



Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 13410014

1. OVANET a.s.

se sídlem: Ostrava, Přívoz, Hájkova 1100/13, PSČ 702 00
zastoupená: Ing. Martin Rubina, členem představenstva
DIČ: CZ 293 99 491
IČ: 293 99 491
bankovní spojení: ČSOB, a.s., pobočka Ostrava
č.ú. 8010-0209268403/0300
zapsaná u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 4505

osoby oprávněné jednat za společnost ve věcech obchodních:

Zdeněk Rakošan, Manažer obchodu
tel.: 731 621 020, e-mail: rakosan@ovanet.cz

osoby oprávněné jednat za společnost ve věcech technických:

Ing. Tomáš Ježek, Manažer provozu,
tel.: 731 621 040, e-mail: jezek@ovanet.cz

(dále jen „nájemce“)

2. ČEZ Energetické služby, s.r.o.

se sídlem: Výstavní 1144/103, 706 02 Ostrava, Vítkovice
korespondenční adresa: 28. října 3123/152, 702 00 Ostrava
zastoupená: Ing. Vít Obdržálek, ředitel úseku Obchod a rozvoj, dle
platného kompetenčního řádu pronajímatele
DIČ: CZ27804721
IČ: 278 04 721
bankovní spojení: Komerční banka
35-6583800217/0100
zapsaná u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 52291

osoby oprávněné jednat za společnost ve věcech obchodních:

Ing. Tomáš Kaňák, vedoucí oddělení prodej,
tel.: 724 104 379, e-mail: tomas.kanak@cez.cz.

osoby oprávněné jednat za společnost ve věcech technických:

Ing. Jiří Kačer, vedoucí oddělení Plyn a stlačený vzduch,
tel.: 606 782 049, e-mail: jiri.kacer@cez.cz.

(dále jen „pronajímatel“)

(dále také „smluvní strany“)

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu plynojemu na pozemku parc. č. 2944/4, k.ú. Moravská Ostrava, město Ostrava, zapsaná na LV č. 10975 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „nemovitost“).



2. Předmětem této smlouvy je nájem části plochy na nemovitosti za účelem umístění elektronických komunikačních zařízení (dále také „zařízení“) - předmětné zařízení bude umístěno dle Přílohy č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je způsobilá k umístění zařízení v souladu se sjednaným účelem nájmu. Současně prohlašuje, že si není vědom toho, že existují nějaké právní nebo jiné vady, které by mohly bránit řádnému užívání dle této smlouvy.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

III.

Nájemné a jeho splatnost

1. V souladu s platnými předpisy činí nájemné za umístění zařízení na nemovitosti podle čl. I. této smlouvy částku v celkové výši:

**21.000,- Kč/ rok bez DPH,
slovy (Dvacetjedentisíckorunčeských).**

Smluvní strany se dále dohodly na ceně za zajištění elektřiny, a to ve výši:

**2.280,- Kč / rok bez DPH,
slovy (Dvatisícedvěšestěsmdesátkorunčeských).**

Pokud dojde k zahájení nájmu v průběhu roku, je nájemci účtována poměrná část ceny za tu část roku, po kterou nemovitost užíval.

2. K výše uvedeným cenám bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy. Smluvní cenu bude nájemce hradit ročně, na základě vystavených faktur - daňových dokladů (dále také jen „faktur“) pronajímatelem. Daňový doklad je splatný 14 dní od jeho vystavení.
3. První fakturu – daňový doklad, za rok 2013, je pronajímatel oprávněn vystavit ihned po podepsání smlouvy. Dále pak bude fakturováno vždy v měsíci březnu daného roku, a to fakturami – daňovými doklady vystavenými pronajímatelem a doručenými nájemci na adresu uvedenou v úvodu této smlouvy.
4. V případě prodlení s placením vystavených faktur může pronajímatel požadovat po nájemci úhradu úroku z prodlení ve výši 0,05 % z celkové dlužné částky za každý den prodlení, a to až do doby úplného uhrazení dlužné částky a nájemce se zavazuje tento úrok z prodlení zaplatit.
5. Roční výši nájemného dle Článku III. Nájemné a jeho splatnost této smlouvy může pronajímatel pro roky následující upravovat v souladu s mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (CPI) vyhlášeného ČSÚ, a to vždy s účinností od 1.1. následujícího kalendářního roku. První úprava ceny může být provedena nejdříve k 01.01.2014. Pronajímatel může změnu ceny podle tohoto odstavce oznámit nájemci doporučeným dopisem.

