

Nájemní smlouva

Pronajímatel: Střední odborné učiliště zemědělské IČO: 000 696 04
K Učilišti 15
Praha - Štěrboholy
bankovní spojení – KB, a.s., č.ú. 11933-201/0100
zastoupený: panem [REDACTED]

a

nájemce: EuroTel Praha, spol. s r.o. IČO: 15268306
Sokolovská 855/225 DIČ: 009-15268306
190 00 Praha 9

[REDACTED]
zastoupený: panem Ing. Jaroslavem Kotkem, zástupcem společnosti ve věcech
smluvních na základě plné moci
identifikační kód nájemce: POKUC, f.k.: 21374

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

Čl. 1

Předmět nájmu

1. Popis pronajímaných prostor

Předmětem nájmu je prostor o podlahové ploše 9 m² na půdě objektu: Středního odborného učiliště zemědělského ul. K Učilišti 15, jehož majitelem je: Střední odborné učiliště zemědělské. Součástí nájmu je část střechy výše uvedeného objektu pro umístění anténních stožárů v rozsahu 1m² u každého stožáru. Pro tento nájemní vztah se sjednává úprava podle §§ 663 - 684 občanského zákoníku.

Nájem prostor upravených zákonem 116/1990 Sb. se okamžikem právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu ZS stává nájmem nebytových prostor podle výše uvedeného zákona.

2. Stav pronajímaných prostor

Nájemce je s technickým stavem pronajímaných prostor 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 čl.6 odstavci 2.5.

Čl. 2

Účel nájmu

Předmětné prostory jsou pronajímány k vybudování samostatně uzamykatelné sádkartonové vestavby 3x3m a provozování ZS radiotelefonní a vlastní mikrovlnné sítě. Technologie ZS, napájecí zdroje a technologie mikrovlnné trasy budou instalovány v nové sádkartonové vestavbě, antény ZS na samostatných anténních stožárech a parabolické antény mikrovlnné trasy na střeše budovy.

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. 3

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 7kW.

Čl. 4

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu 10 let počínaje dnem účinnosti smlouvy. V případě možnosti dalšího pronájmu se zavazuje pronajímatel před uplynutím sjednané doby prodloužit dobu nájmu o dalších 5 až 10 let.

Čl. 5

Výše a splatnost nájemného

1. Výše nájemného

V souladu s platnými právními předpisy bylo dohodnuto nájemné za předmět nájmu podle čl.1 v celkové výši 90 000,- Kč ročně (slovy Devadesát tisíc korun českých). Tato částka obsahuje rovněž úhradu případných nákladů spojených s provozem objektu (jedná se vodné, stočné, úklid společných prostor, odvoz odpadků, atd.)

V souladu s platným zákonem o DPH není k nájemnému připočítávána příslušná sazba této daně.

2. Splatnost nájemného

Nájemné bude nájemci účtováno čtvrtletně ve výši: 22 500,- Kč (slovy Dvacet dva tisíc pět set korun českých).

Nájemné bude fakturováno pronajímatelem vždy k poslednímu dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností 21 dnů od doručení faktury nájemci. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena 3. den po odeslání. Nájemné za první období nájmu (tj. do začátku kalendářního čtvrtletí) bude fakturováno pronajímatelem společně s platbou za další kalendářní čtvrtletí. Faktura, kterou vystaví pronajímatel, bude mít náležitosti účetního dokladu (dle § 11 zákona 563/91 Sb.). 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 úrok z prodlení ve výši 0,05% 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. Elektrická energie

Náklady na odebranou el. energii pro zařízení užívaná nájemcem (včetně klimatizace) bude hradit nájemce dle skutečného odběru měřeného vlastním elektroměrem na základě vlastní smlouvy přímo rozvodným závodům.

5. Inflační doložka

Výše nájemného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející 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. 6

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce

- 1.1 Nájemce bude s pronajatými prostorami řádně zacházet a bude dbát o jejich dobrý stav, zabráni jejich poškození zejména svévolnému. Pokud přesto jeho činností dojde ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit.
- 1.2 Nájemce může využívat pronajaté prostory v rozsahu daném čl.2.
- 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 a souhlasí, že tyto úpravy budou zařazeny do 5. odpisové skupiny.
- 1.5 Všechna potřebná povolení schvalovacích institucí, v souvislosti s uvedením ZS do provozu, si zajistí na vlastní náklady nájemce.
- 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 strany v prodlení.
- 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.

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 k smluvenému 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 správci objektu.
- 2.5 Pronajímatel má právo vstupu do místnosti ZS v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takový 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.

