






## Nájemní smlouva č. 20230823-ns

uzavřená podle § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění  
(dále jen „občanský zákoník“)

mezi

Obchodní firma: **Město Vyškov**  
Sídlo: Masarykovo náměstí 108/1, 682 01 Vyškov  
IČ: 00292427  
DIČ: CZ 00292427  
Zastoupena: Karlem Jurkou, starostou města  
Bankovní spojení:   
Číslo účtu:   
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Obchodní firma: **ha-vel internet s.r.o.**  
Sídlo: Olešní 587/11A, 712 00 Ostrava, Muglinov  
IČ: 25354973  
Zastoupena:   
Bankovní spojení:   
Číslo účtu:   
Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddílu C, vložka 9719  
(dále nájemce) na straně druhé

### I. Pronajímatel

1.1 Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti na ulici Puškinova č.p. 490/2, objektu k bydlení, která je součástí pozemku parcelní číslo 3088/2, v obci Vyškov, část obce Dědice, v katastrálním území Vyškov, zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, na LV č. 10001.

1.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn činit právní kroky k pronájmu části této nemovitosti, včetně pronájmu části nemovitosti za účelem instalace radioreléového zařízení pro bezdrátovou komunikaci nájemce.

### II. Předmět a účel smlouvy

2.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává ode dne podpisu této smlouvy nájemci k dočasnému užívání do nájmu ve své nemovitosti uvedené v článku I. této smlouvy prostor uvnitř střešní nástavby o výměře 2 m<sup>2</sup> a část střechy o výměře 2 m<sup>2</sup>, jejichž poloha a umístění v domě je vyznačena v projektové dokumentaci, jenž tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

2.2 Tato část nemovitosti se přenechává nájemci do nájmu za účelem instalace technologického celku pro bezdrátovou komunikaci (anténní systém, stožáry, rozvaděč, kabelové propojení v potřebném rozsahu atd.), který slouží nájemci k provozování jeho podnikatelské činnosti. Nájemce není oprávněn užívat najatou část nemovitosti pro jiný než smluvený účel a zejména ji nesmí užívat k takovým činnostem, které neodpovídají stavebně technickému účelu budovy, pro něž byla stavba zkolaudována.

2.3 Nájemce je oprávněn v průběhu trvání nájmu zaměnit instalovanou technologii technologií jinou, která je např. z důvodu technického zlepšení, úspory energie, finančních prostředků nebo z jiného obdobného důvodu vhodnější pro jeho činnost.

2.4 Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření k nemovitosti a že na pronajímaných prostorách nevznáší žádná práva a povinnosti, které by bránily jejich řádnému užívání dle této smlouvy.

2.5 Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo umístit zařízení nájemce není nijak omezeno.

2.6 Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu shora uvedenému a že předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.

2.7 Pronajímatel a nájemce výslovně prohlašují, že cena předmětu nájmu (nájemné) je vypočtena dle pronajatých m<sup>2</sup> prostor uvnitř střešní nástavby a střechy. Nájemce je tak oprávněn umístit na pronajaté prostory viz odstavec 2.1 článku II. Technologický celek pro bezdrátovou komunikaci. Nájemce je přitom jednostranně oprávněn v průběhu nájmu rozsah instalovaného technologického celku pro bezdrátovou komunikaci měnit (tento rozsah oproti původní projektové dokumentaci rozšiřovat či snižovat), avšak vždy při respektování rozsahu pronajaté výměry střešní nástavby resp. střechy.

2.8 Veškeré stavební práce související s umístěním a instalací technologie nájemce v předmětu nájmu, práce nutné k vybudování příslušenství technologie nájemce a vybavení předmětu nájmu zajistí nájemce na vlastní náklady po převzetí předmětu nájmu. Nájemcem instalované technologie a ostatní vybavení zůstávají po celou dobu trvání této smlouvy ve výlučném vlastnictví nájemce.

