

Smlouva o nájmu části nemovitosti

č. TMCZ: 70106/NS1/NES-000/2021

Smluvní strany

1. Statutární město Ostrava, městský obvod Mariánské Hory a Hulváky

se sídlem: Přemyslovců 63, 709 06 Ostrava – Mariánské Hory
zastoupen: Mgr. Patrik Hujdus, starosta
IČO: 00845451, ev. č. 10
DIČ: CZ00845451
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 030015-1649321399/0800
kontaktní osoba: Ing. Lukáš Lesňák
tel. 599459259 e-mail: lesnak@marianskehory.cz

(dále jen „pronajimatel“)

2. T-Mobile Czech Republic a.s.

se sídlem: Tomíčkova 2144/1, Chodov, 148 00 Praha 4
zastoupen: Petrou Nehněvajsovou, na základě pověření
IČO: 64949681
DIČ: CZ64949681
bankovní spojení: BNP Paribas S.A.,
číslo účtu: 064450-6002770110/6300
tel. 603603550
e-mail: epodatelna@t-mobile.cz; property@t-mobile.cz;

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a podle § 104 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu části nemovitosti (dále jen „smlouva“).

Článek I. Úvodní ustanovení

- Smluvní strany prohlašují, že splňují veškeré podmínky a požadavky v této smlouvě stanovené a jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
- Každá ze smluvních stran prohlašuje, že není v úpadku ani v likvidaci, nebylo vůči ní zahájeno trestní řízení, ani insolvenční řízení.
- Smluvní strany se dohodly, že pro kontakt ve věcech týkajících se této smlouvy budou využívat tyto kontaktní osoby:
za pronajímatele: Ing. Lukáš Lesňák, e-mail: lesnak@marianskehory.cz, tel.: +420 599 459 259
za nájemce: jednotný kontaktní e-mail týmu správy majetku: property@t-mobile.cz
záležitosti ohledně elektrické energie: elektrina@t-mobile.cz
V případě bezpečnostního incidentu či jiné události v souvislosti s touto smlouvou je pronajímátele k dispozici 24 hodin denně dispečink nájemce na tel. +420 603 603 550.

Článek II. Předmět smlouvy a nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že vlastníkem pozemku p. č. st. 959 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 948, č. o. 14, na ul. Nájemnická, k. ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, je statutární město Ostrava a je svěřen do správy městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Dále pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn část této nemovitosti nájemci pronajmout, a že nemovitost není zatížena takovým způsobem, který by bránil jejímu řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy.
2. Pronajímatel za podmínek této smlouvy nájemci pronajímá část nemovitosti, a to: část střechy o výměře 4m² a část půdních prostor o výměře 11m² (dále jen „předmět nájmu“) pro umístění zařízení. Předmět nájmu je vyznačen v příloze č. 1 k této smlouvě.
3. Předmětem této smlouvy je též právo nájemce umístit v nemovitosti propojující kabelové vedení, a to v rozsahu umožňujícím plně funkční provoz zařízení včetně možnosti připojení na veřejnou komunikační síť nájemce a připojení potenciálních zákazníků nájemce sídlící v nemovitosti.
4. Nájemce je s technickým stavem předmětu nájmu seznámen a smluvní strany konstatují, že je způsobilý ke smlouvenému užívání.
5. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tato smlouva ke dni její účinnosti v celém rozsahu nahrazuje dosavadní nájemní smlouvu č. 104570-000-00 ze dne 22. 11. 2016 (dále jen „dosavadní smlouva“), přičemž je však plně zachována kontinuita nájemního vztahu.

Článek III. Úhrada za bezesmluvní užívání nemovitosti

1. Nájemce prohlašuje, že v období od 01. 01. 2022 do 30.06.2022 předmět nájmu užíval bezesmluvně.
2. Nájemce se zavazuje uhradit za bezesmluvní užívání předmětu nájmu částku ve výši 4.295,90 Kč bez DPH měsíčně, tj. 25.775,48 Kč celkem bez DPH, a to do 30 dnů ode dne doručení faktury s náležitostmi dle této smlouvy. Pronajímatel vystaví fakturu do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy v souladu s platebními podmínkami dle čl.VI.

