



Smlouva o nájmu části nemovitosti

č. 70819/NS1/NES-000/2024

Smluvní strany:

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, MBA, starostou

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

(dále jen „pronajímatel“)

a

T-Mobile Czech Republic a.s.

se sídlem: Praha 4, Tomíčková 2144/1, 148 00
zastoupená: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, na základě pověření
IČ: 64949681
DIČ: CZ6494 9681
zápis v OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 3787
Banka: BNP Paribas S.A., pobočka Česká republika
Účet: 064450-6002770110/6300
SWIFT: GEBACZPP
IBAN: CZ9063000644506002770110

plátce DPH

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a podle § 104 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „ZEK“), tuto

smlouvu o nájmu části nemovitosti

(dále jen „smlouva“)



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

Čl. I

Úvodní ujednání

- 1.1 Smluvní strany prohlašují, že splňují veškeré podmínky a požadavky v této smlouvě stanovené a jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit povinnosti v ní obsažené.
- 1.2 Každá ze smluvních stran prohlašuje, že není v úpadku ani v likvidaci, a že nebylo vůči ní zahájeno trestní řízení ani insolvenční řízení.
- 1.3 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 106/41, v obci Ostrava, zapsaného na LV č. 109, k. ú. Dubina u Ostravy, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, jehož součástí je budova č. p. 124 na adrese Václava Košáře 124/5 (dále jen „**nemovitost**“), a že pronajímatel je oprávněn část nemovitosti specifikovanou v čl. II této smlouvy nájemci pronajmout, a že nemovitost není zatížena takovým způsobem, který by bránil jejímu řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy.

Čl. II

Předmět smlouvy

- 2.1 Pronajímatel za podmínek této smlouvy nájemci pronajímá část nemovitosti, a to: část střechy o výměře 131m² a části obvodové stěny střešní nástavby (dále jen „**předmět nájmu**“) pro umístění zařízení dle odst. 3.1 této smlouvy. Předmět nájmu je vyznačen v příloze č. 1 k této smlouvě.
- 2.2 Předmětem této smlouvy je též právo nájemce umístit v nemovitosti propojující kabelové vedení, a to v rozsahu umožňujícím plně funkční provoz zařízení dle odst. 3.1 této smlouvy včetně možnosti jeho připojení na veřejnou komunikační síť a připojení ke koncovým potenciálním zákazníkům nájemce, využívajícím prostory v nemovitosti, za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 2.3 Nájemce je s technickým stavem předmětu nájmu seznámen a smluvní strany konstatují, že je způsobilý ke smluvenému užívání.
- 2.4 Pronajímatel a nájemce prohlašují, že k instalaci zařízení došlo již na základě nájemní smlouvy č. 037831-000-00 ze dne 8. 10. 2008 ve znění dodatku č. 1, na kterou navázala nájemní smlouva č. 100216-000-00 ze dne 11. 2. 2014 a nájemní smlouva č. 107520-000-00 ze dne 20. 2.2019 (dále jen „dosavadní smlouva“).

Čl. III

Účel nájmu

- 3.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem výstavby, provozování, údržby, úprav nebo výměn, modernizace a rozvoje telekomunikačních sítí, včetně veškerých koncových a obslužných zařízení (to vše dále jen „**zařízení**“), umožňujících umístění a provozování technologie potřebné pro zajištění provozu veřejných komunikačních sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podnikateli zajišťujícími veřejnou komunikační síť podle ZEK.

Čl. IV Doba nájmu

- 4.1 Nájem se sjednává na dobu určitou 5 let, počínaje dnem účinnosti smlouvy.
- 4.2 Pronajímatel se zavazuje, že pokud jej nájemce před uplynutím doby nájmu požádá o prodloužení doby nájmu, nechá projednat v radě města možnost prodloužení nájmu a o jejím usnesení bude nájemce informovat.

