

Smlouva o nájmu

Číslo smlouvy nájemce: , číslo smlouvy pronajímatele: MJ-SML/0680/2017

I. Smluvní strany

Město Jeseník

Sídlo: Masarykovo nám. 1/167, 790 01 Jeseník
IČ: 00302724
DIČ: CZ00302724
Zastoupená: ing.Petrem Vyhliďalem, vedoucím OVS
Doručovací adresa: Karla Čapka 1147/10, 790 01 Jeseník
Bankovní spojení: Komerční banka Šumperk, expozitura Jeseník
číslo účtu: 43-3820200247/0100
telefon: +420 584 498 411
(dále jen „pronajímatel“)

a

Internet Expert s.r.o.

Sídlo: Masarykovo nám. 159, 790 01 Jeseník
IČ: 28562704
DIČ: CZ28562704
Zastoupená: Kamil Juřík, jednatel společnosti
Bankovní spojení:
Číslo účtu:
Tel.:
E-mail:

(dále jen „nájemce“)

II. Účel smlouvy

1. Účelem této smlouvy je poskytnutí prostoru pro zařízení sloužící k bezdrátovému přenosu dat. Účel smlouvy je naplněn především umístěním stožáru a držáku s komunikačními anténami, propojovacího venkovního a vnitřního vedení a umístěním datového rozvaděče (viz. příloha 1 – ke smlouvě), přičemž všechna tato zařízení budou umístěna na anebo v nemovitém objektu spravovaném pronajímatelem.

III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem administrativní budovy na ul. K. Čapka 1147/10 v Jeseníku, zapsanou 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").
2. Předmětem nájmu jsou následující části administrativní budovy a prostory sloužící k podnikání nájemce nacházející se v administrativní budově:
 - a) prostor na administrativní budově - na části D1c, na severní stěně schodišťového tubusu o rozměru cca 1 m², nezbytný pro instalaci stožáru a anténního systému bezdrátového připojení na internet,
 - b) prostor na administrativní budově - na části D1c, na východní stěně schodišťového tubusu o rozměru cca 1 m², nezbytný pro instalaci držáku a anténního systému bezdrátového připojení na internet,
 - c) prostor cca 1 m² v podstřešní technologické místnosti D1c, nezbytný pro umístění datového rozvaděče,

Podrobně viz. příloha č.1 k této smlouvě. Všechny prostory uvedené pod písmeny a) až c) budou dále společně označovány též jako „předmět nájmu“.

3. Při užívání předmětu nájmu smí nájemce užívat také společné prostory administrativní budovy: vstupní prostory, schodiště, chodby, sociální zařízení, výtahy v rozsahu nezbytném pro řádný chod předmětu nájmu, resp. jeho servis.

IV. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude nájemcem užíván pouze za účelem poskytování komunikačních služeb.
2. Předmět nájmu smí nájemce užívat jen ke smluvenému účelu, vycházejícího z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nepřiměřenému opotřebením nebo jinému neadekvátnímu znehodnocení.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť s ním byl pronajímatelem před uzavřením této smlouvy důkladně a dostatečně seznámen, vč. osobní 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.
4. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě, a to ani zčásti.

V. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává **na dobu určitou od 1.1.2018 do 31.12.2018.**
2. Výpověď z nájmu smí dát nájemce i pronajímatel. **Výpovědní lhůta je tříměsíční**, počne běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Dále může pronajímatel smlouvu vypovědět, poruší-li nájemce jakékoliv ustanovení této smlouvy. Výpovědní lhůta je v tomto případě jednoměsíční, začne běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Pokud se obě smluvní strany dohodnou, může nájemní vztah skončit kdykoliv ke sjednanému datu.
5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen kompletně odstranit veškeré své zařízení a veškeré zásahy do předmětu nájmu učiněné na základě této smlouvy, a to do doby ukončení nájmu. Po ukončení nájmu bude zařízení pronajímatelem odpojeno od zdroje elektrické energie, s čímž nájemce podpisem této smlouvy vyjadřuje svůj výslovný souhlas.

