vztahu založeného touto Smlouvou,
  - 1.4 na vlastní náklad zajistit stanovené revize vyhrazených technických zařízení, pokud jsou v souvislosti s předmětem této Smlouvy v dotčené nemovitosti instalována a jsou-li platnými právními předpisy, či technickými normami tyto revize vyžadovány,
  - 1.5 upozornit Pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod Pronajímateli. Stejnou povinnost má i pronajímatel vůči Nájemci,
  - 1.6 počínat si v předmětu nájmu tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události
2. Nájemce má zakázáno ve všech prostorách pronajímatele, s ohledem na pronajímatelem vykonávanou činnost školy, tj. v Předmětu nájmu a v celém areálu školy, kouřit, užívat alkoholické nápoje a jiné návykové látky a pod jejich vlivem do prostor pronajímatele a Předmětu nájmu vstupovat. Nájemce zabezpečí, aby osoby mající k němu vztah toto omezení rovněž respektovaly.
3. **Pronajímatel je povinen/oprávněn:**
  - 3.1 umožnit Nájemci provedení nezbytných stavebních úprav předmětu nájmu tak, aby mohlo beze zbytku dojít k naplnění účelu nájmu dle této Smlouvy,
  - 3.2 bez předchozího písemného souhlasu Nájemce neumožní instalaci podobné technologie z důvodu vyloučení vzájemného rušení. Nájemce však nesmí bezdůvodně souhlas odepřít,
  - 3.3 umožnit přístup k předmětu nájmu zaměstnancům Nájemce či externím pracovníkům servisní organizace, kteří jsou povinni na výzvu Pronajímatele se prokázat průkazem servisního technika opatřeným fotografií a jedinečným identifikačním kódem,
  - 3.4 je povinen zdržet se jakéhokoliv vědomého zásahu do zařízení, které je nedílnou součástí telekomunikační sítě Nájemce a jako takové požívá ochrany dle zák. č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně souvisejících zákonů v platném znění (např. vědomé odpojení od zdroje el. energie, apod.)

4. Jakýkoliv vstup do dotčené nemovitosti je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli elektronicky na kontaktní e-mail: [kancelar@gypri.cz](mailto:kancelar@gypri.cz) nebo telefonicky na **TČ: +420 556 722 370**, a to minimálně dva pracovní dny před plánovaným vstupem. V případě havárie (nefunkčnost spoje) je Pronajímatel povinen umožnit přístup k předmětu nájmu pokud možno **neprodleně**. V případě nepřítomnosti pověřené osoby po dobu delší 7 dnů (např. dovolená) je povinen a zavazuje se zajistit předem náhradní kontaktní osobu a předat Nájemci kontaktní údaje (e-mail, TČ).

Kontaktní údaje Nájemce [zakaznicke.centrum@nej.cz](mailto:zakaznicke.centrum@nej.cz), **TČ: +420 488 999 488**, [REDACTED], **TČ: [REDACTED]**. Pro vzájemnou komunikaci související s touto Smlouvou jsou smluvní strany povinny a zavazují se aktualizovat své kontakty, uvedené v tomto odstavci Smlouvy, v opačném případě nesou odpovědnost za nemožnost splnění oznamovacích povinností.

## VII.

### Závěrečná ujednání

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přechází na právní nástupce obou smluvních stran. V případě změny vlastnického práva dotčené nemovitosti je Pronajímatel povinen informovat nabyvatele o existenci tohoto smluvního vztahu.
2. Pro účely právních vztahů mezi smluvními stranami, vyplývajících ze Smlouvy, nebo souvisejících se Smlouvou smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
3. Pozbude-li některé ustanovení této Smlouvy platnosti, zůstávají ostatní tímto nedotčena. Neúčinné ustanovení se nahradí takovým, které odpovídá nebo bude co nejbližší původnímu záměru v ekonomickém smyslu.
4. Jakékoliv změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, opatřených podpisy obou smluvních stran s výjimkou změn definovaných v čl. VI., odst. 4 Smlouvy.
5. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smluvní strany se dohodly, že pokud tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, zajistí Pronajímatel uveřejnění smlouvy v registru smluv nejpozději do 20 kalendářních dnů ode dne uzavření smlouvy, a to včetně všech případných dohod, kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší.
7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi zúčastněnými subjekty smluvních stran.

