

NÁJEMNÍ SMLOUVA pro dlouhodobý pronájem

Smluvní strany

Pronajímatel:

Město Bohumín

Masarykova 158, 735 81 Bohumín

Zastoupený: Ing. Petrem Víchou, starostou

IČO: 00297569

DIČ: CZ00297569

Bankovní spojení:

Č. účtu:

a

Nájemce:

PODA a.s.

28. října 1168/102, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

Zastoupený: Bc. Radmilou Vodovou, na základě plné moci ze dne 16. 5. 2022

IČO: 25816179

DIČ: CZ25816179

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

Článek 1

Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy a dále v souladu se "Zásadami pro pronájem nebytových prostor v majetku města Bohumín" schválenými usnesením č. 282/19 na zasedání městské rady dne 1. 9. 1999, v platném znění.

Článek 2

Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je část střechy objektu hasičské zbrojnice na ul. Požární 113 v Bohumíně-Vrbici, který je v majetku pronajímatele.

Článek 3

Účel využití

1. Předmět nájmu bude užíván k následujícím činnostem (účelu):
 - zřízení a provozování nového přípojného bodu pro poskytování telekomunikačních služeb v městské části Vrbice, tj. připojení k internetu a příjem TV.
2. Užívání předmětu nájmu k jiným účelům než stanovuje bod 1 článku 3 této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je závažným porušením této smlouvy.

Článek 4

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.

2. Pronajímatel, nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu za účasti nájemce nebo jím pověřené osoby, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, střechy, fasády, apod. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce uvědomit bez zbytečného prodlení ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu. Nájemce je povinen vstup pronajímateli umožnit.

Článek 5

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle obecně závazných předpisů v platném znění. (Např. vyhláška MPO č.405/2015 Sb. o způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie v platném znění, apod.).
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu nájmu. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
7. Nájemce přebírá za majitele povinnost zajišťování požární ochrany v předmětu nájmu ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky min. vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), v platném znění.
8. Nájemce je rovněž povinen dodržovat obecně platné právní předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a na své náklady provádět revize vyhrazených zařízení (např. rozvodů el. energie) v předmětu nájmu, včetně provádění porevizních oprav těchto zařízení.
9. Nedojde-li k jiné dohodě, stává se technické zhodnocení, případně jiné práce nebo opravy a úpravy provedené nájemcem v nebo na předmětu nájmu součástí předmětu nájmu (nemovitostí) a nájemce nemá nárok na náhradu vynaložených nákladů. Nájemce je oprávněn odepisovat hmotný majetek do výše nákladů jím vynaložených.

Článek 6

Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část, do podnájem, ledaže k tomu obdrží předchozí, písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

Článek 7

Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v nebo na předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek uvedených v následujících bodech tohoto článku.
2. Veškeré stavební úpravy, jakož i změny spojené s účelem užívání předmětu nájmu je nájemce povinen provádět pouze se souhlasem pronajímatele.
3. Veškeré úpravy podléhající stavebnímu řízení prováděné nájemcem v nebo na předmětu nájmu vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
4. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynovodního, vodovodního a dalšího vedení.
5. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž k umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně), s výjimkou označení provozovny.
6. Případnou změnu účelu užívání je nájemce povinen si zajistit u stavebního odboru MěÚ Bohumín před zahájením provozu.
7. Po provedení jakýchkoliv změn a úprav je nájemce povinen předat bez zbytečného odkladu pronajímateli jedno kompletní vyhotovení příslušné dokumentace.

