

Smlouva o nájmu

Číslo smlouvy pronajímatele: MJ-SML/0332/2024

I. Smluvní strany

Pronajímatel: město Jeseník
sídlo: Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník
zastoupené: Mgr. Bc. Zdeňkou Blišťanovou, starostkou
IČO: 00302724
Bankovní spojení: Komerční banka Šumperk, expozitura Jeseník
Číslo účtu: 43-3820200247/0100
Telefon: +420 584 498 138
(dále jen „pronajímatel“)

a

RADIO UNITED BROADCASTING s.r.o

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 202462

Sídlo: Vinohradská 3217/167, 100 00 Praha 10 - Strašnice
IČO: 29131901
DIČ: CZ29131901
Zastoupení: Ing. Jiřím Marouškem, jednatelem společnosti
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Praha
číslo účtu: 107-4133310297/0100
Telefon: +420 266700626
E-mail: broadcasting@radiounited.cz

(dále jen „nájemce“)

II. Účel smlouvy

Účelem této smlouvy je poskytnutí nebytového prostoru uvnitř a vně administrativní budovy č.p. 1147 v ul. K. Čapka v Jeseníku, která je součástí pozemku parc. č.770/1, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jeseník, obec Jeseník, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, (dále jen „**administrativní budova**“), jejímž vlastníkem je pronajímatel, nájemci za účelem:

umístění zařízení pro rozhlasové vysílání v technologické skříni s půdorysem 60x80cm do podstřešní technologické místnosti D1c v prostorách střešní nástavby (ve strojovně vzduchotechniky) a umístění VKV antény a jejich součástí na střeše budovy.

III. Předmět a účel nájmu

- Předmětem nájmu jsou následující části administrativní budovy, jako prostory sloužící k podnikání nájemce:
 - prostor na administrativní budově - na části D1c, na západní stěně schodišťového tubusu o rozměru cca 1 m², který je nezbytný pro umístění anténního systému na střešním stožáru budovy.**
 - prostor cca 1 m² v prostorách střešní nástavby technologické místnosti D1c (ve strojovně vzduchotechniky) nezbytný pro umístění technologické skříně**

s půdorysem 60 x 80 cm,

bližší specifikace pronajatých prostorů je uvedena v příloze č. 1 k této smlouvě.

Všechny prostory uvedené pod písmeny a) až b), vč. jejich upřesnění v příloze č. 1 této smlouvy, budou dále společně označovány též jako „**předmět nájmu**“.

2. Při užívání předmětu nájmu smí nájemce užívat také společné prostory administrativní budovy: zejm. vstupní prostory, schodiště, chodby, sociální zařízení, výtahy v rozsahu nezbytném pro řádné užívání předmětu nájmu, resp. servis a užívání umístěných zařízení.
3. Předmět nájmu bude nájemcem užíván pouze za účelem poskytování rozhlasových služeb a umístění příslušných zařízení.
4. Předmět nájmu smí nájemce užívat jen ke smluvenému účelu způsobem odpovídajícím povaze předmětu nájmu a jeho stavebnímu, určením tak, aby nedocházelo k jeho poškození, nepřiměřenému opotřebení nebo jinému neadekvátnímu znehodnocení.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť jej s tímto pronajímatel před uzavřením této smlouvy důkladně a dostatečně seznámil (vč. fyzické prohlídky administrativní budovy). Nájemce v souvislosti s tímto potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání předmětu nájmu dodržovat zejména s návody, technickými normami a provozním řádem administrativní budovy.
6. **Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě, a to ani zčásti.**

IV.