Článek IV. Účel nájmu

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem výstavby, provozování, údržby, úprav nebo výměn, modernizace a rozvoje telekomunikačních sítí, včetně veškerých koncových a obslužných zařízení (to vše dále jen „zařízení“), umožňujících umístění a provozování technologie potřebné pro zajištění provozu veřejných komunikačních sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podnikateli zajišťujícími veřejnou komunikační síť podle ZEK.

Článek V. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou na dobu 5 let ode dne 1. 7. 2022 do 30. 6. 2027.

Článek VI. Nájemné a platby za služby

1. Nájemné si smluvní strany sjednávají ve výši 57.000,- Kč ročně + DPH v zákonné výši. Nájemné nezahrnuje úhradu plateb za služby spojené obvykle s užíváním předmětu nájmu. Jedná se zejména o náklady na úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, odběr elektrické energie ve společně užívaných prostorách (osvětlení). Tuto úhradu si smluvní strany sjednávají paušálně ve výši 1.327,- Kč ročně + DPH v zákonné výši.

2. Veškeré platby dle této smlouvy budou hrazeny pololetně. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 1. den druhého měsíce příslušného kalendářního pololetí příslušného roku. Nájemce uhradí příslušnou částku na základě běžného daňového dokladu (dále jen „faktura“).
3. Faktura je splatná do 30 dnů ode dne doručení faktury nájemci. Pronajímatel vystaví fakturu do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, nejdříve však ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Faktura musí obsahovat náležitosti daňového dokladu stanovené platnými právními předpisy a číslo této smlouvy.
4. Faktura musí obsahovat identifikaci pronajímatele takto:

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8
72930 Ostrava-Moravská Ostrava

Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky
Přemyslovců 224/63
709 36 Ostrava-Mariánské Hory
IČ 00845451
DIČ CZ00845451

5. Nebude-li faktura vystavena oprávněně, či nebude-li obsahovat požadované náležitosti, zejména číslo smlouvy, nebude nájemcem proplacena a nájemce nebude s úhradou v prodlení. Pronajímatel je v takovém případě povinen vystavit novou fakturu. Ode dne doručení řádně vystavené faktury běží nová lhůta splatnosti.
6. Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.
7. Splatnost poměrné části plateb dle této smlouvy za období ode dne účinnosti této smlouvy do konce prvního kalendářního pololetí účinnosti této smlouvy je 30. den od doručení faktury nájemci, přičemž dnem uskutečnění zdanitelného plnění je v tomto případě 15. den ode dne účinnosti smlouvy. Bude-li nájem zahájen nebo ukončen v průběhu kalendářního roku, je pronajímatel oprávněn vystavit fakturu pouze na částku ve výši přiměřené délce trvání nájmu v daném kalendářním roce. Uhradil-li nájemce před skončením nájmu v průběhu kalendářního roku své závazky za celý kalendářní rok v plné výši, má nárok na vrácení části uhrazené částky, která připadá na období, ve kterém nájem netrval.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn zasílat faktury na základě této smlouvy v papírové formě nebo elektronicky. Nájemce vyslovuje tímto svůj souhlas s tím, aby mu pronajímatel daňové doklady v elektronické podobě (v této smlouvě je pro tyto daňové doklady používán rovněž termín „faktury“) zasílal.
9. Pronajímatel se zavazuje zajistit, že každá faktura bude nájemci doručena buď
10. Elektronicky na emailovou adresu epodatelna@t-mobile.cz (každý e-mail může obsahovat jen jednu fakturu) nebo do datové schránky nájemce s ID ygwch5i, přičemž v předmětu e-mailu (resp. v poli „Věc“ v záhlaví zprávy doručované do datové schránky) musí za účelem identifikace vždy uvést označení „ELPAFA“.
11. V papírové formě na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
12. V případě elektronické faktury je třeba pronajímatelem zajistit, že každá faktura bude nájemci zaslána v čitelné podobě ve formátu pdf.
13. V případě prodlení nájemce s platbami dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat úrok z prodlení ve výši 0,03 % dlužné částky za každý započatý den prodlení.

