

SMLOUVA O UMÍSTĚNÍ ZAŘÍZENÍ

Pronajímatel:

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

nájemce:

STARNET, s.r.o.
se sídlem: Žižkova tř. 226/3, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice
zastoupený: Martinem Ambrožem, jednatelem
IČO: 26041561
DIČ: CZ26041561
mail: xxxxxxxxxxxxxxxx
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 10801

uzavírají podle §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

Čl. 1

Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání za účelem umístění zařízení nájemce k provozování veřejné sítě elektronických komunikací, poskytování telekomunikačních služeb – bezdrátového vysokorychlostního internetu (dále jen stanice nebo zařízení), jak je blíže vymezeno v příloze č. 1 této smlouvy, a to na střeše budovy č. p. 2949 na adrese Horymírova 2949/14, 700 30 Ostrava, která je součástí pozemku p. č. st. 4468 (dále jen nemovitá věc). Nemovitá věc je ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřená do správy městského obvodu Ostrava-Jih.
2. Součástí nemovité věci je prostor vymezený v příloze 1 (dále jen „prostor“).
3. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci prostory za účelem umístění zařízení pro přenos dat a umístění potřebné technologie na střeše nemovité věci dle Technické specifikace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „účel užívání“).
4. 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.
5. Změní-li nájemce účel užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je takové jednání považováno za zvlášť závažné porušení povinností nájemce.
6. Pronajímatel a nájemce objektu se dohodli, že nájemce je na základě této smlouvy oprávněn v pronajatém prostoru:

- instalovat a provozovat své zařízení (stanici)
 - provést na své náklady instalaci a montáž příhradového stožáru s přístupovou technologií, dle statického posudku příhradového stožáru, který je přílohou č. 2 této smlouvy a na daný příhradový stožár přesunout technologii (zařízení) do této doby umístěnou na stávajícím anténním stožáru STA domu;
 - provést připojení stanice na rozvod elektrické energie v rozsahu potřebném k zajištění provozu stanice s podmínkou, že v případě zásahu do rozvodu elektrické energie je povinen doložit pronajímateli nejpozději do 3 dnů po dokončení úpravy rozvodu revizní zprávu vypracovanou odborně způsobilou osobou a při porušení této povinnosti je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý i jen započatý den prodlení;
 - ukotvit uvedené zařízení do střešní konstrukce a do konstrukce obvodového zdiva objektu dle doporučení statika a zařízení řádně zatížit proti povětrnostním vlivům.
7. Nájemce prohlašuje, že se důkladně a prokazatelně seznámil s technickým stavem prostor, a že tyto jsou ve stavu způsobilém k obvyklému a smluvenému užívání.

Čl. 2

Provozní režim instalovaných zařízení

Instalovaná zařízení provozovatele pracují v automatickém režimu bez obsluhy. Příkon všech zabudovaných zařízení dosahuje v normálním pracovním režimu dlouhodobé průměrné hodnoty 20W. Krátkodobě může maximální špičkový příkon dosáhnout hodnoty až 40W.

Čl. 3

Sjednaná doba pro umístění zařízení

Tato smlouva se uzavírá na dobu 5 let, počínaje dnem účinnosti smlouvy. Smluvní strany se mohou dohodnout na dalším prodloužení trvání této smlouvy.

Čl. 4

Výše a splatnost úhrady za umístění zařízení a náklady za služby

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši 21 066 Kč (slovy: Dvacet jedna tisíc šedesát šest korun českých) ročně bez DPH, přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemné bude hrazeno pololetně na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem. Pronajímatel vystaví daňový doklad vždy nejdříve k datu uskutečnění zdanitelného plnění, datem uskutečnění zdanitelného plnění je 1. den kalendářního pololetí, přičemž datum uskutečnění zdanitelného plnění první faktury po nabytí účinnosti této smlouvy je datum vystavení faktury. Není-li smlouva účinná po celé kalendářní pololetí, náleží pronajímateli nájemné poměrně snížené, odpovídající době účinnosti smlouvy v daném kalendářním pololetí. Lhůta splatnosti faktur je dohodou stanovena na 14 kalendářních dnů od prokazatelného doručení druhé smluvní straně. Úhrada nezahrnuje náklady na odebranou el. 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 každoročně jednostranně zvýšit nájemné o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné 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. kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění.

