

Nájemní smlouva č. 20180115 - ns

uzavřená podle § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění
(dále jen „NOZ“)

mezi

Obchodní firma: **Střední škola polytechnická, Olomouc, Rooseveltova 79**
Sídlo: Rooseveltova 472/79, 779 00 Olomouc – Nové Sady
IČ: 13643606
DIČ: CZ 13643606 – jsme plátcí DPH
Zastoupena: Ing. Alešem Jurečkou, ředitelem školy
Bankovní spojení: Komerční banka Olomouc
Číslo účtu: 36238-811/0100
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Obchodní firma: **ha-vel internet s.r.o.**
Sídlo: Olešní 587/11A, 712 00 Ostrava, Muglinov
IČ: 25354973
Zastoupena: Ing. Pavlem Halfarem, jednatelem společnosti
Bankovní spojení: UniCredit bank, a.s.
Číslo účtu: 1919191919/2700
Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddílu C, vložka 9719
(dále nájemce) na straně druhé

I. Pronajímatel

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že pronajímaný prostor střechy Domova mládeže je v jedinečném a výlučném vlastnictví Olomouckého kraje. Pronajímatel má tento prostor ve své správě. Nemovitosti jsou na ulici Rooseveltova č. p. 472/79, postavené na pozemku parcelní číslo 475 v katastrálním území 710814 Nové Sady u Olomouce, zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc, na LV č. 116.

1.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn činit právní kroky k pronájmu části této nemovitosti, včetně pronájmu části nemovitosti za účelem instalace radioreléového zařízení pro bezdrátovou komunikaci nájemce. Pronajímatel si je tímto prohlášením vědom odpovědnosti vyplývající z případné nepravdivosti tohoto tvrzení a tímto akceptuje povinnost k náhradě škody případně vzniklé v důsledku nepravdivosti tohoto prohlášení.

II. Předmět a účel smlouvy

2.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává ode dne podpisu této smlouvy nájemci k dočasnému užívání do nájmu ve své nemovitosti uvedené v článku I. této smlouvy prostor část střechy o výměře 9

m2, jejichž poloha a umístění v domě je vyznačena v projektové dokumentaci, jež tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2.2 Tato část nemovitosti se přenechává nájemci do nájmu za účelem instalace technologického celku pro bezdrátovou komunikaci (anténní systém, stožáry, rozvaděč, kabelové propojení v potřebném rozsahu atd.), který slouží nájemci k provozování jeho podnikatelské činnosti. Nájemce není oprávněn užívat najatou část nemovitosti pro jiný než smluvený účel a zejména ji nesmí užívat k takovým činnostem, které neodpovídají stavebně technickému účelu budovy, pro něž byla stavba zkolaudována.

2.3 Nájemce je oprávněn v průběhu trvání nájmu zaměnit instalovanou technologii technologií jinou, která je např. z důvodu technického zlepšení, úspory energie, finančních prostředků nebo z jiného obdobného důvodu vhodnější pro jeho činnost.

2.4 Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření k nemovitosti a že na pronajímaných prostorách nevznáší žádná práva a povinnosti, které by bránily jejich řádnému užívání dle této smlouvy.

2.5 Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo umístit zařízení nájemce není nijak omezeno. Vlastnictví budovy dokládá výpisem z katastru nemovitostí, vydaným nejdéle 1 měsíc před uzavřením smlouvy. Výpis z katastru nemovitostí je přiložen k této smlouvě jako Příloha č. 2.

2.6 Pronajímatel a nájemce výslovně prohlašují, že cena předmětu nájmu (nájemné) je vypočtena dle pronajatých m2 prostor uvnitř střešní nástavby a střechy. Nájemce je tak oprávněn umístit na pronajaté prostory viz odstavce 2.1 článku II. Technologický celek pro bezdrátovou komunikaci. Nájemce je přitom jednostranně oprávněn v průběhu nájmu rozsah instalovaného technologického celku pro bezdrátovou komunikaci měnit (tento rozsah oproti původní projektové dokumentaci rozšiřovat či snižovat), avšak vždy při respektování rozsahu pronajaté výměry střešní nástavby resp. střechy.

III.

Doba nájmu

3.1 Část nemovitosti specifikovanou v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel do nájmu na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou.

3.2 Nájem se sjednává od 1. 2. 2018.

3.3 Tato smlouva je oboustranně vypověditelná bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi druhé straně.

IV.

Nájemné

4.1 Nájemné za pronájem části nemovitosti specifikované v článku I. této smlouvy v rozsahu specifikovaném v čl. II. této smlouvy se stanovuje dohodou smluvních stran na částku **3.000,- Kč** (třitisíce korun českých) měsíčně bez daně z přidané hodnoty. Nájemné včetně DPH ze sjednaného nájemného bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně, a to vždy do 15 dne následujícího kalendářního měsíce, na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. V takto dohodnutém nájemném nejsou zahrnuty náklady na elektrickou energii spotřebovanou zařízením. Spotřeba elektrické energie bude hrazena pronajímateli 4 x ročně na základě odečtu skutečné spotřeby z podružného elektroměru, který nájemce v pronajaté části instaloval. Výše nájemného dle této smlouvy tak vychází z m2 pronajaté části střešní nástavby resp. pronajaté části střechy, a to bez ohledu na rozsah technologického celku pro bezdrátovou komunikaci, který je umístěn na předmětu nájmu dle této smlouvy.

