

Vysoké učení technické v Brně se sídlem Antonínská 548/1, 601 90 Brno

Koleje a menzy, Kolejní 2905/2, 612 00 Brno

Veřejná vysoká škola, nezapisuje se do obchodního rejstříku

jednající prostřednictvím Dagmar Vlčkové, ředitelky Kolejí a menz

IČ: 00216305 DIČ: CZ00216305

Bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Brno, č.ú.: 110723998/0300

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma **Air Telecom, s.r.o., nástupce**

Sídlo: Českomoravská 2408/1a, Libeň, 190 00 Praha 9

zapsaný v obchodním rejstříku, vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 240959

jednající prostřednictvím Ing. Jana Čorneje a Ladislava Jelínka, jednatele

IČ: 04001281 DIČ: CZ04001281

Bankovní spojení: UniCredit bank Czech Republic, a.s., č.ú.: 2108290125/2700

(dále jen nájemce)

uzavírají tuto

n á j e m n í s m l o u v u

č. 0180120 15205

I.

Základní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy na adrese Purkyňova 93 (blok B04) č.p. 2736, ležící na pozemku parc. č. 4708/5, k.ú. Královo Pole, obec Brno, zapsané na listu vlastnictví LV č. 4266 (dále jen „Budova“). Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn budovu, resp. její část nájemci pronajmout, a že na budově nevznáší žádná práva či povinnosti na straně pronajímatele, které by bránily řádnému užívání dle této smlouvy.
2. Nájemce je obchodní společností podnikající mimo jiné v oblasti zajišťování veřejných komunikačních sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podle zákona 127/2005 Sb., v platném znění.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného užívání prostor pro umístění konstrukce anténního stožáru na střeše budovy (dále jen „prostor“). Smluvní strany ujednaly, že nájemce je na základě této smlouvy oprávněn na střeše budovy mít umístěny 1 ks anténního stožáru s instalovanými anténami, a to v prostoru o rozměrech 1m² u stožáru tak, jak je vyznačeno v situačním plánu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy. Shora uvedené je nadále označováno jako „předmět nájmu“.
2. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu k umístění, instalaci a provozování telekomunikačního zařízení nájemce sestávajícího z anténního stožáru, antén, příslušných kabelových tras (dále jen „zařízení“), tj. zajištění sítí a poskytování služeb elektronických komunikací ve smyslu zákona 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup k předmětu nájmu dle požadavků nájemce v souladu s ustanoveními v této smlouvě.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení v souladu s vydanými rozhodnutími příslušných správních orgánů a je způsobilý k užívání a k účelům sjednaným v této smlouvě. Nájemce prohlašuje, že se se stavem pronajatých prostor seznámil.

III.

Nájemné a platby za služby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu roční nájemné ve výši Kč 85 002,-- (slovy: osmdesátpěttisícdvě koruny českých), tj. 7 083,50 (slovy: sedmtisícosmdesátčtyřicelýchpadesát) Kč měsíčně. K takto dohodnutým částkám bude připočteno DPH v zákonné výši.
2. Pronajímatel další služby neposkytuje ani neúčtuje. Dodávka elektrické energie pro provoz zařízení je řešena samostatným ujednáním mezi nájemcem a společností T-Mobile Czech Republic a.s., se sídlem Tomíčkova 2144/1, Chodov, 148 00 Praha 4, IČ: 64949681.
3. Nájemce bude hradit platby spojené s nájmem měsíčně, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a zavazuje se dodržovat datum splatnosti 21 dnů od data vystavení uvedené na daňovém dokladu (termín zaplacení). Termínem zaplacení daňového dokladu se rozumí den připsání platby na účet pronajímatele. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné posledním kalendářním dnem v měsíci.
4. Pokud se nájemce dostane do prodlení s úhradami dle této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude valorizovat roční dohodnutou částku nájemného o hodnotu odpovídající meziroční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem, pokud přesáhne hodnotu 0,5%, a to vždy k 1.1. příslušného kalendářního roku počínaje 1.1.2017. Výpočet bude proveden tak, že z poslední roční částky bude procentem odpovídajícím inflaci stanovena částka, o kterou se platba zvyšuje. Pronajímatel písemně oznámí nájemci změnu výše nájemného.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce může využívat předmět nájmu v souladu s účelem podle čl. II. této smlouvy.
2. Všechny úpravy předmětu nájmu (zejména případné stavební úpravy nebo zásahy do současné stavební dispozice, eventuálně změny v rozvodech inženýrských sítí), musí být předem projednány oběma stranami a schváleny pronajímatelem. Náklady na tyto úpravy uhradí nájemce.
3. 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.
4. Nájemce je oprávněn přizpůsobovat instalovanou technologii zařízení včetně antén danému stavu techniky a svým potřebám a změnit ji zcela nebo částečně, pokud se tím nerozšíří rozsah předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen uhradit na vlastní náklady veškeré práce spojené s přemístěním svého zařízení na střeše předmětného objektu, případně náklady na práce a úkony vyplývající z jiného technického řešení, které vzniknou nájemci z důvodů provádění rekonstrukce střechy pronajímatelem. Pokud nájemce nehodlá nést náklady podle předchozí věty, může smlouvu vypovědět v souladu s čl. V odst. 5. této smlouvy.

