Smlouva *i'-ft.*

/

o pronájmu nebytových prostor

Pronajímatel: Domov mládeže SZŠ

Lovosická 42

190 oo Praha 9



IČO - 638706

zastoupený

bankovní spojení - KB Pha 1, č.ú. 64734-011/0100

panem PhDr. Zdeňkem Fialou, ředitelem DM SZŠ tel 02 8585666

fax 02 880355

a

nájemce

EUROTEL PRAHA - společnost sr.o. Olšanská 6

130 88 Praha 3 - Žižkov

IČO - 15268306

zastoupený

bankovní spojení - ČSOB, č.ú. 27-949-283

panem Ing.Vladimírem Maškem, technickým ředitelem tel 02 67144478

pracovník zodpovědný za provoz ZS: Petr Gazda tel 02 67144564

**uzavírají podle §3 zákona** č.116/1990 Sb.

**smlouvu**

**o nájmu nebytových prostor.**

**Čl. 1**

**Předmět nájmu**

1. Popis nebytových prostor:

Předmětem naJmu je místnost č.909 o podlahové ploše 10m2 v 10.nadzemním podlaží budovy 03 Domova mládeže středních zdravotních škol, Lovosická 42, Praha 9, jejímž majitelem je pronajímatel.

Součástí nájmu je část střechy a odpovídající čá.sti inženýrských rozvodů výše uvedené budovy.

1. Stav nebytových prostor:

Pronajímané nebytové prostory jsou součástí výše uvedeného objektu, který byl dostavěn v roce 1985. Celý objekt, včetně pronajímaných prostorů, je udržovaný, provozuschopný a zacho­ valý, v dobrém technickém stavu, odpovídajícím jeho stáří a provoznímu určení.

Nájemce je s technickým stavem pronajímaných prostorů se­ známen a souhlasí s tím, že jsou způsobilé k užívání ve smyslu čl. 2 této smlouvy.

1. 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 odstavci 2.6 článku 6.

**Čl. 2**

**Účel nájmu**

Předmětné prostory jsou pronajímány k vybudování a provozo­ vání základnové stanice (dále jen ZS) radiotelefonní a vlastní mikrovlnné sítě. Technologie ZS, napájecí zdroje a technologie mikrovlnné trasy budou instalovány v místnosti č.909 v 10. n.p., antény ZS a mikrovlnného připojení na dvou samostatných anténních stožárech na střeše budovy.

Všechny úpravy - tj. stavební úpravy nebytového prostoru, anténní stožáry na střeše, tahy kabelů mezi anténami a ostatní technologií a způsob připojení k rozV:odu el. energie - budou zachyceny v projektu, který bude ods'ouhlasen pronajímatelem. Projekt bude respektovat platné technické normy, právní před­ pisy i oprávnene zaJmy, potřeby a požadavky pronajímatele popř. dalších uživatelů nemovitosti, se kterými bude nájemce seznámen do doby zahájení instalace. K využívání pronajatých prostor, konstrukce pro antény a prostoru kolem antén jiným uživatelem je třeba souhlasu obou smluvních stran.

**Čl. 3**

**Provozní režim pronajímaných objektů**

Zařízení ZS, instalovaná v pronajatých prostorách, pracují v automatickém režimu bez obsluhy. Příkon všech zabudovaných zařízení v normálním pracovním režimu dosahuje hodnot v rozme­ zí 1.5 až 4.0 kW. Maximální špičkový příkon může v případě re­ gulace teploty místnosti klimatizací krátkodobě dosáhnout hod­ noty až 7.0 kW.

**Čl. 4**

**Doba** nájmu

Nájem se sjednává na dobu pěti let počínaje dnem účinnosti smlouvy. Pokud nebudou bránit žádné důvody u obou smluvních stran, bude nájem smluvně prodloužen o další období nejpozději šest měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu.

**Čl. 5**

**Výše a splatnost nájemného, provozní náklady**

1. Výše nájemného

V souladu s platnými právními předpisy bylo dohodnuto ná­ jemné za předmět pronájmu podle čl.1 v celkové výši 30.000,-Kč včetně DPH ročně. Tato částka obsahuje rovněž cenu dohodnutých služeb, poskytovaných pronajímatelem nájemci jednak v rámci zajišťování provozu objektu (jedná se zejména o provoz výtahu, vodné, stočné, vytápění, úklid společných prostor, odvoz odpadků) i mimo něj.

1. Splatnost nájemného

Nájemce zaplatí pronajímateli čtvrtletně 7.500,- Kč. Nájem­ né bude převedeno nájemcem na bankovn1 učet pronajímatele do desátého dne 2. měsíce předmětného období.

1. Penalizace

V případě prodlení platby nájemného z viny nájemce, uhradí nájemce pronajímateli penále ve výši:

* 0,5% dlužné částky za uplynulý první týden zpoždění úhrady faktury
* 1% dlužné částky za každý další uplynulý týden zpoždění platby, nejvýše však do hodnoty 10 % dlužné částky.

V případě prodlení platby nájemného delším než jeden měsíc projedná nájemce s pronajímatelem důvody zpoždění a způsob i termín nápravy.