Článek 8

Nájemné

1. V souladu s bodem 2 článku 5 této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné. Nájemné činí **15.000 Kč/rok**. Vzhledem k tomu, že se jedná o nový přípojný bod, celkové nájemné v prvním roce nájmu bude činit **7.000 Kč** a v druhém roce nájmu **10.000 Kč**. V dalších letech již bude nájemce hradit nájemné v plné výši, tj. 15.000 Kč/rok.
2. Ke sjednanému nájemnému se připočte DPH v platné sazbě, pronajímatel vystaví nájemci jako daňový doklad splátkový kalendář a další daňové doklady nebudou vystavovány.
3. Nájemné se platí vždy na jeden měsíc, a to vždy k poslednímu dni běžného měsíce, přičemž rozhodným datem je datum připsání částky nájemného ve prospěch účtu pronajímatele.
4. V případě prodlení s placením nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle obecně platných závazných předpisů z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, pod variabilním symbolem 22061176/308.
6. Výše nájemného bude valorizována každoročně k 31.3. o skutečné procento inflace za uplynulý rok s výjimkou prvních dvou let nájmu. Tato skutečnost bude nájemci písemně sdělena bez nutnosti uzavírání dodatků ke smlouvě.
7. Náklady na spotřebovanou elektrickou energii bude nájemce platit na základě skutečné spotřeby naměřené odpočtovým elektroměrem za kalendářní rok, který nájemce instaluje

na své náklady. Cena elektrické energie bude stanovena na základě tzv. průměrné ceny elektrické energie (určené jako podíl celkových nákladů pronajímatele na nákup elektřiny v daném kalendářním roce za odběrné místo a celkového množství odebrané elektřiny) a množství elektřiny poskytnuté nájemci za kalendářní rok. Platbu za spotřebovanou elektrickou energii poukáže nájemce na účet pronajímatele na základě vyúčtování pronajímatele vyhotoveného do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy byla pronajímateli doručena příslušná faktura dodavatele za odběr elektrické energie za kalendářní rok, za který se náklady na elektrickou energii platí. Takové náklady uhradí nájemce do 30 (třiceti) dnů od doručení vyúčtování pronajímatele, jehož přílohou bude příslušná faktura dodavatele podle předchozí věty tohoto odstavce smlouvy.

Článek 9

Poskytování plnění spojených s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen hradit cenu plnění (služeb) spojených s užíváním předmětu nájmu, tj. za dodávky el. energie dle čl.8., odst.7. této smlouvy.
2. V případě výpadku dodávky služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (např. v důsledku provádění oprav nemovitosti, v němž se nachází předmět nájmu, nebo při výpadku dodávky služeb i z jiných důvodů) si náhradní dodávku služeb zajistí nájemce. Pokud by k výpadku dodávky služeb mělo dojít z důvodu provádění oprav nemovitosti, které bude provádět pronajímatel, je pronajímatel povinen o provádění oprav a z toho vyplývajícího přerušení dodávky služeb nájemce v dostatečném časovém předstihu prokazatelně informovat a umožnit mu zajištění náhradních dodávek služeb.

Článek 10

Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od **1. listopadu 2022** na dobu **neurčitou** s výpovědní lhůtou tři měsíce, která začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, přičemž nájemce není s ohledem na poskytnutou slevu z ceny nájmu oprávněn vypovědět smlouvu po dobu 3 let od jejího uzavření.
2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými předpisy.
3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit nebo ji vypovědět i v případě, že dojde na straně nájemce ke změně subjektu, který je jako nájemce uveden v záhlaví této smlouvy, a to z titulu právního nástupnictví. Výpovědní lhůta v takovémto případě činí jeden měsíc a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci.

Článek 11

Převod práva nájmu

1. V případě převodu práva nájmu na třetí osobu (např. při koupi závodu podle ustanovení § 2175 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění) se prodávající zavazuje před vlastní realizací informovat pronajímatele písemně o svém záměru převést právo nájmu na třetí osobu. Pro případ porušení této povinnosti se sjednává smluvní pokuta ve výši 10.000 Kč.
2. Po realizaci převodu je převodce povinen předložit pronajímateli v termínu do 5 dnů ode dne realizace prodeje jedno vyhotovení příslušné smlouvy.
3. Výše uvedená ustanovení se použijí obdobně při změně obchodního jména společnosti spojeného se změnou IČO.

