

Nájemní smlouva

podle § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

a

Smlouva o nájmu nebytových prostor

podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

Univerzita Karlova v Praze

se sídlem Ovocný trh 3/5, 116 36 Praha 1 – Staré Město

IČ: 00216208 DIČ: CZ00216208

zastoupena Prof. RNDr. Bohuslavem Gašem, CSc., děkanem Přírodovědecké fakulty UK v Praze

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu:

kontaktní osoba:

(dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné

a

Telefónica O2 Czech Republic, a.s.

se sídlem Praha 4, Michle, Za Brumlovkou 266/2, PSČ 140 22

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2322

IČ: 60193336

DIČ: CZ60193336

bankovní spojení: UniCredit Bank CR, a.s.

číslo účtu:

zastoupená na základě pověření představenstva Michalem Melčem, ředitelem pro nemovitosti

identifikační kód: **P2VNC**; finanční kód: 21548

kontakt:

(dále jen „Nájemce“) na straně druhé

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 1965 v Praze 2, ul. Viničná 5, postavené na pozemku parc.č. 1592 k. ú. Nové Město, zapsané na listu vlastnictví č. 18, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha (dále jen „Budova“).
2. Předmětem podnikání Nájemce je: výkon komunikačních činností na území ČR. Nájemce je společností oprávněnou mimo jiné k zajišťování sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „Zákon“).

II.

Vymezení pojmů

Pro účely této smlouvy se definují následující termíny takto:

- a) Zařízení – základnová stanice veřejné komunikační sítě, tj. technologie, napájecí zdroje, anténní stožáry a konstrukce, antény, kabely a kabelové trasy, přípojka nízkého napětí (dále jen „ZS“);
- b) Umístění – situování zařízení v a na Budově;
- c) Instalace – vybudování zařízení prostřednictvím odborné firmy, včetně nezbytných stavebních úprav;
- d) Provozování – činnost k zajištění trvalé provozuschopnosti zařízení, tj. kontrola, údržba, opravy a úpravy, příp. výměna zařízení nebo jeho částí;
- e) Rekonfigurace sítě – změna struktury sítě základnových stanic.

III.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou k užívání v Budově:
 - a) nebytový prostor – o velikosti 8 m² vzniklý půdní vestavbou na půdě budovy (dále jen „nebytový prostor“);
 - b) prostor na střeše pro umístění 5 anténních stožárů v rozsahu 1 m² u každého stožáru (dále jen „prostor“).
2. Nebytový prostor podle čl. III. odst.1 písm. a) této smlouvy a prostor podle čl. III. odst. 1 písm. b) této smlouvy společně tvoří předmět nájmu (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je schematicky zakreslen a vyznačen v plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn nevýhradně užívat i část společných prostor Budovy, které jsou nezbytné k přístupu do/k předmětu nájmu.
4. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu k umístění, instalaci a provozování zařízení, tj. zajištění sítě, a poskytování služeb elektronických komunikací ve smyslu Zákona.

IV.

Stav předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory jsou podle stavebně technického určení a provedených administrativních schválení příslušných státních (obecních) orgánů určeny k účelům shora uvedeným.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nebytových prostor a prostor, tj. předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu shora uvedenému a že předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.

V.

Odběr elektrické energie

Pronajímatel umožní Nájemci napojení na přívod elektrické energie a její odběr, přičemž způsob úhrady za Nájemcem spotřebovanou elektrickou energií je upraven v čl. VII. Této smlouvy.

VI. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou do **30.9.2014**.
2. Pronajímatel se zavazuje prodloužit dobu nájmu na základě uzavření případné nové nájemní smlouvy, vždy o dalších 5 let, a to v případě, že se rozhodne předmět nájmu dále pronajímat a Nájemce současně písemně požádá, nejpozději do 3 měsíců před ukončením vztahu z této smlouvy, o prodloužení nájemního vztahu, nedohodnou-li se strany jinak.

