

30

S m l o u v a
o pronájmu nebytových prostor

144 21
145 21

Pronajímatel: Domov mládeže SZŠ
Lovosická 42
190 00 Praha 9

IČO - 638706

bankovní spojení - [REDACTED]

zastoupený : panem PhDr. Zdeňkem Fialou, ředitelem DM SZŠ
tel 02 8585666
fax 02 880355

a

nájemce : EUROTTEL PRAHA - společnost s r.o. IČO - 15268306
Olšanská 6
130 88 Praha 3 - Žižkov

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

zastoupený : 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 nájmu 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 části inženýrských rozvodů výše uvedené budovy.

2. 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 zachovalý, v dobrém technickém stavu, odpovídajícím jeho stáří a provoznímu určení.

Nájemce je s technickým stavem pronajímaných prostorů 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 odstavci 2.6 článku 6.

Čl. 2 Účel nájmu

Předmětné prostory jsou pronajímány k vybudování a provozování 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 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 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 rozmezí 1.5 až 4.0 kW. Maximální špičkový příkon může v případě regulace teploty místnosti klimatizací krátkodobě dosáhnout hodnoty 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 nájemné 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.

2. Splatnost nájemného

Nájemce zaplatí pronajímateli čtvrtletně 7.500,- Kč. Nájemné bude převedeno nájemcem na bankovní účet pronajímatele do desátého dne 2. měsíce předmětného období.

3. 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.

4. Elektrická energie

Náklady na odebranou el. energii pro zařízení užívaná nájemcem (včetně klimatizace) hradí nájemce dle skutečného odběru 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 výši 10.000,-Kč a to do desátého dne 2. měsíce příslušného čtvrtletí. Vyúčtování záloh uzavře pronajímatel vždy ke 30.6. a 31.12. kalendářního roku a vzniklý závazek bude vyrovnán do 14 dnů po předání vyúčtování nájemci. Pokud nebude záloha odpovídat skutečnému odběru, bude její výše pro další kalendářní rok upravena v dodatku. Cenu za 1 kWh je oprávněn pronajímatel změnit vždy při změně sazeb ze strany rozvodných závodů.

5. 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

- 1.1 Nájemce bude s pronajatými nebytovými prostorami řádně zacházet a bude dbát o jejich dobrý stav včetně udržování čistoty v uzavřeném prostoru, zabrání jejich poškození zejména svévolnému. Pokud přesto jeho činností dojde ke škodám na majetku pronajímatele, je povinnen tyto škody nahradit.
- 1.2 Nájemce může využívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu daném článkem 2.
- 1.3 Všechny úpravy pronajímaných nebytových prostor (jedná se zejména o jejich případné stavební úpravy nebo zásahy do jejich současné stavební dispozice, eventuálně o změny v rozvodech inženýrských sítí), které si vyžádá jejich přizpůsobení smluvenému účelu nájmu 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.
- 1.4 Všechna potřebná povolení schvalovacích institucí, v souvislosti s uvedením základnové stanice do provozu, si zajistí na vlastní náklady nájemce.
- 1.5 Nájemce je povinnen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli. Stejnou povinnost má i pronajímatel vůči nájemci.
- 1.6 Nájemce se zavazuje v době nabytí účinnosti smlouvy uložit klíč od najatého prostoru v zapečetěném obalu (schránce) na vrátnici DM ZŠ.

2. Práva a povinnosti pronajímatele

- 2.1 Pronajímatel předá nájemci pronajímané nebytové prostory ve stavu způsobilém užívání ke smluvenému účelu užívání.
- 2.2 Pronajímatel má právo na úhradu nájemného.
- 2.3 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.

- 2.4 Pronajímatel umožní určeným pracovníkům nájemce přístup do místnosti ZS a na střechu budovy kdykoliv podle aktuální potřeby pro zajišťování 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).
- 2.5 Pronajímatel se zavazuje nepustit do pronajatého prostoru žádnou osobu, která není v seznamu nájemce.
- 2.6 Pronajímatel má právo vstupu do místnosti ZS v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, 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 nájemce, 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 nájmu 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 prvního dne měsíce následujícího po obdržení výpovědi. V pochybnostech se předpokládá, že výpověď byla doručena třetího 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 povinen vrátit pronajímateli nebytový prostor ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení a pronajímatelem schváleným stavebním úpravám.

Čl.10
Ostatní ujednání

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

v Praze dne 17. 11. 1993.

.....
pronajímatel

17 - 11 - 1993
v Praze dne.....

.....
nájemce

PRÁVA
100 00 11113