Čl. V Nájemné a platby za služby

- 5.1 Nájemné si smluvní strany sjednávají ve výši 106 700,- Kč ročně bez DPH, přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů.
- 5.2 Žádné služby spojené s užíváním předmětu nájmu nebudou s ohledem na jeho povahu pronajímatelem poskytovány ani účtovány.
- 5.3 Veškeré platby dle této smlouvy budou hrazeny pololetně. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 1. den prvního měsíce příslušného kalendářního pololetí. Nájemce uhradí příslušnou částku na základě běžného daňového dokladu (dále jen „**faktura**“).
- 5.4 Platby budou splatné 30. den ode dne doručení faktury nájemci. Pronajímatel vystaví fakturu do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, nejdříve však ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Faktura musí obsahovat náležitosti daňového dokladu stanovené platnými právními předpisy a **číslo této smlouvy**. Nebude-li faktura vystavena oprávněně, či nebude-li obsahovat požadované náležitosti, **zejména číslo smlouvy**, nebude nájemcem proplacena a nájemce nebude s úhradou v prodlení. Pronajímatel je v takovém případě povinen na základě žádosti nájemce vystavit novou fakturu. Ode dne doručení řádně vystavené faktury běží nová lhůta splatnosti.
- 5.5 Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.
- 5.6 Splatnost poměrné části plateb dle této smlouvy za období ode dne účinnosti této smlouvy do konce prvního kalendářního pololetí účinnosti této smlouvy je 30. den od doručení faktury nájemci, přičemž dnem uskutečnění zdanitelného plnění je v tomto případě 15. den ode dne účinnosti smlouvy. Bude-li nájem zahájen nebo ukončen v průběhu kalendářního roku, je pronajímatel oprávněn vystavit fakturu pouze na částku ve výši přiměřené délce trvání nájmu v daném kalendářním roce. Uhradil-li nájemce před skončením nájmu v průběhu kalendářního roku platby za celý kalendářní rok v plné výši, má nárok na vrácení části uhrazené částky, která připadá na období, ve kterém nájem netrval.
- 5.7 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn zasílat faktury na základě této smlouvy v papírové formě nebo elektronicky. Nájemce tímto vyslovuje svůj souhlas s tím, aby mu pronajímatel faktury v elektronické podobě zasílal.
- 5.8 Pronajímatel se zavazuje zajistit, že každý daňový doklad bude nájemci doručen buď
 - 5.8.1. elektronicky do datové schránky nájemce s ID ygwch5i, přičemž v předmětu (resp. v poli „Věc“ v záhlaví zprávy doručované do datové schránky) musí za účelem identifikace vždy uvést označení „ELPAFA“, nebo
 - 5.8.2. v papírové formě na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.

- 5.9 V případě zasílání daňových dokladů elektronicky je třeba pronajímatelem zajistit, že každý doklad bude nájemci zaslán v čitelné podobě ve formátu pdf.
- 5.10 V případě prodlení nájemce s platbami dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý započatý den prodlení s platbou.
- 5.11 Pronajímatel je oprávněn platbu dle článku 5.1 každoročně, nejdříve však v roce 2025, zvýšit o výši inflace dle průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem kalendářního pololetí, na které pronajímatel vystaví fakturu, ve které bude uvedena takto zvýšená částka. Pronajímatel je oprávněn vystavit takovou fakturu nejdříve na pololetí následující po úředním oznámení indexu ISC.

Čl. VI

Úhrada nákladů na elektrickou energii

- 6.1 Nájemné nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii spotřebovanou pro provoz zařízení a technologie. Dodávka elektrické energie je řešena samostatným ujednáním mezi nájemcem a dodavatelem energie.

Čl. VII

Práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a provádět jeho běžnou údržbu. 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. Pronajímatel umožní po celou dobu nájmu nájemci předmět nájmu nerušeně užívat.
- 7.2 Nájemcem provedené úpravy předmětu nájmu, či jiné další úpravy provedené se souhlasem pronajímatele, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, bude po dobu trvání této smlouvy odepisovat nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu o hodnotu těchto úprav.
- 7.3 Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účasti odpovědného zástupce nájemce, což mu nájemce na požádání umožní. Pronajímatel uvedomí nájemce o zamýšlené kontrole alespoň 5 pracovních dnů před jejím konáním písemnou formou.
- 7.4 Vzhledem k tomu, že zařízení může být provozováno v tzv. sdíleném režimu, může být na/v předmětu nájmu umístěna technologie ve vlastnictví podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť, odlišného od nájemce, přičemž nájemce je k jejímu umístění a provozování v nemovitosti oprávněn a nese za její umístění a provozování plnou odpovědnost.
- 7.5 Nájemce nebo jím pověřený subjekt je oprávněn k neomezenému přístupu do předmětu nájmu a k zařízení včetně kabeláže, a to denně od 6:00 do 18:00 hod. a v havarijních případech, tj. za účelem odstranění poruchy nebo přerušení provozu sítě bez časového omezení, tj. 24 hod. denně.
- 7.6 Nájemce prohlašuje, že umístěné zařízení a technologie splňují veškeré podmínky a normy dle závazných předpisů, nutné pro jejich provoz v České republice. Zároveň nájemce prohlašuje, že zařízení či technologie nejsou zdrojem rušení pro řádně instalovaná zařízení pro příjem

televizního či rádiového signálu a neovlivňují zejména funkci STA. Pokud by přesto bylo prokázáno, že zařízení či technologie způsobují takové rušení, zavazuje se nájemce takový závadný stav na vlastní náklady neprodleně odstranit.

