Smlouva o nájmu části nemovité věci

Smluvní strany

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Městský obvod Ostrava-Jih
Horní 791/3, Hrabůvka, 700 30 Ostrava
zastoupený Bc. Martinem Bednářem, starostou

IČO: 008 45 451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Komerční banka, a.s.,
pobočka Ostrava – Hrabůvka
Číslo účtu: 19-9923050277/0100

---

dále jen „**pronajímatel**“

a

AP sobol – internet connectivity
s.r.o.
Prokopa Velikého 650/7, Vítkovice, 703 00 Ostrava
zastoupená Tomášem Sobolem, jednatelem

IČO: 294 42 443
DIČ: CZ29442443 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Komerční banka a.s.
Pobočka Ostrava

Číslo účtu: 107-5078000257/0100
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 53514

---

dále jen „**nájemce**“

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), jakož i ustanovením § 104 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZEK**“) tuto smlouvu o nájmu části nemovité věci

(dále jen „**smlouva**“)

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této smlouvě obsažených a s úmyslem být touto smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění Smlouvy:

Článek I. Předmět nájmu

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. 110/34 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Dubina u Ostravy, jehož součástí je budova č. p. 248, bytový dům na adrese Milana Fialy 148/1, 700 30 Ostrava, která je na základě OZV č. 10/2022 Statut města Ostravy, svěřena městskému obvodu Ostrava-Jih (dále jen „budova“) do správy. Součástí budovy jsou prostory:
   - společný prostor budovy o velikosti 1 m² (dále také „společný prostor budovy),
   - část střešního prostoru o velikosti cca 1 m² (dále také „část střešního prostoru“)

   blíže specifikovaný v příloze č. 1 a č. 2, které jsou nedílnou součástí této smlouvy (dále jen společně „předmět nájmu“).
2. Nájemce v souladu se smlouvou o nájmu části nemovité věci - ag. č. smlouvy S/1369/2017/OBH ze dne 20. 12. 2017 (dále jen „předchozí nájemní smlouva“), účinnou do 21. 12. 2022, užíval předmět nájmu za účelem umístění a provozování nadzemní sítě elektronických komunikací ve vlastnictví nájemce, sestávající z
   - vnitřního racku umístěného ve společném prostoru budovy,
   - samostatného demontovatelného anténního stožáru pro osazení telekomunikační technologie umístěného na části střešního prostoru

   (dále jen „telekomunikační zařízení“)
   - vnitřních kabelových rozvodů sítě elektronických komunikací ke koncovým zákazníkům

   (dále jen „vnitřní rozvody SEK“).

Článek II. Účel nájmu

1. Pronajímatel předmět nájmu přenechává nájemci do užívání za účelem provozování telekomunikačního zařízení, které bylo do předmětu nájmu umístěno na základě předchozí nájemní smlouvy, sloužícího k bezdrátovému připojení obyvatel bytového domu Milana Fialy 248/1 v Ostravě a okolních domů do vzdálenosti cca 2 km k síti internetu, v bezlicenčním pásmu 5500 až 5700 MHz (dále jen „účel nájmu“).
2. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas k uložení vnitřních kabelových nebo optických rozvodů sítě ke koncovým zákazníkům nájemce jako poskytovatele služeb elektronických komunikací, a to za podmínek uvedených v článku VI. této smlouvy a odst. 4. tohoto článku.
3. Vnitřní racek, anténní prvky, kabelové, případně optické rozvody a případná další související zařízení jsou ve výlučném vlastnictví nájemce.
4. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli případné další úpravy předmětu nájmu budou s pronajímatelem vždy předem odsouhlaseny. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor zajistit tak, aby vlivem provozu instalované technologie nedošlo k jakémukoliv možnému rušení (hlučnost, vibrace, apod.), či jinému dotčení výkonu vlastnických / uživatelských práv.
5. Nájemce prohlašuje, že veškerá jím instalovaná zařízení a technologie respektují obecně závazné 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.
6. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jen pro sjednaný účel nájmu a nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo měnit svévolně způsob či podmínky sjednané v této smlouvě, zejména ty, které mohou způsobit zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovaly pronajímatele nebo ostatní uživatele a nájemce budovy.
7. Změní-li nájemce účel užívání předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za zvlášť závažné porušení povinností nájemce.

Článek III. Doba trvání nájmu

1. Nájem prostor se sjednává na dobu určitou 5 let.

2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku nebude použito pro nájemní vztah sjednaný dle této smlouvy. Nájemní vztah skončí uplynutím sjednané doby nájmu, specifikované v odst. 1. tohoto článku, pokud si smluvní strany nedohodnou písemně něco jiného. Zájem o prodloužení nájemního vztahu je nájemce povinen sdělit písemně pronajímateli v době od 120 dnů do 90 dnů před skončením sjednané doby nájmu.

