

## SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITOSTI

### Smluvní strany:

#### Střední odborná škola, Frýdek-Místek, příspěvková organizace

se sídlem: Lískovecká 2089, PSČ 738 01 Frýdek-Místek

IČ/DIČ: 00844691/CZ00844691

Zastoupení: Ing. Jan Durčák, ředitel

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/CZ03213595

Zápis v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 228799

Zastoupení: Michal Haumer, provozní ředitel

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 v platném znění (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 předmětnou smlouvu o nájmu části nemovitostí zapsaných Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek na LV 2712, pro k. ú. Místek, obec Frýdek-Místek, a to (mimo jiné) pozemku ██████████ zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1449, stavba občanského vybavení (dále jen „**dotčená nemovitost**“).
2. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do nájmu část dotčené nemovitosti na adrese: **Na Hrázi č. p. 1449, Frýdek-Místek, PSČ 738 01**, a to část střešního prostoru o velikosti cca 1m<sup>2</sup> vč. manipulačního prostoru pro umístění datového rozvaděče a anténního systému 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.

## 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 (hluknost, vibrace, apod.), či jinému dotčení výkonu vlastnických/uživatelských práv.
4. Nájemce tímto v návaznosti na výše uvedené prohlašuje, že veškeré instalace zařízení respektuje 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 **neurčitou**.
2. Smlouva může být ukončena
  - a) *pisemnou dohodou* smluvních stran;
  - b) *pisemnou výpovědí* kterékoliv ze smluvních stran s výpovědní lhůtou tří (3) měsíců;
  - c) *pisemnou výpovědí* s výpovědní lhůtou jednoho (1) měsíce v případě
    - prodlení Nájemce s úhradou sjednaného nájemného po dobu delší 60-ti dnů;
    - Nájemce pozbude oprávnění k provozování telekomunikační činnosti, nebo zanikne bez právního nástupce;
    - dotčená nemovitost se stane nezpůsobilou pro touto Smlouvou sjednaný účel;
    - využití dotčené nemovitosti pro Smlouvou sjednaný účel se stane pro Nájemce ekonomicky neefektivním.
3. Výpovědní lhůta 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 třetí pracovní den po prokazatelném odeslání listinné zápisky na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy.

## IV. Finanční plnění a jeho úhrada

1. Smluvní strany se dohodly, že od **1. 3. 2023** přísluší Pronajímateli za předmět této Smlouvy Nájemné, které je dohodou smluvních stran sjednáno částkou ve výši **8.000,- Kč/kalendářní rok**

**bez DPH.** K této částce sjednaného nájemného bude připočtena sazba DPH ve výši dle platných právních předpisů.

2. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně k 1. lednu upravit výši nájemného dle přírůstků průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (ISC) vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel upraví výši nájemného v daňovém dokladu – faktuře, kterým bude nájemci účtovat nájemné za příslušný kalendářní rok v souladu s odst. 3 tohoto článku. Neučiní-li tak, pozbývá nárok na navýšení nájemného o inflaci za daný kalendářní rok. Toto upravené nájemné je základem pro indexaci v dalším období.
3. Sjednané Nájemné dle odst. 1. tohoto článku bude Nájemci účtováno ročně fakturou vystavenou Pronajímatelem vždy k **30. 6. příslušného kalendářního roku**, zaslanou Nájemci elektronicky ve formátu pdf na kontaktní adresu: [fakturace@nej.cz](mailto:fakturace@nej.cz), případně v listinné podobě na adresu sídla Nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je stanoveno dne 30. 6. daného roku.
4. První platba Nájemného za období od 1. 3. 2023 do 31. 12. 2023 bude Pronajímatelem vyúčtována a Nájemcem uhrazena v poměrné výši částky sjednané v čl. IV. odst. 1. této Smlouvy.
5. Nájemné dle odst. 1. tohoto článku nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii spotřebovanou Nájemcem pro provoz základové stanice.
6. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu účinnosti této smlouvy umožnit Nájemci odběr elektrické energie pro provoz základové stanice Nájemce přes podružný rozvaděč. Pokud bude nutné tento rozvaděč vybudovat, poskytne Nájemci veškerou vyžádanou součinnost pro získání příslušných povolení. Náklady na spotřebovanou elektrickou energii ve výši dle stavu poměrového měřidla budou přeúčtovány Pronajímatelem Nájemci jednou ročně vždy po obdržení vyúčtování od dodavatele energie, a to v cenách účtovaných Pronajímateli dodavatelem elektrické energie. Zjištění a doložení stavu poměrového měřidla k 31. 12. daného roku zajistí Nájemce.
7. Splatnost faktury (daňového dokladu) činí 30 dní od vystavení daňového dokladu.
8. Žádné jiné služby nejsou pronajímatelem v souvislosti s užíváním PŘEDMĚTU NÁJMU poskytovány.