- 7.7 Pronajímatel umožní nájemci umístit v nemovitosti kabelové propojení mezi jednotlivými prvky nadzemního komunikačního vedení, včetně případného propojení na komunikační síť, a to v rozsahu potřebném k plnění účelu této smlouvy, a to dle přílohy č. 1 této smlouvy. Trasu vnitřního kabelového vedení ke koncovým zákazníkům je však nájemce povinen vždy předem písemně konzultovat s bytovým technikem pronajímatele.
- 7.8 Pronajímatel na základě dosavadní smlouvy předal nájemci nezbytný počet klíčů potřebných pro přístup k předmětu nájmu. Pronajímatel v případě změny zámků oznámí nájemci změnu a předá nájemci nové klíče potřebné pro přístup k předmětu nájmu. Pronajímatel umožnil nájemci umístění depozitní klíčové schránky u vchodu do nemovitosti na předem odsouhlaseném místě.
- 7.9 Pronajímatel se zavazuje po dobu nájmu informovat nájemce o všech předpokládaných stavebních úpravách nemovitosti, které by nájemci způsobily obtíže či omezily užívání předmětu nájmu, popř. by narušily funkčnost a provozuschopnost zařízení, a to minimálně čtrnáct (14) dnů před zahájením prací. To neplatí pro úpravy vyvolané v důsledku havárií, které pronajímatel písemně oznámí nájemci do pěti (5) dnů od jejich zjištění.
- 7.10 Změny trasy vnitřního vedení v průběhu nájmu a jiné úpravy uloženého zařízení v nemovitosti je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce po celou dobu trvání nájmu odpovídá za provádění pravidelných revizí a kontrol funkčnosti zařízení a technologií, které v nemovitosti na základě této smlouvy umístil. Všechny revize, kontroly či případné opravy provádí na své náklady.
- 7.11 Nájemce se zavazuje mít veškerá svá zařízení a jejich součásti umístěné v nemovitosti viditelně označená svým logem nebo štítkem.

Čl. VIII

Ukončení smlouvy

- 8.1 Vypovědět smlouvu je možné jen písemnou výpovědí, a to pouze z následujících důvodů:
 - 8.1.1 nájemcem:
 - a) pokud pronajímatel přes písemnou výzvu nájemce k nápravě neplní jakoukoliv z podmínek smlouvy a porušení smlouvy trvá déle než 1 měsíc od doručení výzvy k nápravě pronajímateli,
 - b) pokud dojde ke změně topologie veřejné komunikační sítě a zařízení či technologie umístěné dle této smlouvy nebude nadále použitelné pro další provoz ve veřejné komunikační síti,
 - c) pokud se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý k užití dle účelu této smlouvy,
 - d) dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného zařízení v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat,
 - e) pokud příslušný stavební úřad neprodlouží možnost užívání předmětu nájmu k užití dle účelu této smlouvy, pokud takové povolení bylo vydáno na dobu určitou.

8.1.2 pronajímatelem:

- a) pokud nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě neplní podmínky smlouvy a porušení smlouvy trvá déle než 1 měsíc od doručení výzvy k nápravě nájemci,
- b) pokud nájemce provádí stavební úpravy nemovitosti bez souhlasu pronajímatele, a tyto stavební úpravy neodstraní do 30 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejich odstranění,
- c) pokud bylo z důvodů, které nejsou na straně pronajímatele, pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu nájemcem,
- d) pokud nájemce užívá zařízení v rozporu se smlouvou a s platnými zákony a přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě neodstraní tento závadný stav do 30 dnů ode dne doručení výzvy k nápravě nájemci,
- e) pokud je nájemce bezdůvodně více než o 1 měsíc v prodlení s placením nájemného a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 30 denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě.

8.2 Výpovědní doba činí ve všech případech 3 měsíce a počíná běžet posledním dnem kalendářního měsíce, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne posledního kalendářního měsíce výpovědní doby. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena 3. den po odeslání.

8.3 Po ukončení účinnosti této smlouvy je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém byl v době, kdy jej nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak, a to do 30 dnů od ukončení účinnosti této smlouvy.

Čl. IX

Změna smluvních stran

9.1 V návaznosti na ustanovení § 2221 občanského zákoníku, práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případného právního nástupce pronajímatele.

9.2 Dochází-li k převodu vlastnického práva či spoluvlastnického podílu na nemovitosti, je pronajímatel povinen seznámit před převodem vlastnického práva příslušného nabyvatele vlastnického práva či spoluvlastnického podílu se zněním této smlouvy.

Čl. X

Mimosmluvní užívání prostoru

10.1 Smluvní strany souhlasně prohlašují, že zařízení nájemce bylo do nemovité věci umístěno na základě smlouvy č. 037831-000-00 ze dne 8. 10. 2008 ve znění dodatku č. 1, na kterou navázala nájemní smlouva č. 100216-000-00 ze dne 11. 2. 2014 a dále provozováno dle smlouvy č. 107520-000-00 ze dne 20. 2. 2019 (pronajímatelem ev. pod č. S/0168/2019/OBH). Nájemce bezesmluvně užíval předmět nájmu v období od skončení účinnosti smlouvy S/0168/2019/OBH ze dne 20. 2. 2019, do dne účinnosti této smlouvy.