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 zákona č.116/1990 Sb. Výpovědní lhůta je 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena 3. den po odeslání.
3. Se stejnou výpovědní lhůtou může nájemce vypovědět smlouvu pokud přestane využívat předmět nájmu z důvodu rekonfigurace sítě.
4. Se stejnou výpovědní lhůtou může pronajímatel vypovědět smlouvu pokud je majetek užíván v rozporu s uzavřenou smlouvou nebo bude-li pronajímatel potřebovat prostor pro plnění svých úkolů.
5. Nájem zaniká z důvodů uvedených v §14 zákona č.116/1990 Sb.

Čl. 8

Změna smluvních stran

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případného právního 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 strana odpovědnost za vzniklou škodu.

Čl. 9

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

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 obou smluvních stran a účinnosti od prvního dne následujícího měsíce.
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 strana obdrží dvě vyhotovení.

V Praze dne 25.1.2000

V Praze dne 27-01-2000

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Střední odborné učiliště
zemědělské,
Praha - Štěrboholy,
K Učilišti 165

EuroTel

EuroTel Praha, spol. s r.o.
P.O.Box 49
Sokolovská 855/225
190 00 Praha 9
DIČ: 009 - 152 68 306

Dodatek č. 1

k nájemní smlouvě ze dne 27. 1. 2000 mezi

Pronajímatel: Střední odborné učiliště zemědělské IČO: 000 696 04
K Učilišti 15
Praha - Štěrboholy
bankovní spojení – KB, a.s., č.ú. 11933-201/0100
zastoupený: panem Ing. Jiřím Pauerem – ředitelem školy

a

nájemce: EuroTel Praha, spol. s r.o. IČO: 15268306
Sokolovská 855/225 DIČ: 008 -15268306
190 00 Praha 9
bankovní spojení - [REDACTED]
zastoupený: panem [REDACTED]
všech smluvních na základě plné moci
identifikační kód nájemce: POKUC, f.k.: 21374

1) Vzhledem ke změně v odběru el. energie se obě smluvní strany se dohodly na těchto změnách a doplňcích:

a) Výše nájemného a poskytovaných služeb:

Článek 5 odstavec 1 se nahrazuje novým zněním takto:

V souladu s platnými právními předpisy bylo dohodnuto nájemné za předmět nájmu podle čl. 1 v celkové výši **130.000,- Kč ročně** (slovy jednotřicettisíc korun českých). Tato částka obsahuje rovněž úhradu případných nákladů spojených s provozem objektu (jedná se o úklid společných prostor, odvoz odpadků a elektrickou energii.) V souladu s platným zákonem o DPH není k nájemnému připočítávána příslušná sazba této daně.

b) Článek 5 odstavec 2 se nahrazuje částkou za čtvrtletní nájemné na:
32.500,- Kč (slovy třicetdvatisícepětset korun českých)

c) Článek 5 odstavec 4 se nahrazuje novým zněním:

Změna nákladů za poskytované služby:

Pokud výše nákladů za poskytované služby nebude odpovídat rozsahu těchto služeb nebo dojde ke změně úrovně cen za poskytované služby, bude tato skutečnost řešena písemným dodatkem ke smlouvě.

2) Všechna ostatní ujednání smlouvy ze dne 27. 1. 2000 zůstávají v platnosti.

3) Ostatní ujednání tohoto dodatku:

- a) Tento dodatek č. 1 je nedílnou součástí smlouvy ze dne 27. 1. 2000.
- b) Tento dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti od prvního dne následujícího měsíce.

c) Tento dodatek č. 1 je vyhotoven ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží dvě vyhotovení.

V Praze dne 16. 2. 2000

V Praze dne - 9 - 06 - 2000



pronajimatel

**Střední odborné učiliště
zemědělské,
Praha - Štěrboholy,
K Učilišti 165**

nájemce

EuroTel

EuroTel Praha, spol. s r.o.
P.O.Box 49
Sokolovská 855/225
190 00 Praha 9
DIČ: 009 - 152 68 306

63

Dodatek č. 2

k nájemní smlouvě ze dne 27.1.2000 mezi

Pronajímatel: Střední odborné učiliště zemědělské IČ: 000 696 04
K Učilišti 15
Praha 10 - Štěrboholy
bankovní spojení – KB, a.s., č.ú. 11933-201/0100
zastoupený: panem Ing. [REDACTED]

a

nájemce: EuroTel Praha, spol. s r.o. IČ: 15268306
Sokolovská 855/225 DIČ: 009 -15268306
190 00 Praha 9
bankovní spojení - [REDACTED]
zastoupený: panem [REDACTED]
všech smluvních na základě plné moci
identifikační kód nájemce: POKUC, f.k.: 21374