## V.

### Vypořádání při skončení nájmu

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 jejích 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 pojistnou smlouvu 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,
- 1.7 nepřenechat třetí osobě předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- 1.8 vykonávat své právo nájmu tak, aby nedocházelo k narušování činnosti Pronajímatele,
- 1.9 s ohledem na Pronajímatelem vykonávanou činnost školy dodržovat v předmětu nájmu a v celém areálu školy i při přístupu k předmětu nájmu zákaz kouření, užívání alkoholických nápojů a jiných návykových látek a pod jejich vlivem do prostor Pronajímatele a předmětu nájmu vstupovat. Nájemce zabezpečí, aby osoby mající k němu vztah toto omezení rovněž respektovaly.

## 2. Pronajímatel je povinen/oprávněn:

- 2.1 umožnit Nájemci provedení nezbytných stavebních úprav předmětu nájmu tak, aby mohlo beze zbytku dojít k naplnění účelu nájmu dle této Smlouvy,
- 2.2 bez předchozího písemného souhlasu Nájemce neumožní instalaci podobné technologie z důvodu vyloučení vzájemného rušení. Nájemce však nesmí bezdůvodně souhlas odepřít; stávající instalovaná zařízení podobných technologií Nájemce musí respektovat,
- 2.3 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,
- 2.4 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.).

3. Jakýkoliv vstup do dotčené nemovitosti je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli elektronicky na kontaktní e-mail: [redacted] [sosfm@sosfm.cz](mailto:sosfm@sosfm.cz) nebo telefonicky na TČ: [redacted] alternativně **+420 558 621 792** 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.

Kontaktní údaje Nájemce: [redacted] TČ: [redacted] **kontaktní centrum: [zakaznicke.centrum@nej.cz](mailto:zakaznicke.centrum@nej.cz), TČ: +420 488 999 488.** 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 NOZ.
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. 3 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. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi zúčastněnými subjekty smluvních stran.
7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že smlouva bude uveřejněna v registru smluv vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb., uveřejnění zajistí pronajímatel.
8. S uzavřením této smlouvy udělila předchozí souhlas Rada Moravskoslezského kraje usnesením č. 60/4420 ze dne 16. 1. 2023.

Ve Frýdku-Místku dne ... 24.1.2023 [redacted]  
18.1.2023 [redacted]

Ve Frýdku-Místku dne .....

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

.....  
Ing. Jan Durčák, ředitel

.....  
Michal Haumer, provozní ředitel

## PŘÍLOHA č. 1 – Technické řešení realizace

### **Nynější stav:**

Na střeše dotčené nemovitosti (**SOŠ, Na Hrázi 1449, FM**) je umístěn stožár (STA), na kterém je instalovaná parabolická anténa o velikosti 0,65 m.

Anténa je propojena s radioreléovou jednotkou (IDU), která je napájena PoE napáječem (ODU), který je umístěn na střeše v prostoru pod stožárem. Provozní spotřeba zařízení: < 25 W / 48 V.

Systém obsahuje radioreléovou (dále jen RR) trasu v pásmu 17 GHz, která je provozována na základě všeobecného oprávnění č. VO-R/12/09.2010–12 k využívání radiových kmitočtů a k provozování zařízení v pásmech 2,4 GHz až 66 GHz.