10.2 Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání předmětu nájmu dle odst. 1. tohoto článku nájemce pronajímateli zaplatí náhradu ve výši nájemného ujednaného ve smlouvě



- S/0168/2019/OBH ze dne 20. 2. 2019, dle platebních podmínek v ní sjednaných, a to nejpozději do 15 dnů od doručení faktury vystavené pronajímatelem.
- 10.3 Faktura pro úhradu plnění dle odst. 2. tohoto článku za období od 22. 2. 2024 do dne účinnosti této smlouvy bude pronajímatelem vystavena a nájemci doručena do 14 dnů od účinnosti této smlouvy. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení faktury.
- 10.4 Nezaplacením náhrady dle odst. 3. tohoto článku ve lhůtě splatnosti tato smlouva zaniká, a to dnem prodlení nájemce.

Čl. XI

Závěrečná ujednání

- 11.1 Smluvní strany se dohodly, že pro kontakt ve věcech týkajících se této smlouvy budou využívat tyto kontaktní osoby:
- 11.1.1 za pronajímatele:
- ve věcech smluvních: Ing. Blanka Jalovíková, vedoucí odboru bytového a ostatního hospodářství, xxxxxxxxxxxx
- ve věcech technických: xxxxxxxxxxxx, bytová technička odboru bytového a ostatního hospodářství, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- 11.1.2 za nájemce:
- k kontaktní e-mail týmu správy majetku: xxxxxxxxxxxxxxxx
- ve věcech technických: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- záležitosti ohledně elektrické energie: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

V případě bezpečnostního incidentu či jiné události v souvislosti s touto smlouvou je pronajímateli k dispozici 24 hodin denně dispečink nájemce na tel. +420 xxx xxx xxx.

- 11.2 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se předmětu této smlouvy. Okamžikem nabytí účinnosti této smlouvy pozbývají platnosti veškerá ústní a písemná ujednání mezi smluvními stranami, týkající se předmětu této smlouvy, s výjimkou dohod a smluv, na které tato smlouva výslovně odkazuje. Právní jednání smluvních stran z této smlouvy vyvolává jen ty právní následky, které jsou v ní vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona.
- 11.3 Žádné zamýšlené změny této smlouvy nebudou platné ani účinné, pokud nebudou učiněny písemnými číslovanými dodatky k této smlouvě podepsanými zástupci obou smluvních stran. Změna čísla smlouvy, čísla účtu kterékoli ze smluvních stran a kontaktních osob není důvodem k uzavírání dodatku ke smlouvě. Tyto změny budou druhé smluvní straně oznamovány písemnou formou do datové schránky, a to osobou oprávněnou jménem oznamující strany jednat.
- 11.4 Je-li některé z ujednání této smlouvy neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné pouze toto ujednání a platnost a vynutitelnost ostatních ujednání zůstane nedotčena, pokud z povahy, obsahu nebo z okolností, za jakých bylo takové ujednání přijato, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové ujednání bez zbytečného odkladu nahradit ujednáním bezvadným, které bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu ujednání vadného.



- 11.5 Vylučuje se povinnost smluvních stran poskytnout v případě výpovědi nájmu odstupné. Vylučuje se právo v případě porušení této smlouvy zadržet jakýkoliv majetek druhé smluvní strany.
- 11.6 Nedílnou součástí smlouvy tvoří tyto přílohy:
- Příloha č. 1: Specifikace předmětu nájmu
- Příloha č. 2: Pověření zástupce nájemce
- 11.7 Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se uzavírá v písemné formě a bude podepsána elektronickým podpisem jednajících osob použitím kvalifikovaného elektronického podpisu v souladu s nařízením eIDAS (EU) č. 910/2014 a příslušnými právními předpisy v oblasti elektronického podpisu, a to v jednom stejnopise, jenž bude považován za originál.
- 11.8 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.
- 11.9 O záměru uzavřít tuto smlouvu rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih pod usnesením č. 1999/RMOB-JIH/2226/37 ze dne 25. 1. 2024. Záměr byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce v období od 30. 1. 2024 do 15. 2. 2024.
- 11.10 Tato smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 9. 5. 2024 usn. č. 2471/RMOB-JIH/2226/46.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují své podpisy.

Nájemce

V Ostravě dne _____

Pronajímatel

V Ostravě dne _____

.....
T-Mobile Czech Republic a.s.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
na základě pověření

.....
Bc. Martin Bednář, MBA

starosta