

# Smlouva o nájmu

Číslo smlouvy nájemce: 022/2016 , číslo smlouvy pronajímatele: SML-081-2015

## I. Smluvní strany

### **Správa majetku města Jeseník, příspěvková organizace**

organizace zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Pr, vložka 5003

Sídlo: Masarykovo nám. 1/167, 790 01 Jeseník  
IČ: 72018763  
DIČ: CZ72018763  
Zastoupená: Radomírou Beierovou, pověřenou řízením organizace  
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“ nebo též „SMMJ“)**

**a**

### **Web4Soft Internet s.r.o.,**

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 44172

Sídlo: Masarykovo nám. 60/5, 790 01 Jeseník  
IČ: 28595734  
DIČ: CZ28595734  
Zastoupená: Davidem Hauerlandem, jednatelem společnosti  
Bankovní spojení: xxxxx  
Číslo účtu: xxxxx / xxxxx  
Bankovní spojení: xxxxx  
Číslo účtu: xxxxx / xxxxx  
Tel.: xxxxx  
E-mail: xxxxx

**(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 s komunikačními anténami, propojovacího venkovního a vnitřního vedení, datového rozvaděče (rack) s technologiemi (viz. příloha 1 – ke smlouvě), přičemž všechna tato zařízení budou umístěna na anebo v nemovitém objektu pronajímatele.

## III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel má na základě Zřizovací listiny v aktuálním znění ze dne 17.6.2013 svěřenu do správy mimo jiné administrativní budovu 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"). SMMJ je na základě uvedené Zřizovací listiny oprávněna mimo jiné vlastními úkony a na vlastní odpovědnost uzavírat nájemní smlouvy k uvedené administrativní budově.
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 zdi schodišťového tubusu o rozměru cca 1 m<sup>2</sup>, nezbytný pro instalaci stožáru a anténního systému bezdrátového připojení na internet. Anténní stožár přesahuje atiku cca 2,0 m a je upevněný do zdi,**
- b) **prostor cca 1 m<sup>2</sup> v podstřešní technologické místnosti D1c, nezbytný pro umístění datového rozvaděče**
- c) **prostor na administrativní budově - na části D2a, na fasádě o rozměru cca 0,25 m<sup>2</sup> včetně navazující kabeláže (připojení k internetu nájemce kuchyně)**

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 opotřebení 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 1.1.2017 do 31.12.2017.**
2. Výpověď z nájmu smí dát nájemce i pronajímatel. **Výpovědní lhůta je šestiměsíční**, 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 28595734, specifický symbol 7060**, a to na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu (faktury). 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 z části podle měřené spotřeby elektrické energie a z části podle příkonu instalovaného zařízení v pronajatém předmětu nájmu (spotřeba elektrické energie stanovená propočtem).
3. Nájemce prohlašuje, že jeho spotřeba elektrické energie stanovená propočtem (neměřená podružným elektroměrem) nepřekročí limit 90 kWhod za rok (max. příkon zařízení činí 10W).
4. **Za složku spotřeby elektrické energie stanovené propočtem nájemce uhradí pronajímateli paušální částku ve výši 327 Kč včetně DPH za rok.** Paušální částka je stanovena z posledního známého ročního průměru ceny elektřiny pronajímatele, který činil 3,63Kč/kWh včetně DPH. V případě, že dojde ke zvýšení ceny elektřiny (včetně souvisejících služeb, či z důvodu změny DPH) ze strany dodavatele služby, je pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit požadovanou paušální platbu o rozdíl mezi cenou novou a 3,63Kč/kWh včetně DPH. Navýšení platby za spotřebovanou elektřinu bude účinné ode dne navýšení ceny elektřiny ze strany dodavatele. Paušální platba za spotřebovanou elektřinu stanovenou propočtem bude součástí vyúčtovací faktury za spotřebu elektřiny za předchozí kalendářní rok.
5. Spotřeba elektrické energie zjištěná z podružného elektroměru bude nájemci přefakturována dle skutečné spotřeby a jednotkových cen, za které pronajímatel elektřinu nakupuje od dodavatele služby. V případě, že dojde ke zvýšení ceny elektřiny (včetně souvisejících služeb, či z důvodu změny DPH) ze strany dodavatele služby, je pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit požadovanou platbu o rozdíl mezi cenou novou a původní. Navýšení platby za spotřebovanou elektřinu bude účinné ode dne navýšení ceny elektřiny ze strany dodavatele.
6. Nájemce bude pronajímateli hradit **zálohu 3 000,- Kč/rok včetně aktuálně platné sazby DPH** na základě pronajímatelem vystavené zálohové faktury na spotřebu elektrické energie stanovenou podružným měřením. Zálohová faktura bude vystavena na celý rok vždy na začátku 1. čtvrtletí se splatností 14 dnů. Vyúčtování měřené spotřeby elektřiny bude součástí vyúčtovací faktury za spotřebu elektřiny za předchozí kalendářní rok.

7. 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 SMMJ, 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 činností 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, 7, 8 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 nájemcova prodlení se splněním uvedené povinnosti.
5. V případě, že dojde vlivem umístění zařízení nájemce anebo vlivem činnosti nájemce

k poškození, nepřiměřenému opotřebením 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 nájemcovy 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 nájemcovy 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 povinností, 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) vypracované nájemcem - jako 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:

V Jeseníku dne .....  
Pronajímatel:

.....  
Davidem Hauerland  
jednatel společnosti

.....  
Radomíra Beierová  
pověřená řízením organizace