Nájemní smlouva
č. 800/8/2004

Pronajímatel: Masarykova univerzita v Brně
se sídlem: Žerotínovo nám.9, 601 77 BRNO
zastoupena: Ing.Ladislavem Janíčkem, Ph.D., MBA
kvestorem
ve věcech provozně-technických je oprávněn jednat:
Ing. Zdeněk Čížek, ředitel Správy kolejí a menz MU v Brně
na adrese Žerotínovo nám.9, 659 13 Brno
bankovní spojení: [redacted]
č.účtu: [redacted]
IČ: 00216 224
DIČ: CZ00216224

Nájemce : **Eurotel Praha, spol. s r.o.**
se sídlem : Vyskočilova čp. 1442/1b, 140 21 Praha 4
zastoupena: panem Ivo Kosířem, zástupcem společnosti ve věcech smluvních na základě plné moci
kontaktní osoba ve věcech technických:
Václav Navrátil, tel.: [redacted]
bankovní spojení: [redacted]
č.ú: [redacted]
IČ: 15268306
DIČ: CZ15268306
Identifikační kód nájemce: BMZUR,f.k: 28286
zapsán v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze odd.C, vložka 1504

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

Čl.I
Předmět nájmu

1. Popis pronajímaných prostor

Předmětem nájmu je místnost o podlahové ploše 28 m^2 situovaná ve 12.nadzemním podlaží budovy B – objektu vysokoškolských kolejí na ul. bří.Žůrků 5, zapsaném na LV č.802 v k.ú. Komárov, obec Brno, okres Brno – město, jehož majitelem Masarykova univerzita v Brně. Součástí nájmu je část střechy ve výše uvedeném objektu v rozsahu 1 m2 okolo každého umístěného anténního stožáru a vedení 4 ks HDPE optických chrániček včetně optických kabelů. Na objektu bude umístěno celkem 8 anténních stožárů.. Pro tento nájemní vztah se sjednává úprava podle §§ 663 - 684 občanského zákoníku.

Nájem nebytového prostoru upraveného zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění se sjednává v souladu s vydaným příslušným pravomocným kolaudačním rozhodnutím na stavbu ZS.

2. Stav pronajímaných prostor

Nájemce je s technickým stavem pronajímaných prostor seznámen a souhlasí s tím, že jsou způsobilé k řádnému užívání ve smyslu čl.II 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.VI odstavci 2.5.

Čl. II
Účel nájmu

Předmětné prostory jsou pronajímány k vybudování a provozování ZS radiotelefonní a vlastní optické a mikrovlnné sítě. Technologie ZS, napájecí zdroje a technologie optické mikrovlnné trasy budou instalovány v místnosti č.12 NP, objektu kolejí bří.Žůrků 5, Brno, antény ZS na samostatných anténních stožárech a parabolické antény mikrovlnné trasy na střeše budovy. 4 ks HDPE optických chrániček včetně optických kabelů budou vedeny stupačkou z přízemí až do posledního patra k telekomunikačnímu zařízení ZS.

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. III
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 15kW.

Čl. IV
Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu 5 let počínaje dnem účinnosti smlouvy. Pokud tomu nebudou bránit zejména technické, provozní ani interní normativní podmínky Masarykovy univerzity v Brně, zavazuje se pronajímatel před uplynutím sjednané doby prodloužit dobu nájmu o dalších 5 let.

Čl. V
Výše nájemného a platební podmínky

1. Výše nájemného a úhrada za odběr elektrické energie

V souladu s platnými právními předpisy bylo dohodnuto nájemné za předmět nájmu podle čl.I v celkové výši: 90.000,- Kč ročně (slovy devadesáttisíc korun českých).

V souladu s platným zákonem o DPH nebude k nájmu připočítávána příslušná sazba této daně.

V nájemném nejsou zahrnuty náklady na poskytované služby. Elektrická energie, kterou nájemce spotřebuje, bude měřena podružným elektroměrem ve vlastnictví nájemce. Cena za spotřebovanou elektrickou energii bude hrazena na základě odpočtu z připojeného elektroměru.

V souladu s platným zákonem o DPH bude k úhradě za elektrickou energii připočítávána příslušná sazba této daně. V souladu s platným zákonem o DPH se zdanitelné plnění u poskytovaných služeb považuje za uskutečněné vždy k poslednímu dni posledního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.

2. Platební podmínky

Nájemné bude nájemci fakturováno čtvrtletně předem na základě daňového dokladu (faktury), a to vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí ve výši 22.500,- Kč (slovy dvacetdvatisícepětset korun českých). Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se rozumí první kalendářní den příslušného kalendářního čtvrtletí (1. 1., 1. 4, 1. 7., 1. 10. příslušného kalendářního roku).

