

č.j.: 12278/250/2005
AVIS: 05/014/0022.

PODŇAJEMNÍ SMLOUVA č.j. 097/V-1/2005

o podnájmu nebytových prostor, uzavřená podle zákona č. 116/90 Sb. v platném znění,
mezi smluvními stranami

ČSAD REALITY Ostrava a.s., Vítkovická 3056/2, 709 19 Ostrava - Mor. Ostrava

registrace v OR u Krajského soudu Ostrava, oddíl B, č. vložky 2078

zastoupena k tomu zmocněnou [REDAKCE], ředitelkou společnosti

IČ: 25827383

DIČ: CZ25827383

Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen nájemce)

a

Česká republika - Finanční ředitelství v Ostravě, Na Jízdárně 3, 709 00 Ostrava

zastoupena: [REDAKCE], zástupcem ředitele

IČ:

Bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen podnájemník)

za účasti

BUSINESS CENTRUM Ostrava a.s., Vítkovická 3083/1, 702 00 Ostrava

registrace v Obchodním rejstříku u Krajského soudu Ostrava, oddíl B., vložka 2709

zastoupena Ing. Stanislavem Purgerem, předsedou představenstva společnosti

IČ: 26816318

DIČ: CZ26816318

I.

Předmět smlouvy

1. ČSAD REALITY Ostrava a.s. prohlašuje, že je oprávněným nájemcem nemovitosti, a to budovy č.p. 3083, nacházející se v Moravské Ostravě na ulici Vítkovická 1, parcela č. 3350/11, a to na základě smlouvy ze dne 19.12.2003, uzavřené s vlastníkem budovy společností BUSINESS CENTRUM Ostrava a.s., IČ: 26816318.

Vlastnické právo je zaznamenáno v katastru nemovitostí pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, katastrálního pracoviště Ostrava, pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava, LV č. 6192.

2. Předmětem smlouvy je :
podnájem nebytových prostor ve shora uvedené nemovitosti, a to v tomto rozsahu :
 - část střechy budovy F, podlaží 13 pro umístění 2 ks antén
 - část místnosti 1403 v budově F, podlaží 14 pro umístění OCEP skříně o rozměrech 600 x 400 x 300 mm (schéma umístění tvoří přílohu č. 2 této smlouvy)

3. Nájemce přenechává podnájemníkovi do podnájmu předmět smlouvy a podnájemník v souladu s touto smlouvou předmět podnájmu užívat. Nájemce se zavazuje, že nebude po dobu podnájmu neoprávněně zasahovat do podnájemního práva podnájemníka a v souladu s touto smlouvou zabezpečí řádné plnění služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu.

II.

Účel užívání

1. Podnájemník bude nebytové prostory uvedené v Čl. I. bodu 2 užívat k umístění zařízení pro přenos radiotelekomunikačních signálů za účelem provozu telekomunikačních zařízení a umístění anténních nosičů.
2. Nájemce prohlašuje, že předmět podnájmu je dle svého stavebně - technického určení vhodný pro účel podnájmu sjednaný v této smlouvě a toto užívání odpovídá charakteru předmětu podnájmu v souladu s obecně závaznými předpisy.
3. Podnájemník může změnit dohodnutý účel užívání jen s písemným souhlasem nájemce

III.

