

Nájemní smlouva č. 197/20/OBH

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, ve vazbě na zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava

Městský obvod Ostrava-Jih
Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
zastoupený starostou Bc. Martinem Bednářem

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: KB, a.s., pobočka Ostrava-Hrabůvka

Č. účtu: 19-1520761/0100

dále jen **pronajímatel**

a

PODA a.s.

28. října 1168/102, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava
zastoupena statutárním ředitelem Ing. Martin Šigut
zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 4020

IČ: 25816179
DIČ: CZ25816179 (plátce DPH)

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

čl. I. Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. 131, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 978 stavba občanského vybavení, která stojí na tomto pozemku, v k. ú. Dubina u Ostravy, zapsaného na listu vlastnictví č. 109, adresní místo Bohumíra Četyny 978/19, Ostrava-Bělský Les, která je na základě OZV č. 14/2013, Statut města Ostravy, ve znění změn a doplňků, svěřena městskému obvodu Ostrava-Jih (dále jen „nemovitá věc“).
2. Pronajímatel je oprávněn k uzavření této smlouvy.
3. Na nemovité věci nevážnou žádná práva a povinnosti, které by mohly bránit řádnému plnění této smlouvy.
4. Součástí nemovité věci je prostor vymezený v příloze 1 (dále jen „prostor“).

čl. II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci výše specifikovaný prostor za účelem umístění zařízení pro přenos dat a potřebné technologie na střeše nemovité věci dle technické specifikace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „zařízení“), a to pro poskytování služeb internetového připojení nájemcům prostor sloužících podnikání v nemovité věci (dále jen „účel užívání“).
2. Nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich určením pro účel užívání, nemá právo v nich provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z uvedeného účelu užívání, nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměru v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
3. Změní-li nájemce účel užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za zvlášť závažné porušení povinností nájemce.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce umístí zařízení pro přenos dat a potřebné technologie výlučně na svůj náklad.

čl. III. Doba trvání nájmu

Tato smlouva se sjednává na dobu určitou v trvání 5 let.

čl. IV. Nájemné a jeho úprava

1. Nájemce se zavazuje platit za pronajatý prostor nájemné ve výši 300,- Kč (slovy: tři sta korun českých) měsíčně 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 čtvrtletně, přičemž dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 1. den prvního měsíce kalendářního čtvrtletí příslušného roku. Nájemce uhradí příslušnou částku na dané kalendářní čtvrtletí na základě daňového dokladu (dále jen „faktura“) vystaveného pronajímatelem. Lhůta splatnosti faktur je dohodou stanovena na 14 kalendářních dnů od prokazatelného doručení faktury druhé smluvní straně.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné s účinností od 1. 7. každého kalendářního roku, a to formou jednostranného písemného oznámení pronajímatele doručeného nájemci nejpozději do 30. 6. kalendářního roku, ve kterém má být nájemné zvyšováno. Pronajímatel je takto oprávněn dle výslovné dohody s nájemcem nájemné jednostranně zvýšit o procento vyjadřující průměrnou míru inflace stanovenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem nebo jiným orgánem oprávněným procento inflace vyhlásit.

4. Nájemné bude dle odst. 3 tohoto článku navýšeno nejdříve následující kalendářní rok po uzavření této smlouvy.

čl. V. Služby a jejich úhrada

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku elektrické energie.
2. V nájemném není zahrnuta platba za tuto službu.
3. Náklady na poskytování elektrické energie budou na základě fakturace ze strany dodavatele elektrické energie pronajímateli dále refakturovány nájemci, a to jednou ročně, přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře.
4. Nájemce je povinen před uvedením zařízení do provozu zřídit podružné měření spotřeby elektrické energie na své náklady odbornou firmou. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o splnění této podmínky a dodat pronajímateli výchozí revizní zprávu řešící napájení technologie a osazení podružného elektroměru.

čl. VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci instalaci a provoz zařízení nájemce.
2. Pronajímatel objektu není oprávněn zasahovat do nainstalovaného zařízení. V mimořádných případech (havárie, hrozící nebezpečí požáru, ohrožení života a zdraví, podezření z vniknutí neoprávněné osoby apod.) je povinen neprodleně po jejich zjištění informovat nájemce a sjednat s ním způsob řešení vzniklé situace.
3. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za případné škody způsobené klimatickými vlivy, vyšší mocí ani jinak způsobené. Zařízení umístěné v/na nemovité věci zůstává ve vlastnictví nájemce. Pronajímatel nemá žádná práva k tomuto zařízení, vyjma práv, která mu jsou dána zejména touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy. Pro daňové účely bude zařízení ve vlastnictví nájemce odepisovat nájemce.
4. Pronajímatel se zavazuje jednat tak, aby předcházel vzniku případné škody způsobené na zařízení, včetně škody způsobené třetími osobami.
5. Pronajímatel se zavazuje, že poskytne nájemci nebo jím určeným osobám přístup k zařízení pro účely servisu.
6. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci nezbytnou součinnost při údržbě a úpravě zařízení nájemce.
7. Pronajímatel je povinen písemně sdělit bez zbytečného odkladu skutečnosti, jež by mohly mít vliv na provoz zařízení. Za takové skutečnosti se považuje například oprava střechy, její rekonstrukce apod.