### **III. Doba nájmu**

3.1 Část nemovitosti specifikovanou v čl. I. a II. této smlouvy přenechává pronajímatel do nájmu na dobu určitou 10 let a to od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2033.

3.2 Pronajímatel může nájem vypovědět, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti (jedná se zejména o prodlení s placením nájemného, užívání předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu a výpovědní důvody dle § 2309 občanského zákoníku) nebo potřebuje-li pronajímatel předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě, že je nájemce v prodlení s placením nájemného, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

3.3 Nájemce může nájem vypovědět, porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti; výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3.4 Nájem sjednaný touto smlouvou lze ukončit taktéž dohodou smluvních stran. Strany smlouvy mohou též od smlouvy odstoupit při splnění podmínek daných zákonem.

3.5 Smluvní strany dojednaly, že na doručení písemností a lhůty s tím spojené se použijí příslušná ustanovení občanského soudního řádu, včetně ustanovení o náhradním doručení.

3.6 Strany smlouvy se dohodly, že použití ustanovení § 2223, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku se pro tento smluvní vztah vylučuje.

3.7 Bude-li nájemce užívat pronajaté prostory i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho následně nevyzve, aby mu tyto prostory odevzdal, ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije. Nájem skončí vždy uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.

3.8 Při ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení a pronajímatelem schváleným stavebním úpravám, pokud nebude pro stavební úpravy ujednáno jinak. Finanční vypořádání vzájemných závazků (případně vrácení alikvotní části předplaceného nájemného) bude provedeno do šedesáti (60) kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.

#### **IV. Nájemné**

4.1 **Nájemné** za pronájem části nemovitosti specifikované v článku I. této smlouvy v rozsahu specifikovaném v čl. II. této smlouvy se stanovuje dohodou smluvních stran na částku **40.000,-Kč** (slovy čtyřicet tisíc korun českých) ročně bez daně z přidané hodnoty. Nájemné včetně DPH ze sjednaného nájemného bude nájemce hradit pronajímateli pololetně tj. 2x ročně na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., číslo účtu [REDACTED] a to na základě faktur vystavených pronajímatelem v 1. měsíci příslušného pololetí. Datum zdanitelného plnění se sjednává na 5. den 1. měsíce příslušného pololetí. Faktura je splatná do 14 dnů ode dne doručení nájemci. Zaplacením se pro účely smlouvy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele. V takto dohodnutém nájemném nejsou zahrnuty náklady na elektrickou energii spotřebovanou zařízením. Výše nájemného dle této smlouvy tak vychází z m<sup>2</sup> pronajaté části střešní nástavby resp. pronajaté části střechy, a to bez ohledu na rozsah technologického celku pro bezdrátovou komunikaci, který je umístěn na předmětu nájmu dle této smlouvy.

4.2 Povinnost nájemce platit nájemné začíná dnem 1. 1. 2024.

4.3 Pronajímatel bude jednostranně upravovat výši nájemného v závislosti na roční míře inflace za předchozí kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen Českého statistického úřadu, pokud roční míra inflace za předchozí kalendářní rok přesáhne 2 %. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1. 1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Zvýšení nájemného na základě inflace se bude poprvé uplatňovat od roku 2025 (inflace za r. 2024).

4.4 **Způsob plateb za služby s nájmem spojené:** Cena za služby spojené s užíváním prostor, tj. úklid spol. prostor, el. energie ve spol. prostorách a používání výtahu činí **3.000,- Kč** ročně (slovy: tři tisíce korun českých) a bude placena nájemcem zálohově ve výši **1. 500,- Kč** pololetně, se splatností k 5. dni 1. měsíce příslušného pololetí, na účet pronajímatele [REDACTED]. Po skončení kalendářního roku bude provedeno konečné vyúčtování dle skutečných nákladů. Nezaplacení zálohy má stejné účinky jako nezaplacení nájemného. U plateb za služby spojené s nájmem nebude uplatňováno DPH v souladu s § 36 odst. 11 ZDPH.