Výše úhrady podnájmu a způsob platby

1. Pro stanovení výše úhrady za podnájem byla v souladu se zák. č. 526/90 Sb. dohodnutá sazba přesně stanovená přílohou č. 1 "Cenová ujednání", která je nedílnou součástí této smlouvy. V úhradě za podnájem jsou zahrnuty náhrady za používání společných prostor, účelových komunikací, výtahů a telefonních rozvodů v budově.
2. Částka za podnájem, ve výši 1/4 dohodnuté roční platby za podnájem, bude hrazena podnájemníkem na základě faktury vystavené nájemcem vždy koncem druhého měsíce daného čtvrtletí se 14-ti denní splatností, na účet nájemce. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění bude považován den vystavení daňového dokladu (faktury). Při nedodržení ihůty splatnosti si nájemce vyhrazuje právo účtovat podnájemníkovi úroky z prodlení ve výši 0,05% fakturované částky za každý den prodlení. Dnem úhrady se rozumí den připsání platby ve prospěch účtu nájemce.
3. Nad rámec úhrady za podnájem hradí podnájemník náklady na el. energii, jejíž poskytování je s předmětem podnájmu spojeno. Částka za el. energii je stanovena jednotnou čtvrtletní paušální částkou (uvedenou v příloze č. 1.) bez nároku na roční vyúčtování.
4. Podnájem a služby s podnájemem spojené se zdaňují příslušnou sazbou DPH, dle zákona o DPH platného v době vystavování daňového dokladu.
5. Nájemce má právo navrhnout zvýšení ceny podnájmu nebytových prostor, pozemků a vybavení v případě, že do pronajatých prostor bude nucen nebo povinen vynaložit náklady k jejich zhodnocení nebo s ohledem na pohyb cen a míru inflace zveřejněnou ČSU nebo MF. V případě, že podnájemník tuto skutečnost neakceptuje, nájemci svědčí výpovědní důvod z této smlouvy.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. **Podnájemník je povinen**
- projednat případnou změnu sjednaného užívání předem s nájemcem

- užívat předmět podnájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav, zabránit jeho poškození
- hradit škody způsobené neopatrným nebo nesprávným zacházením s pronajatým majetkem, pečovat o pronajaté prostory, chránit je před poškozením a upozornit nájemce na potřeby oprav a údržby
- podnájemník je oprávněn na základě písemného souhlasu nájemce provést svým jménem a na své náklady takové změny pronajímáných prostor a rozvodů inženýrských sítí tak, aby předmět podnájmu mohl být řádně užíván k účelu stanovenému v této smlouvě. Jedná se zejména o stavební úpravy a změny ve stávajícím způsobu užívání, a dále pak instalace vlastního techn. zařízení.
- udržovat své technické zařízení ve stavu, který odpovídá platným normám a to tak, aby nedošlo k ohrožení osob a majetku, a to po celou dobu trvání podnájmu
- dojde-li k porušení jiného zařízení (rušení signálu antén ostatního vysílacího zařízení apod.) umístěným vysílacího zařízení podnájemníka nebo při instalaci a údržbě zařízení podnájemníka, zavazuje se podnájemník závady odstranit na vlastní náklady
- označit své technické i jiné zařízení tak, aby bylo zřejmé, že se jedná o majetek podnájemníka
- dodržovat veškeré předpisy související s předmětem podnájmu zejména pak, bezpečnostní, požární a ekologické, dle přílohy č.3.
- v předmětu nájmu zajišťuje podnájemník péči o BOZP a PO ve smyslu platných předpisů a je odpovědný za škody, které vzniknou jeho provozní činností. Zařízení je majetkem podnájemníka a podnájemník na vlastní náklady zajišťuje jeho revize, údržbu, opravy a pojištění.
- umožnit nájemci na jeho žádost vstup do pronajatých prostor za účelem jejich kontroly, revize a zabezpečení oprav
- nejpozději ke dni ukončení podnájmu uvést předmět podnájmu, resp. ty jeho části, které byly dotčeny instalací zařízení podnájemníka, do stavu odpovídajícímu stavu ke dni zahájení stavby, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- podnájemník je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do dalšího podnájmu jen s písemným souhlasem nájemce

2. Nájemce je povinen

- provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení tvořících součást pronajímáných nebytových prostor
- zapůjčit podnájemníkovi na požádání veškeré podklady, včetně dokumentace a revizních zpráv týkajících se pronajímáných nebytových prostor, potřebných k realizaci případných stavebních úprav
- zabezpečovat řádný výkon veškerých služeb, s nimž je užívání nebytových prostor dle předmětu této smlouvy spojeno

- umožnit určeným pracovníkům podnájemníka, či třetím oprávněným osobám ,přístup do předmětu podnájmu kdykoliv, a do ostatních částí nemovitosti po oznámení podnájemníka v případech, kdy je takový vstup nezbytný k instalaci, obsluze, prohlídce, či údržbě zařízení
- oznámit plánovaný výpadek dodávky el. energie alespoň sedm pracovních dnů před tímto výpadkem písemnou formou

V.