Přenosová RR trasa je automatická, plně duplexní, v provozu je 24 hodin denně po celý rok.

### **Vliv na životní prostředí**

Zařízení pracuje s malým výkonem s úzce směřovou anténou a neohrožuje životní prostředí.

### **Prohlášení o shodě**

Zařízení používané v provozu odpovídá podle zákona č. 22/97 Sb., „O technických požadavcích na výrobky“, platné od 24. 1. 1997 a vyhlášce č. 26/96 Sb. „O způsobu, podmínkách a postupu při ověřování a schvalování telekomunikačních zařízení“, platné od 23. 1. 1996, v souladu s nařízením vlády 426/2000 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na rádiová a telekomunikační koncová zařízení.



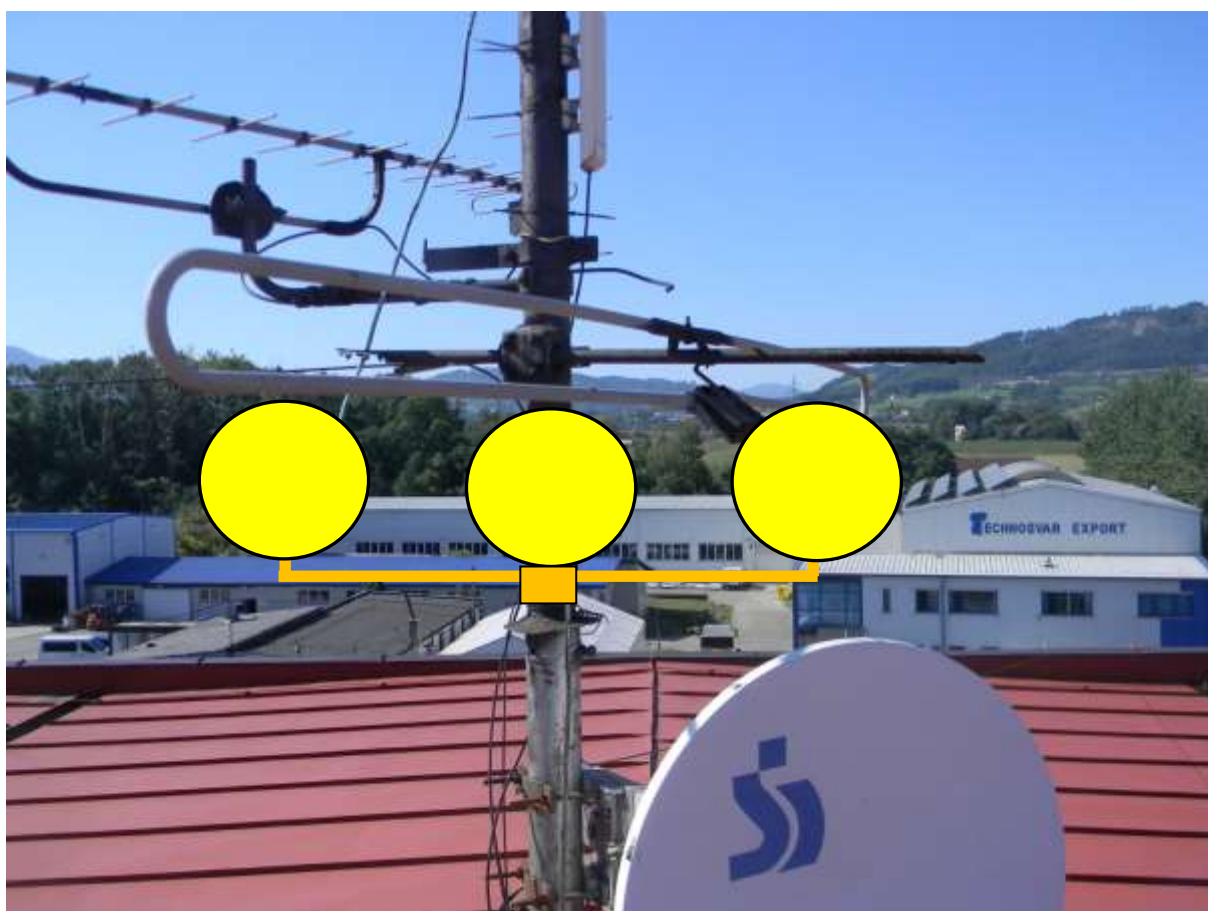


**Budoucí stav:**

Tento stav bude rozšířen o tři sektorové antény v pásmu 5 GHz s RR jednotkou (velikost 0,2 m), které budou instalovány nad stávající parabolickou anténu do předem určených azimutů:

1. Sektor 100°
2. Sektor 145°
3. Sektor 190°

Datové kabely od mw jednotek budou vedeny stejnou cestou jako kabel od RR jednotky do nového venkovního datového rozvaděče NEJ.CZ, který bude umístěn u paty stožáru. Zařízení pracuje s velmi malými výkony, tudíž neohrožuje životní prostředí.



### **Nový venkovní datový rozvaděč:**

Rozměry: šířka 62 cm, výška 60 cm, hloubka 40 cm.

Rozvaděč je vyroben z **ocelového plechu** o síle 2 mm, povrchově upravený práškovou barvou **RAL7032 (šedá)**, dveře jsou opatřeny **dvojicí zámků**. Má krytí IP65 a bude instalován u paty stožáru.

V tomto rozvaděči bude instalován distribuční switch a PoE napáječe všech RR jednotek umístěných na stožáru a záložní zdroj UPS.



### **BEZPEČNOST PRÁCE**

**Pro bezpečnou montáž je nutno respektovat následující předpisy a vyhlášky:**

- Nařízení vlády 362/2005 Sb. o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky.
- Zákon 155/00 sb., § 132-138 „Zákoník práce – Bezpečnost a ochrana zdraví při práci“.
