

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava
Městský obvod Ostrava – Jih
se sídlem: Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
Zastoupený Bc. Martinem Bednářem, starostou

IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451
Peněžní ústav: Komerční banka a.s.
Číslo účtu: 19-1520761/0100

dále jako „pronajímatel“

a

PODA a.s.
se sídlem: Ostrava - Moravská Ostrava, 28. října 1168/102, PSČ 702 00
IČO: 25816179
DIČ: CZ 25816179
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle B, vložka 4020
Zastoupena Ing. Martinem Šigutem, předsedou správní rady

IČO: 25816179
DIČ: CZ25816179
Peněžní ústav: Komerční banka a.s.
Číslo účtu: 43-2505900257/0100

dále jako „nájemce“

spolu (pronajímatel a nájemce dále společně jen jako „Smluvní strany“) níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě ust. § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) ve vazbě na ust. § 104 odst. 3. věta druhá zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o elektronických komunikacích“) uzavírají tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ PRO UMÍSTĚNÍ ZAŘÍZENÍ VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

(dále jen „tato smlouva“)

I. Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má svěřenou správu pozemku parc. č. 130 v k. ú. Dubina u Ostravy, obec Ostrava, na němž stojí budova č. p. 930, která je součástí pozemku (dále jen „nemovitá věc“).

2. Pronajímatel je oprávněn k uzavření této Smlouvy.
3. Na nemovité věci nevážnou žádná práva a povinnosti, které by mohly bránit řádnému plnění této Smlouvy.
4. Součástí nemovité věci je prostor vymezený v příloze 1 (dále jen „prostor“)

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci prostory na střeše nemovité věci dle Technické specifikace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy za účelem provozování technologického zařízení pro přenos dat a umístění potřebné technologie (dále jen „účel užívání“).
2. Nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich určením pro účel užívání a nemá právo v nich provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu užívání nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy.
3. Změní-li nájemce účel užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je takové jednání zvláště závažným porušením povinností nájemce.

III. Úhrada nájemného za umístění zařízení

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši 5 000 Kč (slovy: Pět tisíc korun českých) měsíčně bez DPH, přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně, přičemž dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 1. den prvního měsíce kalendářního čtvrtletí příslušného roku. Nájemce uhradí příslušnou částku na dané kalendářní čtvrtletí na základě daňového dokladu (dále jen „faktura“) vystaveného pronajímatelem. Lhůta splatnosti faktur je dohodou stanovena na 14 kalendářních dnů od prokazatelného doručení druhé smluvní straně. Úhrada nezahrnuje náklady na odebranou elektrickou energii, potřebnou pro provoz zařízení.
3. Nájemné bude placeno 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, a to v korunách českých (Kč). Nájemné se považuje za uhrazené dnem, kdy bylo připsáno na účet pronajímatele platbou s řádně uvedenými platebními údaji tak, aby pronajímatel mohl platbu identifikovat. Nelze-li platbu identifikovat, je nájemce v prodlení.
4. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemci jednostranně sjednané nájemné, a to o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Tato skutečnost bude nájemci dána na vědomí písemnou formou, a to doručením výpočtového listu bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným statistickým úřadem, nejpozději však do 30. 6. každého kalendářního roku, ve kterém došlo ke zvýšení.
5. Zvýšení nájemného dle odst. 4 tohoto článku se sjednává nejdříve od roku 2024 a je účinné každoročně vždy k 1. 7. daného roku, a to po celou dobu platnosti této smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje, že odběr elektrické energie pro zajištění provozuschopnosti technologického zařízení umístěného v prostoru, si zajistí samostatnou smlouvou s dodavatelem energie na své vlastní náklady.

IV. Platnost a účinnost smlouvy

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami a účinnosti dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato Smlouva se sjednává na dobu určitou v trvání 5 let.