Doba trvání podnájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Smluvní strany se dohodly, že smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran, přičemž platí datum pozdějšího podpisu.
2. Nájemce a podnájemník jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu bez uvedení důvodu, přičemž si smluvní strany dohodly obecnou výpovědní dobu v délce 3 měsíců , která počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Smluvní vztah může zaniknout také písemnou dohodou smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze vypovědět písemnou výpovědí zaslanou na adresu druhé smluvní strany, uvedenou v záhlaví této smlouvy popř. na avízovanou aktuální adresu. V případě, že se výpověď nepodaří doručit , začíná výpovědní lhůta běžet první den měsíce následujícího po měsíci , v němž byla zásilka obsahující výpověď odesílateli vrácená jako nedoručitelná.
5. V případě neuhrazení nebo prodlení s placením podnájmu nebo služeb spojených s podnájmem za dobu delší 30-ti dní po splatnosti faktury, může nájemce tuto smlouvu vypovědět okamžitě, pokud před podáním výpovědi písemnou formou upozornil podnájemníka na porušení smluvních povinností a podnájemník ani po tomto upozornění ve lhůtě jemu dodatečně poskytnuté dlužné částky na podnájmu a službách s podnájmem spojených neuhradil. V takovém případě je výpovědní lhůta sedmidenní. Nepodařili se výpověď doručit platí obdobně ustanovení odstavce 4 článku V.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřená po vzájemném projednání a podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 116/90 Sb. v platném znění, občanským zákoníkem a zákonem č. 526/90 Sb. v platném znění.
3. Smluvní strany se dohodly, že jsou za ně oprávněny jednat níže uvedené osoby:

za nájemce : [REDACTED]

za podnájemníka : [REDACTED], zástupce ředitele
4. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze po dohodě obou smluvních stran formou písemného dodatku, s výjimkou cen regulovaných a sazbou DPH, které je nutno respektovat.

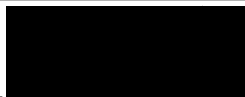
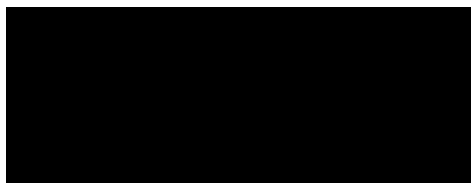
5. Smlouva byla vypracována ve čtyřech exemplářích s platností originálu. Každá strana obdrží jedno vyhotovení a podnájemník dvě vyhotovení.

Přílohy :

- číslo 1 Cenová ujednání
- číslo 2 Schéma umístění technologie
- číslo 3 Bezpečnostní předpisy

Nájemce:

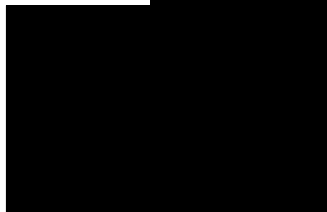
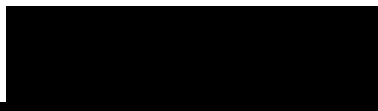
V Ostravě dne 1.11.05



ředitelka

Podnájemník:

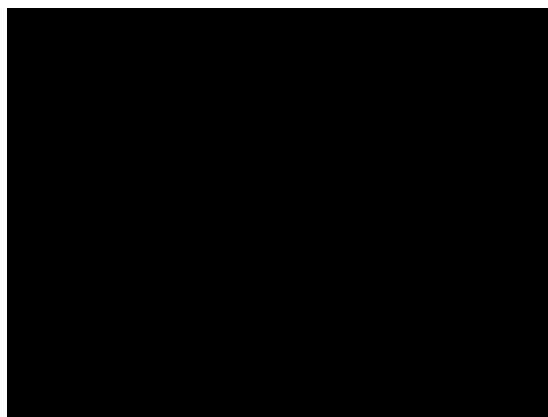
V Ostravě dne 1.11.05



zástupce ředitele

Pronajímatel:

V Ostravě dne 1.11.05



Cenová ujednání k podnájemní smlouvě č.j. 097/V-1/2005

podnájem nebytových prostor a ploch

úhrada za podnájem	m ² (ks)	sazba v Kč/m ² /rok v Kč/ks/rok	ročně Kč	čtvrťl. Kč	čtvrťl. Kč zaokr.
anténní nosiče	2,00	6 000,00	12 000,00	3 000,00	3 000,00
Část místnosti F1403	1,00	3 000,00	3 000,00	750,00	750,00
celkem			15 000,00	3 750,00	3 750,00

služby s podnájemem související

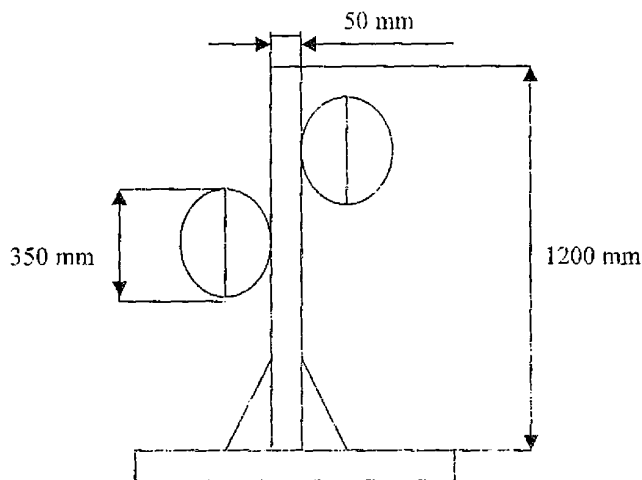
úhrada za služby	m ²	sazba	ročně Kč	čtvrťl. Kč	čtvrťl. Kč zaokr.
el. energie	paušál		1200,00	300,00	300,00

Částky jsou uvedeny bez DPH. K těmto částkám bude připočtena příslušná sazba DPH, dle zákonů platných v době vystavení daňového dokladu.

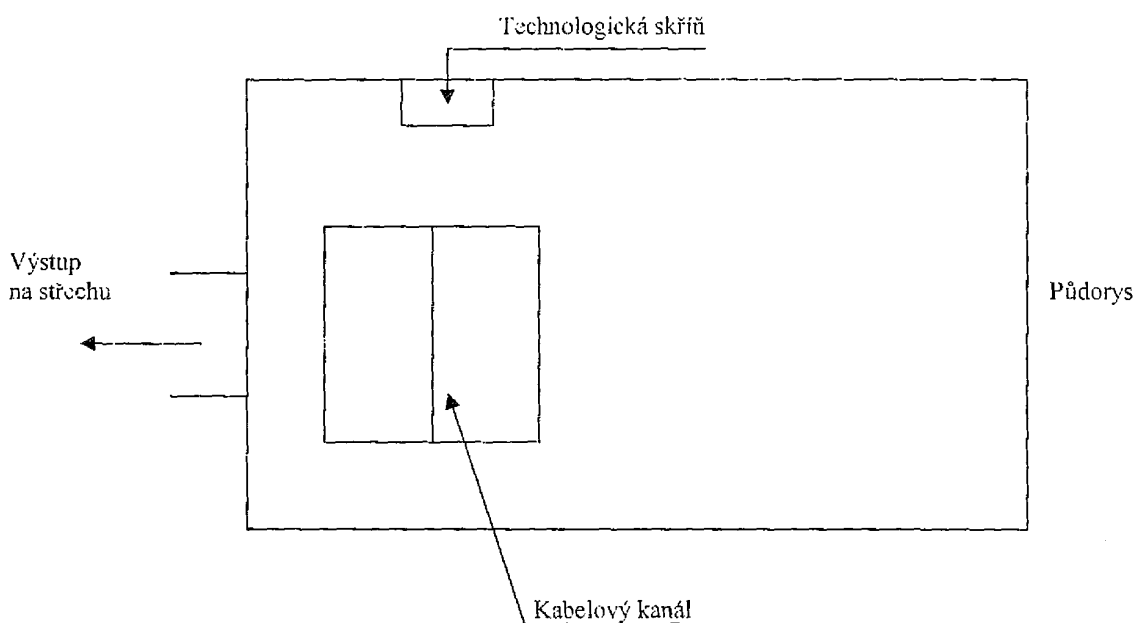
Celkem čtvrtletní úhrada činí - Kč (bez DPH) 4 050,00 Kč