## **V.**

5.1 Nájemce prohlašuje, že technologický celek, který umístil v nemovitosti, provozuje v souladu s hygienickými předpisy, neohrožuje zdraví osob, nemá negativní vliv na příjem televizního či rozhlasového signálu, ani jiné obdobné účinky. Nájemce se zavazuje, že i při eventuální výměně této technologie za jinou zajistí, aby jeho zařízení nemělo na své okolí negativní vlivy nebo nežádoucí vlastnosti a účinky.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

6.1 Jakékoli změny na předmětu nájmu (např. změny rozvodů stávajících inženýrských sítí či sítě nové, stavební úpravy apod.) je nájemce oprávněn provést pouze po předchozím projednání a na základě písemného souhlasu pronajímatele. V případě jejich provedení budou provedeny na náklady nájemce a po skončení nájmu nebudou předmětem finančního vypořádání mezi pronajímatelem a nájemcem.

6.2 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu rozsah potřebných oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikne.

6.3 Nájemce je oprávněn dát pronajatou část nemovitosti do podnájmu jiné osobě pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

6.4 Pronajímatel souhlasí, aby nájemce umožnil vlastnímu poskytovateli internetového připojení instalaci spojovací antény a souvisejícího zařízení k technologickému celku pro bezdrátovou komunikaci, který v souladu s touto smlouvou nájemce umístil na pronajaté věci a který slouží nájemci k jeho podnikatelské činnosti.

6.5 Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienické a protipožární předpisy včetně předpisů o provádění kontrol elektrických zařízení.

6.6 Nájemce je povinen umožnit na požádání pronajímateli přístup do pronajaté části nemovitosti za účelem kontroly, zda ji nájemce užívá řádným způsobem a ke sjednanému účelu.

6.7 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu řádně v souladu s touto smlouvou a dbát o jeho dobrý stav tak, aby jej mohl užívat pro své podnikatelské účely a je povinen zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde výlučně zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit, a to způsobem, který určí nájemce.

6.8 Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu předmětu nájmu nájemce. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel.

## **VII.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

7.1 Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci dodávku elektrické energie k technologickému celku, který nájemce v pronajaté části nemovitosti instaloval. Odběr elektrické energie si nájemce zajistí u

příslušného dodavatele na vlastní náklady. Úhradu za takto spotřebovanou elektrickou energii bude nájemce hradit přímo dodavateli elektrické energie.

7.2 Pronajímatel je povinen zamezit přístupu nepovolaných osob k technologickému celku, který nájemce v pronajaté části nemovitosti umístil, zajistit jeho neporušenost a zabezpečit jej před ztrátou, zničením či poškozením. Pokud pronajímatel zjistí, že na technologickém celku hrozí škoda, zavazuje se o tom nájemce okamžitě informovat a jestliže hrozí nebezpečí, bez prodlení přijmout opatření potřebná k tomu, aby ke škodě nedošlo anebo byla co nejmenší.

7.3 Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce v případě jednání o dalších instalaci technologických celků s toutéž nebo obdobnou funkcí v či na předmětu nájmu (objekt bydlení na ulici Puškinova č.p. 490/2 ve Vyškově), vyjma již instalovaných zařízení do podpisu této smlouvy.

7.4 Pronajímatel se zavazuje zdržet se každého jednání, které by mohlo ztížit, ohrozit nebo narušit funkci technologického celku instalovaného na jeho nemovitosti.

7.5 Pronajímatel je povinen umožnit nájemci odstranění všech překážek, ať již technického, osobního či jiného charakteru, které by mohly ohrozit či narušit funkci technologického celku instalovaného na jeho nemovitosti.

7.6 Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci tak, aby jej nájemce mohl užívat ke sjednanému účelu, udržovat svým nákladem předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.