4.2 Povinnost uhradit splatné nájemné je splněna odepsáním z účtu nájemce nebo složením nájemného v hotovosti do jeho pokladny, nedohodnou-li se účastníci jinak.

4.3 Povinnost nájemce platit nájemné začíná dnem 1. 2. 2018.

V.

5.1 Nájemce prohlašuje, že technologický celek, který umístil v nemovitosti, provozuje v souladu s hygienickými předpisy, neohrožuje zdraví osob, nemá negativní vliv na příjem televizního či rozhlasového signálu, ani jiné obdobné účinky. Nájemce se zavazuje, že i při eventuální výměně této technologie za jinou zajistí, aby jeho zařízení nemělo na své okolí negativní vlivy nebo nežádoucí vlastnosti a účinky.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

6.1 Nájemce je touto smlouvou oprávněn a zmocněn pronajímatelem (pronajímatel uděluje podpisem této smlouvy svůj písemný souhlas), aby nájemce provedl svým jménem a na vlastní náklad nad rámec sjednaného nájemného takové změny nájmu a rozvodů stávajících inženýrských sítí či sítě nové tak, aby předmět nájmu mohl řádně užívat k účelu stanovenému ve smlouvě a nájemce měl trvale zajištěn přístup k zařízení.

6.2 Takto nájemcem uhrazené provedené úpravy předmětu nájmu, či jiné další úpravy provedené se souhlasem pronajímatele, které **budou mít** charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon o daních z příjmu – dále jen ZDP), bude po dobu trvání této smlouvy v souladu s ustanoveními ZDP odepisovat nájemce. V souladu s § 28 odst. 3 ZDP pronajímatel nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu o hodnotu provedeného technického zhodnocení. Pronajímatel je povinen sdělit nájemci odpisovou skupinu, ve které je zaříděn pronajatý hmotný majetek. Ke dni ukončení nájmu má pronajímatel povinnost provést vypořádání technického zhodnocení provedeného nájemcem, a to ve výši zůstatkové ceny při rovnoměrném odpisování technického zhodnocení vypočtené v souladu s ustanovením ZDP.

6.3 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu rozsah potřebných oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikne.

6.4 Nájemce je oprávněn dát pronajatou část nemovitosti do podnájmu jiné osobě, pouze se souhlasem pronajímatele.

6.5 Pronajímatel souhlasí, aby nájemce umožnil vlastnímu poskytovateli internetového připojení instalaci spojovací antény a souvisejícího zařízení k technologickému celku pro bezdrátovou komunikaci, který v souladu s touto smlouvou nájemce umístil na pronajaté věci a který slouží nájemci k jeho podnikatelské činnosti.

6.6 Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienické a protipožární předpisy včetně předpisů o provádění kontrol elektrických zařízení.

6.7 Z bezpečnostních důvodů je nájemce oprávněn osvětlit a nasvítit technologický celek.

6.8 Nájemce je povinen umožnit na požádání pronajímateli přístup do pronajaté části nemovitosti za účelem kontroly, zda ji nájemce užívá řádným způsobem a ke sjednanému účelu.

6.9 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu řádně v souladu s touto smlouvou a dbát o jeho dobrý stav tak, aby jej mohl užívat pro své podnikatelské účely a je povinen zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde výlučně zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit, a to způsobem, který určí nájemce.

6.10 Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu předmětu nájmu nájemce. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

7.1 Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci dodávku elektrické energie k technologickému celku, který nájemce v pronajaté části nemovitosti instaloval..

7.2 Pronajímatel je povinen zamezit přístupu nepovolaných osob k technologickému celku, který nájemce v pronajaté části nemovitosti umístil, zajistit jeho neporušenost a zabezpečit jej před ztrátou, zničením či poškozením. Pokud pronajímatel zjistí, že na technologickém celku hrozí škoda, zavazuje se o tom nájemce okamžitě informovat a jestliže hrozí nebezpečí, bez prodlení přijmout opatření potřebná k tomu, aby ke škodě nedošlo anebo byla co nejmenší.¹

7.3 Pronajímatel umožní instalaci technologických celků s toutéž nebo obdobnou funkcí v předmětu nájmu a jeho okolí pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce, vyjma již instalovaných zařízení do podpisu této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že souhlas nebude bezdůvodně odmítnut a v případě, že se nevyjádří do 30-ti dnů od odeslání žádosti o udělení souhlasu, má se za to, že souhlasí.