VI. Úhrada nájemného

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu uvedeného v článku III. této smlouvy se sjednává ve výši **54.000,- Kč/rok bez DPH, k této částce bude vždy připočítána aktuální platná výše sazby DPH** (ke dni podpisu této smlouvy tedy činí částka **včetně DPH 65.340,- Kč/rok**); tím není dotčena možnost pronajímatele na uplatnění inflační doložky a navýšení nájemného v dalších letech trvání této smlouvy.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., **č.ú. 43-3820200247/0100, variabilní symbol 28562704, specifický symbol 7060**, a to na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu. Doklad na úhradu platby bude vystaven vždy na začátku 1. čtvrtletí roku na celou roční částku a se splatností 14 dnů.
3. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna jednostranně upravit výši nájemného v závislosti růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t / 100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného bez DPH v aktuálním kalendářním roce, ve kterém se nájemné upravuje

N_t je výše nájemného bez DPH v předchozím kalendářním roce, a

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech

4. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením, které nájemci doručí.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část roční splátky nájemného.

VII. Úhrada za služby

1. V nájemném dle čl. VI. není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále jen: "úhrada za služby"), zejména dodávky elektrické energie.
2. Dodávku elektrické energie bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle příkonu instalovaného zařízení v pronajatém předmětu nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že jeho spotřeba elektrické energie za rok nepřekročí limit 1000 KWhod.
4. Nájemce bude pronajímateli hradit částku **3 630,- Kč/rok včetně aktuálně platné sazby DPH zejména jako kompenzaci nákladů spojených s dodávkou elektrické energie.**

Tato platba bude součástí faktury vystavené podle čl. VI. odst. 2 této smlouvy.

V případě, že dojde ke zvýšení ceny některé výše uvedené služby ze strany jejího poskytovatele, je pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit paušální úhradu, ovšem maximálně pouze o hodnotu odpovídající výši navýšení ceny za službu od jejího poskytovatele. Takovéto navýšení bude účinné ode dne navýšení služby ze strany jejího poskytovatele.

5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část platby uvedené podle odst. 4 tohoto článku.

VIII. 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 vstup do předmětu nájmu, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav nebo údržby, anebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
3. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
4. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele, pokud dojde k poškození administrativní budovy vlivem jeho činnosti anebo v souvislosti s instalovaným zařízením nájemce.
5. Nájemce odpovídá za zajištění bezpečnosti zařízení a připojení, která na nebo v budově instaluje. Odpovídá zejména za statickou bezpečnost a pravidelnou kontrolu instalovaných stožárů a prvků instalovaných na fasádě budovy, dále odpovídá za zajištění bezpečnosti elektrických zařízení a jejich připojení na energetické rozvody 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 v budově. Náklady s tím spojené nese nájemce.

IX. 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 činnostmi dle ust. § 2894 a násl. občanského zákoníku a dle zákoníku práce.
3. Pronajímatel umožní nájemci přístup k jeho zařízení po dobu 24hodin denně. Přístup do objektu nájemci umožní na vyzvání na tel. č. 737 851 269 pracovník kotelny.

X. 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. plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, má pronajímatel právo požadovat smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% za každý den prodlení.
2. Poruší-li nájemce svou povinnost užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, je povinen do 15-ti dnů ode dne porušení této povinnosti uhradit pronajímateli smluvní pokutu 10.000,-Kč.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost uvedenou v článku VIII. odst. 4, 5, 6, nebo 7 je nájemce povinen do 15-ti dnů ode dne porušení této povinnosti uhradit pronajímateli smluvní pokutu 10.000,-Kč.
4. V případě, že veškeré zařízení a veškeré zásahy do předmětu nájmu učiněné na základě této smlouvy nebudou kompletně odstraněny do doby 1 měsíce od ukončení nájmu dle č. V. odst. 5, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč za každý započatý měsíc nájmcova 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, nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit do 15-ti dnů ode dne zjištění této skutečnosti smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč, a to nad rámec nájmcovy povinnosti nahradit škodu nepřiměřeným opotřebením či jiným neadekvátním znehodnocením vzniklou.
6. V případě, že by se prokázalo, že odběr elektrické energie je větší, než hodnota deklarovaná nájemcem v čl. VII. odstavce 3., nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit do 15-ti dnů ode dne zjištění této skutečnosti smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč, a to nad rámec nájmcovy povinnosti nahradit škodu neoprávněným odběrem elektrické energie.
7. Smluvní pokutu je povinen nájemce zaplatit 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.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
3. Nedílnými přílohami této smlouvy je schéma umístění zařízení na fasádě (vč. jejích součástí a příslušenství) - příloha č. 1.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají na základě projevu svobodné, vážné a určité vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy a otisky razítek.

V Jeseníku dne
Nájemce:

.....
Kamil Juřík
jednatel společnosti

V Jeseníku dne
Pronajímatel:

.....
ing. Petr Vyhřídál
Město Jeseník, vedoucí OVS