## VIII.

### Doložka platnosti právního úkonu

1. S uzavřením této smlouvy souhlasila rada kraje usnesením č. 34/2396 ze dne 24. 1. 2022.

V Příboře dne 31. 1. 2022

Ve Frýdku-Místku dne 31. 1. 2022

Za Pronajímatele :

Za Nájemce :

.....  
Mgr. Pavel Kerekeš, ředitel školy

## Příloha č. 1 SMLOUVY O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITOSTI č.

### PŘÍLOHA č. 1 – Technické řešení realizace

#### Způsob umístění VKS:

Na stožáru nacházejícím se na střeše dotčené nemovitosti bude umístěn bezdrátový spoj 10 GHz a 3 ks menších 5 GHz antén. Jakékoliv další rozšíření technologie Nájemce vyžaduje předchozí souhlas Pronajímatele, příp. úpravu smluvních podmínek.

V půdní části dotčené nemovitosti bude vyhotoven RACK, kde budou umístěny switche a napájení antén umístěných na stožáru. U elektrické přípojky budou nainstalovány **odpočtové hodiny** na elektrickou energii, která bude hrazena dle ujednání Smlouvy.

Prostup střechou do půdního prostoru dotčené nemovitosti bude vodotěsně uzavřen.

Jakákoli změna v technickém řešení realizace bude s Pronajímatelem předem projednána.

Smluvní strany se dohodly, že v případě jakéhokoliv poškození dotčené nemovitosti, příp. vzniku škody prokazatelně v důsledku závadného provedení realizace, nebo v důsledku servisní činnosti Nájemce je tento **povinen neodkladně** tyto škody na vlastní náklad odstranit, včetně uvedení dotčené nemovitosti do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. Nedojde-li Nájemcem ke zjednání nápravy ve lhůtě 30-ti dnů od zjištění/oznámení události/poškození, je Pronajímatel oprávněn na náklady Nájemce zajistit opravu třetí stranou.

#### Elektrická soustava – napájení 230V rozvaděče:

U elektrické přípojky budou nainstalovány odpočtové hodiny na elektrickou energii, která se dle smlouvy bude vyplácet vlastníkovi objektu.

#### Vliv na životní prostředí:

Na všechna instalovaná zařízení byla vydána Prohlášení o shodě.

#### Typ zařízení umístěných na/v Objektu:



**Obrázek č.1 Bezdrátový spoj 10 GHz**  
(průměr antény 300 až 900 mm)



**Obrázek č.2 Datový rozvaděč vnitřní**  
(obrázek je pouze ilustrační, lze použít i větší variantu v závislosti na počtu připojených zařízení)



**Obrázek č.3 Klientská anténa určená pro připojení klientů**  
(obrázek je pouze ilustrační)



**Obrázek č.4 Switch, který bude umístěn v rozvaděči**  
(obrázek je pouze ilustrační)

Zásadní změny technického řešení budou stranami předem projednány a faktický stav realizace následně zaznamenán v samostatném dokumentu podepsaném oběma smluvními stranami, jako aktualizace Přílohy č. 1 této Smlouvy.

**V případě nepodstatných změn bude jejich specifikace písemnou formou provedena pouze na žádost Vlastníka, v opačném případě neuplatní-li Vlastník písemně připomínky ke změnám technického řešení ve lhůtě 10-ti dnů ode dne dokončení realizace předmětu Smlouvy, je jeho realizace považována za oboustranně akceptovanou co do rozsahu a způsobu provedení, a to bez výhrad.**