

Smlouva o nájmu části nemovité věci

Uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

Statutární město Ostrava,

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

Městský obvod Ostrava-Jih

Horní 791/3, 700 30 Ostrava – Hrabůvka

zastoupený Bc. Martinem Bednářem, starostou

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

Bankovní spojení: Komerční banka a.s. pobočka Ostrava – Hrabůvka

Číslo účtu: 19-9923050277/0100

dále jen „**pronajímatel**“

a

AP sobol – internet connectivity s.r.o.

Sídlo: Štramberská 2878, Vítkovice, 703 00 Ostrava

IČ: 29442443

DIČ: CZ29442443

Bankovní spojení: Komerční banka a.s. pobočka Ostrava – Hrabůvka

Číslo účtu: 107-5078000257/0100

Zapsána v obchodním rejstříku v Ostravě, oddíl C, vložka 53514

Zastoupená: Tomášem Sobolem, jednatelem

dále jen „**nájemce**“

Článek I. Předmět nájmu

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. 110/34 zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Dubina u Ostravy, jehož součástí je budova č. p. 248, objekt k bydlení, adresní místo Milana Fialy 1, 700 30 Ostrava, která je na základě OZV č. 14/2013 Statut města Ostravy, svěřena městskému obvodu Ostrava-Jih (dále jen „budova“) do správy.
2. Součástí budovy jsou prostory:
 - a) společný prostor budovy o velikosti 1m² (dále také „společný prostor budovy“), a
 - b) část střešního prostoru o velikosti cca 1m² (dále také „část střešního prostoru“), specifikované v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy, (dále jen „předmět nájmu“).

Článek II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu za účelem
 - a) umístění vnitřního racku ve společném prostoru budovy, a
 - b) umístění samostatného demontovatelného anténního stožáru pro osazení telekomunikační technologie (dále jen „anténní prvky“) na části střešního prostoru. (dále jen „účel nájmu“)
2. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas k tažení vnitřních kabelových rozvodů sítě ke koncovým zákazníkům nájemce jako poskytovatele služeb elektronických komunikací, a to za podmínek uvedených v čl. VI. této smlouvy, a to pouze ve smyslu ust. odst. 5. tohoto článku.
3. Zařízení umístěná v předmětu nájmu budou nájemcem užívána jako telekomunikační zařízení, které bude sloužit k připojení k síti internetu pro obyvatele bytového domu Milana Fialy 248/1, Ostrava – Dubina a okolních domů bezdrátově v bezlicenčním pásmu 5500 až 5700MHz do vzdálenosti cca 2 km.
4. Vnitřní rack, anténní prvky, kabelové rozvody a případná další související zařízení jsou ve výlučném vlastnictví nájemce.
5. Pronajímatel je dostatečně seznámen s rozsahem úprav, prováděných v návaznosti na výše specifikovaný účel plnění této smlouvy a bez výhrad s nimi souhlasí. Jakékoliv případné další úpravy pronajatého prostoru budou vždy s pronajímatelem předem odsouhlaseny. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor zajistit tak, aby vlivem provozu instalované technologie nedošlo k jakémukoliv možnému rušení (hluknost, vibrace, apod.), či jinému dotčení výkonu vlastnických / užívatelských práv.
6. Nájemce prohlašuje, že veškeré instalace zařízení respektuje obecně závazné právní předpisy, včetně platných technických norem, hygienické a požární předpisy. Veškerá zařízení nájemce jsou homologována, zdravotně nezávadná a jejich provozem nevzniká pronajímateli nebezpečí zdraví škodlivých vlivů.
7. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s jejich určením pro účel užívání a nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu užívání nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměru v budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy.
8. Změní-li nájemce účel užívání předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za zvlášť závažné porušení povinností nájemce.

Článek III. Doba trvání nájmu

1. Nájem prostor se sjednává na dobu určitou 5 let s tříměsíční výpovědní dobou.
2. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Článek IV. Nájemné a úhrada sjednaného plnění