Doba nájmu a způsoby ukončení

1. Nájem se sjednává **na dobu neurčitou od 13. 5. 2024.**
2. Nájem lze ukončit výpovědí této smlouvy, kterou je oprávněna podat kterákoliv ze smluvních stran bez udání důvodu. **Výpovědní doba je šestiměsíční** a začíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel má právo smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou v případě, že nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání. Pro běh výpovědní doby se analogicky použije úprava obsažená v předchozím odstavci.
4. Smluvní vztah je rovněž možné ukončit dohodou smluvních stran ke sjednanému datu.
5. V případě skončení nájmu je nájemce povinen kompletně odstranit veškerá svá zařízení umístěná dle této smlouvy a veškeré zásahy do předmětu nájmu učiněné na základě této smlouvy, a to nejpozději v den, kdy nájem skončí. Neodstraní-li svá zařízení nájemce do data skončení smlouvy, budou tato následující den odpojována od zdroje elektrické energie, s čímž nájemce podpisem této smlouvy vyjadřuje svůj výslovný souhlas.

V.

Úhrada nájemného

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu uvedeného v článku III. této smlouvy se sjednává ve výši **4.640,- Kč/měsíc bez DPH, kdy k této částce bude vždy připočtena aktuálně platná výše sazby DPH** (ke dni podpisu této smlouvy tedy činí částka **včetně DPH 5.614,- Kč/měsíc**); tím není dotčena možnost pronajímatele na uplatnění inflační doložky a příslušného navýšení nájemného v dalších letech trvání této smlouvy.

2. Smluvní strany se dohodly, že celkové roční nájemné je splatné jedenkrát ročně **k 31. březnu** příslušného roku, za který se nájemné platí, a to v hotovosti nebo převodem na účet pronajímatele u KB Jeseník, č.ú. **43-3820200247/0100, variabilní symbol 29131901**. Na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu (faktury). Daňový doklad, bude vystaven vždy v 1. čtvrtletí daného kalendářního roku na celé období příslušného kalendářního roku (na roční částku) se splatností 14 dnů od data jeho doručení nájemci. Datem zaplacení se rozumí den připsání nájemného na účet pronajímatele. Poměrnou část nájemného od 13. 5. 2024 – 31. 12. 2024 **ve výši 34.425 Kč bez DPH** uhradí nájemce do 14 dnů ode dne podpisu nájemní smlouvy na základě vystaveného daňového dokladu
3. Smluvní strany si v souladu s § 2248 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, sjednávají **každoroční automatické zvýšení nájemného k 1. lednu příslušného kalendářního roku o míru inflace** vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v České republice za předcházející kalendářní rok, zveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že nájemné nebude výše uvedenou úpravou o míru inflace po dobu nájmu nikdy snižováno. Sdělení o navýšení nájmu bude nájemci zasláno písemně (poštou či e-mailem) v návaznosti na vyhlášení průměrné roční míry inflace Českým statistickým úřadem.
4. Skončí-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část ročního nájemného.
5. Daňový doklad (faktura) dle předchozích odstavců bude vystaven v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a musí obsahovat náležitosti účetního a daňového dokladu podle příslušných ustanovení právních předpisů České republiky, zejm. zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění, číslo účtu, na který má být platba provedena, příslušný variabilní a specifický symbol pro platbu a číslo této smlouvy. Nemá-li faktura náležitosti daňového dokladu vyžadované zákonem a/nebo touto smlouvou, je nájemce oprávněn vrátit pronajímateli fakturu k opravě či doplnění ve lhůtě splatnosti v souladu s touto smlouvou. Do doby doručení opravené faktury není nájemce v prodlení s placením nájemného. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany výslovně dohodly, že důvodným vrácením faktury (jejím odesláním zpět pronajímateli) se ruší původní splatnost a teprve po doručení opravené faktury běží nová lhůta splatnosti v souladu s touto smlouvou. Do doby doručení řádné faktury není nájemce povinen poskytnout pronajímateli finanční plnění.
6. Smluvní strany sjednaly, že nájemce je povinen plnit své peněžité závazky (provádět jakékoliv platby) dle této smlouvy či v souvislosti s ní výhradně na bankovní účet (číslo účtu) sdělený pronajímatelem správci daně a zveřejněný správcem daně způsobem umožňujícím dálkový přístup (dále jen „**registrovaný účet**“), vše dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, (dále jen „**Zákon o DPH**“). Bude-li pronajímatel kdykoliv a jakýmkoliv způsobem požadovat plnění na jiný než registrovaný účet, může nájemce odmítnout plnění nebo plnit na libovolný registrovaný účet pronajímatele, a to vždy dle svého uvážení.
7. Pronajímatel prohlašuje, že po celou dobu trvání nájemního vztahu řádně odvádí DPH v souladu se Zákonem o DPH a hodlá tak činit i nadále. V případě, že by nájemci vznikly jakékoliv oprávněné náklady, výdaje a/nebo škody či, újma v souvislosti s nesplněním daňové povinnosti pronajímatele řádně a včas, zavazuje se pronajímatel nájemce odškodnit. Nájemce je v takovém případě povinen oprávněné náklady, výdaje a/nebo škody či újmu v souvislosti s nesplněním daňové povinnosti pronajímatele řádně a včas pronajímateli prokazatelně doložit.

