

# SMLOUVA O UMÍSTĚNÍ ZAŘÍZENÍ

## Pronajímatel:

### **Statutární město Ostrava**

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

### **Městský obvod Ostrava-Jih**

se sídlem: Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

Zastoupený Bc. Martinem Bednářem, starostou

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

Peněžní ústav: Komerční banka a.s.

Číslo účtu: 19-1520761/0100

## nájemce:

TELMEDIA s.r.o.

se sídlem: Pardubice, U Josefa 152, PSČ 530 09

zastoupený: Jiřím Dvořáčkem, jednatelem

IČO: 25993241

DIČ: CZ25993241

Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s.

č. účtu: 171517696/0600

telefon: 777705211

zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl C., vložka 18891

**uzavírají podle §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání.**

## **Čl. 1**

### **Předmět smlouvy**

1. Předmětem smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání za účelem umístění zařízení provozovatele sloužícího k poskytování služeb elektronických komunikací (dále jen stanice) na střeše (jak je blíže vymezeno v příloze č. 1 této smlouvy) budovy č. p. 2949, adresní místo Horymírova 14, 700 30 Ostrava, který je součástí pozemku p. č. st. 4468. Nemovitá věc ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřená do správy městského obvodu Ostrava-Jih.
2. Součástí nemovité věci je prostor vymezený v příloze 1 (dále jen „prostor“)
3. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci prostory za účelem umístění zařízení pro přenos dat a umístění potřebné technologie na střeše nemovité věci dle Technické specifikace, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „účel užívání“).
4. Nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich určením pro účel užívání a nemá právo v nich 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.

5. Změní-li nájemce účel užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je takové jednání zvláště závažným porušením povinností nájemce.
6. Pronajímatel a nájemce objektu se dohodli, že pronajímatel je na základě této smlouvy oprávněn:
  - v prostoru instalovat a provozovat stanici a to včetně instalace a montáže na stávající stožár s přístupovou technologií
  - provést připojení stanice na rozvod elektrické energie v rozsahu potřebném k zajištění provozu stanice
  - uvedené zařízení nebude ukotveno do střešní konstrukce ani do konstrukce obvodového zdiva objektu. Zařízení bude řádně zatíženo proti povětrnostním vlivům.
7. Nájemce prohlašuje, že se důkladně a prokazatelně seznámil s technickým stavem prostor a že tyto jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

## **Čl. 2**

### **Provozní režim instalovaných zařízení**

Instalovaná zařízení provozovatele pracují v automatickém režimu bez obsluhy. Příkon všech zabudovaných zařízení v normálním pracovním režimu dosahuje dlouhodobé průměrné hodnoty 20W. Maximální špičkový příkon může krátkodobě dosáhnout hodnoty až 40W.

## **Čl. 3**

### **Sjednaná doba pro umístění zařízení**

Tato smlouva se uzavírá na dobu 5 let, počínaje dnem účinnosti smlouvy. Smluvní strany se mohou dohodnout na dalším prodloužení trvání této smlouvy.

## **Čl. 4**

### **Výše a splatnost úhrady za umístění zařízení a náklady za služby**

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši 1 200,- Kč (slovy: tisícdvěstěkorunčeských) měsíčně bez DPH, přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemné bude hrazeno měsíčně, přičemž dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 1. den kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Nájemce uhradí nájemné na základě daňového dokladu (dále jen „faktura“) vystaveného pronajímatelem. Lhůta splatnosti faktur je dohodou stanovena na 14 kalendářních dnů od prokazatelného doručení druhé smluvní straně. Úhrada nezahrnuje náklady na odebranou el. energii potřebnou pro provoz zařízení.
3. Nájemné bude placeno 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, a to v korunách českých (Kč). Nájemné se považuje za uhrazené dnem, kdy bylo připsáno na účet pronajímatele platbou s řádně uvedenými platebními údaji tak, aby pronajímatel mohl platbu identifikovat. Nelze-li platbu identifikovat, je nájemce v prodlení.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. Tato skutečnost bude nájemci dána na vědomí písemnou formou, a to doručením výpočtového listu bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným statistickým úřadem, nejpozději však do 30. 6. kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění.
5. Zvýšení nájemného dle odst. 4 tohoto článku je pak účinné od nejbližší následujícího 1. 7.
6. Nájemné bude dle odst. 4 tohoto článku navýšeno nejdříve následující kalendářní rok po uzavření této smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje, že odběr elektrické energie si zajistí samostatnou smlouvu s dodavatelem energie na své vlastní náklady.

## Čl. 5

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### 1. Práva a povinnosti nájemce

- 1.1. Nájemce je povinen v chovat tak, aby nedocházelo k jejich poškození. V případě, že v důsledku činnosti nájemce nebo v důsledku umístění zařízení v prostoru dojde ke škodám na majetku pronajímatele, je nájemce povinen tyto škody na vlastní náklady odstranit, do 10 kalendářních dní, kdy při porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení. Pronajímatel je oprávněn odstranit škody na náklady nájemce i bez předchozí výzvy. Za den odstranění takové škody se pak pro účely výpočtu smluvní pokuty považuje den, kdy škoda bude skutečně odstraněna.
- 1.2. Nájemce může využívat prostor v souladu s účelem užívání, a to v souladu s čl. 1 odst. 6. této smlouvy.
- 1.3. Všechny úpravy prostor, které si vyžádá jejich přizpůsobení smluveného účelu, musí být předem projednány oběma stranami a schváleny písemně pronajímatelem.
- 1.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli.
- 1.5. Nájemce zodpovídá za bezpečnost práce a požární ochranu při montáži, údržbě a provozu svého zařízení.
- 1.6. Nájemce je oprávněn přizpůsobovat instalovanou technologii včetně antén danému stavu techniky a jeho potřebám a změnit ji zcela nebo částečně, avšak pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 1.7. Nájemce je povinen za účelem pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám mít uzavřenu příslušnou pojistku, a to nejméně po dobu trvání této smlouvy. Nájemce je povinen na výzvu předložit originál pojistky oprávněné osobě pronajímatele k nahlédnutí. Při porušení některé z těchto povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení.
- 1.8. Veškeré stavební úpravy v prostorách může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, pokud si tyto stavební úpravy vyžadují. Porušení tohoto ujednání nájemcem je zvláště závažným porušením povinností nájemce.
- 1.9. Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany v prostorách podle obecně závazných právních předpisů a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem 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 provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.
- 1.10. 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 porevizi 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 porevizi oprav pronajímateli.

