

Smlouva o nájmu částí nemovitých věcí

Smluvní strany:

1. Město Frenštát pod Radhoštěm

sídlo: nám. Míru 1, Frenštát pod Radhoštěm, PSČ 744 01
zastoupené: Ing. Jan Rejman, starosta
IČ: 00297852
DIČ: CZ 00297852 (plátcem DPH od 01.04.2009)
bankovní spojení: Komerční banka, a. s.
číslo účtu: [REDAKOVANÉ]

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Náš-Net Group s.r.o.

sídlo: Ocelkova 643/20, Černý Most, 198 00 Praha 9
zastoupená: Ing. Viktor Novotný, jednatel
IČO: 02484641
DIČ: CZ02484641
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.
číslo účtu: [REDAKOVANÉ]

Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 219893

(dále jen „nájemce“)

společně také „Smluvní strany“

uzavírají spolu tuto Smlouvu o nájmu částí nemovitých věcí podle § 2201 a násl., zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen občanský zákoník).

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budov – bytových domů, a to domu na ul. Dolní č.p. 311 umístěného na pozemku p.č. st. 2987 a domu ve Školské čtvrti č.p. 1378 umístěného na pozemku p.č. st. 1875 ve Frenštátě pod Radhoštěm, v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsáno na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.
2. Na základě této smlouvy pronajímá pronajímatel nájemci v souladu s podmínkami a k účelům, které byly vzájemně odsouhlaseny a projednány, části nemovitostí, které nejsou předmětem bytových nájemních vztahů, a to zejména části střech, které jsou ve vlastnictví pronajímatele.
3. Předmětem nájmu jsou plochy o rozloze každá cca 4 m² na střechách
 - a) budovy **bytového domu na ul. Dolní č.p. 311**, umístěném na pozemku p.č. st. 2987, v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsáno na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.
 - b) budovy **bytového domu ve Školské čtvrti č.p. 1291** umístěném na pozemku p.č. st. 1875, v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsáno na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.

Celková výměra předmětu nájmu činí cca 8 m². Bližší specifikace předmětu nájmu je vyznačena v situačním nákresu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1 o dvou stranách.

II.

Účel nájmu, technické řešení

1. Předmět nájmu se nájemci přenechává do nájmu za účelem umístění antén a zařízení pro retranslaci datových linek (internet, televize, telefon). Jedná se o trubkové stožáry o délce 4 m a průměru 6 cm, na které budou dle potřeby umísťovány antény, a dále o plechové rozvaděče o rozměrech: výška 72 cm, šířka 60 cm, hloubka 45 cm.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně za účelem, jak je uvedeno v čl. II., odst. 1 této smlouvy.
4. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů na předmětu nájmu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele.
5. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že tento je vhodný pro sjednaný účel nájmu.

III.

Výše nájmného a způsob placení

1. Výše nájmného dle této smlouvy činí **2.500,00 Kč/m²/rok bez DPH. Celková výše nájmného za 1 rok pronájmu činí 20.000,00 Kč/celková výměra (8 m²)/rok bez DPH.** K částce nájmu bude účtována DPH dle sazeb platných k datu zdanitelného plnění.
2. Nájmné bude spláceno nájemcem v rovnoměrných **čtvrtletních splátkách**, a to na základě splátkového kalendáře, který je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů daňovým dokladem. **Splatnost jednotlivých splátek nájmného se stanovuje vždy k 15. dni druhého měsíce daného čtvrtletí.** Splátkový kalendář na aktuální kalendářní rok bude nájemci zaslán vždy do 15. února daného kalendářního roku. **Variabilní symbol** pro platby nájmného je **9166011426.** Splátkový kalendář za poměrnou část roku 2026, tedy za období nájmu od 1. 4. 2026 do 31. 12. 2026 bude vystaven v termínu do 30 dnů od data podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
3. Úhrada nájmného je považována za zaplacenou dnem připsání příslušné částky nájmného na účet pronajímatele. Nájemci je ponechána možnost zaplatit nájmné přede dnem splatnosti. V případě prodlení s úhradou je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní **pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.**
4. V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada za elektrickou energii spotřebovanou v souvislosti s provozem instalovaného zařízení. Dodávka elektrické energie je řešena samostatným ujednáním mezi nájemcem a dodavatelem energie.
5. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli ukončení registrace, kdy přestává být plátcem DPH, a to do 15. dnů od data ukončení registrace.
6. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli skutečnost, od kdy se stává plátcem DPH, a to do 15. dnů od data podání přihlášky k registraci.
7. Pokud skutečnosti uvedené v čl. III., odst. 5 a 6 nájemce pronajímateli prokazatelně neoznámí a bude mu vystaven za pronájem daňový doklad, zavazuje se nájmné uhradit včetně DPH.

