

Smlouva o nájmu části nemovité věci

čl. I

Smluvní strany

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava,

Sídlo: Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava Moravská Ostrava

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

městský obvod Ostrava-Jih,

Sídlo: Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Ostrava-Hrabůvka

Číslo účtu: 19-992 305 0277/0100

Zastoupen: Bc. Martinem Bednářem, MBA, starostou městského obvodu

(dále jen „Pronajímatel“ nebo „Poskytovatel“)

Nájemce:

OVANET a.s.

se sídlem Hájkova 1100/13, Ostrava – Přívoz, 702 00

IČ: 25857568

DIČ: CZ25857568

Zastoupena: Ing. Michalem Hrotíkem, členem představenstva

Bankovní spojení: ČSOB, a.s., pobočka Ostrava

Číslo účtu: 8010-0209268403/0300

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2335

(dále jen „Nájemce“)

čl. II

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostoru k umístění telekomunikačního zařízení (dále také „TZ“) v prostorách budovy na ulici **Patrice Lumumby 2161/21** na pozemku parc. č. 3324, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, zapsaném na LV č. 3152 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „nemovitost“). Součástí práv Nájemce je rovněž umístění vedení souvisejících vnitřních tras kabeláže TZ mezi rozvaděčem v posledním patře a střešním prostorem s konzolí pro rádiový spoj. Pronajímané prostory jsou vyznačeny v Příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí (dále jen „prostory“). **TZ slouží výhradně pro připojení objektu občanské vybavenosti – budovy mateřské školy na adrese Patrice Lumumby 2431/25, která stojí na pozemku p. č. st. 3322 v katastrálním území Zábřeh nad Odrou v obci Ostravě.**
2. Pronajímatel umožní nájemci v nemovitosti umístit, zřídit samostatný odběr elektřiny.
3. Pronajímatel prohlašuje, že si není vědom existence jakýchkoli právních nebo jiných vad, které by mohly bránit řádnému užívání předmětu nájmu Nájemcem.

4. Nájemce je oprávněn do pronajatého prostoru umístit nejvýše 2 ks antén a zároveň je povinen zdržet se navýšení jejich počtu. Při porušení této povinnosti zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každé porušení a každý, byť i jen započatý měsíc trvání porušení této povinnosti.

Čl. III

Provozní režim instalovaného zařízení a přístup k němu

1. Veškeré umístěné TZ zůstane ve výlučném vlastnictví Nájemce.
2. Nájemce prohlašuje, že TZ splňují, resp. splňovat budou, všechny požadavky stanovené technickými normami a právními předpisy. TZ, zejména umístěné rádiové spoje, 2 ks antén do velikosti max. 120 cm budou používány v pásmu 2,4 GHz; 5 GHz; 6 GHz; 10 GHz; 17 GHz; 24 GHz; 60GHz, 70/80 GHz.
3. Instalovaná TZ Nájemce zařízení pracují v automatickém režimu bez obsluhy.
4. Pronajímatel umožní přístup k TZ pověřeným osobám Nájemce podle aktuální potřeby Nájemce, tak, aby Nájemce mohl provádět jak kontrolu a běžnou údržbu a opravy, tak odstraňování poruch a vad. Pro zajištění tohoto práva se zavazuje předat nájemci klíče, umožňující nájemci nepřetržitý přístup k/do předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen o pohybu svých osob v pronajatém prostoru informovat Pronajímatele v dostatečném časovém předstihu (3 dny předem), a to telefonicky na telefonní číslo: xxx xxx xxx, oprávněná osoba: **p. xxxxxxxxxxxxxx**. To neplatí pro případy řešení havarijního stavu a souvisejících oprav zařízení. V případě odstranění havarijního stavu stačí vstup do nemovitosti oznámit Pronajímateli nejpozději v den dokončení příslušné opravy.
6. Nájemce a osoby jím zmocněné jsou oprávněny pohybovat se v nemovitosti jen za účelem sjednaným dle této smlouvy. Osoba zastupující Nájemce, která se po nemovitosti pohybuje, musí být vždy identifikovatelná, tj. např. vybavena vhodným pracovním oblečením s logem Nájemce, případně jmenovkou s logem Nájemce.
7. Nájemce je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených TZ ve vlastnictví Nájemce v pronajatém prostoru, vč. revize elektroinstalace. Nájemce bude zároveň zajišťovat porevizní opravy. Nájemce bude pronajímateli pravidelně zasílat jedno vyhotovení protokolu o provedených revizích včetně záznamu o odstranění porevizních oprav.
8. Instalované TZ 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.

Čl. IV

Nájemné a jeho úhrada

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce umístí TZ výlučně na svůj náklad.
2. Nájemné za užívání předmětu nájmu a služby sjednávají účastníci této smlouvy dohodou ve výši **3 000 Kč bez DPH za rok**, na základě faktury vystavené Pronajímatelem se splatností 15 dnů od doručení faktury nájemci.
3. K dohodnuté ceně bude účtována základní sazba daně z přidané hodnoty dle obecně závazných právních předpisů.
4. Fakturace bude probíhat čtvrtletně. Datum uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) je první den kalendářního čtvrtletí, za který je fakturováno. V prvním roce platnosti smlouvy proběhne za poměrnou část období, DUZP bude datum vystavení předmětné faktury.
5. Úhrady budou připsovány vždy na číslo účtu uvedené Pronajímatelem na faktuře s tím, že se musí jednat o účet Pronajímatele evidovaný v seznamu umožňující dálkový přístup.
6. 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.
7. Pronajímatel je oprávněn 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 nejpozději však do 30. 6. kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění.
8. Zvýšení nájemného dle odst. 7 tohoto článku je pak účinné od nejbližší následujícího 1. 7.
9. Nájemné bude dle odst. 7 tohoto článku navýšeno nejdříve následující kalendářní rok po uzavření této smlouvy.
10. Smluvní strany ujednávají, že Pronajímatel není povinen zajistit nájemci po dobu nájmu žádné služby.