Daňový doklad bude vystaven se splatností 30 dnů od doručení faktury nájemci. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena 3. den po odeslání. Faktura bude mít náležitosti účetního (dle § 11 zákona 563/91 Sb.) a daňového dokladu (dle § 28 zákona 235/2004 Sb.), přílohou 1. faktury bude kopie „Osvědčení o registraci" pronajímatele jako plátce DPH a bude zaslána doporučeně. Faktura bude obsahovat také **finanční kód lokality**, uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je nájemce oprávněn vrátit ji pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět nájemci.

Fakturační adresa:
PODATELNA
Eurotel Praha, spol. s r.o.
Vyskočilova čp. 1442/1b
P.O.Box 70
140 21 Praha 4

Úhrada za dodávku elektrické energie bude nájemci fakturována čtvrtletně zpětně na základě daňového dokladu, a to k poslednímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností 30 dnů od doručení faktury nájemci. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena 3. den po odeslání. Faktura bude mít náležitosti účetního (dle § 11 zákona 563/91 Sb.) a daňového dokladu (dle § 28 zákona 235/2004 Sb.). Faktura bude obsahovat **finanční kód lokality**, uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je nájemce oprávněn vrátit ji pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět nájemci.

3. Sankční ujednání

V případě prodlení s platbou nájemného uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,04% z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením.

V případě prodlení platby nájemného delší než jeden měsíc projedná pronajímatel s nájemcem důvody zpoždění a způsob a termín nápravy.

4. Inflační doložka

Výše nájemného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato změna

bude realizována o plnou výši inflace, a to automaticky po vyhlášení indexu ČSÚ a to zpětně vždy k 1.1. daného roku, v němž byl index vyhlášen. Úprava bude provedena na základě faktury od pronajímatele, který je oprávněn tuto změnu dorovnat ve faktuře při následující platbě nájemného.

Čl. VI
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce

1.1 Nájemce bude pronajaté prostory řádně užívat a bude dbát o jejich dobrý stav, zabrání jejich poškozování. Pokud jeho činností dojde ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody bezodkladně nahradit pronajímateli.

1.2 Nájemce je oprávněn a povinen užívat pronajaté prostory v souladu s účelem uvedeným v čl.II. smlouvy a v souladu s ostatními podmínkami sjednaného nájmu.

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 smluvenému 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 smluvenému 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.

1.5 Všechna potřebná povolení schvalovacích institucí, v souvislosti s uvedením ZS do provozu, zajistí na vlastní náklady nájemce a poskytne tyto doklady v kopiích pronajímateli.

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 druhé smluvní strany.

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.

1.8 Nájemce se zavazuje sjednat pojištění jím instalovaného zařízení proti škodám na nich vzniklých s výjimkou škod vzniklých živelnými událostmi ve smyslu odst. 2.7 smlouvy.

1.9 Nájemce není oprávněn dát pronajaté prostory ani jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za podstatné porušení smlouvy s právními účinky odstoupení pronajímatelem dnem doručení jeho písemného vyhotovení nájemci.

2. Práva a povinnosti pronajímatele

2.1 Pronajímatel předá nájemci pronajímané prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.

2.2 Pronajímatel má právo na úhradu nájemného.

2.3 Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému řádnému 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 provozní areálu Masarykovy univerzity v Brně na ulici bří.Žůrků 5, pí.Rozsypalové, tel.: 549 49 2724.
Pronajímatel má právo vstupu do místnosti ZS v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takovýto 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 potvrzuje , že na objekt uvedený v čl.I. smlouvy sjednal pojištění na škody způsobené živelnými událostmi. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména neodpovídá za škody na vnesených a instalovaných věcech a zařízeních a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojištění (s výjimkou pojištění proti živelným rizikům).

Čl. VII
Skončení nájmu a zánik smlouvy

1. Nájem končí uplynutím doby, na niž byl sjednán.
2. Vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu je možné jen písemně a to z důvodů, uvedených v §9 zákona č.116/1990 Sb., v platném znění. Výpovědní lhůta je 6 měsíců a počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena třetí kalendářní 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., v platném znění.

Čl. VIII
Změna smluvních stran

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran (zákonná cesse), 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. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající pro nájemce lze převést na třetí osobu (smluvní cesse) pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. IX
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 pohledávek závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájmu a služeb) bude provedeno do 60 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.

Čl. XI
Ostatní a závěrečná ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že na pronajímaných prostorách neváznou 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 prvého dne následujícího měsíce. Dnem účinnosti této smlouvy se ruší Nájemní smlouva ze dne 28.6.2001.
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 smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.

V Brně 30.6.2004

[redacted]

pronajímatel:
Ing. Ladislav Janíček, Ph.D., MBA
kvestor MU

[redacted]

nájemce:
Ivo Kosíř
zástupce společnosti ve věcech smluvních
na základě plné moci

[redacted]

[redacted]