Příloha č. 2 k PS 097/V-1/2005

Skica umístění antén a technologické skříně na budově ČSAD



Pozn.: Stožár bude ukotven na 3 betonových dlaždicích o velikosti 500x500 mm



Technologická skříň o velikosti 600x400x250 mm bude umístěna na zdi (viz obrázek) ve výšce cca 300mm nad podlahou. Umístění anténního stožáru bylo dohodnuto s p.Kočím z ČSAD Reality. Antény budou propojeny s technologií koaxiálními kabely umístěnými na kabelových roštích a v kabelovém kanálu. Napájecí napětí technologie je jednofázové 230V, příkon cca 20VA.

**Povinnosti podnájemníků
z hlediska předpisů v oblastech BOZP, PO, ekologie, energetiky a metrologie**

Podnájemník je povinen :

1. Pronajaté prostory a pronajatá technická zařízení provozovat za podmínek stanovených právními a ostatními předpisy platnými pro oblast BOZP, PO, ekologie, energetiky a metrologie. Jedná se zejména o zabezpečování nebo provádění předepsaných prohlídek, kontrol, revizí, údržby a oprav předmětu nájmu.
2. V rámci dodržování předpisů v oblasti PO byla bezpečnostním technikem nájemce zpracována pravidla PO, vč. dokumentace PO pro daný objekt. Tato pravidla byla zástupci podnájemníka předána proti podpisu. Podnájemník je povinen tato pravidla v plném rozsahu dodržovat. Dále je podnájemník povinen zpracovat a používat vlastní dokumentaci předepsanou předpisy, kontrolovat technický stav pronajatých prostor a pronajatých technických zařízení a plnit veškeré povinnosti vyplývající z ustanovení právních předpisů v oblastech BOZP, PO, ekologie, energetiky a metrologie. Každou mimořádnou událost neprodleně ohlásit písemnou formou nájemci.
3. Pronajaté prostory a technická zařízení používat pouze k účelům nezbytným k zajištění předmětu své činnosti a v rozsahu stanoveném podnájemní smlouvou. Neprovádět neodborné opravy a nepřetěžovat elektrické obvody připojováním nadměrného počtu spotřebičů. Jakékoliv změny v účelu užití a technickém provedení těchto prostor předem projednat s nájemcem.
4. Předem písemně oznámit nájemci provádění prací a činností spojených se zvýšeným nebezpečím vzniku úrazů, požárů, havárií nebo provozních nehod, které mohou negativně ovlivnit bezpečnost provozu v prostorách nájemce.
5. Zabezpečit, aby vlastní zaměstnanci, třetí osoby (zákazníci, návštěvy) se zdržovali a pohybovali v prostorách určených podnájemní smlouvou. Při pohybu mimo tyto prostory jsou všechny osoby povinny užívat pouze komunikace k tomuto účelu vyhrazené.
6. V prostorách a zařízeních společně užívaných s jinými podnájemníky respektovat obecné bezpečnostní požadavky, jakož i pokyny k zajištění bezpečnosti vydané pro tyto prostory a zařízení nájemcem..
7. Dopravní prostředky odstavovat pouze v prostorách k tomu určených a tyto odpovídajícím způsobem zabezpečit proti násilnému vniknutí a krádeži.
8. Umožnit pověřeným pracovníkům nájemce vstup do pronajatých prostor a k technickým zařízením, a to za účelem kontroly, údržby apod.
9. Uložit na místě stále strážní služby pro případ mimořádné události (požár, provozní nehoda, havárie) v zapečetěné obálce klíče od pronajatých prostor, technických zařízení a mechanismů, včetně adres a telefonních čísel odpovědných osob. S nájemcem projednat režim vydávání těchto obálek (osoby, situace).