11. 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.
12. Nájemce se zavazuje, že odběr elektrické energie si zajistí samostatnou smlouvou s dodavatelem energie na své vlastní náklady.

čl. V

Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**, se zahájením plnění dnem podepsání předávacího protokolu o předání prostorů.
2. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne dalšího měsíce po doručení písemné výpovědi.
3. V případě porušení povinností Nájemcem zvláště závažným způsobem, má Pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být v takovém případě písemná a odůvodněná.
4. Nájemce poruší povinnost zvláště závažným způsobem zejména obdobně dle ust. § 2228 a § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
5. Vyklidí-li Nájemce prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.
6. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen demontovat zařízení, odstranit všechny zásahy do nemovitosti, prostory uvést do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení předmětu nájmu v čase a předat je Pronajímateli. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši Nájemce. Prostor je Pronajímateli odevzdán nebrání-li Pronajímateli nic v přístupu do prostoru a v jeho užívání. Při porušení povinnosti prostor vyklidit a předat prostor Pronajímateli, zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč.
7. Pronajímatel a Nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpověď ze strany Pronajímatele, nemá Nájemce právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového Nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Nájemcem.
8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li Nájemce prostor Pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli prostor skutečně odevzdá.

čl. VI

Práva a povinnosti smluvních stran

1. V případě poškození nemovitosti, způsobené Nájemcem při montážních pracích nebo v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, Nájemce neprodleně uvede předmět nájmu na vlastní náklady do stavu bezvadného. Pokud tak neučiní ani po uplynutí přiměřené lhůty poskytnuté v písemné výzvě Pronajímatele, jedná se o zvláště závažné porušení této smlouvy.
2. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy včetně protipožární ochrany. Za porušení povinností z nich vyplývajících bere Nájemce zodpovědnost vůči příslušným orgánům statní správy. Dále se Nájemce bude řídit pokyny Pronajímatele a zajistí, že zařízení z předmětu nájmu nebude rušit či nepříznivě ovlivňovat jakákoli jiná telekomunikační zařízení, umístěná uvnitř i na objektu.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět průběžnou kontrolu plnění smlouvy jím pověřenou osobou.
4. Nájemce bude udržovat předmětné zařízení v řádném technickém stavu a nebude provádět žádné stavební úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
5. Vznikne-li činností Nájemce při instalaci a provozu předmětu nájmu jakýkoliv odpad, je povinen jej Nájemce na své náklady zlikvidovat ve smyslu platných právních předpisů.
6. Nájemce umožní Pronajímateli provádět veškerou činnost související s provozem, údržbou a opravami předmětu nájmu a jeho částí, zejména umožní Pronajímateli stavební úpravy a opravy v pronajatém prostoru. Pokud se při provádění stavebních úprav zjistí nutnost demontáže zařízení Nájemce z pronajatých prostor, zavazuje se Nájemce po předchozí výzvě dočasně svá zařízení přemístit, a to do jiných prostor v domě, vybraných po dohodě s Pronajímatelem. Toto dočasné přeložení zařízení by nemělo trvat déle, než je nezbytně nutné k provedení oprav domu, nejdéle však po dobu tří měsíců.
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.

čl. VII

Závěrečná ustanovení

1. 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.
2. Tuto smlouvu lze měnit jen číslovanými písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Při změně kontaktní osoby Pronajímatele dle čl. III. odst. 5. není nutné uzavírat dodatek ke smlouvě. O této skutečnosti vyrozumí Pronajímatel Nájemce písemně.
4. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
5. Pro případ, že ustanovení této smlouvy oddělitelné od ostatního obsahu se stane neúčinným nebo neplatným, se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takové ustanovení novým. Případná neplatnost některého z takovýchto ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení.
6. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoli ze smluvních stran jejich doručení odmítne či jinak znemožní.
7. Vše, co bylo dohodnuto před uzavřením této smlouvy, je právně irelevantní a mezi smluvními stranami platí jen to, co je dohodnuto v této písemné smlouvě.
8. Tato smlouva je uzavřena v elektronické podobě.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní anebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což níže stvrzují svými podpisy.
10. O záměru uzavřít tuto smlouvu rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 4019/RMOB-JIH/2226/75 ze dne 15. 5. 2025. V souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů byl tento záměr zveřejněn na úřední desce, a to od 22. 5. 2025 do 9. 6. 2025.
11. Tato smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 12. 6. 2025 usnesení č. 4218/RMOB-JIH/2226/79.

Příloha č. 1 – zjednodušená projektová dokumentace

.....
za Pronajímatele:
Bc. Martin Bednář, MBA
starosta
„PODEPSÁNO ELEKTRONICKY“

.....
za Nájemce:
Ing. Michal Hrotík
člen představenstva
„PODEPSÁNO ELEKTRONICKY“