čl. VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté části nemovité věci v souladu s ustanoveními této smlouvy, dbát o její dobrý stav a zabránit jejímu poškození. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v pronajatém prostoru škoda, zavazuje se nájemce tuto škodu na vlastní náklady odstranit, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2. Nájemce se zavazuje, že bude v souladu s platnými právními předpisy a na vlastní náklad provádět stanovené revize vyhrazených technických zařízení, která jsou v/na nemovité věci pro potřeby nájemce nainstalována. Nájemce prohlašuje, že si je vědom toho, že pojištění vnesených věcí do prostor nemovité věci je jeho záležitostí, stejně tak i pojištění v souvislosti s jeho činností.
3. Nájemce je povinen bezodkladně upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod. Stejnou povinnost má i pronajímatel vůči nájemci.

4. Nájemce je povinen počínat si v dotčených prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události, je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy v objektu. Nájemce plně odpovídá za veškeré škody způsobené jeho činností nebo jeho zařízením.
5. Dojde-li v důsledku činnosti nájemce k poškození majetku pronajímatele, je nájemce povinen, je-li to technicky možné, tato poškození odstranit nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy byl k tomu poškozenou stranou vyzván.
6. Nájemce je oprávněn přizpůsobovat instalovanou technologii danému stavu techniky a jeho potřebám a měnit ji zcela nebo částečně, pokud tím nebude zasahovat do funkčnosti již instalovaných zařízení jiných nájemců.
7. Nájemce se zavazuje, že prostory bude užívat jako řádný hospodář, a to výhradně pro účel užívání.
8. Smluvní strany se dohodli, že vylučují užití ust. § 2305 občanského zákoníku.
9. Nájemce prohlašuje, že se důkladně a prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání.
10. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží, souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu. Porušení tohoto ujednání nájemcem je zvlášť závažným porušením povinností nájemce.
11. Drobné opravy a údržbu prostor je povinen nájemce provádět na vlastní náklady. Pokud se vyskytne potřeba oprav, které přesahují rámec drobných oprav a běžné údržby, je nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost pronajímateli tak, aby bylo zabráněno vzniku případných škod.
12. Veškeré stavební úpravy v prostorách může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, pokud si to tyto stavební úpravy vyžadují. Porušení tohoto ujednání nájemcem je zvlášť závažným porušením povinností nájemce.
13. Nájemce je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu, úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li je pronajímatel.
14. 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.
15. Nájemce je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení ve vlastnictví nájemce v prostoru, tj. revize elektroinstalace. Nájemce bude zároveň zajišťovat porevizní opravy. Nájemce bude pravidelně zasílat jedno vyhotovení protokolu o provedených revizích včetně záznamu o odstranění porevizních oprav pronajímateli.

čl. VIII. Skončení nájmu

1. Smlouvu je možno ukončit před uplynutím doby, na kterou je uzavřena, písemnou dohodou obou smluvních stran.
2. Smlouvu je možné jednostranně ukončit před uplynutím doby, na kterou je uzavřena písemnou výpovědí pouze v těchto případech:
Pronajímatel může ukončit smlouvu před uplynutím doby, na kterou je sjednána, pokud:
 - nájemce užívá prostor v/na nemovité věci v rozporu s ustanoveními této smlouvy, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě,
 - nájemce provádí pronajímatelem neodsouhlasené nebo příslušným správním orgánem nepovolené (je-li takové povolení příslušným zákonem vyžadováno) stavební úpravy v prostoru nemovité věci.Nájemce může ukončit smlouvu před uplynutím doby, na kterou je sjednána, pokud:
 - nájemce ztratí způsobilost k provozování své činnosti,
 - nemovitá věc se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilá k užití dle účelu této smlouvy,

- pronajímatel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou, a to i přes písemnou výzvu nájemce,
- prostor v nemovité věci nebude podle uvážení nájemce dále dostatečný pro jeho činnost nebo nebude-li rozhodnuto o ukončení podnikatelských aktivit nájemce,
- bude nájemcem rozhodnuto o změnách v síti elektronických komunikací,
- nebude nadále nájemce poskytovat datové a telekomunikační služby nájemcům prostor sloužících podnikání v nemovité věci,
- dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného zařízení v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat.

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, včetně doručení do datové schránky. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.

3. 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.
4. Nájemce poruší povinnost zvláště závažným způsobem zejména obdobně dle ust. § 2291 a dle ust. § 2309 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. 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.
7. Nájemce odstraní v prostorách všechny změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; 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.
8. 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.
9. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši posledního ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá.

čl. IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem 01.10.2020. V případě, že existuje zákonná povinnost zveřejnění, nabývá smlouva účinnost dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, s výjimkou jednostranného zvýšení nájemného dle ust. čl. IV. odst. 3 této smlouvy, které pronajímatel nájemci doručí formou písemného oznámení.

3. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
4. Tato smlouva a veškeré otázky s ní přímo nebo nepřímo spojené, včetně otázek její platnosti, následků její případné neplatnosti i následků porušení závazků vyplývajících z této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku.
5. Pokud se ukáže, že některé ustanovení této smlouvy je, nebo se stalo neplatným, v rozporu s vůlí smluvních stran neúčinným nebo neaplikovatelným, nebo že taková neplatnost, neúčinnost nebo neaplikovatelnost neodvratně nastane (zejména v důsledku změny příslušných právních předpisů), závázaly se smluvní strany ke vzájemným jednáním s cílem náhrady takového ustanovení jiným, to vše tak, aby byl zachován a naplněn účel této smlouvy a vůle smluvních stran v ní vyjádřená.
6. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
7. Pronajímatel bere na vědomí, že zařízení nájemce je nedílnou součástí telekomunikační sítě nájemce a jako takové požívá ochrany dle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
8. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že bez výhrad souhlasí s celým jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a dle svobodné vůle smluvních stran a nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně či nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji podepisují.
9. 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 10.08.2020 pod usn. č. 3118/RMOB-M-JIH/1822/53 na úřední desce od 11.08.2020 do 27.08.2020.
10. Doložka platnosti dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů: O uzavření nájemní smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 3290/RMOB-JIH/1822/55 ze dne 17.09.2020.
11. Nedílnou součástí této smlouvy je následující příloha:
 - příloha č. 1 – technická specifikace

Za pronajímatele

Za nájemce

Datum: 29-09-2020

Datum: 25-09-2020

Místo: Ostrava-Hrabůvka

Místo: Ostrava

Bc. Martin Bednář
starosta

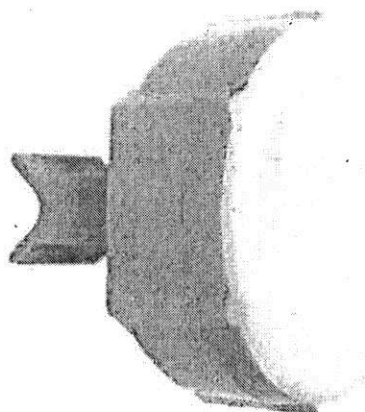
Ing. Martin Šigut
statutární ředitel

TECHNICKÁ SPECIFIKACE INSTALACE RÁDIOVÉHO SPOJE

objekt: Ostrava, Bohumíra Četyny 978/19

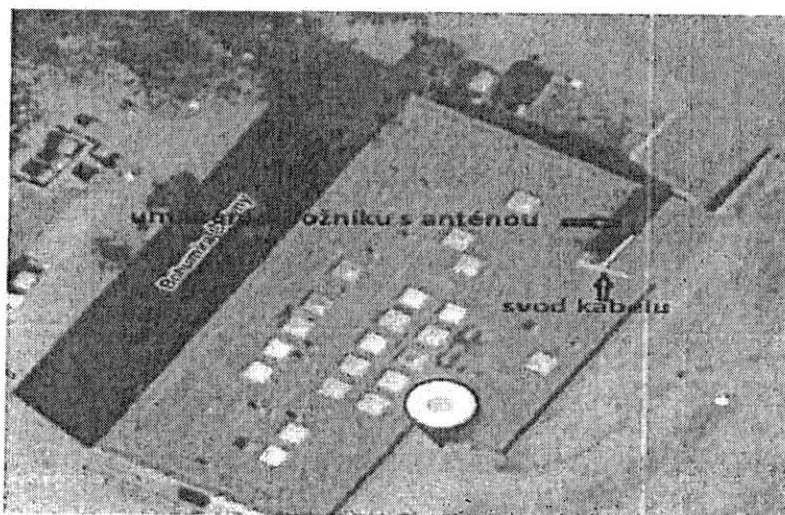
I. Technologie

V objektu na adrese Bohumíra Četyny 978/19, bude umístěn rádiový prvek typu SXT AC o velikosti 140x140x56 mm – viz obrázek.



Umístění antény:

Anténa bude uchycena pomocí výložníku, který bude navrtán na boční zeď nástavby.



II. Svod od antény a zakončení

Od antény bude proveden svod UTP kabelu v PVC chrániče ke vstupním dveřím do výtahové nástavby, kde prostoupí stávajícím průrazem do nástavby. Dále bude pokračovat ve stávajících PVC lištách až do prostor pro Sbor církve bratrské v Ostravě – Korean Church.

III. Napájení zařízení

Veškeré zařízení (Power over Ethernet a koncový prvek Mikrotik) bude zapojeno na nejbližší svorky 230V v rozvaděči přes odpočtový elektroměr.

Anténa, svod a zařízení budou označeny nálepkou s logem společnosti PODA a.s. Případné prostupy ze střechy budou zasilikonovány, přes zdi zasádrovány, zatmeleny.

Vypracoval: Rejl Lukáš, PODA a.s.
28.října 102, Ostrava- Moravská Ostrava

Dne 21.7.2020