Nájemní smlouva

Pronajímatel:
Fakultní nemocnice Brno
Jihlavská 20
639 00 Brno
Bankovní spojení: KB Brno-město
Zast. MUDr. Janem Burianem – ředitelem

IČO: 65269705
DIČ: neplátce

č.ú. 71234-621/0100

a

Nájemce:
FASTER CZ s.r.o.
Obřanská 60
614 00 BRNO
Bankovní spojení: KB Brno-venkov
Zast. Ing. Miloslavem Škorpíkem, jednatelem

IČO: 60722266

č.ú. 1097450247/0100

uzavírají dle ust. § 663 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění nájemní smlouvu

Čl. 1
Předmět nájmu

1. Popis pronajímaných prostor
   Pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem, mezi který mimo jiné patří i prostory ve FN Brno - pracoviště Nemocnice Bohunice, Jihlavská 20, Brno – objekt LT. Předmětem nájmu je část střechy výše uvedeného objektu o ploše 2 m^2. Pro tento nájemní vztah se sjednává úprava podle §§ 663-684 obč. zákoníku.
2. Stav pronajímaných prostor
   Nájemce je s technickým stavem pronajímaných prostor seznámen a souhlasí s tím, že jsou způsobilé k užívání ve smyslu čl. 2 této smlouvy.
3. Předání pronajímaných prostor
   Předmětné prostory budou nájemci předány k plné dispozici od dne účinnosti smlouvy.

Čl. 2
Účel nájmu

Předmětné prostory jsou pronajímány za účelem zřízení a provozování telekomunikačních uzlů nájemce a umístění mikrovlnného pojítka na střeše předmětného objektu. Umístění antény bude specifikováno na plánku č. 1, který se označuje jako Příloha č. 1. Všechny úpravy (tj. stavební úpravy pronajatého prostoru, anténní stožáry na střeše, tahy kabelů mezi anténami a ostatní technologii a způsob připojení k rozvodu el. energie) budou zachyceny v projektu, který bude odsouhlasen pronajímatelem.

Projekt bude respektovat platné technické normy, právní předpisy i oprávněné zájmy, potřeby a požadavky pronajímatele, popř. dalších uživatelů nemovitosti, se kterými bude nájemce seznámen do doby vydání pravomocného stavebního povolení.

Čl. 3
Provozní režim

Zařízení ZS, instalovaná v pronajatých prostorách, pracují v automatickém režimu bez obsluhy. Příkon všech zabudovaných zařízení v normálním pracovním režimu dosahuje dlouhodobé průměrné hodnoty 0,05 kW. Maximální špičkový příkon může v případě regulace teploty místnosti klimatizací krátkodobě dosáhnout hodnoty až 0,05 kW (zařízení je umístěno v neklimatizované místnosti).

Čl. 4
Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 5 let. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Po uplynutí této sjednané doby se mohou smluvní strany dohodnout na prodloužení smlouvy jejím písemným dodatkem.

Čl. 5
Výše a splatnost nájemného a náklady za služby

1. Výše nájemného a poskytovaných služeb
   V souladu s platnými právními předpisy bylo dohodnuto nájemné za předmět nájmu podle čl. 1 v celkové výši 100 000,- Kč/rok (slovy: stotisíc korun českých).
   V nájemném nejsou zahrnuty náklady na poskytované služby. Smluvní strany sjednávají měsíční paušální částku za poskytované služby ve výši 300,00 - Kč (slovy třista korun českých). Jedná se o poskytované služby: *elektrická energie*. Při větším odběru elektrické energie uhradí nájemce všechny doložené doplatky, které vzniknou pronajímateli.
2. Splatnost nájemného, vč. nákladů za poskytované služby
   Nájemné a náklady za poskytnuté služby budou nájemci účtovány měsíčně ve výši:

Nájemné	8 334,- Kč (=po zaokrouhlení)
Služby	300,- Kč
Celkem	8 634,- Kč

   Nájemné a náklady za poskytnuté služby budou fakturovány pronajímatelem se splatností do 14 dnů od doručení faktury nájemci. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena 3.den po odeslání.
   Sankční ujednání
   V případě prodlení s platbou nájemného uhradí nájemce pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené příslušným právním předpisem.
   V případě prodlení platby nájemného delší než jeden měsíc projedná pronajímatel s nájemcem důvody zpoždění a způsob a termín nápravy.
3. Změna nákladů za poskytované služby a výše nájemného
   Pokud dojde ke zvýšení úhrady za poskytované služby ze strany dodavatele těchto služeb, je oprávněn pronajímatel vždy zvýšit nájemci jednostranně úhradu za tyto služby úměrně zvýšení úhrady za služby, kterou je povinen platit za službu jejímu dodavateli. Ke zvýšení úhrady za služby dochází na základě oznámení této skutečnost i nájemci pronajímatelem. Nájemce je povinen takto zvýšenou úhradu za služby hradit automaticky bez dalšího, a to od měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení. Nesplnění této povinnosti je důvodem pro vypovězení této smlouvy ze strany pronajímatele.