5. Zvýšení nájemného dle odst. 4 tohoto článku je pak účinné od nejbližšího následujícího 1. 7.
6. Nájemné bude dle odst. 4 tohoto článku navýšeno nejdříve následující kalendářní rok po uzavření této smlouvy.
7. Smluvní strany ujednávají, že pronajímatel není povinen zajistit nájemci po dobu nájmu žádné služby.
8. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci připojení na přívod elektrické energie se samostatným měřením odběru. Spotřebovanou elektrickou energii ve výši hodnoty spotřebované elektrické energie dle skutečného odběru odečteného na elektroměru instalovaném v nemovité věci hradí Nájemce přímo poskytovateli elektrické energie.
9. Nájemce se zavazuje, že odběr elektrické energie si zajistí samostatnou smlouvu s dodavatelem energie na své vlastní náklady.

Čl. 5

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce

- 1.1. Nájemce je povinen se chovat tak, aby nedocházelo k poškození majetku pronajímatele ani třetích osob. V případě, že v důsledku činnosti nájemce nebo v důsledku umístění zařízení v nemovité věci dojde ke škodám na majetku pronajímatele, je nájemce povinen tyto škody na vlastní náklady odstranit, do 10 kalendářních dní, a v případě porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý i jen započatý den prodlení. Pronajímatel je oprávněn odstranit škody na náklady nájemce i bez předchozí výzvy. Za den odstranění takové škody se pak pro účely výpočtu smluvní pokuty považuje den, kdy škoda bude skutečně odstraněna.
- 1.2. Nájemce může využívat prostor v souladu s účelem užívání, a to v souladu s čl. 1 odst. 6. této smlouvy.
- 1.3. Všechny úpravy prostor, které si vyžádá jejich přizpůsobení ke smlouvenému účelu, musí být předem projednány oběma stranami a schváleny písemně pronajímatelem.
- 1.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli.
- 1.5. Nájemce zodpovídá za bezpečnost práce a požární ochranu při montáži, údržbě a provozu svého zařízení.
- 1.6. Nájemce je oprávněn přizpůsobovat instalovanou technologii včetně antén danému stavu techniky a jeho potřebám a změnit ji zcela nebo částečně, avšak pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 1.7. Nájemce je povinen za účelem pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám mít po dobu trvání této smlouvy uzavřenu příslušnou pojistku, a to minimálně ve výši 5 000 000 Kč. Nájemce je povinen na výzvu předložit originál pojistky oprávněné osobě pronajímatele k nahlédnutí. Při porušení některé z těchto povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý i jen započatý den prodlení.
- 1.8. Veškeré stavební úpravy v prostorách může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a na základě pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, pokud si tyto stavební úpravy vyžadují. Porušení tohoto ujednání nájemcem je považováno za zvláště závažné porušení povinnosti nájemce.
- 1.9. 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 MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.
- 1.10. 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 porevizi opravy. Nájemce bude pronajímateli pravidelně zasílat jedno vyhotovení protokolu o provedených revizích včetně záznamu o odstranění porevizi oprav.

- 1.11 Instalované zařízení nájemce, včetně všech souvisejících částí bude po celou dobu trvání nájmu vhodnou formou označeno logem nájemce s informací, kdo u nájemce za zařízení odpovídá a telefonním kontaktem na odpovědnou osobu.
- 1.12 Nájemce odpovídá za to, že provoz jím instalovaného zařízení dle této smlouvy nebude rušit signál STA ani zařízení jiných poskytovatelů veřejných sítí elektronických komunikací umístěných v budově a okolí.
- 1.13 Nájemce a osoby jím zmocněné jsou oprávněny se pohybovat v nemovité věci jen za účelem sjednaným dle této smlouvy. Nájemce je povinen vstup do nemovité věci oznámit pronajímateli písemně, vždy nejpozději 3 dny předem. To neplatí pro případy řešení havarijního stavu a souvisejících oprav zařízení. V případě odstranění havarijního stavu stačí vstup do nemovité věci oznámit pronajímateli nejpozději v den dokončení příslušné opravy. Osoba zastupující nájemce, která se pohybuje po nemovité věci, musí být vždy identifikovatelná, tj. vybavena vhodným oblečením s logem nájemce, případně jmenovkou s logem nájemce.