1) Pronajímatel oznamuje změnu bankovního spojení takto:
bankovní spojení – PMB č.úh.: 2004170006/6000

2) Nájemce oznamuje změnu identifikačních údajů takto:
Eurotel Praha, spol. s r.o. IČ: 15268306
Vyskočilova 1442/1b DIČ: 004 -15268306
140 21 Praha 4
bankovní spojení - Živnostenská banka, Praha1, č.ú.: 480512004 / 0400
zastoupený: panem Lubošem Zárubou, zástupcem společnosti ve věcech
smluvních na základě plné moci
Identifikační kód lokality: POKUC, finanční kód: 21374
kontaktní osoba: Lukáš Vránek tel. 267 012 260

3) Všechna ostatní ujednání smlouvy ze dne 27.1.2000 zůstávají v platnosti.

4) Ostatní ujednání tohoto dodatku:

- Tento dodatek č. 2 je nedílnou součástí smlouvy ze dne 27.1.2000.
- Tento dodatek č. 2 nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti od prvního dne následujícího měsíce.
- Tento dodatek č. 2 je vyhotoven ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží dvě vyhotovení.

V Praze dne **23 -01- 2003**

V Praze dne **23 -01- 2003**

[REDACTED]

.....
za pronajímatele

.....
za nájemce

Střední odborné učiliště

.....
Praha 10 - Štěrboholy

Eurotel
Eurotel Praha, spol. s r.o.
Vyskočilova 1442/1b
P.O. Box 70
140 21 Praha 4
DIČ: 004-152 68 306



Dodatek č. 3

k nájemní smlouvě ze dne 27.1.2000 mezi

Pronajímatel: Střední odborné učiliště zemědělské IČ: 000 696 04
K Učilišti 15
Praha 10 - Štěrboholy
bankovní spojení – PMB č.ú.: 2004170006/6000
zastoupený: panem Ing. Jiřím Paulerem – ředitelem školy
kontaktní osoba: paní Rusová tel. 272 701 561

a

nájemce: Eurotel Praha, spol. s r.o. IČ: 15268306
Vyskočilova 1442/1b DIČ: 004 -15268306
140 21 Praha 4
bankovní spojení - Živnostenská [redacted]
zastoupený: panem Lubošem [redacted]
smluvních na základě plné moci
Identifikační kód lokality: POKUC, finanční kód: 21374
kontaktní osoba: Lukáš Vránek te [redacted]

1) Obě smluvní strany se dohodly na těchto změnách a doplňcích:

a) V článku 5 se ruší celý odstavec 1. a nahrazuje se novým zněním takto:

V souladu s platnými právními předpisy bylo dohodnuto nájemné za předmět nájmu podle čl. 1 v celkové výši 92.340,- ročně (slovy devadesátvatisícetřistačtyřicet korun českých). Tato částka obsahuje rovněž úhradu případných nákladů spojených s provozem objektu (jedná se o úklid společných prostor, odvoz odpadků, atd.).

V souladu s platným zákonem o DPH není k nájemnému připočítávána příslušná sazba této daně.

b) V článku 5 se ve 2. odstavci nahrazuje částka za čtvrtletní nájemné na:

23 085,- Kč (slovy dvacetitřicet osmdesát pět korun českých).

c) V článku 5 se ruší celý odstavec 4. a nahrazuje se novým zněním takto:

4. Elektrická energie

Hodnota spotřebované elektrické energie (dle skutečného odběru odečteným pronajímatelem na instalovaném elektroměru nájemce) bude nájemci pronajímatelem přeúčtována čtvrtletně vždy k poslednímu dni prvního měsíce následujícího po příslušném kalendářním čtvrtletí. V souladu s platným zákonem o DPH nebude k ceně za spotřebovanou elektrickou energii připočítávána příslušná sazba DPH.

3) Všechna ostatní ujednání smlouvy ze dne 27.01.2000 ve znění dodatků č. 1 a 2 zůstávají v platnosti.

4) Ostatní ujednání tohoto dodatku:

- a) Tento dodatek č. 3 je nedílnou součástí smlouvy ze dne 27.1.2000.
- b) Tento dodatek č. 3 nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti od 1.7.2003.
- c) Tento dodatek č. 3 je vyhotoven ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží dvě vyhotovení.

V Praze dne 11. 6. 2003.

V Praze dne 09 -06- 2003

.....
za

**Střední odborné učiliště
zemědělské,
Praha - Štěrboholy,
K Učílišti 165**

Eurotel

Eurotel Praha, spol. s r. o.
Vyskočilova 1442/1b
P. O. Box 70
140 21 Praha 4
DIČ: 004-152 68 306

908