Článek 12 Porušení smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že závažné porušení této smlouvy nastává zejména v těchto dále uvedených případech.

- a) Nájemce je v prodlení s platbou nájemného po dobu delší než tři měsíce.
- b) Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- c) Nájemce přenechá předmětu nájmu nebo jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- d) Nájemce neoznámí předem pronajímateli záměr převést právo nájmu na třetí osobu dle článku 11 této smlouvy.

Článek 13 Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou provedeních, z nichž každé má platnost originálu a každá strana obdrží po jednom z nich.
4. Pro případ porušení jednotlivých ustanovení této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností vyplývajících z této smlouvy. Smluvní pokuta nevylučuje nárok oprávněné strany na úhradu škody vzniklé porušením ustanovení této smlouvy.
5. O uzavření této smlouvy rozhodla rada města na svém zasedání dne 10.10.2022, usnesením č. 1208/85. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Bohumín od 22.08.2022 do 03.09.2022.
6. Smluvní strany se dohodly, že v případě povinnosti zveřejnění této smlouvy podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) provede zveřejnění pronajímatel.

V Bohumíně dne 17.10. 2022



Ing. Petr Vícha
za pronajímatele



V Ostravě dne 17.10. 2022



Bc. Radmila Vodová
za nájemce

Technická specifikace

anténní konstrukce na objektu Požární 113, Bohumín

I. Konstrukce

Tři trubkové stožáry, každý o délce 2 m a průměru 60 mm, budou upevněny na zábradlí na střeše věže objektu. Stožár bude upevněn pomocí stožárové spojky přímo na trubky zábradlí. Jeden stožár bude na severní, druhý na západní a třetí na východní stranu.

Všechny prvky konstrukce jsou homologované a splňují podmínky ČSN EN 1090.

Antény a anténní svody

Antény, které budou umístěny na stožárech jsou určeny výhradně pro přenos dat a pracují na frekvenci 5 GHz a 80 GHz. Antény nemůžou ovlivnit příjem televizního a rozhlasového signálu. Pro rádiová zařízení vydal Český telekomunikační úřad oprávnění k využívání rádiových kmitočtů a k provozování zařízení v těchto kmitočtových pásmech.

Distribuční sektorové antény mají rozměry 600x250x230 mm a hmotnost 4 kg. Tyto antény slouží pro připojení jednotlivých klientů k datové síti.

Přívodní parabolická anténa, která pracuje na frekvenci 80 GHz, bude mít průměr 35 cm a hmotnost 5 kg. Tato anténa slouží pro připojení distribučního bodu do páteřní sítě PODA.

Součástí všech antén jsou i rádiové jednotky. Od rádiových jednotek povedou datové FTP kabely a zemnicí kabely dovnitř novým prostupem v límci výlezu na střechu a budou ukončeny v racku (rozdávěči) s technologií.

III. Rack (rozdávěč)

U paty žebříku ve věži bude umístěn rozváděč (rack) o rozměrech 760x600x400 mm. V tomto rozváděči bude umístěna technologie a záložní zdroj.

IV. Napájení technologie

Ze zásuvkového obvodu věže bude do racku PODA přivedeno napájení kabelem CYKY 3x2,5 mm. U zásuvky bude umístěn odečtový elektroměr.

Přibližný příkon celé technologie bude 120 W.

V. Obecné podmínky instalace

Montážní práce budou provádět kvalifikovaní pracovníci, seznámení s technologickým postupem a bezpečnostními předpisy. Při chůzi po střeše bude na krytinu položen gumový nebo kobercový pás aby nedošlo k jejímu poškození. V případě, že jsou zdi objektu zatepleny, bude montáž na tuto zeď konzultována s firmou, která zateplení prováděla, případně po montáži stožáru tato firma na náklady firmy PODA a. s. provede opravu zateplení. Firma PODA a. s. je zodpovědná za případné škody způsobené montáží.

Vypracoval :



Pod a.s.
trava- Moravská Ostrava

Dne: 10. 8. 2022