1. Nájemné je stanoveno v souladu s rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 5856/142 ze dne 7. 12. 2017 ve výši **42 000,00 Kč/rok bez DPH (dále jen roční nájemné)**, přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemné bude hrazeno za kalendářní pololetí v poměrné části 21 000,00 Kč (slovy: dvacetjednatísíc korun českých) bez DPH (dále jen „poměrná část nájemného“), přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den prvního měsíce příslušného kalendářního pololetí.
3. Nabude-li nájemní smlouva účinnosti jiný než první den kalendářního pololetí, pak úhrada za takové období nájmu bude fakturována v alikvotní výši ročního nájemného za takové období, a to ode dne účinnosti této smlouvy, do posledního dne příslušného kalendářního pololetí. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den účinnosti této smlouvy.
4. Podkladem pro úhradu ceny je daňový doklad (faktura) vystavený dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový doklad“).
5. Pronajímatel doručí nájemci daňový doklad do 15 kalendářních dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, a to elektronicky na email podpora@apsobol.com nebo jako doporučenou zásilku prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb.
6. Poměrná část nájemného je splatná do 30 dnů od doručení daňového dokladu nájemci v korunách českých na účet pronajímatele číslo 19-9923050277/0100, vedený u Komerční banky a.s., pod variabilní symbolem uvedeným v daňovém dokladu, a to 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.
7. Platby nájemného se považují za uhrazené dnem, kdy byla úhrada připsána na účet pronajímatele platbou s řádně uvedenými platebními údaji tak, aby pronajímatel mohl platbu identifikovat. Nelze-li platbu identifikovat, má se za to, že je nájemce v prodlení. V případě jakékoli pozdní úhrady budou zákonné úroky z prodlení vypočítány v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
8. Daňový doklad bude zpracován v souladu s vyhláškou č. 410/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro některé vybrané účetní jednotky, které jsou územními samosprávnými celky, příspěvkovými organizacemi, státními fondy a organizačními složkami státu. Rovněž bude ve všech daňových dokladech uplatněn Pokyn GFŘ D-22, k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.
9. Nebude-li daňový doklad obsahovat některou povinnou nebo dohodnutou náležitost nebo bude chybně vyúčtována Cena nebo její část, je nájemce povinen daňový doklad do tří kalendářních dnů od doručení vrátit pronajímateli k provedení opravy s vyznačením důvodu vrácení. Zhotovitel provede opravu vystavením nového daňového dokladu. Od doby odeslání vadného daňového dokladu přestává běžet původní lhůta splatnosti. Celá lhůta splatnosti běží opět ode dne doručení nově vyhotoveného daňového dokladu nájemci.
10. Pokud bude pronajímatel v prodlení s doručením daňového dokladu, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,015 % z fakturované částky za každý den prodlení.
11. Nebude-li daňový doklad uhrazen ve lhůtě splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení.
12. Pronajímatel je oprávněn nájemné navýšit každoročně o zveřejněnou míru inflace s účinností od prvního dne pololetí následujícího po dni jeho zveřejnění ze strany příslušného orgánu státní správy. Tato změna bude provedena písemně jednostranným oznámením nájemci. První úpravu výše nájemného lze provést nejdříve v 2. pololetí roku 2018.

Článek V. Skončení nájmu

1. Nájem prostor lze skončit:
 - a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - b) písemnou výpovědí nájemce,
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele,kdykoli a bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyhotovení výpovědi druhé smluvní straně. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.
2. 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. Nájemce poruší povinnost zvláště závažným způsobem zejména obdobně dle ust. § 2291 odst. 2 a dle ust. § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
3. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
4. 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.
5. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím základny vybudované vypovězeným nájemcem.
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat jako řádný hospodář výhradně pro účel nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil se stavem předmětu nájmu a že tento je ve stavu způsobilém k užití dle účelu nájmu.
4. Pronajímatel se tímto zavazuje, že umožní provedení napojení zařízení nájemce na vlastní zdroje energie, k čemuž dává tímto svůj souhlas, jakožto vlastníka nemovitosti. Za účelem řádného měření spotřebované el. energie je nájemce povinen zajistit samostatné odběrné místo s dodavatelem energií na základě smluvního vztahu. Nájemce nebude v rámci své činnosti v pronajatém prostoru využívat žádných jiných energií. Porušení tohoto ustanovení je zvláště závažným porušením povinností nájemce.
5. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jeho poškození nebo zničení. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli všechny skutečnosti důležité k ochraně majetku pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v předmětu nájmu škoda, zavazuje se nájemce tuto na vlastní náklady odstranit.
6. Veškeré stavební úpravy v předmětu nájmu včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a příslušného stavebního úřadu. Porušení tohoto ustanovení je zvláště závažným porušením povinností nájemce.
7. Nájemce je povinen umožnit dle předchozí písemné výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej provádějícím přístup do předmětu nájmu:

- a) za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti předmětu nájmu,
 - b) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených právními předpisy.
8. Nájemce je povinen strpět úpravu předmětu nájmu nebo budovy, popřípadě přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu užívání a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánů veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma.
 9. Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany ve všech pronajatých prostorách podle platných právních norem a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, plynoucích z obecně závazných právních předpisů, a to zejména ze zákona 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 provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
 10. Nájemce je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení ve vlastnictví nájemce v pronajatém prostoru, tj. revize elektroinstalace. Nájemce bude zároveň zajišťovat porevizní opravy, a to v rozsahu drobné údržby. Zjištěné závady nad rámec drobné údržby je nájemce povinen neprodleně nahlásit pronajímateli. Nájemce bude pravidelně zasílat jedno vyhotovení protokolu o provedených revizích včetně záznamu o odstranění porevizních oprav pronajímateli.
 11. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností zajišťuje nájemce na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.
 12. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím subjektům jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení je zvlášť závažným porušením povinnosti nájemce.
 13. Nájemce odstraní v prostorách změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; 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.
 14. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech, které jsou podstatné pro plnění účelu nájmu, nebo které by mohly mít za následek škodu na předmětu nájmu. V případě záležitostí, které nemůže uspokojivě vyřešit pouze jedna smluvní strana, je druhá smluvní strana povinna jí poskytnout potřebnou součinnost.
 15. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci provedení nezbytných stavebních úprav předmětu nájmu tak, aby mohlo beze zbytku dojít k naplnění účelu nájmu dle této smlouvy,
 16. Pronajímatel se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu nájemce neumožní instalaci podobné technologie z důvodu vyloučení vzájemného rušení. Nájemce však nesmí bezdůvodně souhlas odepřít,

Článek VII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb, zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Změnit nebo doplnit tuto smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Nájemce se zavazuje předat požadavky na změny nebo doplnění této smlouvy vyžadující uzavření dodatků v dostatečném předstihu pro jejich projednání a schválení v Radě městského obvodu Ostrava-Jih. Nesplnění této podmínky je důvodem pro odmítnutí požadavku na uzavření dodatku k této smlouvě.
4. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost ostatních ustanovení této smlouvy či této smlouvy jako celku.
5. Za nájemce je oprávněn jednat Tomáš Sobol
Za pronajímatele je oprávněn jednat ve věcech:

smluvních: Ing. Růžena Hanslíková, vedoucí odboru bytového a ostatního hospodářství a po dobu její nepřítomnosti Mgr. Soňa Čingrová, vedoucí oddělení bytového technických: Ing. Jiří Holuša, referent-technik DaBF

6. Při změně kontaktních či oprávněných osob pronajímatele či nájemce není nutné uzavírat dodatek ke smlouvě. O této skutečnosti se druhá strana vyrozumí písemně.
7. Nájemce nemůže bez souhlasu pronajímatele postoupit svá práva a povinnosti plynoucí ze smlouvy třetí straně.
8. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoliv ze stran její doručení odmítne, či jinak znemožní.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
10. Vše, co bylo mezi smluvními stranami dohodnuto před uzavřením této smlouvy, ve věci týkající se předmětu této smlouvy, je právně irelevantní a mezi smluvními stranami platí jen to, co je dohodnuto v této smlouvě.
11. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran, přičemž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
12. Pronajímatel bere na vědomí, že zařízení Nájemce je nedílnou součástí telekomunikační sítě Nájemce a jako takové používá ochrany dle zák. č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů.
13. 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 26. 9. 2017 pod č. usn. 5407/132 na úřední desce od 17.10.2017 do 2.11.2017.
14. Tato smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 7.12.2017 pod č. usn. 5856/142.
15. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy, a to včetně všech případných příloh a dodatků, v centrálním registru smluv, zřízeném dle zákona číslo 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, je-li povinnost tuto smlouvu uveřejnit dána tímto zákonem. Registr smluv je trvale veřejně přístupný a obsahuje údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
16. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
Příloha č. 1 – půdorys umístění zařízení
Příloha č. 2 – schéma uchycení zařízení

Za objednatele

Datum: _____

Místo: Ostrava-Hrabůvka

Za zhotovitele

Datum: _____

Místo: _____

Bc. Martin Bednář

starosta obvodu

Tomáš Sobol

jednatel