VI. Úhrada za služby

1. V nájemném dle čl. V. této smlouvy není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu – tj. dodávky elektrické energie.
2. Dodávku elektrické energie bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle skutečné spotřeby elektrické energie – dle podružného měření (instalovaného podružného elektroměru) a dodavatelských cen distributora el. energie, za něž ji odebírá pronajímatel.
3. Nájemce bude pronajímateli hradit **zálohu 5 400,- Kč/rok včetně aktuálně platné sazby DPH** na základě pronajímatelem vystavené zálohové faktury. Zálohová faktura bude vystavena na celé období příslušného kalendářního roku vždy na začátku 1. čtvrtletí daného kalendářního roku a se splatností 14 dnů od jejího doručení nájemci.

Vyúčtování spotřeby elektřiny dle skutečného odběru nájemce bude provedeno v 1. čtvrtletí následujícího kalendářního roku.
4. Skončí-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část platby uvedené v odst. 3 tohoto článku. Na tento článek VI. smlouvy (resp. pro úhrady dle něj) se použijí ustanovení odst. 6. – 7. čl. V. této smlouvy.

VII. Některá práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, zejména náklady na opravy poškození předmětu nájmu, které sám způsobil.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost a po předchozí dohodě vstup do předmětu nájmu, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav nebo údržby, anebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí a technických instalací budovy.
3. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila výkon ostatních užívacích a nájemních práv v administrativní budově.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele, pokud dojde k poškození administrativní budovy vlivem činnosti nájemce anebo v souvislosti s instalovaným zařízením nájemce.
5. Nájemce odpovídá za zajištění bezpečnosti svých zařízení a připojení, která na nebo v administrativní budově instaluje. Odpovídá zejména za statickou bezpečnost a pravidelnou kontrolu instalovaných stožárů a prvků instalovaných na fasádě administrativní budovy, dále odpovídá za zajištění bezpečnosti svých elektrických zařízení a jejich připojení na energetické rozvody administrativní budovy s ohledem na ochranu osob před úrazem elektrickým proudem a ochranu proti vzniku zkratu s rizikem následného vzniku požáru.
6. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli, nebo osobám určeným pronajímatelem, součinnost při provádění stavebních úprav uvnitř a vně administrativní budovy. Náklady spojené s poskytnutím této součinnosti nese nájemce.
7. Pronajímatel
 - a) je povinen po celou dobu trvání této smlouvy udržovat administrativní budovu svým nákladem v takovém stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání předmětu nájmu nájemcem;

- b) je povinen upozornit nájemce bez zbytečného odkladu na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých vznikly a/nebo mohou vzniknout škody;

VIII. Ostatní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu osobně prohlédl a seznámil se s jeho právním i faktickým stavem, včetně okolí předmětu nájmu a přístupových a příjezdových komunikací a že nic nebrání tomu, aby předmět nájmu mohl bez omezení užívat ke sjednanému účelu.
2. Nájemce nese plnou odpovědnost za zdraví svých zaměstnanců v souvislosti s výkonem práce nebo jejich činností dle ust. § 2894 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, (dále jen „**občanský zákoník**“) a dle zákoníku práce.
3. Pronajímatel umožní nájemci přístup k jeho zařízení a předmětu nájmu po dobu 24 hodin denně. Přístup do administrativní budovy a k předmětu nájmu nájemci umožní na vyzvání pověřený zaměstnanec pronajímatele na telefonním čísle 737 851 269.