5. Inflační doložka

Výše nájemného bude od r. 2002 každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to automaticky po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně k 1.1. daného roku, v němž je oprávněn tuto změnu dorovnat ve faktuře při následující platbě nájemného.

Čl. 6
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce

1.1. Nově montovaný anténní systém nesmí ovlivňovat stávající komunikační systémy pronajímatele a stávajících nájemců .
Všechny instalované systémy a zařízení budou splňovat zákonné předpoklady, zejména bezpečnostní, hygienické a homologační. Pronajímatel neodpovídá za obsah komunikací. Nájemce prohlašuje, že komunikace na pronajatých zařízeních bude v souladu se zákony ČR a nebude poškozovat zájmy či pověst pronajímatele.

1.2. Nájemce bude s pronajatými prostorami řádně zacházet a bude dbát o jejich dobrý stav, zabrání jejich poškozování zejména svévolnému. Pokud přesto jeho činností dojde ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit.

1.3. Nájemce může využívat pronajaté prostory v rozsahu daném čl. 2.

1.4. Všechny úpravy pronajímaných prostor (jedná se o jejich případné stavební úpravy nebo zásahy jejich současné stavební dispozice, event. změny v rozvodech inženýrských sítí), které si vyžádá jejich přizpůsobením smluvenému účelu nájmu, musí být předem projednány oběma smluvními stranami a schváleny pronajímatelem. Veškeré tyto úpravy budou zachyceny v projektu a při realizaci úprav pronajímaných prostor k smluvenému účelu musí být respektovány platné technické normy a právní předpisy. Náklady na tyto úpravy uhradí nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak.

1.5. Úpravy pronajímaných prostor provedené nájemcem 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 příjmů – dále jen ZDP), bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce. V souladu s § 28 odst. 3 ZDP pronajímatel nezvýší vstupní cenu pronajímaných prostor o hodnotu těchto úprav a souhlasí, že tyto úpravy budou zařazeny do 5. odpisové skupiny.

1.6. Všechna potřebná povolení schvalovacích institucí, v souvislosti s uvedením ZS do provozu, si zajistí na vlastní náklady nájemce. Zařízení je majetkem nájemce a nájemce na vlastní náklady zajišťuje jeho revize, údržbu, opravy a pojištění.

1.7. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události, je povinen dodržovat bezpečnostní a požární předpisy v objektu ve smyslu platných předpisů a je odpovědný za škody, které vzniknou jeho provozní činností.

1.8. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli. Stejnou povinnost má i pronajímatel vůči nájemci. V případě, že upozorněná strana nebezpečí a závady bez zbytečného odkladu neodstraní, je ohrožená strana oprávněna odstranit nebezpečí a závady na náklady strany v prodlení.

1.9. Nájemce je oprávněn přizpůsobovat instalovanou technologii ZS včetně antén a mikrovlnného připojení danému stavu techniky a jeho potřebám a změnit ji zcela nebo částečně, pokud se tím nerozšiřuje rozsah předmětu nájmu dle čl. 1 této smlouvy.

1.10. Nájemce se zavazuje, že zařízení neprodleně vyřadí z provozu nebo neprodleně zajistí jinou vhodnou úpravu (přeladění, změnu umístění apod.), pokud se zjistí, že jeho zařízení jakýmkoliv způsobem (mechanicky, vyzařováním, stíněním, kolizemi a jiné) bude ovlivňovat chod zařízení, které používá pronajímatel k zajištění svého provozu a chod již dříve namontovaných zařízení jiných organizací.

1.11. V případě, že budou nájemci předloženy důvody k oprávněnému podezření na ovlivňování stávajících systémů, je nájemce povinen neprodleně začít s odstraněním závady či zdroje ovlivňování, a to v součinnosti se všemi provozovateli anténních a komunikačních systémů, které mohou v dané oblasti způsobit ovlivňování. Pokud bude zjištěno, že nájemce nezačal neprodleně s odstraňováním závady, vyhrazuje si pronajímatel právo vypnout takový systém. Nájemce umožní správci budov správci budov přístup k hlavnímu vypínači příslušného zařízení a poučí ho a způsobu vypínání.