7.4 Pronajímatel se zavazuje zdržet se každého jednání, které by mohlo ztížit, ohrozit nebo narušit funkci technologického celku instalovaného na jeho nemovitosti

7.5 Pronajímatel je povinen umožnit nájemci odstranění všech překážek, ať již technického, osobního či jiného charakteru, které by mohly ohrozit či narušit funkci technologického celku instalovaného na jeho nemovitosti.

7.6 Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci tak, aby jej nájemce mohl užívat ke sjednanému účelu, udržovat svým nákladem předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.

7.7 Pronajímatel umožní určeným pracovníkům nájemce či třetím oprávněným subjektům přístup do předmětu nájmu kdykoliv bez předchozího oznámení a do ostatních částí nemovitostí po předchozím oznámení nájemce vždy v případech, kdy takový vstup může být nezbytný k instalaci, obsluze, prohlídce či údržbě zařízení. Pracovníci nájemce se pronajímateli, resp. jeho zástupcům, při vstupu prokážou potvrzením nájemce, v případě pochybností občanským průkazem. Třetí oprávněné osoby se budou v objektu pohybovat vždy v doprovodu pracovníka ha-vel internet s.r.o., případně bude jejich vstup předem pronajímateli oznámen s předložením seznamu těchto osob.

7.8 Za tímto účelem předal při podpisu této smlouvy pronajímateli 2 sady klíčů od předmětu nájmu a přístupových cest k předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje nakládat s nimi s péčí řádného hospodáře a

zabránit jejich zneužití třetími osobami. V případě výměny nebo přidání nového zámku či změny stávajícího zabezpečení u přístupových tras k předmětu nájmu, je pronajímatel povinen nájemci tuto změnu neprodleně nahlásit a zajistit, aby byly nájemci doručeny příslušné klíče či prostředky pro umožnění přístupu k předmětu nájmu.

7.9 V souvislosti s výše uvedeným ustanovením umožní pronajímatel nájemci instalaci trezorku pro umístění předaných klíčů na vhodném místě vedle hlavního vchodu; jedná se o tubus průměru 34 mm a hloubce 133 mm.

7.10 V případě plánovaných úprav a prací v předmětu nájmu nebo jeho okolí, které by mohlo narušit provoz nebo ohrozit funkci a účel technologického celku, bude nájemce o těchto vyrozuměn pronajímatelem minimálně 2 měsíce předem.

7.11 Pronajímatel v případě, že tyto plánované úpravy a práce, změny či plánovanou odstávku elektrické energie nájemci neoznámí nebo neoznámí nastalé změny v přístupu, zavazuje se uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den, kdy bude v důsledku takto způsobené nemožnosti přístupu k předmětu pronájmu technologický celek pro bezdrátovou komunikaci mimo provoz. Pronajímatel je rovněž povinen oznámit nájemci plánovanou odstávku elektrické energie, a to nejpozději do 5 dnů před plánovaným datem odstávky.

7.12 Pronajímatel se zavazuje pojistit na celou dobu platnosti smluvního vztahu dle této smlouvy nemovitost uvedenou v čl. I. této smlouvy proti požáru a nahodilým událostem a dále pojistit svou odpovědnost za škody, které by mohl svou činností nájemci způsobit.

7.13 Pronajímatel je povinen oznámit nájemci plánovaný prodej nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy či její části nejméně 7 kalendářních dnů před uzavřením příslušné smlouvy a zároveň upozornit budoucího nabyvatele nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy či její části na existenci této nájemní smlouvy. Za porušení této povinnosti je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za jedno každé její porušení.

VIII.

Základní ustanovení

8.1 Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

8.2 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Nestanoví-li tato smlouva jinak, platí v ostatním ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

8.3 Jakékoliv změny této smlouvy mohou být sjednány výlučně formou písemných číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

8.4 Smluvní strany prohlašují, že i smlouvu přečetly, že porozuměly jejímu obsahu, který považují za dostatečně určitý a srozumitelný a na důkaz svobody a vážnosti své vůle ji opatřují svými podpisy.

Seznam příloh:

- Příloha č. 1 projektová dokumentace
Příloha č. 2 výpis z katastru nemovitostí

V Olomouci dne 18. 1. 2018

V Ostravě dne 15. 1. 2018

ha-vel[®]
FUTURE OF COMMUNICATION

6

ha-vel internet s.r.o.
Olešní 587/11A, 712 00 Ostrava - Muglínov
IČ: 25454973, DIČ: CZ25354973, www.ha-vel.cz

Za pronajímatele
Ing. Aleš Jurečka, ředitel školy

Za ha-vel internet s.r.o.
Bc. Radka Růžičková Bialá
Na základě plné moci ze dne 29.11.2017

STŘEDNÍ ŠKOLA POLYTECHNICKÁ,
OLOMOUC, ROOSEVELTOVA 79
IČ: 13643606 DIČ: CZ13643606
Tel.: 585 724 111 www.ssprool.cz
PSČ: 779 00 1