

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zák. č. 219/2000 Sb., o majetku státu a jeho vystupování v právních vztazích, v platném znění, mezi:

Armádní Servisní, příspěvková organizace

sídlo: Podbabská 1589/1, 160 00 Praha 6 – Dejvice
zapsaná v: obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl Pr, vložka č. 1342
zastoupená: Ing. Martinem Lehkým, ředitele
IČO: 60460580§
DIČ: CZ60460580
ID datové schránky: dugmkm6
bankovní spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]
oprávnění jednat:
- ve věcech smluvních: Ing. Martin Lehký, tel.: 973 204 091, fax: 973 204 092, e-mail: sekretariat@as-po.cz
- ve věcech technických: [REDAKCE]
(dále jen „pronajímatel“)

a

STARNET, s.r.o.

sídlo: Žižkova tř. 226/3, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích, pod. sp. zn. C 10801
zastoupená: [REDAKCE], [REDAKCE]
IČO: 26041561
DIČ: CZ26041561
ID datové schránky: vka37bh
bankovní spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]
oprávněn jednat:
- ve věcech smluvních: [REDAKCE]
- ve věcech technických: [REDAKCE]
(dále jen „nájemce“ společně též „smluvní strany“)

I. Předmět

1. Česká republika je vlastníkem a pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem státu a to s vojenským ubytovacím zařízením (dále jen „VUZ“) U Prioru 938, Praha 6, budova č.p. 938, součástí pozemku p.č. st. 1837/94 v k.ú. Praha – Ruzyně zapsáno na listu vlastnictví č. 1471 u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha - Ruzyně.

2. Předmětem nájmu je část střechy (výtahové věže) za účelem umístění telekomunikačního zařízení, kterým je stožár pro umístění telekomunikačních antén v počtu max. 15 ks, s maximálním průměrem 60 cm a rozvodný box v původní strojovně výtahu. Anténní stožár bude umístěn na jižní straně výtahové věže.
3. Nájemce prohlašuje, že anténní stožár, uvedený v předchozím odstavci tohoto článku, není pevně spojen se střechou, ani s jinou částí budovy. Nájemce zajistí, že pod stožárem bude umístěna podložka, aby se zamezilo poškození povrchu střechy a že při umísťování stožáru nebudou prováděny žádné stavební práce. Na vyžádání je nájemce povinen doložit dokument od výrobce stožáru, že může být bez ukotvení umístěn na střeše budovy.
4. Smluvní strany prohlašují, že nemovitá věc uvedená v odstavci 1. tohoto článku I. je způsobilá k užívání v souladu s účelem nájmu podle čl. II. této smlouvy.
5. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání předmět nájmu za podmínek stanovených právními předpisy a za podmínek ujednaných touto smlouvou. Nájemce má právo na jejich nerušené užívání a pokojnou držbu za podmínek této smlouvy v rozsahu užívacího práva za předpokladu, že bude plnit své závazky vůči pronajímateli, zejména že bude řádně platit sjednané nájemné.

II. Účel nájmu

1. Nájemce je seznámen se stavem prostor, které bude užívat za účelem umístění telekomunikačního zařízení. Na střeše bude umístěn stožár, na který je možné instalovat antény o max. velikosti 60 cm a rozvodný box, dále pak datový rack pro aktivní technologii v původní strojovně výtahu.
2. Nájemce není oprávněn užívat prostory jinak než v souladu s účelem této smlouvy uvedeným v odst. 1. tohoto článku.

III. Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou 5 let, a to od 1. 11. 2024 do 31. 10. 2029.
2. V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 ZMS berou obě strany na vědomí, že nelze použít ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.

IV. Nájemné a kauce

1. Základní roční nájemné bez DPH bylo stanoveno částkou 60 000 Kč bez DPH, měsíční nájemné je stanoveno na částku 5 000 Kč bez DPH.
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně na základě vystavených daňových dokladů.
3. DPH bude připočteno k ceně v sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
4. Veškeré úhrady jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení příslušných daňových dokladů.
5. Platbu nájemného za první platební období platnosti této smlouvy zaplatí nájemce ve lhůtě splatnosti 30 dnů ode dne doručení smlouvy podepsané oběma smluvními stranami. Pokud nájemce první platbu neuhradí ve lhůtě splatnosti v souladu s tímto ustanovením smlouvy, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Případným odstoupením od smlouvy z tohoto důvodu není dotčeno právo pronajímatele po nájemci vymáhat úhradu za bezesmluvní užívání předmětu nájmu. Toto ujednání se pro tyto účely považuje za ujednání nezávislé na zbytku smlouvy a jeho platnost řádným odstoupením pronajímatele od smlouvy nezaniká.