Článek IV. Nájemné a úhrada sjednaného plnění

1. Nájemné je sjednáno ve **výši 48 402,68 Kč/rok bez DPH (dále jen roční nájemné)**, přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pronajímatel je oprávněn každoročně navýšit sjednané nájemné o zveřejněnou míru inflace, za předchozí rok, vyhlašovanou Českým statistickým úřadem, a to vždy k datu 1. 7. daného roku. Tato změna bude provedena písemně jednostranným oznámením nájemci. První úpravu výše nájemného lze provést nejdříve ve 2. pololetí roku 2023.
3. Nájemné bude hrazeno za kalendářní čtvrtletí v poměrné části 12 100,67 Kč bez DPH „slovy: Dvanáct tisíc sto korun šedesát sedm haléřů“ (dále jen „poměrná část nájemného“) a DPH bude stanoveno ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
4. Pokud nájemní smlouva nabude účinnosti v jiný než první den kalendářního čtvrtletí, pak úhrada za takové období nájmu bude fakturována v alikvotní výši ročního nájemného za takové období, a to ode dne účinnosti této smlouvy, do posledního dne příslušného kalendářního čtvrtletí. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den účinnosti této smlouvy.
5. Podkladem pro úhradu ceny nájemného je daňový doklad (faktura), vystavený dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový doklad“).
6. Pronajímatel doručí nájemci daňový doklad do 15 kalendářních dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, a to elektronicky na e-mail: xxxxxxxxxxx nebo do datové schránky nájemce.
7. Úhrada poměrné části nájemného je splatná do 30 dnů od doručení daňového dokladu nájemci v korunách českých na účet pronajímatele číslo 19-9923050277/0100, vedený u Komerční banky a.s., pod variabilní symbolem uvedeným v daňovém dokladu, a to včas, bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě.
8. Platby nájemného se považují za uhrazené dnem, kdy byla úhrada připsána na účet pronajímatele platbou s řádně uvedenými platebními údaji tak, aby pronajímatel mohl platbu identifikovat. Nelze-li platbu identifikovat, má se za to, že je nájemce v prodlení. V případě jakékoli pozdní úhrady budou zákonné úroky z prodlení vypočítány v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
9. Daňový doklad bude zpracován v souladu s vyhláškou č. 410/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro některé vybrané účetní jednotky, které jsou územními samosprávnými celky, příspěvkovými organizacemi, státními fondy a organizačními složkami státu. Rovněž bude ve všech daňových dokladech uplatněn Pokyn GFŘ D-22, k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.
10. Nebude-li daňový doklad obsahovat některou povinnou nebo dohodnutou náležitost nebo bude chybně vyúčtována cena nebo její část, je nájemce povinen daňový doklad do tří kalendářních dnů od doručení vrátit pronajímateli k provedení opravy s vyznačením důvodu vrácení. Pronajímatel provede opravu vystavením nového daňového dokladu. Od doby odeslání vadného daňového dokladu přestává běžet původní lhůta splatnosti. Celá lhůta splatnosti běží opět ode dne doručení nově vyhotoveného daňového dokladu nájemci.
11. Pokud bude pronajímatel v prodlení s doručením daňového dokladu, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z fakturované částky za každý den prodlení.
12. Nebude-li daňový doklad uhrazen ve lhůtě splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

Článek V. Skončení nájmu

1. Nájem lze skončit:
   a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
   b) písemnou výpovědí nájemce nebo pronajímatele, a to kdykoli a bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvého dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyhotovení výpovědi druhé smluvní straně. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.
2. V případě porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být v takovém případě písemná a odůvodněná. Nájemce poruší povinnost zvlášť závažným způsobem zejména obdobně dle ust. § 2291 odst. 2 a dle ust. § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
3. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí pronajímatele, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu předat pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši nájemce. Předmět nájmu je odevzdán, nebrání-li pronajímateli nic v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Za porušení této povinnosti zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč.
5. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím základny vybudované vypovězeným nájemcem.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat jako řádný hospodář výhradně pro účel nájmu.
3. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání nájmu všechna svá zařízení a související rozvody umístěné v budově viditelně označené svým logem nebo štítkem s uvedením tel. kontaktu na zodpovědnou osobu.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a že tento je ve stavu způsobilém k užívání dle účelu nájmu.
5. Pronajímatel, jako vlastník budovy dává souhlas s napojením zařízení nájemce na vlastní zdroje energie. Za účelem řádného měření spotřebované elektrické energie, je nájemce povinen zajistit si samostatné odběrné místo s dodavatelem energií na základě smluvního vztahu. Nájemce nebude v rámci své činnosti v pronajatém prostoru využívat žádných jiných energií. Porušení tohoto ustanovení je zvlášť závažným porušením povinnosti nájemce.
6. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jeho poškození nebo zničení. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli všechny skutečnosti důležité k ochraně majetku pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v předmětu nájmu škoda, zavazuje se nájemce tuto na vlastní náklady odstranit.
7. Stavební úpravy v předmětu nájmu včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a příslušného stavebního úřadu. Porušení tohoto ustanovení je zvlášť závažným porušením povinností nájemce.
8. Nájemce je povinen umožnit dle předchozí písemné výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej provázejícím přístup do předmětu nájmu:
   a) za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti předmětu nájmu,
   b) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených právními předpisy.
9. Nájemce je povinen strpět úpravu předmětu nájmu nebo budovy, popřípadě přestavbu nebo jinou změnu, pokud nesníží hodnotu předmětu nájmu nebo ji pronajímatel provádí na příkaz orgánů veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma.

10. Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany ve všech pronajatých prostorách podle platných právních norem a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, plynoucích z obecně závazných právních předpisů, a to zejména ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
11. Nájemce je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení ve vlastnictví nájemce v pronajatém prostoru, tj. revize elektroinstalace. Nájemce bude zároveň zajišťovat porevizní opravy, a to v rozsahu drobné údržby. Zjištěné závady nad rámec drobné údržby je nájemce povinen neprodleně nahlásit pronajímateli. Nájemce bude pronajímateli pravidelně zasílat jedno vyhotovení protokolu o provedených revizích včetně záznamu o odstranění porevizních závad.
12. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností zajišťuje nájemce na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a za škody způsobené třetí osobou.
13. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím subjektům jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení je zvlášť závažným porušením povinnosti nájemce.
14. Nájemce je oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti na svého právního nástupce jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
15. Nájemce nemůže bez souhlasu pronajímatele postoupit svá práva a povinnosti plynoucí ze smlouvy třetí straně.
16. Nájemce odstraní v prostorách změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnou hodnota předmětu nájmu navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
17. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech, které jsou podstatné pro plnění účelu nájmu, nebo které by mohly mít za následek škodu na předmětu nájmu. V případě záležitostí, které nemůže uspokojivě vyřešit pouze jedna smluvní strana, je druhá smluvní strana povinna jí poskytnout potřebnou součinnost.
18. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci provedení nezbytných stavebních úprav předmětu nájmu tak, aby mohlo beze zbytku dojít k naplnění účelu nájmu dle této smlouvy.

Článek VII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a **účinnosti dne 22. 12. 2022**, nejpozději však dnem jejího uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Změnit nebo doplnit tuto smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Nájemce se zavazuje předat požadavky na změny nebo doplnění této smlouvy vyžadující uzavření dodatků v dostatečném předstihu pro jejich projednání a schválení v Radě městského obvodu Ostrava-Jih. Nesplnění této podmínky je důvodem pro odmítnutí požadavku na uzavření dodatku k této smlouvě.
4. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost ostatních ustanovení této smlouvy či této smlouvy jako celku.
5. Za nájemce je oprávněn jednat: Tomáš Sobol - jednatel
   Za pronajímatele je oprávněn jednat
   Ve věcech smluvních: Ing. Blanka Jaloviecová, vedoucí odboru bytového a ostatního hospodářství a po dobu její nepřítomnosti Mgr. Soňa Cingrová, vedoucí oddělení bytového
   Ve věcech technických: xxxxxxxxx, referent odboru bytového a ostatního hospodářství – technik.
   Při změně kontaktních či oprávněných osob pronajímatele či nájemce není nutné uzavírat dodatek ke smlouvě. O této skutečnosti se druhá strana vyrozumí písemně.

6. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoliv ze stran její doručení odmítne, či jinak znemožní.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
8. Vše, co bylo mezi smluvními stranami dohodnuto před uzavřením této smlouvy, ve věci týkající se předmětu této smlouvy, je právně irelevantní a mezi smluvními stranami platí jen to, co je dohodnuto v této smlouvě.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran, přičemž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
10. Pronajímatel bere na vědomí, že zařízení Nájemce 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 ve znění pozdějších předpisů.
11. O záměru uzavřít tuto smlouvu rozhodla rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 0049/RMOb-JIH/2226/2 ze dne 3. 11. 2022. Záměr byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce od 9. 11. 2022 do 25. 11. 2022.
12. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu usnesením č. 0220/RMOb-JIH/2226/5 ze dne 8. 12. 2022.
13. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy, a to včetně všech případných příloh a dodatků, v centrálním registru smluv, zřízeném dle zákona číslo 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, je-li povinnost tuto smlouvu uveřejnit dána tímto zákonem. Registr smluv je trvale veřejně přístupný a obsahuje údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, ceně, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále 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.
14. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
    Příloha č. 1 – půdorys umístění zařízení
    Příloha č. 2 – schéma uchycení zařízení

Za pronajímatele	**Za nájemce**
Datum: _____	Datum:
_____	
Místo: Ostrava	Místo:
_____	
_____	
Bc. Martin Bednář starosta	**Tomáš Sobol** jednatel