8. Změní-li se podmínky rozhodné pro výši nájemného v závislosti na růstu míry inflace, možném pohybu cen a místní úpravě nájemného, **dohodly se smluvní strany na změně ve výši nájemného oznámením pronajímatele o změně podmínek.** Nájemce se zavazuje akceptovat zvýšení nájemného v souvislosti se změnou podmínek. Změnou podmínek v závislosti na růstu míry inflace se rozumí procento inflace podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. O tento nárůst se nájemné zvedá v plné výši. Zvýšení nájemného o inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem nastane od počátku měsíce ledna roku následujícího po roce, za který byla inflace zveřejněna.

IV.

Doba trvání smlouvy a podmínky ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou ode dne 01.04.2026.**
2. Předmět nájmu bude pronajímatelem (prostřednictvím správce bytového fondu) předán a nájemcem převzat písemných protokolem.
3. Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti.
4. Nájemní vztah může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoli datu.
5. Kterákoli smluvní strana má právo nájemní vztah vypovědět v **tříměsíční výpovědní době** bez udání důvodu. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi.
6. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
7. **Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.** Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje zejména neplacení nájemného po dobu déle než jeden měsíc, užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, vyhlášení konkursu na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s podnikáním, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy.
8. Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce ztratí oprávnění k podnikání.
9. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat pronajatou část nemovitostí v souladu s ustanoveními této smlouvy, dbát o její dobrý stav a zabránit jejímu poškozování. Pokud přesto dojde v příčinné souvislosti s umístěnou telekomunikační technologií ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nájemce nahradit bez ohledu na to, zda škodu zavinil či nikoliv, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.
2. Nájemce v případě výstavby telekomunikačního zařízení a s tím spojených stavebních úprav zabezpečí všechna potřebná povolení správních orgánů. V případě stavebních úprav je nájemce povinen k těmto si vyžádat souhlas pronajímatele. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za případnou škodu, která pronajímateli prokazatelně vznikla.
3. Nájemce se zavazuje, že po ukončení platnosti této smlouvy předá předmět nájmu pronajímateli v původním stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k případným stavebním úpravám povoleným pronajímatelem. Nájemcem provedené