- Vyhláška č. 48/82 Sb. Základní požadavky k zajištění bezpečnosti práce a technologických zařízení, novelizováno Vyhl. 192/2005 Sb. (účinné od 7.6.2005)
- Vyhláška 502/2006 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. o obecných požadavcích na výstavbu (účinné od 31.12.2006)
- Vyhláška č. 20/79 Sb., kterou se určují vyhrazená elektrická zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti ve znění vyhlášky č. 553/1990 Sb., 352/2000 Sb., 159/2002 Sb.
- nařízení vlády č. 17/2003 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na elektrická zařízení nízkého napětí (účinné od 1.5.2004).
- Nařízení vlády č. 18/2003 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na výrobky z hlediska jejich elektromagnetické kompatibility (účinné od 19.7.2006, zrušeno 616/2006 Sb.)
- Zákon 22/1997 Sb., „O technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů“, ve znění pozdějších předpisů (zák. 71/2000 Sb., zák. 103/2001 Sb., zák. 205/2002 Sb., zák. 226/2003 Sb., zák. 277/2003 Sb., zák. 186/2006 Sb., zák. 229/2006 Sb.).

O zlikvidování odpadního materiálu, který vznikne při realizaci zakázky, se postará dle zákona o odpadech č. 185/2001 Sb. a č. 188/2004 Sb. a dalších souvisejících platných právních předpisů vyhlášky



MŽP č. 381/2001 Sb. a č. 503/2004 Sb. (Katalog odpadů) a Vyhl. 383/2001 Sb. (o podrobnostech nakládání s odpady) dodavatel prací.

Na objektu nebude prováděno svařování. Opatření z hlediska bezpečnosti práce bude zajišťovat dodavatel montážních prací.

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 sjednání nápravy ve lhůtě 30-ti dnů od zjištění/oznámení události/poškození, je Pronajímatel oprávněn na náklady Nájemce zajistit opravu třetí stranou.

**Vliv na životní prostředí:**

Na všechna instalovaná zařízení byla vydána Prohlášení o shodě.

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 Pronajímatele, v opačném případě neuplatní-li Pronajímatel 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.