**IV.****Práva a povinnosti smluvních stran****A. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat nemovitost v souladu s ustanovením této smlouvy, dbát o její dobrý stav a zabránit jejímu poškození. Pokud dojde zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2. Všechny úpravy nemovitosti (jedná se zejména o jejich případné stavební úpravy apod.), které si vyžádá jejich přizpůsobení smluvenému účelu, musí být předem projednány oběma smluvními stranami, zachyceny v projektu a schváleny pronajímatelem. Projekt bude respektovat platné technické normy, právní předpisy i oprávněné zájmy, potřeby a požadavky pronajímatele. Nájemce zajistí případné schválení projektové dokumentace příslušnými orgány a vydání potřebných povolení k její realizaci, jakož i provedení veškerých prací, a to na vlastní náklady.
3. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli. Stejnou povinnost má i pronajímatel vůči nájemci. V případě, že upozorněná strana nebezpečí a závady bez zbytečného odkladu neodstraní, a to ani po prokazatelně učiněné výzvě stranou ohroženou, je ohrožená strana oprávněna odstranit nebezpečí a závady na náklady strany v prodlení.
4. Nájemce odpovídá za bezpečnost práce a požární ochranu při montáži, údržbě a provozu svého zařízení. Stejnou povinnost má i pronajímatel ve vztahu ke svým zařízením.
5. Nájemce se zavazuje platit řádně a včas sjednané nájemné.
6. Nájemce má právo na poměrnou slevu úhrady, a to na základě oboustranně odsouhlaseného protokolu ve formě dobropisu, pokud dojde bez jeho zavinění nebo vinou pronajímatele k omezenému užívání nemovitosti.
7. Instalace, provedení a technický stav zařízení, včetně jeho provozování, provádění údržby, oprav a kontrol bude prováděno tak, aby bylo vše v souladu s platnou legislativou ČR včetně souvisejících ČSN a provozními předpisy pronajímatele. Pronajímatel musí být o všech podstatných změnách umístění, změnách zařízení, změnách technologie atp. písemně informován a zároveň platí, že nájemce nesmí provést žádnou změnu týkající se technologie, zařízení, umístění atp. bez písemného souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce se zavazuje, že bude v souladu s platnými právními normami a dalšími předpisy a na vlastní náklad provádět stanovené revize vyhrazených zařízení, která jsou na nemovitosti nájemcem nebo na jeho pokyn instalována.
9. Nájemce se zavazuje nést všechny náklady vzniklé s umístěním, provozováním a odstraněním zařízení předmětu nájmu dle této smlouvy.
10. Instalace zařízení proběhne v koordinaci pronajímatele s nájemcem s tím, že nájemce instalaci zařízení předem oznámí (min. 2 pracovní dny) a bude postupovat v souladu s pokyny pronajímatele.
11. Nájemce odpovídá za takové použití technologie a především upevnění zařízení tak, aby nedošlo k poškození pronajaté věci. Způsob upevnění musí být schválen pronajímatelem, respektive před samotnou instalací musí nájemce předložit pronajímateli realizační dokumentaci, včetně přípojky elektrické energie dle platné legislativy, a pronajímatel ji musí prokazatelně schválit. Bez schválení není nájemce oprávněn zahájit instalaci zařízení.



12. Vstup, výstup a výkon činností týkajících se manipulace se zařízením na/v předmětu nájmu bude povolen pouze osobám nájemce nebo zmocněným nájemcem a prokazatelně seznámených s bezpečnostními předpisy pronajímatele. O každém vstupu do areálu, včetně specifikace plánovaných činností bude s předstihem nejméně 24 hodin informován zástupce pronajímatele (Ing. Kačer, tel. 606 782 049).
13. Nájemce je povinen specifikovat využívané kanály v přenosovém pásmu a tyto dodržovat; v případě změny je nutná písemná dohoda s pronajímatelem; přehled kanálů viz Příloha č. 1, této Smlouvy.

B. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechá nájemci nemovitost do nájmu ke sjednanému účelu nejpozději v den zahájení instalace zařízení ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Pronajímatel má právo na úhradu za nájem nemovitosti.
3. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci provést napojení výše uvedeného zařízení na zdroj elektrické energie a zachování přísunu elektrické energie do zařízení po dobu 24 hodin denně. Pokud bude nutné toto vybudovat, poskytne nájemci veškerou vyžádanou součinnost pro získání příslušných povolení pro stavbu sítí.
4. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním spojen.
5. Pronajímatel umožní přístup do nemovitosti zaměstnancům nájemce, kteří se prokáží služebním průkazem nájemce (dále také „určené osoby“), subdodavatelům nájemce v doprovodu určené osoby, a to podle aktuální potřeby nájemce a možnosti pronajímatele. Nájemce tuto skutečnost včas oznámí pronajímateli. Do jiných prostor než do nemovitosti umožní pronajímatel nájemci přístup pouze tehdy, pokud by vstup do těchto prostor byl nezbytný při instalaci, údržbě, prohlídce nebo opravě zařízení nájemce.
6. V případě nutnosti může pronajímatel odstavit zařízení nájemce mimo provoz na dobu nezbytně nutnou pro provádění oprav apod. Pokud to bude možné, prokazatelně oznámí pronajímatel nájemci výše uvedené odstavení zařízení nájemce, a to v jednoměsíčním předstihu.
7. Pro případ, že nájemce skončí nájemní poměr k výše uvedenému předmětu smlouvy jakýmkoli způsobem a nájemce ke dni skončení poměru ani přes výzvu doručenou na jeho poslední známou adresu neodstraní všechna zařízení související s předmětem nájmu, má pronajímatel právo:
 - Zamezit nájemci, jeho zaměstnancům či pověřeným osobám vstup na pozemek pronajímatele, kde jsou umístěna zařízení související s předmětem nájmu
 - Provést odstranění zařízení související s předmětem nájmu, včetně případné likvidace tohoto zařízení, a to vše na náklady nájemce
 - Náklady vzniklé vyklizením, odstraněním či likvidací vyfakturovat podnájemci do 30 dní po jejich vzniku. Faktura - daňový doklad je splatný 14 dní od jeho vystavení.
8. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci nebo třetím osobám způsobené přerušením dodávek elektřiny, nezbytným vypnutím zařízení nájemce v případě ohrožení nebo nezbytnými opravami, atp.

**V.****Platnost a účinnost smlouvy**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

VI.**Ukončení a zánik nájmu**

1. Ukončení této smlouvy je možné písemnou dohodou smluvních stran.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněná podat výpověď z této smlouvy z jakéhokoliv důvodu. Výpověď musí být písemná a výpovědní doba je v délce tří měsíců. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po prokazatelném doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena třetí den po jejím odeslání.
3. Odstoupením od smlouvy. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna odstoupit od smlouvy v případech podstatného porušení smlouvy. Odstoupení od smlouvy musí být písemné a nabývá účinnosti dnem jeho doručení druhé smluvní straně. Za podstatné porušení smlouvy se považuje nezaplacení faktury – daňového dokladu nájemcem v délce delší 30 dní po lhůtě splatnosti. Za podstatné porušení smlouvy se považuje zamezení přístupu k předmětu nájmu nebo nemožnost jeho využití dle této smlouvy na dobu delší 14 dní. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvních pokut, náhrady škody, ochrany obchodního tajemství a důvěrných informací a dalších ustanovení této smlouvy, která podle dohody smluvních stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje předat část plochy nemovitosti, kterou měl v užívání dle této smlouvy, nejpozději ke dni ukončení této smlouvy, pronajímateli vyklizenou a uvedenou do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; o tomto předání bude vyhotoven písemný zápis. Smluvní strany se současně dohodly, že ke dni ukončení nájmu bude převedena přípojka elektřiny do majetku pronajímatele, a to za cenu 1.000,- Kč bez DPH.

VII.**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva se řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze změnit písemně po vzájemné dohodě smluvních stran, a to písemnými vzestupně číslovanými dodatky k této smlouvě podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Návrh dodatku může podat kterákoliv ze smluvních stran.
3. Pro případ, že ustanovení této smlouvy oddělitelné od ostatního obsahu se stane neúčinným nebo neplatným, se smluvní strany zavazující bez zbytečného odkladu nahradit takové ustanovení novým. Případná neplatnost některého z takovýchto ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení.
4. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoliv ze smluvních stran její doručení odmítne či jinak znemožní.
5. Vše, co bylo dohodnuto před uzavřením této smlouvy, je právně irelevantní a mezi smluvními stranami platí jen to, co je dohodnuto v této písemné smlouvě.



6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran, přičemž pronajímatel a nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že se shodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.

V Ostravě, dne 28.03.2013

V Ostravě dne 4.4. 2013

Za pronajímatele
Ing. Vít Obdržálek
ředitel úseku Obchod a rozvoj

Za nájemce
Ing. Martin Rubina
místopředseda představenstva



OVANET a.s., Hájkova 1100/13
702 00 Ostrava, Přívov

Příloha č. 1

Technická specifikace zařízení:

1. Zařízení budou umístěna na čtvrtém ochozu plynojemu MAN, v el. boxu o rozměrech 500 x 400 x 200 mm na ochozu plynojemu.
2. Na dvou výložnicích budou umístěny antény:
 - a. Mikrotik RB Sextant 18 dBi o rozměrech 250 x 250 x 90 mm 1 ks
 - b. UBIQUITI AirMAX MIMO 16 dBi o rozměrech 367 x 63 x 41 mm 2 ks

Příkon aktivních prvků:

Mikrotik RouterBoard 433AH: max. 4,5 W
Mikrotik RouterBoard Sextant: max. 12 W

Kmitočtový plán - využívané kanály: 5500, 5520, 5540, 5560, 5580

91