6. Pronajímatel je oprávněn zvýšit výši měsíčního nájemného dle míry státem uznané inflace, publikované Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 30. dubna probíhajícího kalendářního roku s tím, že účinnost takového zvýšení nastává od 1. ledna tohoto kalendářního roku. Toto ustanovení může být poprvé uplatněno až po 1. lednu 2025.
7. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je vždy částka měsíčního nájemného naposledy stanovená.
8. V případě realizace inflačního nárůstu měsíčního nájemného je nájemce povinen na základě písemně vzneseného nároku, resp. vyúčtování pronajímatele, doplatit pronajímateli rozdíl mezi inflačně zvýšeným a původně sjednaným, resp. aktuálním nájemným za měsíce leden až květen probíhajícího kalendářního roku, nejpozději do 31. května příslušného roku; počínaje červnem hradí nájemce pronajímateli automaticky měsíční nájemné již zvýšené o inflační nárůst.
9. Pro případ, že nájemce ukončí nájem bez důvodu na straně pronajímatele před uplynutím 12 měsíců nájmu, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši jednoho měsíčního nájmu v době ukončení. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů po vyčíslení a doručení nájemci.
10. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli dále spotřebu elektrické energie, a to podle skutečné spotřeby. Tato spotřeba bude zaznamenávána podružným elektroměrem, k jehož instalaci se zavazuje nájemce. Instalace elektroměru proběhne za přítomnosti technického pracovníka AS-PO, kontaktní osoba pro sjednání termínu montáže elektroměru je [REDACTED] [REDACTED] tel.: [REDACTED] e-mail: [REDACTED], termín musí být sjednán alespoň 2 pracovní dny předem.

V. Zvláštní ustanovení

V případě mimořádných opatření ze strany Ministerstva obrany ČR, případně Armády ČR (např. živelné události) je nájemce povinen na výzvu pronajímatele poskytnout veškerou potřebnou součinnost. Podmínky provozu a způsob náhrady nákladů za využívání pronajatých nebytových prostor po dobu trvání zvláštního režimu budou stanoveny zvláštní dohodou.

VI. Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce je povinen umožnit po předchozí dohodě pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu přístup k předmětu nájmu; to neplatí v případě havárie.
3. Nájemce je povinen na vlastní náklad řádně si pojistit své věci vnesené pro případ škod a dále je povinen uzavřít dostatečné pojištění odpovědnosti za škody vůči třetím osobám způsobené užíváním předmětu nájmu na pojistnou částku 1 milion Kč a během celé doby nájmu je udržovat v platnosti. Pronajímatel je oprávněn požadovat předložení dokladu o uzavření pojistných smluv a o placení pojistného. V případě nesplnění této povinnosti, a to i každé jednotlivě, je nájemce povinen uhradit pronajímateli vždy za každé porušení smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč.
4. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a ekologické předpisy a nezasahovat do práv třetích osob.
5. Pronajímatel je povinen zabezpečit revize spojené s budovou (revize elektro, výtahů, vnitřních požárních hydrantů, kotelny, hromosvodů) a dodržování požadavků požárně bezpečnostních opatření.

6. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany dodržovat platnou směrnici pronajímatele a plně respektovat dílčí zpracovanou dokumentaci pro pronajaté prostory a plnit předpisy pronajímatele pro oblast BOZP.
7. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s dohodnutým účelem.
8. Nájemce není oprávněn postoupit své nájemní právo. Přenechat pronajatý prostor do podnájmu třetí osobě může pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce je povinen zajistit veškeré opravy vzniklé na telekomunikačním zařízení a náklady spojené s jeho obvyklým udržováním a řádným provozem.
10. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby pronajímateli ani třetím osobám nevznikla škoda.
11. Provedení stavebních úprav v předmětu nájmu je zásadně možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
12. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly předmětu nájmu za účelem ověření, zda nájemce předmět nájmu užívá řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.
13. Smluvní strany jsou povinny vždy ke dni předání a převzetí předmětu této nájemní smlouvy sepsat předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu a vybavení a údajů o stavu měřidel apod.

