S m I o u v a č. l"f 0 *ÓI\*

o nájmu části nemovitosti

uzavřená dle zák. č. 40/1964 Sb.,občanského zákoníku

I.

**Smluvní strany**

1. **Domov mládeže, příspěvková organizace MŠMT ČR**

se sídlem : Lovosická 42, 190 00 Praha 9

IČO : 00638706

bankovní spojení : IPB Praha - pobočka Perla č.ú. : 100225469/5100

zastoupená PhDr. Zdeňkem Fialou

/dále uváděn jako pronajímatel na straně jedné/

a

1. **Siemens Telekomunikace s.r.o.**

se sídlem : Průmyslová 7, 102 00 Praha 1O

IČO: 16190017

DIČ: 010-16190017

bankovní spojení : Vereinsbank Praha 2 č.ú.: 1029976001/3800

zastoupená: Ing. Jan Svoboda - jednatel

Stephan Koller - jednatel

/dále uváděn jako nájemce na straně druhé/

II.

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem těchto nemovitostí, objektu - domu č.p.42/439 na parcele parc.č. 515/38 v k.ú. Střížkov zapsaného na LV 392 pro obec a k.ú. Střížkov a pozemků parc.č. 515/39 o celkové výměře 2082m2zapsané na LV

392 pro obec a k.ú. Střížkov.

1. Pronajímatel pronajímá na základě této smlouvy nájemci část střechy a střešní nástavby, a to v objektu - domu č.p.42/439 na parcele parc.č. 515/38 v k.ú. Střížkov zapsaného na LV 392 pro obec a k.ú. Střížkov, specifikovanou v příloze č. 1 této smlouvy, včetně jejích součástí a příslušenství.

1/7

1c\_19001c.doc

Současně se pronajímatel zavazuje, že umožní nájemci průchod a průjezd k pronajaté části nemovitosti výše uvedené přes pozemky parc.č.515/40 o celkové

výměře 13 647 m2 v k.ú. Střížkov zapsané na LV 335 pro obec a k.ú. Střížkov, specifikované v příloze č. **1** této smlouvy - viz výpis z LV a hosp. smlouva.

1. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu splňuje všechny požadavky stanovené právními předpisy pro účel nájmu. Současně prohlašuje, že si není vědom toho, že existují nějaké právní nebo jiné vady předmětu nájmu, které by byly překážkou platnosti této smlouvy.
2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou výpisy z listu vlastnictví LV 392 pro obec a k.ú. Střížkov a LV 335 pro obec a k.ú. Střížkov.
3. Konkretizace předmětu nájmu je provedena formou vyznačení v plánku nemovitosti-domu a pozemkové mapě k jednotlivým výše uvedeným bodům, která je nedílnou součástí této smlouvy.

**III.**

**Účel nájmu**

Předmět nájmu bude nájemcem uz1van pro výstavbu, provoz, údržbu, úpravy telekomunikačního zařízení pro přenos signálů veřejné sítě mobilních telefonů dle normy GSM.

Pronajímatel se tímto zavazuje, že umožní nájemci, výstavbu výše uvedeného telekomunikačního zařízení, které bude spolu s jeho příslušenstvím umístěno na objektu-domu č.p. 42/439 v ulici Lovosická a současně umožní provedení napojení telekomunikačního zařízení na zdroje energie, k čemuž dává tímto svůj souhlas.

Rozsah úprav prováděných v návaznosti na vyse uvedenou výstavbu telekomul)ikačního zařízení je uveden v příloze č.l, která se stane nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemce tímto v návaznosti na výše uvedené prohlašuje, že provedení telekomunikačního zařízení respektuje platné právní předpisy, včetně platných technických norem a hygienické předpisy.

**IV.**

**Doba nájmu, cesse**

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od 19.4.1999 do 18.4.2009, tj. na dobu deseti let. \ /

Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními' stranami a účinnosti datem zahájení instalace tele omunikačního zařízení. Nájemce je povinen ode dne účinnosti smlouvy platit nájemné ve výši níže stanovené.

Platnost smlouvy se automaticky prodlužuje o dalších deset k!, pokud jedna ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně minimálně devět měsíců před ukončením platnosti smlouvy, že nemá zájem na jejím prodloužení.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu, tj. veškerá práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající, cedovat /postoupit/ na provozovatele

2/7

lc\_l9001c.doc

veřejné sítě mobilních telefonů dle normy GSM, pro které bylo telekomunikační zařízení zřízeno. Cesse bude dána pronajímateli nájemcem na vědomí.

**v.**

**Cena nájmu**

a/ Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem výše uvedené části nemovitosti nájemné ve výši 50.000, Kč/rok (slovy: padesáttisíckorun českých) bez DPH.

b/ Splatnost nájemného:

1. Nájemné bude fakturováno čtvrtletně v částce 12.500,- Kč + příslušné daně z přidané hodnoty a to vždy do 1O. dne 1. měsíce příslušného čtvrtletí. Faktura je splatná do 21 dnů po jejím doručení nájemci. Faktura musí mít náležitosti daňového dokladu dle příslušných právních předpisů. Pokud tyto nebude obsahovat, je nájemce oprávněn fakturu vrátit s tím, že v tomto případě se nedostává do prodlení s jejím placením.