7.7 Pronajímatel umožní určeným pracovníkům nájemce či třetím oprávněným subjektům přístup do předmětu nájmu kdykoliv bez předchozího oznámení a do ostatních částí nemovitostí po předchozím oznámení nájemce vždy v případech, kdy takový vstup může být nezbytný k instalaci, obsluze, prohlídce či údržbě zařízení. Pracovníci nájemce se pronajímateli, resp. jeho zástupcům, při vstupu prokáží potvrzením nájemce, v případě pochybností občanským průkazem. Třetí oprávněné osoby se budou v objektu pohybovat vždy v doprovodu pracovníka ha-vel internet s.r.o., případně bude jejich vstup předem pronajímateli oznámen s předložením seznamu těchto osob.

7.8 Za tímto účelem předal při podpisu této smlouvy pronajímateli 2 sady klíčů od předmětu nájmu a přístupových cest k předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje nakládat s nimi s péčí řádného hospodáře a zabránit jejich zneužití třetími osobami. V případě výměny nebo přidání nového zámku či změny stávajícího zabezpečení u přístupových tras k předmětu nájmu, je pronajímatel povinen nájemci tuto změnu neprodleně nahlásit a zajistit, aby byly nájemci doručeny příslušné klíče či prostředky pro umožnění přístupu k předmětu nájmu.

7.9 V souvislosti s výše uvedeným ustanovením umožní pronajímatel nájemci instalaci trezorku pro umístění předaných klíčů na vhodném místě vedle hlavního vchodu; jedná se o tubus průměru 34 mm a hloubce 133 mm.

7.10 V případě plánovaných úprav a prací v předmětu nájmu nebo jeho okolí, které by mohlo narušit provoz nebo ohrozit funkci a účel technologického celku, bude nájemce o těchto vyzooměněn pronajímatelem minimálně 2 měsíce předem.

7.11 Pronajímatel v případě, že tyto plánované úpravy a práce, změny či plánovanou odstávku elektrické energie nájemci neoznámí nebo neoznámí nastalé změny v přístupu, zavazuje se uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den, kdy bude v důsledku takto způsobené nemožnosti přístupu k předmětu pronájmu technologický celek pro bezdrátovou komunikaci mimo

provoz. Pronajímatel je rovněž povinen oznámit nájemci plánovanou odstávku elektrické energie, a to nejpozději do 5 dnů před plánovaným datem odstávky.

7.12 Pronajímatel se zavazuje pojistit na celou dobu platnosti smluvního vztahu dle této smlouvy nemovitost uvedenou v čl. I. této smlouvy proti požáru a nahodilým událostem a dále pojistit svou odpovědnost za škody, které by mohl svou činností nájemci způsobit.

7.13 Pronajímatel je povinen oznámit nájemci plánovaný prodej nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy či její části nejméně 7 kalendářních dnů před uzavřením příslušné smlouvy a zároveň upozornit budoucího nabyvatele nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy či její části na existenci této nájemní smlouvy.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

8.1 Tato smlouva je vypracována ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno vyhotovení.

8.2 Jakékoliv změny této smlouvy mohou být sjednány výlučně formou písemných číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

8.3 Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2024. Nestanoví-li tato smlouva jinak, platí v ostatním ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

8.4 Tato smlouva bude uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v registru smluv včetně uvedení metadat provede Město Vyškov. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnjuje znaky obchodního tajemství.

8.5 Adresný záměr pronájmu byl schválen na 23. schůzi Rady města Vyškova konané dne 18. 10. 2023 usnesením č. 1269-08 a vyvěšen na úřední desce MěÚ Vyškov od 19. 10. 2023 do 6. 11. 2023. Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno na 25. schůzi Rady města Vyškova konané dne 15. 11. 2023 usnesením č. 1396-08.

8.6 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že porozuměly jejímu obsahu, který považují za dostatečně určitý a srozumitelný a na důkaz svobody a vážnosti své vůle ji opatřují svými podpisy.

Seznam příloh:

Příloha č. 1 Projektová dokumentace

Příloha č. 2 výpis z katastru nemovitostí

Ve Vyškově dne 15. 12. 2023

V Ostravě dne 12. 12. 2023

Za pronajíma  
Karel Jurka, starosta