

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a následujících a § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi

DISTEP a.s.

Se sídlem: Ostravská 961, Místek, 738 01 Frýdek-Místek

Zastoupena: [REDAKCE] předsedou představenstva

Identifikační číslo: 65138091

DIČ: CZ65138091

Zapsána ve veřejném rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1205

Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen jako „*pronajímatel*“)

a

Nordic Telecom Regional s.r.o.

Se sídlem: Jihlavská 1558/21, Michle, 140 00 Praha 4

Zastoupena: [REDAKCE] na základě plné moci

Identifikační číslo: 045 93 332

DIČ: CZ04593332

Zapsána: Městský soud v Praze, spisová značka: C 359043,

Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen jako „*nájemce*“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 3130/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 069 m², jehož součástí je stavba budovy č. p. 494, stavba občanského vybavení, ul. Na Poříčí (dále jen „budova“, k. ú. Frýdek, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek, v katastru nemovitostí pro obec Frýdek-Místek, k. ú. Frýdek, na listu vlastnictví č. 2751
2. Pronajímatel pronajímá nájemci části budovy, a to vnější část výtahové nadstavby pro umístění příhradového stožáru pro umístění antén, vnitřní část výtahové nadstavby pro umístění dvou rozvaděčů a pro umístění 1 ks bezpečnostní kamery sloužící k ochraně technologie (dále jen „předmět nájmu“).
3. Přílohu č. 1 této smlouvy tvoří fotodokumentace umístěných zařízení v předmětu nájmu. Tato příloha je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Nájemce bere na vědomí technický stav budovy, která je před rekonstrukcí.

II.

Účel užívání

Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem umístění technologických zařízení, a to technologické stanice, sestávající z příhradového stožáru a 2 ks vnitřních rozvaděčů a bezpečnostní kamery, využívaných k jeho podnikatelské činnosti uvedené v obchodním rejstříku.

III. Výše nájemného a způsob úhrady

1. Nájemné se sjednává ve výši:
 - za umístění technologické stanice sestávající se z příhradového stožáru a antén a 2 ks vnitřních rozvaděčů [REDACTED]
 - za umístění 1 ks bezpečnostní kamery [REDACTED]

Celková roční výše nájemného je dohodnuta ve výši 97 992,-- Kč ročně (slovy: devadesátseptmísticdevětsetdevadesátdvě koruny české) + příslušná sazba DPH.

2. Nájemné včetně DPH je splatné měsíčně pozadu, dle splátkového kalendáře, ve výši 1/12 ročního nájemného, na účet pronajímatele u [REDACTED]. Splátkový kalendář je uveden v příloze č. 2 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást. Den uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) pro účely zákona o dani z přidané hodnoty je 1. den měsíce, za který je nájemné účtováno a splatnost je nejpozději do 5. dne 1. měsíce následujícího po měsíci, za který je nájemné účtováno. Splátkový kalendář bude každoročně pro daný rok vystaven.
3. Splátkový kalendář je daňovým dokladem ve smyslu ustanovení § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
4. Pronajímatel je oprávněn upravit bez dohody smluvních stran každoročně výši nájemného o tolik procent, o kolik procent činí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok stanovený Českým statistickým úřadem.
5. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného, bude mu účtován zákonný úrok z prodlení dle § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné v dohodnutých termínech,
 - užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu užívání,
 - pečovat o předmět nájmu, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění,
 - umožnit zaměstnancům pronajímatele přístup do předmětu nájmu za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití předmětu nájmu,
 - odsouhlasit s pronajímatelem přesné umístění technologické stanice, kamery a jiných zařízení,
 - v případě doručení výpovědi předmět nájmu nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vrátit pronajímateli v původním stavu (zejména v případě vrtání do zdí v objektu atp.), pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - po dobu užívání provádět pravidelné kontroly, revize rozvodů a zařízení tvořících součást předmětu nájmu (tj. elektrického zařízení),

- předávat kopie vyhotovených zpráv o kontrolách, revizích apod. pronajímateli,
- v případě provádění jakýchkoliv zásahů do předmětu nájmu z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu nájmu, tuto skutečnost projednat před započítáním prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu, popř. dodatek ke smlouvě. V případě porušení povinnosti projednat zásahy do předmětu nájmu bez předchozího projednání s pronajímatelem nebude pronajímatel považovat provedené zásahy do předmětu nájmu za odsouhlasené a nebude hradit nájemci jakékoliv náklady vynaložené nájemcem, a to ani formou zápočtu na nájemném a bude je považovat za podstatné porušení této smlouvy s možností uplatnění náhrady škody tím vzniklé.
- zajistí ochranu před ionizujícím zářením, jehož zdrojem může být technologické zařízení umístěná na předmětu nájmu

V.