14. Strany se dohodly, že platba bude provedena na číslo účtu uvedené pronajímatelem ve faktuře bez ohledu na číslo účtu uvedené v záhlaví této smlouvy. Musí se však jednat o číslo účtu zveřejněné způsobem umožňujícím dálkový přístup podle § 96 zákona o DPH. Zároveň se musí jednat o účet vedený v tuzemsku.

Článek VII. Úhrada nákladů na elektrickou energii

Nájemné nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii spotřebovanou pro provoz zařízení a technologie. Dodávka elektrické energie je řešena samostatným ujednáním mezi nájemcem a dodavatelem energie.

Článek VIII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a provádět jeho běžnou údržbu. 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. Pronajímatel umožní po celou dobu nájmu nájemci předmět nájmu nerušeně užívat.
2. Nájemcem provedené úpravy předmětu nájmu, či jiné další úpravy provedené se souhlasem pronajímatele, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), bude po dobu trvání této smlouvy odepisovat nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu o hodnotu těchto úprav.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účasti odpovědného zástupce nájemce, což mu nájemce na požádání umožní. Pronajímatel uvědomí nájemce o zamýšlené kontrole alespoň 5 pracovních dnů před jejím konáním písemnou formou.
4. Vzhledem k tomu, že zařízení může být provozováno v tzv. sdíleném režimu, může být na/v předmětu nájmu umístěna technologie ve vlastnictví podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť, odlišného od nájemce, přičemž nájemce je k jejímu umístění a provozování v nemovitosti oprávněn a nese za její umístění a provozování plnou odpovědnost.
5. Nájemce nebo jím pověřený subjekt je oprávněn k neomezenému přístupu do předmětu nájmu, a o denně od 6:00 do 18:00 a v havarijních případech, tj. za účelem odstranění poruchy nebo přerušení provozu sítě bez časového omezení, tj. 24 hod. denně.
6. Nájemce prohlašuje, že umístěné zařízení a technologie splňují veškeré podmínky a normy dle závazných předpisů, nutné pro jejich provoz v České republice. Zároveň nájemce prohlašuje, že zařízení či technologie nejsou zdrojem rušení pro řádně instalovaná zařízení pro příjem televizního či rádiového signálu a neovlivňují zejména funkci STA. Pokud by přesto bylo prokázáno, že zařízení či technologie způsobují takové rušení, zavazuje se nájemce takový závadný stav na vlastní náklady neprodleně odstranit.
7. Pronajímatel umožní nájemci umístit kabelové propojení mezi jednotlivými prvky nadzemního komunikačního vedení, včetně případného propojení na komunikační síť, a to v rozsahu potřebném k plnění účelu této smlouvy.
8. Pronajímatel předal nájemci nezbytný počet klíčů potřebných pro přístup k předmětu nájmu. Pronajímatel v případě změny zámků oznámí nájemci změnu a předá nájemci nové klíče potřebné pro přístup k předmětu nájmu. Pronajímatel umožnil nájemci umístění depozitní klíčové schránky u vstupu do budovy.

9. Pronajímatel se zavazuje po dobu nájmu neprovádět na nemovitosti žádné stavební úpravy, které by nájemci způsobily obtíže či omezily užívání předmětu nájmu, popř. by narušily funkčnost a provozuschopnost zařízení, aniž by si takovéto stavební úpravy dopředu neodsouhlasil s nájemcem.