Nájemce je povinen ode dne účinnosti smlouvy platit nájemné ve výši výše stanovené.

1. Výše nájemného zahrnuje zejména tyto položky :
   * částku za pronájem části nemovitosti /nájemné/
   * úhradu za údržbu pronajaté části nemovitosti
   * úhradu za údržbu společných prostor
   * úhradu za osvětlení společných prostor
   * úhradu za používání výtahu
   * úhradu za ostrahu objektu Nájemné nezahrnuje :
   * úhradu elektrické energie

Položky za služby v nájemném nezahrnuté budou nájemcem placeny pnmo dodavateli služeb. Za tímto účelem umožní pronajímatel nájemci montáž měřidel v pronajatých prostorách dle požadavků dodavatelů služeb.

Nájemné je považováno za zaplacené dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

1. Nájemné je možné pronajímatelem jednou ročně k 31.3 upravit dle indexu inflace vyhlášeného Českým statistickým za rok předchozí. Úprava nájemného dle tohoto ustanovení je poprvé možná od 1.1.2000.
2. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného dle ustanovení čl. V této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

1c 1900lc.doc

3/7

**VI.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje užívat pronajatou část nemovitosti v souladu s ustanoveními této smlouvy. Nájemce v případě výstavby telekomunikačního zařízení a s tím spojených stavebních úprav zabezpečí všechna potřebná povolení správních orgánů. V případě stavebních úprav je nájemce povinen si vyžádat souhlas pronajímatele k těmto, který se zavazuje, že jej bezdůvodně neodepře.
2. Nájemce je povinen zajistit na své náklady opravy a běžnou údržbu. Poškození pronajaté části nemovitosti a závady, které nebyly způsobeny nájemcem a které nemají charakter běžné údržby, je povinen neprodleně oznámit pronajímateli a umožnit mu jejich odstranění.
3. Nájemce má právo postoupit /cedovat/ práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající na provozovatele veřejné sítě mobilních telefonů dle normy GSM bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Tuto skutečnost je povinen dát pronajímateli na vědomí.
4. Nájemce je oprávněn pronajatou část nemovitosti na vlastní náklady stavebně upravovat tak, aby vyhovovaly jeho potřebám.
5. Nájemcem provedené stavební úpravy budou provedeny na jeho vlastní náklad.
6. Nájemce má právo na poměrnou slevu nájemného, na základě oboustranně odsouhlaseného protokolu ve formě dobropisu, pokud dojde bez jeho zavinění nebo vinou pronajímatele k omezenému užívání předmětu nájmu.
7. Nájemce se zavazuje, že bude v souladu s platnými právními normami a dalšími předpisy a na vlastní náklad provádět stanovené revize vyhrazených technických zařízení, která jsou v nemovitosti instalována.
8. Nájemce je si vědom toho, že pojištění vnesených věcí do pronajatých prostor je jeho záležitostí stejně tak i pojištění v souvislosti s jeho činností.
9. Nájemce má právo přístupu do pronajatých prostor bez časového omezení, tj. 24 hod. denně, 7 dnů v týdnu. Nájemce předá pronajímateli seznam oprávněných pracovníků, včetně rodných čísel. Pracovníci se při vstupu prokáží platným dokladem.

•

**VII.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci výstavbu telekomunikačního zařízení pro přenos signálu veřejné sítě mobilních telefonů dle normy GSM n"-\_pronajaté části nemovitosti, jeho provoz, údržbu a úpravy, včetně průchodu a průjezdu přes pozemky uvedené v čl. II této smlouvy bez omezení.

Současně s tím se pronajímatel zavazuje, že poskytne a zabezpečí nájemci veškerou vyžádanou součinnost pro získání příslušných povolení pro výstavbu výše uvedeného zařízení.

1. Pronajímatel se zavazuje, že neumožní žádnému třetímu subjektu instalaci či provoz takového zařízení, které by mohlo ohrozit zájmy nájemce a to bez jeho písemného předchozího souhlasu.

1c 19001c.doc

4/7

1. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci provést napojení výše uvedeného telekomunikačního zařízení na zdroje energie. Pokud bude nutné tyto vybudovat poskytne nájemci veškerou vyžádanou součinnost pro získání příslušných povolení pro výstavbu sítí.
2. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ve stavu stavebně, funkčně a hygienicky způsobilém k užívání.
3. O převzetí části nemovitosti sepíše pronajímatel s nájemcem předávací protokol, který se stane nedílnou součástí této smlouvy. Zápis musí být podepsán zmocněnými zástupci obou smluvních stran. To se vztahuje i na vrácení pronajaté části nemovitosti pronajímateli.
4. Pronajímatel se zavazuje, že zajistí po celou dobu nájemního vztahu úklid a čistotu přístupových cest a údržbu pronajaté části nemovitosti.
5. Pronajímatel se zavazuje, že bez odkladu zajistí opravy závad stavební a technologické části pronajaté části nemovitosti, které mu budou nájemcem ohlášeny a nejsou charakteru běžné údržby. To neplatí pro technologická zařízení instalovaná nájemcem.
6. Pronajímatel se zavazuje, že pojistí nemovitost, jejíž část pronajímá, proti škodám způsobeným na budově elementárními vlivy - živelnou pohromou a požárem. Neodpovídá za jakékoli jiné škody a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné další pojistné smlouvy.