Doba nájmu

1. Nájem počíná ode dne 1. 6. 2022 a sjednává se na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně i bez udání důvodů v šestiměsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v těchto případech:
 - a) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu a nájemce neuposlechne v poskytnuté přiměřené lhůtě písemné výzvy pronajímatele, aby předmět nájmu užíval řádně,
 - b) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo že hrozí zničení předmětu nájmu a hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení,
 - c) nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného a neuposlechne písemné výzvy pronajímatele, kterou jej pronajímatel vyzval k řádnému zaplacení dlužného nájemného, dal mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornil jej na možné následky neuposlechnutí výzvy v podobě výpovědi bez výpovědní doby,
 - d) nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí pronajímateli značnou újmu.
4. Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí nájemci značnou újmu.

VI.

Další ujednání

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu nebo v něm provádět stavební úpravy bez předchozího projednání s pronajímatelem.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání účastníkům smlouvy, kterou vzniká společnost dle § 2716 a násl. zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, či jiné obdobné smlouvy. Uzavření takové smlouvy nájemcem a tím umožnění užívání předmětu nájmu třetím osobám považuje pronajímatel za porušení smlouvy nájemce zvláště závažným způsobem.

3. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět drobné opravy předmětu nájmu nezbytné pro dohodnutý účel užívání.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat protipožární opatření (zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, apod.). Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek v budově.
5. Nájemce se zavazuje, že nebude znečišťovat bezprostřední okolí budovy, v níž se nachází předmět nájmu a zaplňovat je různými materiály a předměty, zejména odpadem. Pokud se tak stane, bude zdroj znečištění odstraněn na náklad nájemce po předchozím upozornění pronajímatele.
6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady vynaložené dle předchozí věty do ■ dnů od doručení jejich vyúčtování.
7. Nájemce je povinen zajistit si řádnou a odpovídající likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v předmětu nájmu v souladu s právními předpisy.
8. V případě porušení povinností nájemcem vyplývajících ze smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši ■. Smluvní pokuta je splatná do ■ dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem – na účet uvedený v článku III. odst. 2. smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.
9. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do ■ dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem na účet uvedený v čl. III. odst. 2. smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.
10. Nájemce může budovu, kde se nachází předmět nájmu, opatřit reklamním štítem, návěstím, poutačem, či jiným podobným znamením pouze s písemným souhlasem pronajímatele, a to úplatně nad rámec nájemného sjednaného výše.
11. Nájemce je povinen pronajímateli sdělit jakékoli změny týkající se jeho podnikatelské činnosti – tj. např. přerušování živnosti, ukončení živnosti, změna v plátcovství DPH a jiné rozhodné skutečnosti, a to nejpozději do ■ dnů od okamžiku změny. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit náhradu škody, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikne na straně pronajímatele. Pro případ, že nájemce poruší dohodnutou oznamovací povinnost týkající se změny plátce DPH a povinnosti úhrady této daně z přidané hodnoty, je povinen pronajímateli zaplatit vzniklou škodu ve výši neodvedené daně z přidané hodnoty, doměření daňové povinnosti, vyúčtovaného penále ze strany finančního úřadu za pozdní platbu daňové povinnosti.

VII.

Služby, předmět, podmínky

Nájemce je povinen zajistit si dodávku energií na základě vlastních smluvních vztahů s dodavateli energií.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné dohodou smluvních stran pouze v písemné formě.
3. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2

odst. 1 a § 3 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o registru smluv“). Pronajímatel je jako osoba uvedená v ustanovení § 2 odst. 1 tohoto zákona povinen zaslat tuto smlouvu nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření Ministerstvu vnitra jako správci registru smluv k uveřejnění.

4. Osobní údaje uvedené v této smlouvě jsou zpracovávány v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).
5. Podpisem této smlouvy se ruší smlouva mezi právním předchůdcem nájemce, obchodní společností [REDAKCE], která zanikla fúzí sloučením s právním nástupcem, tj. Nordic Telecom s.r.o., a předchozím vlastníkem nemovitosti - předmětu nájmu [REDAKCE]
6. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel, 1 vyhotovení nájemce.
7. Tato smlouva je uzavřena okamžikem jejího podpisu smluvními stranami, přičemž rozhodující je den posledního podpisu, a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.

Ve Frýdku-Místku dne: 25 -05- 2022

[REDAKCE]

Pronajímatel

V Praze dne: 31 -05- 2022

[REDAKCE]

Nájemce

[REDAKCE]