IX. Smluvní sankce

Účastníci sjednali pro případ porušení některých závazků vyplývajících z této smlouvy smluvní pokuty následovně:

1. Nesplní-li nájemce svou povinnost uhradit včas nájemné, popř. úhradu za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, je povinen zaplatit pronajímatel také úrok z prodlení dle platných právních předpisů. Pronajímatel má právo požadovat po Nájemci úrok z prodlení ve výši podle nařízení vlády č.531/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.
2. Poruší-li nájemce svou povinnost užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, je povinen do 15 dnů ode dne doručení příslušného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem uhradit pronajímateli smluvní pokutu 10.000,- Kč.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost uvedenou v článku VII. odst. 4 nebo 5 nebo 6 této smlouvy je nájemce povinen do 15 dnů ode dne doručení příslušného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem uhradit pronajímateli smluvní pokutu 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
4. V případě, že veškerá zařízení nájemce umístěná dle této smlouvy a veškeré zásahy do předmětu nájmu učiněné na základě této smlouvy nebudou kompletně odstraněny do doby 1 měsíce od ukončení nájmu dle čl. IV. této smlouvy, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý další započatý měsíc nájemcova prodlení se splněním uvedené povinnosti.
5. V případě, že dojde vlivem umístění zařízení nájemce anebo vlivem činnosti nájemce k poškození, nepřiměřenému opotřebení nebo jinému neadekvátnímu znehodnocení administrativní budovy anebo její části, je nájemce povinen do 15 dnů ode dne doručení příslušného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč, a to nad rámec nájemcovy povinnosti nahradit škodu nepřiměřeným opotřebením či jiným neadekvátním znehodnocením vzniklou.
6. Smluvní pokutu je smluvní strana povinna zaplatit vždy za každé jednotlivé porušení uvedených povinností. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující smluvní pokuty. Na tento článek IX. smlouvy (resp. pro úhrady dle něj) se použijí

ustanovení odst. 6. – 7. čl. V. této smlouvy.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemným, oboustranně potvrzeným ujednáním výslovně nazvaným „Dodatek“. Dodatky budou chronologicky číslovány.
2. Platnost a účinnost této smlouvy nastává dnem podpisu oběma smluvními stranami.
3. Pokud v této smlouvě není výslovně uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy účastníků občanským zákoníkem v platném znění, zejména pak jeho ustanovením § 2201 a násl. Smluvní strany se však dohodly, že ustanovení § 2000 a § 2303 občanského zákoníku se na tuto smlouvu neuplatní.
4. Nedílnou přílohou této smlouvy je bližší specifikace předmětu nájmu a umístění zařízení (vč. jejich součástí a příslušenství) - příloha č. 1.
5. Smluvní strany si ujednaly, že v případě doručování listinných dokumentů prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, se má v pochybnostech za to, že tyto byly doručeny třetí pracovní den od data jejich odeslání.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden.
7. Obě smluvní strany prohlašují, že došlo k dohodě o celém obsahu této smlouvy, že rozhodnutí smlouvu uzavřít učinily svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
8. Schvalovací doložka dle ust. § 39 odst. 1 a ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění: Záměr města pronajmout předmětné prostory byl zveřejněn na úřední desce města ve dnech od 26. 3. 2024 do 12. 4. 2024. Nájem byl schválen na 9. zasedání Rady města Jeseníku, konaném dne 16. 4. 2024, číslo usnesení UR-348-9/24. Nedílnou součástí smlouvy je snímek.

V Jeseníku dne 7. 6. 2024

V Praze dne 4. 6. 2024

.....
Za pronajímatele
Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová
starostka města

.....
Za nájemce
Ing. Jiří Maroušek
jednatel společnosti