VII. Pojištění a odpovědnost a škodu

1. Pronajímatel uvádí, že budova na níž je předmět nájmu umístěn, je pojištěna u pojišťovny Allianz a.s.
2. Nájemce odpovídá za újmu způsobenou pronajímateli v souvislosti s touto smlouvou a v době trvání nájmu na předmětu nájmu, jakož i na jiném majetku pronajímatele nebo jiných osob. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen v případě vzniku jakékoli škody na předmětu nájmu neprodleně její vznik oznámit pronajímateli, bez zbytečného odkladu je písemně specifikovat a umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu. V souvislosti s plněním této smlouvy je nájemce povinen na své náklady předmět nájmu zabezpečit pro případ vzniku škody a odpovídá za újmu způsobenou vznikem škody na majetku pronajímateli i jiným osobám jeho vlastním jednáním, jednáním jeho zaměstnanců či jeho zástupců nebo třetích stran.
3. Nájemce je povinen učinit všechna opatření, aby se následky poškození omezily na nejmenší možnou míru a aby bylo pronajímateli umožněno uplatnit případné nároky na náhradu škody vůči třetím osobám.
4. Při vzniku škodné události, která nastala za okolností nasvědčujících spáchání trestného činu nebo přestupku, má nájemce povinnost oznámit událost neprodleně Policii ČR. Vznik jiné škody než v důsledku okolností naznačujících spáchání trestného činu či přestupku na majetku ve vlastnictví pronajímatele je nájemce povinen neprodleně písemně oznámit pronajímateli. Současně je povinen zaslat pronajímateli kopie veškerých vyhotovených dokumentů, zejména zápisu o vzniku škodné události, popřípadě písemný protokol vyhotovený Policií ČR apod.

VIII. Zánik nájmu

1. Nájem zaniká písemnou dohodou smluvních stran, uplynutím doby, nebo písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou v délce šesti kalendářních měsíců od prvního dne kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2. Nájem zaniká též písemnou výpovědí z důvodu převodu předmětu nájmu na zřizovatele. V tomto případě je výpovědní doba jeden měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Písemnou výpovědí bez výpovědní doby podle § 2232 OZ, tj. porušuje-li druhá smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, zejména nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného i přes postup pronajímatele podle § 2228 odst. 4 OZ.
4. Písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby podle § 2232 OZ při porušení povinnosti uvedené v čl. VI odst. 7.
5. Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájemního vztahu.
6. Pokud nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a řádně pronajímateli nepředá, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli náhradu za bezesmluvní užívání předmětu nájmu ve výši odpovídající obvyklému nájemnému. Tím není dotčeno právo pronajímatele vymáhat po nájemci smluvní pokutu za opožděné předání předmětu nájmu.

IX. Smluvní pokuty

1. V případě porušení předpisů uvedených v čl. VI. odst. 4. je pronajímatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každé jednotlivé porušení.
2. V případě prodlení nájmemce s předáním předmětu nájmu pronajímateli při skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý z prvních tří dnů prodlení. Nedojde-li k vrácení předmětu ani do 5 dnů ode dne skončení nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli, nedohodnou-li se jinak, smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý den prodlení.
3. V případě vzniku práva pronajímatele uplatnit vůči nájemci smluvní pokutu vystaví pronajímatel fakturu se lhůtou splatnosti 30 dní ode dne jejího doručení povinné smluvní straně. Faktura musí splňovat náležitosti daňového dokladu dle ustanovení § 28 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Faktura se považuje za uhrazenou okamžikem připsání fakturované částky na účet pronajímatele uvedený na faktuře.
4. Uhrazení smluvní pokuty nezabavuje nájemce povinnosti odstranit porušení právní povinnosti, za které byla smluvní pokuta uložena, a nahradit pronajímateli škodu, vzniklou mu porušením povinnosti zajištěné smluvní pokutou v plném rozsahu. Smluvní strany výslovně vylučují možnost aplikace § 2050 OZ

X. Závěrečná ustanovení

1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 písm. b) zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, shromažďuje a zpracovává jeho osobní údaje, a to za účelem realizace této smlouvy. Jiné využití se vylučuje.
3. Smlouva je vyhotovena v elektronické podobě v jednom vyhotovení v českém jazyce s elektronickými podpisy obou smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smlouvu lze měnit a doplňovat po dohodě smluvních stran formou vzestupně číslovaných elektronických dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v registru zajistí pronajímatel.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že se jejich vzájemný vztah v době od 1. 11. 2024 do podpisu této smlouvy řídil stejnými právy a povinnostmi, jako jsou práva a povinnosti uvedené v této smlouvě.
7. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Armádní Servisní, příspěvková organizace
Ing. Martin Lehký
ředitel

STARNET, s.r.o.