VII. Nájemné

1. V souladu s platnými právními předpisy bylo dohodnuto nájemné za předmět nájmu v celkové výši 117.000,- Kč ročně (slovy jednostosedmnácttisíc korun českých) a to následovně:
za nebytový prostor 57.000,- Kč ročně
za prostor 60.000,- Kč ročně.
V souladu s platným zákonem o DPH bude k nájemnému připočítávána příslušná sazba této daně.
2. Nájemné bude hrazeno nájemcem ve čtvrtletních splátkách na základě splátkového kalendáře tj. daňovém dokladu podle § 28 odst. 5 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, vystaveném pronajímatelem, který je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 2). Pronajímatel na jednotlivé splátky nezasílá samostatný daňový doklad. DUP (datum uskutečnění plnění) je datem splatnosti uvedeném ve splátkovém kalendáři.
Pokud dojde ke změně sazby DPH, změně výše nájmu nebo splátkový kalendář nebude vyhovovat z jiného důvodu, bude tato skutečnost řešena novým splátkovým kalendářem formou dodatku k této smlouvě.
3. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na poskytované služby. Smluvní strany sjednávají roční zálohu na poskytované služby – elektrická energie - ve výši 40.000,- Kč (slovy čtyřicettisíc korun českých).
Zálohové platby bude hradit Nájemce čtvrtletně ve výši 10.000,- Kč na účet Pronajímatele uvedený v hlavičce této smlouvy, vždy k poslednímu dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, tj. do 31.1., 30.4., 31.7., 31.10.
4. Po přijetí zálohy vystaví Pronajímatel daňový doklad v souladu s platným zákonem o DPH. Náklady za poskytnuté služby budou přeúčtovány Pronajímatelem vždy do 15 dnů po uskutečnění zdanitelného plnění se splatností doplatku do 30 dnů od doručení faktury Nájemci. Faktura i daňový doklad vystavený po přijetí zálohy budou mít náležitosti účetního (dle § 11 zákona 563/91 Sb.) a daňového dokladu (dle § 28 zákona 235/2004 Sb.) a budou zaslány doporučeně. Faktura i daňový doklad vystavený po přijetí zálohy budou také obsahovat finanční kód lokality, uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě, že faktura nebo daňový doklad vystavený po přijetí zálohy nebudou obsahovat potřebné náležitosti, je Nájemce oprávněn vrátit ji Pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti doplatku a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět Nájemci.
5. Je-li Nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
6. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce bez zbytečného odkladu o detailech svého bankovního spojení nebo o jakémkoliv změně týkající se detailů bankovního

spojení. Jakákoliv změna podrobností bankovního spojení bude Nájemci oznámena doporučeným dopisem podepsaným osobou nebo osobami oprávněnými jednat jménem Pronajímatele adresovaným do sídla Nájemce.

7. Počínaje rokem 2010 je pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou ČSU, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, a to s platností a účinností od 1.1. běžného roku formou písemného oznámení pronajímatele a zasláním aktuálního splátkového kalendáře.

VIII.

Umístění a instalace zařízení

1. Smluvní strany konstatují, že veškeré stavební práce související s umístěním a instalací zařízení v/na předmětu nájmu, práce nutné k vybudování příslušenství zařízení a vybavení předmětu nájmu zajistil Nájemce na vlastní náklady po převzetí předmětu nájmu. Nájemcem instalované zařízení a ostatní vybavení zůstávají po celou dobu trvání této smlouvy ve výlučném vlastnictví Nájemce.
2. Smluvní strany konstatují, že všechny stavební úpravy předmětu nájmu, zejména tahy kabelů a způsob připojení na elektrickou energii související s instalací a umístěním zařízení v předmětu nájmu, jsou popsány v projektu (dále jen pro účely této smlouvy „Projekt“). Pronajímatel se s Projektem seznámil, nemá k němu žádné výhrady a souhlasí s provedením stavebních úprav, které Projekt obsahuje. Pokud bude v budoucnu kdykoli nutné Projekt stavebních úprav změnit či upravit, Nájemce se zavazuje takové změny či úpravy týkající se předmětu nájmu předložit Pronajímateli. Pronajímatel se zavazuje vyjádřit se k takto předloženým změnám či úpravám ve lhůtě sedmi kalendářních dnů ode den jeho předložení.
3. Nájemce zajistí, pokud je to třeba, na vlastní náklady, přípravu dokumentace potřebné k provedení shora uvedených stavebních úprav předmětu nájmu a souvisejících prací a úkonů, jako i veškerá potřebná rozhodnutí, povolení a vyjádření a souhlasy příslušných správních orgánů. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou nezbytnou součinnost a souhlasí, aby tato smlouva byla použita jako podklad pro příslušné správní řízení.
4. Pronajímatel souhlasí, že úpravy předmětu nájmu provedené Nájemcem, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat Nájemce.

V souladu s § 28 odstavcem 3 ZDP Pronajímatel prohlašuje, že nezvýší vstupní cenu Budovy o hodnotu těchto úprav.