- stavební úpravy budou provedeny na jeho vlastní náklad. K provádění úprav na předmětu nájmu je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítím jednotlivých úprav se smluvní strany dohodnou písemně na přesné specifikaci úprav, zejména na jejich rozsahu, předpokládaných nákladech a době realizace. Úhradu nákladů spojených se změnami dle tohoto odstavce, může nájemce požadovat od pronajímatele až po skončení nájmu, po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí na předmětu nájmu došlo v důsledku užívání věci nad rámec běžného opotřebení a pouze v případě, že se pronajímatel k této úhradě písemně zavázal. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických a vodovodních rozvodů.
4. Nájemce se zavazuje, že bude v souladu s platnými právními normami a dalšími předpisy a na vlastní náklad provádět stanovené revize vyhrazených technických zařízení, která jsou na nemovitosti instalována. Po provedené revizi předá nájemce kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
 5. Nájemce si je vědom toho, že pojištění vnesených věcí do pronajatých prostor je jeho záležitostí stejně tak i pojištění v souvislosti s jeho činností. Nájemce je povinen pojistit si případné vybavení a uskladněný majetek umístěný v předmětu nájmu. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen udržovat pojištění předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli na jeho žádost doklad o existenci a rozsahu takového pojištění.
 6. Nájemce má z důvodu zajišťování údržby, příp. servisních zásahů právo přístupu k instalované telekomunikační technologii mimo dobu nočního klidu, a to po předchozím upozornění správci domu prostřednictvím e-mailu nebo telefonicky.
 7. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
 8. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události a seznamovat s požární ochranou své zaměstnance.
 9. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je zároveň zaměstnavatelem, v pronajatém prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci svých zaměstnanců samostatně, zejména ve smyslu s příslušnými ustanoveními zákoníku práce v platném znění.
 10. Nájemce je povinen do 14-ti dnů ode dne umístění telekomunikační technologie na každé nemovitosti pronajímatele o tomto informovat správce a nechat si písemně odsouhlasit správcem rozsah nájemcem provedených prací, případně odstranit závady ve lhůtě stanovené správcem a zároveň předat správci kopie dokladů vztahujících se k nainstalované telekomunikační technologii (revizní zprávy, smlouvy s dodavatelem energie apod.).
 11. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vydaným po rozhodnutí Rady města Frenštát pod Radhoštěm, a to vše pod sankcí neplatnosti podnájmu. Při udělení souhlasu pronajímatele s podnájmem předmětu nájmu je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy a do 15-ti dnů od doručení písemného souhlasu doložit pronajímateli kopii uzavřené podnájemní smlouvy.
 12. Nájemce je povinen písemně ohlásit veškeré změny subjektu nájemce vztahující se k této smlouvě, jako např. změnu jména, sídla, bydliště apod., a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy tato změna nastala, a doložit potřebné doklady, které změnu prokazují.

13. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každé jednotlivé porušení této nájemní smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci umístění antén a zařízení pro retranslaci datových linek na pronajaté části nemovitosti, jeho provoz, údržbu a úpravy. Ustanovení čl. V. odst. 2 této smlouvy tím zůstávají nedotčena.
2. Pronajímatel má právo na úhradu za umístění zařízení a jeho povinností je chovat se k instalovanému zařízení ohleduplně tak, aby nemohlo dojít jeho zaviněním k poškození. V případě, že v uvedených prostorách bude nutno provádět úpravy, či rekonstrukce, které by si vyžádaly případné úpravy míst instalace zařízení, toto lze provést pouze po předchozím oznámení ze strany pronajímatele nájemci.
3. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu vzniklou na kterékoliv části telekomunikační technologie ve vlastnictví nájemce, a to ani v případě, že byla způsobena třetími osobami (např. oprávněnými uživateli bytů v bytových domech, jinými osobami apod.). Pojištění zařízení, které je součástí obchodního jmění nájemce, hradí nájemce.
4. Pronajímatel umožní zaměstnancům nájemce přímý přístup k zařízení kdykoliv mimo dobu nočního klidu podle potřeby zajišťování provozu zařízení, a to s předchozím telefonickým nebo e-mailovým ohlášením vstupu (viz čl. V odst. 6 této smlouvy).
5. Pronajímatel nemá právo zasahovat do instalovaného zařízení. Toto právo má pouze v mimořádném případě, kdy by hrozilo, že instalované zařízení ohrožuje některé části nemovitosti pronajímatele možným způsobem škody a nájemce tento hrozící stav ani na základě telefonického upozornění pronajímatele neprodleně neodstraní.
6. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účasti odpovědného zástupce nájemce, což mu nájemce na požádání umožní.

VII.