Článek IX. Ukončení a zánik smluvního vztahu založeného touto smlouvou

1. Nájemce je oprávněn vypovědět písemně smlouvu z následujících důvodů.
 - a) pokud pronajímatel přes písemnou výzvu nájemce k nápravě neplní jakoukoliv z podmínek smlouvy a porušení smlouvy trvá déle než 1 měsíc od obdržení výzvy k nápravě pronajímatelem,
 - b) pokud dojde ke změně topologie veřejné komunikační sítě a zařízení či technologie umístěné dle této smlouvy nebude nadále použitelné pro další provoz ve veřejné komunikační síti,
 - c) pokud se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý k užití dle účelu této smlouvy,
 - d) dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného zařízení v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat,
 - e) pokud příslušný stavební úřad neprodlouží možnost užívání předmětu nájmu k užití dle účelu této smlouvy, pokud takové povolení bylo vydáno na dobu určitou.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět písemně smlouvu z následujících důvodů.
 - f) pokud nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě neplní podmínky smlouvy a porušení smlouvy trvá déle než 1 měsíc od obdržení výzvy k nápravě nájemcem,
 - g) pokud nájemce provádí stavební úpravy nemovitosti bez souhlasu pronajímatele, a tyto stavební úpravy neodstraní do 30 dnů ode dne výzvy pronajímatele k jejich odstranění,
 - h) pokud bylo bez zapříčinění pronajímatele pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu nájemcem,
 - i) pokud nájemce užívá zařízení v rozporu se smlouvou s platnými zákony a přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě neodstraní tento závadný stav do 30 dnů ode dne doručení výzvy k nápravě nájemcem,
 - j) pokud je nájemce bezdůvodně více než o měsíc v prodlení s placením nájemného a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 30 denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě.
3. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena 3. den po odeslání.
4. Vylučuje se povinnost smluvních stran poskytnout v případě výpovědi nájmu odstupné.
5. Vylučuje se právo v případě porušení této smlouvy zadržet jakýkoliv majetek druhé smluvní strany.
6. Po ukončení účinnosti této smlouvy je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu v původním stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak, a to do 30 dnů od ukončení účinnosti této smlouvy.

Článek X. Přechod na právního nástupce

V návaznosti na §2221 občanského zákoníku, práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou původních smluvních stran. Pronajímatel tímto vyjadřuje svůj souhlas s postoupením této smlouvy na nabyvatele zařízení, dojde-li k převodu vlastnictví k němu. Každá původní smluvní strana musí o plánovaném převodu písemně informovat druhou smluvní stranu alespoň 1 měsíc před dnem převodu. V případě nesplnění těchto povinností je porušující strana povinna nahradit druhé straně případnou vzniklou újmu.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Statutární město Ostrava, městský obvod Mariánské Hory a Hulváky sděluje, že tato smlouva bude ve smyslu zákona č. 89/2014 Sb., občanský zákoník, § 1728 odst. 2 a zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) § 2 odst. 1, registrovaná v registru smluv, jehož správcem je Ministerstvo vnitra České republiky.
2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti ke dni zveřejnění smlouvy v registru.
4. Pohledávky vyplývající z této smlouvy nemůže žádná ze smluvních stran převést anebo postoupit na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.
5. Tato smlouva je uzavřena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce jedno.

Článek XII. Doložka platnosti

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení ve znění pozdějších předpisů: O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své schůzi konané dne pod č. usnesení .../RMOB-MH/1822/....

Článek XIII. Přílohy

Nedílnou součástí smlouvy tvoří tyto přílohy:

Příloha č. 1: Specifikace předmětu nájmu

Příloha č. 2: Pověření zástupce nájemce

V Ostravě dne 21.07.2022

V Ostravě dne 21.07.2022

.....
Mgr. Patrik Hujdus
starosta

.....
Petra Nehněvajsová
na základě pověření