IX.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 1 Práva a povinnosti Nájemce
 - a) Nájemce bude s předmětem nájmu řádně zacházet a bude dbát o jeho dobrý stav, učiní opatření k zabránění jeho poškození, zejména svévolnému. Pokud přesto jeho

- činností dojde ke škodám na majetku Pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit. Nájemce může využívat předmět nájmu v rozsahu a k účelům daným touto smlouvou.
- b) Všechny úpravy předmětu nájmu (jedná se zejména o jejich případné stavební úpravy nebo zásahy do jejich současné stavební dispozice, eventuálně změny v rozvodech inženýrských sítí), musí být předem projednány oběma stranami a schváleny Pronajímatelem. Náklady na tyto úpravy uhradí Nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak.
 - c) 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.
 - d) Nájemce je oprávněn po celý rok, dvacet čtyři hodin denně, sedm dní v týdnu užívat předmět nájmu a dále je oprávněn za účelem přístupu k předmětu nájmu nevýhradně užívat i související prostory.
 - e) 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.
 - f) Smluvní strany ujednaly, že nájemce je povinen sdělit pronajímateli vstup do Budovy v případě provádění oprav či jiných zásahů v předmětu nájmu, na tel.č. 221 951 600.
2. Práva a povinnosti Pronajímatele
- a) Pronajímatel předá Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
 - b) Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním předmětu nájmu spojen a zajistit nerušený výkon nájemního práva.
 - c) Pronajímatel umožní předáním příslušných klíčů určeným pracovníkům Nájemce přístup k zařízení (případně vjezd do objektu) a na střechu Budovy kdykoliv podle aktuální potřeby zajišťování provozu ZS. Seznam pracovníků Nájemce bude Pronajímateli předán bez zbytečného odkladu.
 - d) Pronajímatel má právo vstupu do předmětu nájmu v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takovýto vstup neprodleně oznámí Nájemci.
 - e) Smluvní strany ujednaly, že ve smyslu předcházení škodám a ve smyslu § 100 Zákona je Pronajímatel povinen předem oznámit Nájemci jeho úmysl pronajmout či zřídit jiné právo v okolí předmětu nájmu, tj. na Budově pro třetí osobu. V případě, že by tímto mělo dojít k umístění zařízení, které by mohlo ohrozit či omezit účel nájmu podle této smlouvy, je Pronajímatel povinen písemně požádat o souhlas Nájemce. Nájemce je oprávněn souhlas neudělit pouze pokud by mohlo takovým vztahem dojít k ohrožení funkčnosti jeho zařízení.
 - f) Pronajímatel umožní Nájemci kabelové propojení mezi technologií a anténami a dále propojení mezi stávajícími datovými a telekomunikačními obvody (rozvody), a to v rozsahu potřebném k plnění účelu této smlouvy.

X.**Skončení nájmu**

1. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
2. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany dále ujednaly právo pronajímatele vypovědět tuto smlouvu pokud nájemce užívá předmět nájmu způsobem, který je na újmu cti nebo dobrého jména Univerzity Karlovy v Praze a Přírodovědecké fakulty.
3. Smluvní strany ujednaly, že nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany dále ujednaly právo nájemce vypovědět tuto smlouvu v případě rekonfigurace sítě.
4. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Smluvní strany dojednaly, že na doručení písemností a lhůty s tím spojené se použijí příslušná ustanovení občanského soudního řádu, včetně ustanovení o náhradním doručení.

XI.**Vypořádání při skončení nájmu**

Při ukončení nájmu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli předmět nájmu 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.

XII.**Zvláštní ujednání**

1. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy, a že ke dni podpisu této smlouvy nejsou Pronajímateli známy skutečnosti, které by mohly mít bezprostřední vliv na rozhodnutí Nájemce uzavřít tuto smlouvu.
2. Vyskytnou-li se události, které jednomu nebo oběma smluvním partnerům částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou povinni se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání. Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu škody pro stranu, která se porušení smlouvy v tomto bodě nedopustila.
3. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu

ustanovení neplatného/neúčinného. Do této doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

XIII.

Kontaktní osoby

1. **Pronajímatel:**

Adresa pro doručování: sekretariát biologické sekce PřF UK, Viničná 7
128 46 Praha 2

Kontaktní osoba:

Tel.:

Fax:

E-mail:

2. **Nájemce**

Adresa pro doručování: Telefónica O2 Czech Republic, a.s.
Real Estate, Praha 4, Michle, Za Brumlovkou 266/2,
PSČ 140 22

Kontaktní telefonní linky:

3. V případě jakýchkoli změn v odst. 1 a 2 tohoto článku, jsou smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně informovat. Smluvní strany konstatují, že ke změně údajů podle tohoto článku není potřeba uzavírat dodatek k této smlouvě a postačí pouze písemné sdělení druhé straně.
4. Smluvní strany ujednaly, že jakákoli písemná komunikace podle této smlouvy je platně vykonána:
- a) v případě osobního doručování v okamžiku odevzdání písemnosti;
 - b) při doručování poštou v okamžiku předání písemnosti na poštu. V případě, že adresát odmítne převzetí písemnosti, je den, kdy adresát odmítnul písemnost převzít dnem doručení. Pro případ nemožnosti doručení pošty na adresy shora uvedené, je dnem doručení patnáctý den ode dne jeho odevzdání za účelem poštovní přepravy;
 - c) v případě doručení faxem jeho doručením v čitelné podobě;
 - d) v případě doručování emailem jeho doručením v čitelné podobě.

XIV.

Závěrečná ujednání

1. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Jsou-li v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří její nedílnou součást. Slova s významem v jednotném čísle v případech, kdy to umožňují souvislosti, zahrnují rovněž číslo množné a naopak.

3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být učiněny písemně ve formě číslovaného dodatku k této smlouvě a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak jsou neplatné. Toto ustanovení se nevztahuje na ty články této smlouvy, ve kterých je možnost změny formou oznámení druhé straně.
4. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží dvě paré a Nájemce jedno paré.
5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její obsah přečetli a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany ve vzájemném konsenzu prohlašují, že se jejich vzájemný vztah v době od 1.10.2009 do nabytí účinnosti této smlouvy řídil stejnými právy a povinnostmi, jako jsou práva a povinnosti uvedené v této smlouvě.

V Praze dne2009

V Praze dne 3.12.2009

za Pronajímatele:

za Nájemce:

Univerzita Karlova v Praze
Prof. RNDr. Bohuslav Gaš, CSc.,
děkan Přírodovědecké fakulty UK v Praze

Telefónica O2 Czech Republic, a.s.
Michal Melč
ředitel pro nemovitosti

UNIVERZITA KARLOVA v Praze
Přírodovědecká fakulta
Katedra Přírodopisné-hospodářské činnosti
Václavské nám. 128 43 Praha 2
IČ: 60216208, DIČ: CZ00216208
UK-66

Telefónica O2 Czech Republic, a.s.
Za Brumlovkou 266/2
140 22 Praha 4
DIČ: CZ 60193336
321



AS

8

Příloha č. 2 k Nájemní smlouvě a Smlouvě o nájmu nebytových prostor
v Praze 2, ul. Viničná č.p. 1965

Splátkový kalendář

daňový doklad dle § 28 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů
Daňový doklad č. 1/2009 Datum vystavení: 24.9.2009

Pronajímatel: **Univerzita Karlova v Praze**
se sídlem Ovocný trh 3/5, 116 36 Praha 1 – Staré Město
IČ: 00216208 DIČ: CZ00216208
zastoupena Prof. RNDr. Bohuslav Gaš, CSc., děkanem Přírodovědecké fakulty UK v Praze
bankovní spojení: Komerční banka, a.s. č.úctu:

Nájemce: **Telefónica O2 Czech Republic, a.s.**
se sídlem Praha 4, Michle, Za Brumlovkou 266/2, PSČ 140 22
IČ: 60193336 DIČ: CZ60193336
zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2322
identifikační kód: **P2VNC**, finanční kód: 21548

Rozpis čtvrtletní splátky na období od 1.10.2009 do 31.12.2009

	základ daně Kč (jednotková cena)	9 % DPH Kč	19 % DPH Kč	cena celkem Kč
nájemné	29 250,00	0,00	5 557,50	34 807,50
celkem				

Datum uskutečnění dílčího plnění je shodné s níže uvedeným dnem splatnosti splátky: 30.11.2009

Rozpis čtvrtletních splátek na období od 1.1.2010 do 31.12.2010

	základ daně Kč (jednotková cena)	10% DPH Kč	20 % DPH Kč	cena celkem Kč
nájemné	29 250,00	0,00	5 850,00	35 100,00
celkem				

Datum uskutečnění dílčích plnění je shodné s níže uvedeným dnem splatnosti splátek v roce 2010: 31.1., 30.4., 31.7., 31.10.

Za pronajímatele:

Univerzita Karlova v Praze
Prof. RNDr. Bohuslav Gaš, CSc.
děkan Přírodovědecké fakulty UK v Praze

UNIVERZITA KARLOVA v Praze
Přírodovědecká fakulta
ekonomické oddělení-hospodářská činnost
Albertov 6, 128 43 Praha 2
IČO: 00216208, DIČ: CZ00216208
UK-66