2. Práva a povinnosti pronajímatele

- 2.1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci napojení a odběr elektrické energie v rozsahu potřebném pro provoz zařízení v souladu s čl. 4 odst. 8 smlouvy.
- 2.2. Pronajímatel předal nájemci prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
- 2.3. Pronajímatel je povinen udržovat předmětné prostory svým nákladem ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
- 2.4. Pronajímatel je povinen nájemci, osobám nájemcem zmocněným nebo pověřeným umožnit přístup do nemovité věci k zařízení, bez časového omezení. Pro zajištění tohoto práva se zavazuje předat nájemci klíče, umožňující nájemci nepřetržitý přístup k/do předmětu nájmu.

Čl. 6

Náklady na zařízením spotřebovanou elektrickou energií

Náklady na odebranou elektřinu ze společných prostor hadí nájemce jím vybranému dodavateli, dle smluvního vztahu sjednaného mezi nájemcem a dodavatelem elektřiny, a to na základě samostatného měřicího zařízení, umístěného v nemovité věci na náklady nájemce.

Čl. 7

Skončení smlouvy

1. Před uplynutím sjednané doby může být smlouva ukončena dohodou smluvních stran nebo výpovědí kterékoliv smluvní strany a to z důvodů uvedených v odstavci 2 tohoto článku smlouvy, nestanoví-li smlouva něco jiného.
2. Vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby je možné jen písemně, a to z následujících důvodů:
 - nájemce užívá předmětný prostor v rozporu s touto smlouvou,
 - ztratí-li nájemce zařízení způsobilost k provozování své činnosti,
 - předmětný prostor se stane nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - druhá smluvní strana hrubě porušuje své povinnosti vyplývající ze smlouvy
 - pronajímatel se rozhodl s objektem naložit tak, že provozování zařízení není nadále možné (například asanace)
 - dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného zařízení v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat.
3. 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.

4. 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.
5. Nájemce poruší povinnost zvláště závažným způsobem zejména obdobně dle ust. § 2228 a dle § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
6. Vyklidí-li nájemce prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

Čl. 8

Mimosmluvní užívání prostoru

1. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že zařízení nájemce bylo do nemovité věci umístěno na základě smlouvy č. 3/2008 ze dne 22. 4. 2008 a dále provozováno dle smlouvy č. 42/2013 ze dne 14. 8. 2013 a smlouvy o umístění zařízení S/0965/2018/OBH ze dne 18. 9. 2018, uzavřenými s TELMEDIA s.r.o., IČO 25993241, jejíž jmění ke dni 1. 1. 2023 nabyla společnost STARNET, s.r.o., IČO 260 41 561, jako nástupnická společnost. Nájemce bezesmluvně užíval předmět nájmu v období od skončení platnosti smlouvy S/0965/2018/OBH ze dne 18. 9. 2018 do dne účinnosti této smlouvy.
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/0965/2018/OBH ze dne 18. 9. 2018, dle platebních podmínek v ní sjednaných, a to nejpozději do 15 dnů od doručení faktury vystavené pronajímatelem.
3. Faktura pro úhradu plnění dle odst. 2 tohoto článku bude pronajímatelem vystavena a nájemci doručena do 14 dnů od účinnosti této smlouvy.
4. Nezaplacením náhrady ve lhůtě splatnosti tato smlouva zaniká, a to dnem prodlení nájemce.

Čl. 11

Ostatní ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětných prostorách nevážnou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy.

3. Povinnost zaplatit smluvní pokutu dle této smlouvy se nedotýká práva pronajímatele domáhat se náhrady škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti nájemce.
4. Tuto smlouvu lze měnit jen číslovanými písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Tato smlouva je vyhotovena v třech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
6. Záměr uzavřít tuto smlouvu byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 7. 3. 2024 pod č. usn. 2185/RMOB-JIH/2226/41 na úřední desce od 12. 3. 2024 do 28. 3. 2024.
7. Tato smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 2481/RMOB-JIH/2226/46 usn. č. 9. 5. 2024.

Příloha č. 1 Technická specifikace

Příloha č. 2 Statický posudek

V Ostravě dne: _____

Za nájemce

V Ostravě dne: _____

Za pronajímatele

.....
Martin Ambrož - jednatel

.....
Bc. Martin Bednář, MBA, starosta