V. Ukončení smlouvy

1. Platnost a účinnost této smlouvy se ukončuje uplynutím doby, na kterou je sjednána. Tato doba je specifikována v článku IV.
2. Platnost a účinnost této smlouvy je možné ukončit před uplynutím doby, na kterou je uzavřena, písemnou dohodou obou smluvních stran.
3. Tuto smlouvu je možné jednostranně ukončit před uplynutím doby, na kterou je uzavřena písemnou výpovědí pouze v těchto případech:
Pronajímatel může ukončit smlouvu před uplynutím doby, na kterou je sjednána, pokud:
 - Nájemce užívá prostor v/na nemovité věci v rozporu s ustanoveními této smlouvy, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě,
 - Nájemce provádí pronajímatelem neodsouhlasené nebo příslušným správním orgánem nepovolené (je-li takové povolení příslušným zákonem vyžadováno) stavební úpravy v prostoru nemovité věci.Nájemce může ukončit smlouvu před uplynutím doby, na kterou je sjednána, pokud:
 - Nájemce ztratí způsobilost k provozování své činnosti,
 - Nemovitá věc se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilá k užití dle účelu této smlouvy,
 - Pronajímatel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou,
 - Prostor v nemovité věci nebude podle uvážení nájemce dále dostatečný pro jeho činnost nebo nebude-li rozhodnuto o ukončení podnikatelských aktivit nájemce,
 - Bude nájemcem rozhodnuto o změnách v síti elektronických komunikací,
 - Dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného zařízení v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat.
4. Výpovědní doba je ve výše zmíněných případech tříměsíční, nestanoví-li tato smlouva něco jiného a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení písemného vyhotovení výpovědi jedné smluvní strany vůči druhé smluvní straně. Výpověď může být druhé smluvní straně předána buď osobně, nebo jí může být doručena doporučenou poštou prostřednictvím nájemce poštovních služeb. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.
5. V případě porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být v takovém případě písemná a odůvodněná.
6. Nájemce poruší povinnost zvláště závažným způsobem zejména obdobně dle ust. § 2291 a dle ust. § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
7. Vyklidí-li nájemce prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
8. 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.
9. Nájemce odstraní v prostorách všechny změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota prostor navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, je pronajímatel oprávněn odstranit takové změny na náklady nájemce a může vůči němu uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku

porušení povinnosti ze strany nájemce vznikla snížením hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

10. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
11. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného ve výši posledního ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci instalaci a provoz technologického zařízení nájemce.
2. Pronajímatel objektu není oprávněn zasahovat do nainstalovaného zařízení. V mimořádných případech (havárie, hrozící nebezpečí požáru, ohrožení života a zdraví, podezření z vniknutí neoprávněné osoby apod.) je povinen neprodleně informovat dohledové centrum nájemce k domluvě o způsobu řešení vzniklé situace. Telefonní spojení xxxxxxxxxxxxxxxx.
3. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za případné škody způsobené klimatickými vlivy, vyšší mocí ani jinak způsobené. Zařízení umístěné v/na nemovité věci zůstává ve vlastnictví nájemce. Pronajímatel nemá žádná práva k tomuto zařízení, vyjma práv, která mu jsou dána zejména touto Smlouvou a obecně závaznými právními předpisy. Pro daňové účely bude zařízení ve vlastnictví nájemce odepisovat nájemce.
4. Pronajímatel se zavazuje jednat tak, aby předcházel vzniku případné škody způsobené na zařízení, včetně škody způsobené třetími osobami.
5. Pronajímatel se zavazuje, že poskytne nájemci nebo jím určeným osobám nepřetržitý přístup k zařízení pro účely servisu.
6. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci veškerou součinnost v případě nutné údržby a úpravě zařízení nájemce.
7. Pronajímatel je povinen písemně sdělit bez zbytečného odkladu skutečnosti, jež by mohly mít vliv na provoz zařízení. Za takové skutečnosti se považuje například oprava střechy, její rekonstrukce apod.

VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat domluvené části Nemovité věci v souladu s ustanoveními této Smlouvy, dbát o její dobrý stav a zabránit jejímu poškození. Pokud přesto dojde v důsledku činnosti nájemce ke vzniku škody, je nájemce povinen škodu nahradit, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2. Nájemce se zavazuje, že bude v souladu s platnými právními předpisy a na vlastní náklad provádět stanovené revize vyhrazených technických zařízení, která jsou v/na Nemovité věci pro potřeby nájemce nainstalována. Nájemce prohlašuje, že si je vědom toho, že pojištění vnesených věcí do prostor Nemovité věci je jeho záležitostí, stejně tak i pojištění v souvislosti s jeho činností.
3. Nájemce je povinen označit všechny části technologického zařízení svým logem nebo štítkem ze kterého bude patrné, kdo je vlastníkem zařízení, a dále tel. kontaktem na osobu pověřenou obsluhou nebo správou tohoto zařízení.
4. Nájemce je povinen bezodkladně upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod. Stejnou povinnost má i pronajímatel vůči nájemci.
5. Nájemce je povinen počínat si v dotčených prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události, je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy v objektu. Nájemce plně odpovídá za veškeré škody způsobené jeho činností.