1.12. Nájemce je povinen zajišťovat úklid nečistot a odpadů vzniklých z jeho činnosti.

1.13. Pokud se prokáže, že nově instalovaný systém ovlivňuje stávající systémy, je nájemce povinen pozměnit parametry svého systému tak, aby toto ovlivňování odstranil.

1.14. Pokud nedojde ke shodě při posouzení ovlivňování jiných anténních systémů a zařízení, navrhne pronajímatel posouzení znalcem. V případě o prokázání ovlivnění ze strany nájemce. Uhradí příslušné náklady nájemce.

1.15. Nájemce dodá pronajímateli dokumentaci (projekt) ukotvení anténního systému do střechy , popř. fasády objektu tak, aby povětrnostními vlivy nedošlo k poškození fasády, atiky anebo střešní krytiny. Dále tato dokumentace musí obsahovat způsob ukotvení, který jednoznačně při dodržení uvedených podmínek zabezpečí neporušenost střešní krytiny nebo zajistí jeho utěsnění.

1.16. Nájemce dodá projekt nebo náčrt elektroinstalace, sloužící pro napájení anténního systému, Tato dokumentace bude obsahovat nápojný bod a ochranu kabeláže před jejím poškozením a následně úrazu el. proudem a ochranu před statickou elektřinou.
Po provedené montáži předá nájemce pronajímateli revizní zprávu.

2. <u>Práva a povinnosti pronajímatele</u>

2.1. Pronajímatel předá nájemci pronajímané prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. Pronajímatel a nájemce vypracují nejpozději v den zahájení instalačních prací předávací protokol, který bude připojen k této smlouvě jako příloha č. 2 a bude popisovat stav dotčených částí objektu.

2.2. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného.

2.3. Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém k smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním pronajatých prostor spojen.

2.4. Pronajímatel umožní určeným pracovníkům nájemce a jím pověřeným montážním firmám přístup do pronajatých prostor a na střechu budovy kdykoliv podle aktuální potřeby zajišťování provozu zařízení. Vstup je umožněn na základě předložení občanského průkazu správci objektu, jejíž vzor je v příloze č. 3 a po prokázání totožnosti občanským průkazem.

2.5. Pronajímatel umožní nájemci připojení na rozvod elektrické energie a kabelové připojení mezi technologií a anténami v rozsahu potřebném k plnění čl. 2 této smlouvy.

2.6. Pronajímatel neodpovídá nájemci, jeho zaměstnancům, obchodním partnerům ani jiným třetím osobám za škody vzniklé poškozením, zničením nebo odcizením předmětů vnesených do prostor. Nájemce je povinen učinit potřebná opatření k zabezpečení takových věcí.

Čl. 7
Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět bez udání důvodu v 3 měsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Čl. 8
Odstoupení od smlouvy

V souladu s ust. § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku ČR, má pronajímatel právo ukončit tuto smlouvu rovněž odstoupením od smlouvy pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti anebo pokud přestanou být plněna podmínky dle ust. § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb.. Právní účinky tohoto odstoupení nastanou 30. den po doručení oznámení o této skutečnosti.

Čl. 9
Změna smluvních stran

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran, přičemž každá původní smluví strana musí toto zajistit a tuto skutečnosti písemně oznámit druhé straně alespoň 1 měsíc před plánovaným dnem převodu. V případě nesplnění této povinnosti nese převádějící strana odpovědnost za vzniklou škodu.

Čl. 10
Vypořádání při skončení nájmu

Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli pronajatý prostor ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení a pronajímatelem schváleným úpravám. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popř. vrácení alikvotní části předplaceného nájmu a služeb) bude provedeno do 60 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.

Čl. 11
Ujištění pronajímatele

1. Technické zařízení nemá negativní vliv na zdraví osob, neruší televizní signály
2. Technické zařízení je zabezpečeno proti povětrnostním podmínkám.
3. Nájemce prohlašuje, že provozem a obsluhou jeho zařízení nebude narušován provoz LT.

Čl. 12
Ostatní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že na pronajímaných prostorách neváznou žádná práva a povinnosti, které bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
3. Tuto smlouvu lze měnit jen číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

Dne: 2. října 2001

Přílohy: č. 1 – Plánek umístění zařízení
č. 2 – Protokol o stavu dotčených částí objektu
č. 3 – Vstupy do lokality

....

Pronajímatel Nájemce