

Nájemní smlouva

Správce objektu:

Gymnázium Jana Nerudy
Hellichova 3
110 00 Praha 1

IČ: 70872767

bankovní spojení – První městská banka ,a.s., č.ú.2001230018/6000
zastoupený: RNDr. Františkem Kopeckým, ředitelem gymnázia
kontaktní osoba: Ing. Jan Dušek tel. 602 684 506

a

nájemce:

Eurotel Praha, spol. s r.o.
Vyskočilova čp. 1442/1b
140 21 Praha 4

IČ: 15268306

DIČ: CZ15268306

bankovní spojení - Živnostenská banka, Praha 1, č.ú. 480512004/0400
zastoupený: panem Petrem Gazdou, zástupcem společnosti ve věcech smluvních na
základě plné moci

zapsán v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze odd.C,
vložka 1504

identifikační kód nájemce: **P1HEL**, finanční kód: **21264**

kontaktní osoba: Jan Dubay tel.602 600 558

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 smluvních stran 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 11,5 m² ve vestavěné místnosti v podkroví nad schodišťovým prostorem v objektu: Hellichova 457/3, Praha 1, jehož správcem je: Gymnázium Jana Nerudy, Hellichova 457/3, Praha 1. 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. Správce objektu 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 radiotelefonní a vlastní mikrovlnné sítě. Technologie ZS, napájecí zdroje a technologie mikrovlnné trasy jsou instalovány v místnosti ve vestavěné místnosti v podkroví nad schodišťovým prostorem, 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) jsou zachyceny v projektu, který bude odsouhlasen správcem objektu.

Projekt respektuje platné technické normy, právní předpisy i oprávněné zájmy, potřeby a požadavky správce objektu popř. dalších uživatelů nemovitosti. 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 a náklady za služby

1. Výše nájemného a poskytovaných služeb

V souladu s platnými právními předpisy bylo dohodnuto nájemné za předmět nájmu podle čl.1 v celkové výši: 167.608,- Kč ročně (slovy jednošedesátisícšestsetosm korun českých).

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

V nájemném nejsou zahrnuty náklady na poskytované služby. Smluvní strany sjednávají roční paušální částku za poskytované služby ve výši: 80.000,- Kč (slovy osmdesát tisíc korun českých). Jedná se o poskytované služby: elektrická energie. V souladu s platným zákonem o DPH nebude k ceně za poskytnuté služby připočítávána příslušná sazba této daně, vzhledem k tomu, že správce objektu není plátcem DPH.

2.1 Splatnost nájemného, vč. nákladů za poskytované služby

Na základě požadavku správce objektu bylo dohodnuto, že první část nájemného a nákladů za poskytnuté služby bude nájemce hradit ročně převodem na účet správce objektu ve výši:

nájemné	55.516,- Kč
služby	80.000,- Kč
Celkem	135.516,- Kč

(slovy jednotřicetpětsetšestnáct korun českých)

Tato část úhrady nájemného a nákladů za poskytnuté služby budou hrazeny nájemcem vždy k poslednímu dni prvního měsíce příslušného kalendářního roku.

2.2. Druhá část úhrady za nájemné ve výši: 112.092,-Kč (slovy jednostodvanáctisícdevadesát dvě koruny české) bude kompenzována prodejem mobilního telefonu (vč. příslušenství) a poskytnutím mobilního telefonního spojení (dále jen kompenzace). Cena této kompenzace bude činit včetně příslušné daně z přidané hodnoty ročně : 112.092,-Kč (slovy jednostodvanáctisícdevadesát dvě koruny české).

2.3 Poukaz na kompenzaci za příslušný kalendářní rok bude , na žádost správce objektu, vystaven nájemcem pokaždé k 1.lednu běžného kalendářního roku a správce objektu je povinen tento poukaz převzít osobně. Pokud nájemce neobdrží do 31.prosince žádost správce objektu o vystavení nového průkazu na následující kalendářní rok, převede nájemce k 1. lednu plnou hodnotu kompenzace na příslušný zákaznický účet k hrazení poplatků a hovorného.

2.4 Po předložení nájemcem řádně vystaveného poukazu si může správce objektu v kterékoli značkové prodejně společnosti Eurotel Praha, spol. s r.o. v České republice koupit mobilní telefon (včetně příslušenství) a vybrat rozsah a druh služby podle aktuální nabídky a vlastního výběru.

2.5. Pokud v daném kalendářním roce správce objektu přečerpá celkovou dohodnutou hodnotu kompenzace včetně DPH podle odstavce 2.1 tohoto článku, je správce objektu povinen přečerpanou hodnotu služeb uhradit na základě nájemcem vystavených dokladů.V případě, že tato částka nebude uhrazena do splatnosti uvedené na dokladu, bude nájemce postupovat podle Všeobecných podmínek základních a volitelných telekomunikačních služeb v systémech NMT a GSM společnosti Eurotel Praha, spol. s r.o., vydaných v souladu s § 273 odst.1 zákona č. 513/1991 Sb.

2.6 Pokud v daném kalendářním roce správce objektu nedočerpá celkovou hodnotu kompenzace včetně DPH podle odstavce 2.1 tohoto článku, bude nevyčerpaná hodnota služeb převedena k čerpání do dalšího kalendářního roku.

2.7 Ke dni ukončení nájmu se stane správce objektu běžným zákazníkem se všemi právy a povinnostmi a má možnost dočerpat celkovou zbývající hodnotu služeb včetně DPH pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

3. Sankční ujednání

V případě prodlení s platbou nájemného uhradí nájemce pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

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

4. 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 a pokud tímto celkový odběr přesáhne nasmlouvanou výši, bude tato skutečnost řešena písemným dodatkem ke smlouvě.

5. Inflační doložka

Výše nájemného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřená indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to formou dodatku k této smlouvě na žádost správce objektu.

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, zabrání 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 správcem objektu. 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 Správce objektu souhlasí, že úpravy pronajímaných prostor provedené nájemcem, 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 správce objektu prohlašuje, že nezvýší vstupní cenu pronajímaných prostor o hodnotu těchto úprav.
- 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 správce objektu na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod správci objektu. Stejnou povinnost má i správce objektu 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 správce objektu

- 2.1 Správce objektu předá nájemci pronajímané prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.

- 2.2 Správce objektu má právo na úhradu nájemného.
- 2.3 Správce objektu je povinen udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním pronajatých prostor spojen.
- 2.4 Správce objektu 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 Správce objektu 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. Správce objektu 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 Správce objektu 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. Vypovědní 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.
Smluvní strany se dohodly, že nájemce může z důvodu rekonfigurace sítě odstoupit od této nájemní smlouvy, s výpovědní lhůtou 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. 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 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. Správce objektu prohlašuje, že na pronajímaných prostorách nevážnou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy a že je na základě zřizovací listiny ze dne 28.8.1998 oprávněn zřizovatelem – Hlavním městem Praha, k hospodaření s objektem.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti od 1.1.2005.
- X 3. Toto smlouvou se v plném rozsahu ruší smlouva předcházející uzavřenou mezi EuroTelem Praha, spol. s r.o. a Gymnáziem Jana Nerudy dne 20.5.1999, ve znění pozdějších dodatků.
4. Tuto smlouvu lze měnit jen číslovanými písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.