6. Dojde-li v důsledku činnosti Nájemce k poškození majetku pronajímatele, je nájemce povinen, je-li to technicky možné, tato poškození odstranit nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy byl k tomu poškozenou stranou vyzván.
7. Nájemce má za účelem pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám uzavřenu pojistku u Kooperativa pojišťovna, a.s., IČO: 47116617, číslo smlouvy 8603473740, s limitem pojistného plnění ve výši 15 000 000 Kč (slovy: patnáct milionů korun českých), kterou se zavazuje udržovat účinnou po celou dobu účinnosti této Smlouvy.
8. Nájemce je oprávněn přizpůsobovat instalovanou technologii danému stavu techniky a jeho potřebám a měnit ji zcela nebo částečně, pokud tím nebude zasahovat do funkčnosti již instalovaných zařízení jiných nájemců.
9. Nájemce se zavazuje, že prostory bude užívat jako řádný hospodář, a to výhradně pro účel užívání.
10. Smluvní strany se dohodli, že vylučují užití ust. § 2305 občanského zákoníku.
11. Nájemce prohlašuje, že je důkladně a prokazatelně seznámen s technickým stavem pronajímaných prostor, a že tyto jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
12. Nájemce je povinen prostory udržovat v řádném stavu. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli všechny skutečnosti důležité k ochraně majetku pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu po jejich zjištění. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v prostoru škoda, zavazuje se nájemce tuto škodu na vlastní náklady odstranit.
13. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu. Porušení tohoto ujednání nájemcem je zvlášť závažným porušením povinnosti nájemce.
14. Drobné opravy a údržbu prostor je povinen nájemce provádět na vlastní náklady. Pokud se vyskytne potřeba oprav, které přesahují rámec drobných oprav a běžné údržby, je nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost pronajímateli tak, aby bylo zabráněno vzniku případných škod.
15. Veškeré stavební úpravy v prostorách může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, pokud to tyto stavební úpravy vyžadují. Porušení tohoto ujednání nájemcem je zvlášť závažným porušením povinnosti nájemce.
16. Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany v prostorách podle obecně závazných právních předpisů a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.
17. 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 pravidelně zasílat jedno vyhotovení protokolu o provedených revizích včetně záznamu o odstranění porevizních oprav pronajímateli.

IX. Závěrečná ustanovení

1. V otázkách v této Smlouvě neupravených se práva a povinnosti stran řídí obecně závaznými právními předpisy.
2. Jakékoliv změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou, podepsanou oběma smluvními stranami, jako její vzestupně číslované dodatky. Toto ujednání se nevztahuje

na zvýšení nájemného dle čl. III. bodu 4. a 5. této smlouvy, které bude řešeno zasláním nového výpočtového listu nájemci. Dále se toho ujednání nevztahuje na vydání písemného souhlasu pronajímatele s prostou výměnou nebo změnou technologie v zařízení nájemce umístěném v pronajatém prostoru, o který je nájemce povinen pronajímatele předem písemně požádat. Za prostou výměnu nebo změnu technologického zařízení nájemce je považována taková změna, kterou nedochází ke zvýšení či snížení pronajímané plochy.

3. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech a každý má právní sílu originálu, z nichž Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a Nájemce jedno vyhotovení.
4. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.
5. Tato Smlouva a veškeré otázky s ní přímo nebo nepřímo spojené, včetně otázek její platnosti, následků její případné neplatnosti i následků porušení závazků vyplývajících z této Smlouvy se řídí českým právem.
6. Pokud se ukáže, že některé ustanovení této Smlouvy je, nebo se stalo neplatným, v rozporu s vůlí smluvních stran neúčinným nebo neaplikovatelným, nebo že taková neplatnost, neúčinnost nebo neaplikovatelnost neodvratně nastane (zejména v důsledku změny příslušných právních předpisů), zavázaly se smluvní strany ke vzájemným jednáním s cílem náhrady takového ustanovení jiným, to vše tak, aby byl zachován a naplněn účel této Smlouvy a vůle smluvních stran v ní vyjádřená.
7. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
8. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly a že její text odpovídá jejich pravé a svobodné vůli. Na důkaz toho připojují své podpisy.
9. Záměr uzavřít tuto smlouvu byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce městského obvodu od 18. 5. 2023 do 5. 6. 2023, na základě usnesení Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 11. 5. 2023, číslo usnesení 0839/RMOB-JIH/2226/19.
10. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih dne 8. 6. 2023, usnesením č. 1001/RMOB-JIH/226/22.

Příloha č. 1 - Technická specifikace zařízení, vč. půdorysu umístění zařízení v pronajatém prostoru

V Ostravě dne: _____

V Ostravě dne: _____

za pronajímatele
Bc. Martin Bednář, starosta

za nájemce
Ing. Martin Šigut, předseda správní rady