1. Elektrická energie

Náklady na odebranou el. energii pro zařízení uzivaná ná­ jemcem (včetně klimatizace) hradí nájemce dle skutečného odbě­ ru měřeného elektroměrem, pořízeného nájemcem v rámci úprav před zahájením provozu zařízení, a to ve výši 2,30 Kč/kWh. Nájemce bude platit čtvrtletní zálohy ve v'ši 10.000 -Kč a to do desátého dne 2 mesíce příslusne o čtvrtletí. Vyúčtování záloh uzavř rona·ímatel vžd ke 30.6. a 31.12. kalendářního roku a vzniklý závazek bude vyrovnán do 14 dnu po předání vy­ účtování nájemci. Pokud nebude záloha odpovídat skutečnému od­ běru, budě její vyse pro další kalendářní rok upravena v do­ datku. Cenu za 1 kWh je oprávněn pronajímatel změnit vždy při změně sazeb ze strany rozvodných závodů.

1. Inflační doložka

Pokud výše inflace měřena indexem spotřebitelských cen dle českého statistického úřadu přesáhne 5% bude výše nájmu pro další rok upravena v obou směrech v závislosti na směru a výši změny. Tato úprava může být použita nejdříve pro změnu nájemného na rok 1995 a bude provedena formou dodatku k této smlouvě.

**Čl. 6**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Práva a povinnosti nájemce
	1. Nájemce bude s pronajatými nebytovými prostorami řádně zachá­ zet a bude dbát o jejich dobrý stav včetně udržování čistoty v uzavřeném prostoru, zabrání jejich poškozování zejména svévolnému. Pokud přesto jeho činností dojde ke škodám na majetku pronajímatele, je povinnen tyto škody nahradit.
	2. Nájemce může využívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu daném článkem 2.
	3. Všechny úpravy pronajímaných nebytových prostor (jedná se zejména o jejich případné stavební úpravy nebo zásahy do je­ jich současné stavební dispozice, eventuálně o změny v rozvodech inženýrských sítí), které si vyžádá jejich přizpůsobení smluvenému účelu naJmu musí být předem projednány oběma stranami a schváleny pronajímatelem. 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.
	4. Všechna potřebná povolení schvalovacích slosti s uvedením základnové stanice do na vlastní náklady nájemce.

institucí, v souvi­ provozu, si zajistí

* 1. Nájemce je povinnen upozornit pronajímatele na všechna ZJlS­ těná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pro­ najímateli. Stejnou povinnost má i pronajímatel vůči nájemci.
	2. Nájemce se zavazuje v době nabytí účinnosti smlouvy uložit klíč od najatého prostoru v zapečetěném obalu (schránce) na vrátnici DM ZŠ.
1. Práva a povinnosti pronajímatele
	1. Pronajímatel předá nájemci pronajímané nebytové prostory ve stavu způsobilém užívání ke smluvenému účelu užívání.
	2. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného.
	3. Pronajímatel je povinnen udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém k smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno.
	4. Pronajímatel umožní určeným pracovníkům naJemce přístup do místnosti ZS a na střechu budovy kdykoliv podle aktuální potřeby pro zajišfování provozu ZS. Nájemce předá písemnou formou pronajímateli seznam osob oprávněných vstupovat do najatého prostoru. Uvedené osoby budou respektovat povinnost ohlásit příchod a odchod na vrátnici DM a dodržovat pravidla pohybu po budově vymezená domovním řádem DM SZŠ. Totéž platí i pro pracovníky firem vykonávajících pro nájemce montážní práce (pronajímatel si vyžádá seznam osob oprávněných ke vstupu do budovy a provede seznámení s domovním řádem).
	5. Pronajímatel se zavazuje nevpustit do pronajatého prostoru žádnou osobu, která není v seznamu nájemce.
	6. Pronajímatel má právo vstupu do místnosti ZS v mimořádných případech (havárie zarizení, hrozící nebezpečí pozaru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby). O každém takovémto vstupu sepíše pronajímatel protokol a neprodleně bude informovat nájemce. Pronajímatel se bude v případě pohybu v místnosti a při eventuálním zásahu (hašení požáru atd.) řídit písemnými pokyny naJemce, které budou k dispozici na vrátnici objektu, aby se v maximální míře omezila možnost vzniku škod na zařízení nájemce.

Čl. 7

Skončení nájmu **a zánik** smlouvy

1. Nájem končí uplynutím doby, na níž byl sjednán.
2. Vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby naJmu je možné jen písemně a to z důvodů, uvedených v §9 a §14 zákona č.116/1990 Sb. Výpovědní lhůta je 6 měsíců a počíná běžet od prvého dne mesice následujícího po obdržení výpovědi.

V pochybnostech se předpokládá, že výpověá byla doručena tře­ tího dne po odeslání.

**Čl. 8**

**Změna pronajímatele**

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 odpovědnost za vzniklou škodu.

**Čl. 9**

**Vypořádání** při **skončení nájmu**

Při ukončení nájmu je nájemce povinnen vrátit pronajímateli nebytový prostor ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení a pronajímatelem schváleným staveb­ ním úpravám.

**Čl.10**

**ostatní ujednání**

1. Pronajímat 1·prohlašuje, že na pronajímaných prostorách nevá­ znou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti od prvého dne měsíce, následujícího po datu jejího podpisu.
3. Tuto smlouvu lze měnit jen číslovanými písemnými dodatky, kte­ ré musí podepsat obě smluvní strany.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží dvě vyhotovení.

**v.**....... .

. h. .

**pronajímatel**

· **í>OMOV MLADEŽE**

'Středních zdravumlcltých šk'o( Lovosická 42, Praha 9\_

- 190 00

. -i-