Změna smluvních stran

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran. Každá původní smluvní strana musí o plánovaném převodu písemně informovat druhou smluvní stranu alespoň 1 měsíc před dnem převodu.

VIII.

Vypořádání při ukončení nájmu

1. Při případném ukončení této smlouvy je nájemce povinen neodkladně technologické zařízení s veškerými součástmi a příslušenstvím na své vlastní náklady odinstalovat a uvést předmětné prostory do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k případným pronajímatelem schváleným úpravám. O předání bude sepsán zápis s tím, že opotřebení nad rozsah obvyklého užívání bude považováno za škodu, kterou se nájemce po zjištění rozsahu a sdělení její výše zavazuje uhradit pronajímateli. Případný spor o míře obvyklého opotřebení bude řešen podle znaleckého posudku.
2. Nesplní-li nájemce ke dni skončení nájmu závazek vyklizení předmětu nájmu za podmínek předcházejícího odstavce, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 1.000,00 Kč za každý i započatý den prodlení nájemce s vyklizením prostor. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by smluvní pokuta v úhrnu převyšovala vzniklou škodu v plné výši.
3. Pronajímatel s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen pronajatý prostor sloužící podnikání vyklidit až do jeho faktického

předání, se nájemce zavazuje vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně stanoveného nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním prostoru sloužícího podnikání. Takto vzniklé bezdůvodné obohacení se nájemce zavazuje následně vydávat bez toho, aby musel být pronajímatelem k vydání jednotlivých částek bezdůvodného obohacení (ve výši nájemného a případných úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu) vyzýván, a to v termínech a za podmínek, za kterých je nájemce povinen dle této smlouvy hradit předmětné nájemné a úhrady za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu.

4. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popř. vrácení alikvotní části předplacené úhrady za užívání zařízení a služeb) bude provedeno do 30-ti kalendářních dnů od dne předání vyklizeného předmětu nájmu zpět pronajímateli.

IX.

Doložka platnosti právního úkonu

Doložka podle ustanovení § 41, odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení):

Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce obce v termínu od 6.1.2026 do 22.1.2026. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na 97. schůzi Rady města Frenštát pod Radhoštěm usnesením č. 2097/97/RM/2026 dne 4. 3. 2026.

X.

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel bere na vědomí, že zařízení nájemce je nedílnou součástí telekomunikační sítě nájemce a jako takové požívá ochrany dle zák. č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů.
2. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětných prostorách nevážnou žádná práva a povinnosti třetích stran, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
4. Právní vztahy vzniklé mezi smluvními stranami před účinností této smlouvy, a to **od 1. 4. 2026** až do dne jejího zveřejnění, se řídí ustanoveními této smlouvy, pokud by smlouva byla zveřejněna až po 1. 4. 2026.
5. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona o registru smluv, tuto smlouvu a všechny případné dodatky a dohody, kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že tyto dokumenty zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel. Smluvní strany dále prohlašují, že smlouva neupravuje obchodní tajemství.
6. Smlouva může být měněna pouze písemnými chronologicky očíslovanými dodatky, za dodatky této smlouvy výslovně označené, na základě dohody obou smluvních stran.
7. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem. Smluvní strany si však vylučují aplikaci ustanovení § 2230, § 2307 a § 2315 občanského zákoníku.
8. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

9. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a srozumitelně, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Seznam příloh:

Příloha č. 1: Bližší specifikace předmětu nájmu (2 strany)

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne

Za pronajímatele:

Digitálně podepsal Jan Rejman
Datum: 06.04.2026 19:04:56
+02:00

.....
Ing. Jan Rejman, starosta

Za nájemce:

**Ing. Viktor
Novotný** Digitálně podepsal
Ing. Viktor Novotný
Datum: 2026.03.30
15:53:56 +02'00'

.....
Ing. Viktor Novotný, jednatel

Příloha č. 1: Bližší specifikace předmětu nájmu (2 strany)

1. strana: Dolní č.p. 311