#### 2. Práva a povinnosti pronajímatele

- 2.1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci napojení a odběr elektrické energie v rozsahu potřebné pro provoz zařízení.
- 2.2. Pronajímatel předá nájemci prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
- 2.3. Pronajímatel je povinen udržovat předmětné prostory svým nákladem ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
- 2.4. Pronajímatel umožní určeným pracovníkům provozovatele zařízení přístup ke stanici bez časového omezení tj. 24 hodin denně, 7 dnů v týdnu – podle aktuální potřeby zajišťování provozu stanice.

- 2.5. Pronajímatel se zavazuje, že projedná předem s provozovatelem zařízení případné umístění jiného zařízení na objektu uvedeném v čl. 1 této smlouvy, aby nedošlo k rušení provozu zařízení provozovatele.

## **Čl. 6**

### **Náklady na zařízením spotřebovanou elektrickou energií**

Náklady na odebranou elektřinu ze společných prostor jsou hrazeny přímo společností ČEZ, a.s., na základě zasílaných faktur od společnosti ČEZ, a. s.

## **Čl. 7**

### **Skončení smlouvy**

1. Před uplynutím sjednané doby může být smlouva ukončena dohodou smluvních stran nebo výpovědí kterékoliv smluvní strany a to z důvodů uvedených v odstavci 2 tohoto článku smlouvy, nestanoví-li smlouva něco jiného.
2. Vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby je možné jen písemně, a to z následujících důvodů:  
nájemce užívá předmětný prostor v rozporu s touto smlouvou,
  - ztratí-li nájemce zařízení způsobilost k provozování své činnosti,
  - předmětný prostor se stane nezpůsobilý ke smluvenému užívání,druhá smluvní strana hrubě porušuje své povinnosti vyplývající ze smlouvy
  - majitel objektu se rozhodl s objektem naložit tak, že provozování zařízení není nadále možné (například asanace)
  - dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného zařízení v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat.
3. Výpovědní doba je ve výše zmíněných případech tříměsíční, nestanoví-li tato smlouva něco jiného a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení písemného vyhotovení výpovědi jedné smluvní strany vůči druhé smluvní straně. Výpověď může být druhé smluvní straně předána buď osobně, nebo jí může být doručena doporučenou poštou prostřednictvím nájemce poštovních služeb. Za řádně doručenu výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát.
4. 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.
5. Nájemce poruší povinnost zvláště závažným způsobem zejména obdobně dle ust. § 2291 a dle ust. § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
6. Vyklidí-li nájemce prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
7. 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.
8. Nájemce odstraní v prostorách všechny změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; 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. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, je pronajímatel oprávněn odstranit takové změny na náklady nájemce a může vůči němu uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinnosti ze strany nájemce vznikla snížením hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

9. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
10. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného ve výši posledního ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá.

## **Čl. 9**

### **Vypořádání při ukončení sjednané doby umístění zařízení**

Při ukončení sjednané doby umístění zařízení je provozovatel zařízení povinen uvolnit předmětný prostor a vrátit jej majiteli objektu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebením a majitelem objektu schváleným úpravám.

## **Čl. 10**

### **Mimosmluvní užívání prostoru**

1. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že nájemce bezesmluvně užíval předmět nájmu v období od skončení účinnosti smlouvy č. 42/2013, ze dne 14.8.2013 do dne účinnosti této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání předmětu nájmu dle odst. 1 tohoto článku nájemce pronajímateli zaplatí náhradu ve výši nájemného ujednaného v této smlouvě, dle platebních podmínek uvedených v této smlouvě, a to do 15 dnů od doručení faktury vystavené pronajímatelem.
3. Faktura dle odst. 2 tohoto článku bude pronajímatelem vystavena a nájemci doručena do 14 dnů od účinnosti této smlouvy.
4. Nezaplacením náhrady ve lhůtě splatnosti tato smlouva zaniká, a to dnem prodlení nájemce.

## **Čl. 11**

### **Ostatní ujednání**

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami a účinnosti dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětných prostorách nevážnou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy.
3. Tuto smlouvu lze měnit jen číslovanými písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží provozovatel zařízení a tři vyhotovení obdrží majitel objektu.
5. 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 28.6.2018 pod č. usn. 7012/173 na úřední desce od 16.7.2018 do 1.8.2018.
6. Tato smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 30.8.2018 usn. č. 7339/180.

Příloha č. 1 Technická specifikace

V Ostravě dne: \_\_\_\_\_

Za nájemce

V Ostravě dne: \_\_\_\_\_

Za pronajímatele

.....  
Jiří Dvořáček - jednatel

.....  
Bc. Martin Bednář, starosta