Pojištění zařízení, které je součástí obchodního jmění nájemce, hradí nájemce. Nájemce přebírá odpovědnost za škody v budově jím způsobené.

1. Pronajímatel se zavazuje, že zajistí, že pokud dojde k prodeji výše uvedených nemovitostí třetí osobě, že tato bude majitelem nemovitostí zavázána v plném rozsahu k plnění ustanovení této smlouvy po dobu její účinnosti.

IO.Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou umožní nájemci průchod a průjezd k pronajaté části nemovitosti přes další pozemky, které má v nájmu nebo ve vlastnictví bez omezení, tj. 24 hod. denně, 7 dnů v týdnu a bezplatně. Situační plánek se zákresem přístupu a příjezdu se stává formou přílohy č.2 nedílnou součástí této smlouvy.

**VIII.**

**Podmínky ukončení nájmu**

Platnost této nájemní smlouvy je možné před uplynutím doby na kterou je uzavřena ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí za.podmínek níže stanovených.

Výpověď musí být učiněna písemně a doručena druhé straně. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena desátého dne poté, co byla podána na poštu. Obě smluvní strany souhlasí s tím, že výpověď je možné dát pouze z těchto uvedených důvodů.

Pronajímatel může vypovědět uzavřenou smlouvu v tříměsíční výpovědní lhůtě pouze z následujících důvodů:

5/7

1c 19001c.doc •

* nájemce užívá pronajatou část nemovitosti v rozporu s ustanovením této smlouvy,
* nájemce je o více než jedno čtvrtletí v prodlení s placením nájemného a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením termínu platby,
* nájemce provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele.

Nájemce může vypovědět smlouvu ve tříměsíční výpovědní lhůtě pouze z následujících důvodů :

* ztratí způsobilost k provozování činnosti,
* pronajatá část nemovitosti se stane bez jeho zavinění nezpůsobilá ke smluvnímu užívání,
* pronajímatel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou,
* pronajaté prostory nebudou podle jeho uvážení dále dostatečné pro jeho činnost nebo bude-li rozhodnuto o ukončení podnikatelských aktivit nájemce,
* bude rozhodnuto o změnách ve vysílací síti mobilních telefonů,
* dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného zařízení v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat.

Vypoví-li nájemce tuto smlouvu z důvodů, které vzniknou vinou pronajímatele, má nárok na vrácení poměrné části nájemného. Poměrná část je stanovena v návaznosti na dobu užívání pronajaté nemovitosti.

Dojde-li k výpovědi této smlouvy, je nájemce povinen odevzdat nemovitost řádně vyklizenou ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení spolu s provedenými stavebními úpravami do 30 dnů od nabytí účinnosti výpovědi.

Nezíská-li nájemce všechna potřebná povolení pro výstavbu telekomunikačního zařízení bez jeho zavinění, nebo bude-li rozhodnuto o nerealizaci projektu výstavby telekomunikačního zařízení, nebo nebude-li nájemce vybrán jako realizátor tohoto projektu, má právo od smlouvy odstoupit. Odstoupení musí být provedeno písemně a doručeno pronajímateli s tím, že účinky odstoupení nastávají dnem jeho doručení. V takovém případě nese každá ze smluvních stran své vynaložené náklady.

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přechází na právní nástupce obou smluvních stran.

Tato smlouva se spravuje českým právním řádem. V případě sporů se smluvní strany zavazují je řešit na úrovni jednání svých statutárních zástupců. Nedojde-li mezi nimi k dohodě, je příslušný obecný soud strany žalované.

Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti, zůstávají ostatní tímto nedotčena. Neúčinné ustanovení se nahradí takovým, které odpovídá nebo bude co nejblíže původnímu záměru v ekonomickém smyslu.

Jakékoliv změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou, odsouhlasenou oběma smluvními stranami jako její dodatek.

6/7

lc\_19001c.doc

Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou výtiscích.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.



Za pronajímatele: Za nájemce:



**DOMOV MLÁDEŽE**

···········f.:ovosická 2 ··

190 00 Praha 9

IČO 00638706

lc\_19001c.doc

**Siemens Telekomunikace s.r.o.**

Průmysl )Vá 7, 102 00 Praha 1O Ceská republika

IČO: 16190017

DIČ:010-16190017

7/7