

308 / 01

Nájemní smlouva

Pronajímatel: Akademie múzických umění v Praze IČO:61384984
Malostranské nám. 12 DIČ:01-61384984
118 00 Praha 1
bankovní spojení – KB Praha 1, č.ú. 19-5373180297/0100
zastoupený: Ing. Tamarou Čuříkovou, kvestorkou AMU

a

nájemce: EuroTel Praha, spol. s r.o. IČO: 15268306
Sokolovská 855/225 DIČ: 009-15268306
190 00 Praha 9
bankovní spojení - Živnostenská banka, Praha 1, č.ú. 480512004/0400
zastoupený: Ing. Jaroslavem Holubem, zástupcem společnosti ve věcech smluvních
na základě plné moci
identifikační kód nájemce: P1MSN, f.k.: 21527

uzavírají podle zákona č.116/1990 Sb. a §§ 663 - 684 občanského zákoníku smlouvu o nájmu nebytových a jiných prostor a účelem této smlouvy je úprava práv a povinností stran smlouvy při vybudování a provozování základnové stanice (dále jen ZS) veřejné radiotelefonní sítě.

Čl. 1

Předmět nájmu

1. Popis pronajímaných prostor

Předmětem nájmu je prostor o podlahové ploše 9,5 m² v podkroví ve 4. nadzemním podlaží v objektu: Praha 1, Malostranské nám. čp. 259/12, k.ú. Malá Strana, č. parc. 19, jehož majitelem je: Akademie múzických umění v Praze 1, Malostranské náměstí 12. Součástí nájmu je část podkroví výše uvedeného objektu pro umístění anténních stožárů v rozsahu 1m² u každého stožáru. Pro tento nájemní vztah se sjednává úprava podle §§ 663 - 684 občanského zákoníku.

Nájem prostor upravených zákonem 116/1990 Sb. se okamžikem právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu ZS stává nájmem nebytových prostor podle výše uvedeného zákona.

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 k plné dispozici ode dne účinnosti smlouvy. Pronajímatel je oprávněn do pronajatých prostor vstoupit pouze v mimořádných případech, uvedených v čl.6 odstavci 2.5.

Čl. 2

Účel nájmu

Předmětné prostory jsou pronajímány k vybudování a provozování ZS radiotelefonní a vlastní mikrovlnné sítě. Technologie ZS, napájecí zdroje a technologie mikrovlnné trasy budou instalovány v místnosti – v podkroví ve 4. n.p., antény ZS na samostatných anténních stožárech a parabolické antény mikrovlnné trasy v podkroví budovy.

Všechny úpravy (tj. stavební úpravy pronajatého prostoru, anténní stožáry na střeše, tahy kabelů mezi anténami a ostatní technologií 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. K využívání pronajatých prostor, konstrukce pro antény a prostoru kolem antén jiným uživatelem je třeba souhlasu obou smluvních stran.

Čl. 3

Provozní režim zařízení

Zařízení ZS, instalovaná v pronajatých prostorách, pracují v automatickém režimu bez obsluhy. Příkon všech zabudovaných zařízení v normálním pracovním režimu dosahuje dlouhodobé průměrné hodnoty 1kW. Maximální špičkový příkon může v případě regulace teploty místnosti klimatizací krátkodobě dosáhnout hodnoty až 7kW.

Čl. 4

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu 10 let počínaje dnem účinnosti smlouvy. Po uplynutí této doby je možné po dohodě s pronajímatelem prodloužit sjednanou dobu nájmu na základě písemné žádosti předložené nájemcem nejpozději tři měsíce před ukončením doby nájmu.

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: [REDAKCE].

V souladu s platným zákonem o DPH bude k nájemnému připočítávána příslušná sazba této daně.

V nájemném nejsou zahrnuty náklady na poskytované služby. Smluvní strany sjednávají roční paušální částku za poskytované služby ve výši: [REDAKCE].

Jedná se o poskytované služby - náklady na úklid, ostrahu objektu. V souladu s platným zákonem o DPH bude k ceně za poskytnuté služby připočítávána příslušná sazba této daně.

2. Elektrická energie

Hodnota spotřebované elektrické energie (dle skutečného odběru odečteným pronajímatelem na instalovaném elektroměru nájemce) bude nájemci pronajímatelem přeúčtována pololetně po obdržení vyúčtování od dodavatele energie. V souladu s platným zákonem o DPH bude k ceně za spotřebovanou elektrickou energii připočítávána příslušná sazba DPH.

3. Splatnost nájemného, vč. nákladů za poskytované služby

Nájemné a náklady za poskytnuté služby bude nájemce hradit čtvrtletně převodem na účet pronajímatele ve výši:

nájemné [REDAKCE]

služby [REDAKCE]

Celkem [REDAKCE]

(slovy [REDAKCE])

Nájemné a náklady za poskytnuté služby budou hrazeny nájemcem dle přílohy - platebního kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy. Pokud dojde ke změně sazby DPH, změně výše nájmu nebo platební kalendář nebude vyhovovat z jiného důvodu, bude tato skutečnost řešena novým platebním kalendářem formou dodatku k této smlouvě. Přílohou této smlouvy je kopie „Osvědčení o registraci“ pronajímatele jako plátce DPH.

Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.

4. Sankční ujednání

V případě prodlení s platbou nájemného uhradí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením.

22/7

5. Změna nákladů za poskytované služby

Pokud výše nákladů za poskytované služby nebude odpovídat rozsahu těchto služeb nebo dojde ke změně úrovně cen za poskytované služby, bude tato skutečnost řešena písemným dodatkem ke smlouvě.

Čl. 6

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce

- 1.1 Nájemce bude s pronajatými prostorami řádně zacházet a bude dbát o jejich dobrý stav, zabrání jejich poškození zejména svévolnému. Pokud přesto jeho činností dojde ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit.
- 1.2 Nájemce může využívat pronajaté prostory v rozsahu daném čl.2.
- 1.3 Všechny úpravy pronajímaných prostor (jedná se zejména o jejich případné stavební úpravy nebo zásahy do jejich současné stavební dispozice, eventuálně změny v rozvodech inženýrských sítí), které si vyžádá jejich přizpůsobení smlouvenému účelu nájmu, musí být předem projednány oběma stranami a schváleny pronajímatelem. Veškeré tyto úpravy budou zachyceny v projektu a při realizaci úprav pronajímaných prostor k smlouvenému účelu musí být respektovány platné technické normy a právní předpisy. Náklady na tyto úpravy uhradí nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 1.4 Úpravy pronajímaných prostor provedené nájemcem se souhlasem pronajímatele, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona 586/92 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 odstavcem 3 ZDP pronajímatel nezvýší vstupní cenu pronajímaných prostor o hodnotu těchto úprav a souhlasí, že tyto úpravy budou zařazeny do 5. odpisové skupiny.
- 1.5 Všechna potřebná povolení schvalovacích institucí, v souvislosti s uvedením ZS do provozu, si zajistí na vlastní náklady nájemce.
- 1.6 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.
- 1.7 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.

2. Práva a povinnosti pronajímatele

- 2.1 Pronajímatel předá nájemci pronajímané prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání.
- 2.2 Pronajímatel má právo na úhradu nájemného.
- 2.3 Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním pronajatých prostor spojen.
- 2.4 Pronajímatel umožní předáním příslušných klíčů určeným pracovníkům nájemce přístup do místnosti ZS (případně vjezd do objektu) a na střechu budovy kdykoliv podle aktuální potřeby zajišťování provozu ZS. Seznam těchto pracovníků bude předán správci objektu.
- 2.5 Pronajímatel má právo vstupu do místnosti ZS v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takový vstup neprodleně oznámí nájemci. Pronajímatel se bude v případě pohybu v místnosti a při eventuálním zásahu (hašení požáru atd.) řídit písemnými pokyny nájemce, které budou k dispozici u správce objektu, aby se v maximální míře omezila možnost vzniku škod na zařízení nájemce.
- 2.6 Pronajímatel umožní nájemci připojení na rozvod elektrické energie a kabelové propojení mezi technologií a anténami v rozsahu potřebném k plnění čl.2 této smlouvy.
- 2.7 Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost není pojištěna.

Čl. 7

Skončení nájmu a zánik smlouvy

1. Nájem končí uplynutím doby, na níž byl sjednán.
2. Vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu je možné jen písemně a to z důvodu provádění stavebních úprav nájemcem bez souhlasu pronajímatele nebo důvodů, uvedených v §9 zákona č.116/1990 Sb. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena 3. den po odeslání.
3. Se stejnou výpovědní lhůtou může nájemce vypovědět smlouvu pokud přestane využívat předmět nájmu z důvodu rekonfigurace sítě.
4. Nájem zaniká z důvodů uvedených v §14 zákona č.116/1990 Sb.
5. Pronajímatel může vypovědět smlouvu s okamžitou platností, pokud instalované a provozované zařízení ruší elektronická zařízení pronajímatele v objektech fakulty, tj. v budovách Lichtenštejnského a Hartigovského paláce po průkazním doložení zdroje rušení měřicím pracovištěm ČTU a Zvukovým studiem HAMU a pokud nebude toto rušení na náklady nájemce neprodleně odstraněno.

Čl. 8

Změna smluvních stran

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

Čl. 9

Vypořádání při skončení nájmu

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

Čl.10

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že na pronajímaných prostorách nevzniká žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti od 1.4.2001.
3. Tuto smlouvu lze měnit jen číslovanými písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží dvě vyhotovení.

V PRAZE dne 8.3.2001

V dne

.....
pronajímatel

EuroTel
EuroTel Praha, s.r.l. s.o.o.
[25]
.....
nájemce

Akademie múzických umění v Praze
rektorát - sekretariát
Malostranské nám. 12, 118 00 Praha 1
tel.: 5753 4205
IČO: 61384984, DIČ: 001-61384984

SK