

Nájemní smlouva

Pronajímatel: Národní galerie v Praze, IČO: 00023281
se sídlem v Praze 1, Staroměstské nám. 12,
110 15 Praha 1
bankovní spojení - KB Praha 1, č. ú. 8839-011/0100
zastoupený: generálním ředitelem prof. Milanem Knížákem, Dr. A.

a

nájemce: EuroTel Praha, spol. s r.o. IČO: 15268306
Sokolovská 855/225 DIČ: 009-15268306
190 00 Praha 9
bankovní spojení -
zastoupený: Ing. Jaroslavem Kotkem, zástupcem společnosti ve věcech smluvních
na základě plné moci
identifikační kód nájemce:, f.k.: 21641

uzavírají podle §§ 663 - 684 občanského zákoníku smlouvu o nájmu ostatních prostor a účelem této smlouvy je úprava práv a povinností stran smlouvy při vybudování a provozování základnové stanice (dále jen ZS) veřejné mobilní radiotelefonní sítě.

Čl. 1 Předmět nájmu

1. Popis pronajímaných prostor

Předmětem nájmu je prostor o ploše 10m² pro kontejner u strojovny výtahu sekce 2B objektu: Veletržní palác - Dukelských hrdinů 47/530, Praha 7, k níž vykonává právo hospodaření Národní Galerie v Praze 1, Staroměstské nám. 12. v Praze 7. Součástí nájmu je část stěny výtahové strojovny a část boční stěny atria výše uvedeného objektu pro umístění anténních nosičů v rozsahu 1m² u každého nosiče. Pro tento nájemní vztah se sjednává úprava podle §§ 663 - 684 občanského zákoníku.

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 a provozování ZS veřejné mobilní radiotelefonní a vlastní mikrovlnné sítě. Technologie ZS, napájecí zdroje a technologie mikrovlnné trasy budou instalovány v kontejneru u výtahové strojovny, antény ZS a parabolické antény mikrovlnné trasy na samostatných anténních nosičích na stěně výtahové strojovny a na stěně atria budovy.

Všechny úpravy (tj. stavební úpravy pronajatého prostoru, anténní nosiče, 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 5 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: 200 000,- Kč ročně (slovy dvě stě tisíc korun českých).

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

2. Splatnost nájemného

Nájemné bude nájemce hradit čtvrtletně převodem na účet pronajímatele ve výši: 50 000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých).

Nájemné bude hrazeno nájemcem vždy k 5. dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Nájemné za první období nájmu, tj. do začátku kalendářního čtvrtletí, bude převedeno na účet pronajímatele společně s platbou za další kalendářní čtvrtletí.

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.

4. Elektrická energie

V průběhu kalendářního roku bude pronajímatel účtovat nájemci zálohy na spotřebovanou elektrickou energii. Záloha na elektrickou energii bude účtována čtvrtletně ve výši 10 000,- Kč (slovy deset tisíc korun českých). Nejpozději k 1.3. následujícího kalendářního roku provede pronajímatel vyúčtování záloh podle skutečné výše spotřeby elektrické energie odečtené pronajímatelem za uplynulý rok na instalovaném elektroměru nájemce a vystaví daňový doklad. Odečtená spotřeba bude vyúčtována v ceně špičkového tarifu s připočtem navýšení naměřeného výkonu o 2 kW. V souladu s platným zákonem o DPH bude k ceně za spotřebovanou elektrickou energii připočtena příslušná sazba DPH.

5. Inflační doložka

Pokud roční míra inflace za předcházející kalendářní rok, měřená indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu, přesáhne 5% bude výše nájemného pro další rok upravena v závislosti na výši změny. Tato změna bude realizována formou dodatku k této smlouvě na žádost pronajímatele. První tato úprava bude provedena v roce 2002 za rok 2001.

Čl. 6

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce

- 1.1 Nájemce bude s pronajatými prostory řádně zacházet a bude dbát o jejich dobrý stav, zabránění 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 za doprovodu ostrahy určeným pracovníkům nájemce přístup k ZS 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 následujících důvodů:

- pronajatý prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání,
- pronajímatel nebo nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z čl.6.

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. Nájem zaniká zánikem předmětu nájmu nebo zánikem právnické osoby nájemce.

Čl. 8

Změna smluvních stran

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 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 dnem nabytí právní moci stavebního povolení.
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 dne

V dne 27.03.2001

.....
prónajímátel

25

.....
nájemce