Práva a povinnosti pronajímatele

6. Pronajímatel předá nájemci ke dni účinnosti této smlouvy předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a umožní po celou dobu nájmu nájemci předmět nájmu nerušeně užívat. Předávací protokol bude popisovat současný stav předmětu nájmu, bude podepsán zástupci obou stran a bude nedílně připojen k této smlouvě jako Příloha č. 2.
7. Pronajímatel je povinen udržovat svým nákladem předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a je dále povinen zajistit nerušený výkon nájemního práva.

8. Pronajímatel umožnil na základě předchozí smlouvy nájemci provést kabelové propojení mezi technologií a anténami v rozsahu potřebném k plnění této smlouvy.
9. Pronajímatel je povinen předem oznámit nájemci úmysl pronajmout či zřídit jiné právo v okolí předmětu nájmu pro třetí osobu. V případě, že by tímto mělo dojít k umístění zařízení, které by mohlo ohrozit či omezit účel nájmu podle této smlouvy, je pronajímatel povinen písemně požádat o souhlas nájemce. Nájemce je oprávněn souhlas neudělit, pouze pokud by mohlo takovým vztahem dojít k ohrožení funkčnosti jeho zařízení.
10. Pronajímatel umožní určeným pracovníkům nájemce přístup k zařízení (případně vjezd do objektu) a na střechu budovy kdykoliv podle aktuální potřeby zajišťování provozu zařízení nájemce. Nájemce vyhotoví jmenný seznam pracovníků (včetně kontaktu) oprávněných ke vstupu do předmětu nájmu. Jmenný seznam tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy a nájemce je oprávněn tento seznam měnit, přičemž se o takové změně zavazuje písemně uvědomit pronajímatele.
11. Pronajímatel má právo vstupu do předmětu nájmu v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takový vstup neprodleně oznámí nájemci na kontaktech viz. níže bod 7. tohoto článku smlouvy.
12. V případě provádění údržby elektrozařízení mající dopad na přerušení dodávky elektrické energie nájemci je pronajímatel povinen tuto skutečnost oznámit 7 kalendářních dní předem na tel. +420790909790 a zároveň zaslat sdělení na emailovou adresu noc_24x7@airtelecom.cz
13. Pronajímatel umožnil na základě předchozí nájemní smlouvy s právním předchůdcem nájemce společností U:fon a.s., IČ: 24262137 připojení na rozvod elektrické energie a kabelové propojení mezi jednotlivými zařízeními v rozsahu potřebném ke splnění účelu podle čl. II. této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že je novým vlastníkem tohoto zařízení a nedošlo ke změnám na konstrukci stožáru od doby jeho instalace.

V.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to s účinností od 1.9.2016.
2. Smluvní strany výslovně sjednávají v souladu s ust. § 1 odst. 2 obč. zák., že trvání smlouvy lze ukončit písemnou dohodou obou stran nebo výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou. Kratší výpovědní dobu smluvní strany výslovně sjednávají odchýlně od ust. § 2312 obč. zák. i v případě, že nájem na základě této smlouvy bude trvat déle než 5 let.
3. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět pouze písemnou výpovědí, a to:
 - a) pokud nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě neplní podmínky smlouvy a porušení smlouvy trvá déle jak 1 měsíc od obdržení výzvy nápravy nájemcem,
 - b) pokud nájemce provádí stavební úpravy nemovitosti bez souhlasu pronajímatele, je-li takový souhlas vyžadován,
 - c) pokud je nájemce bezdůvodně více než o měsíc prodlen s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do pronájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby.
4. Smluvní strany ujednaly právo nájemce vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí, a to:
 - a) v případě rekonfigurace sítě nájemce (tj. změny rozmístění telekomunikačních a jiných zařízení nájemce),
 - b) pokud nájemce odmítne nést náklady podle článku IV. odst. 5 této smlouvy Toto ho však nezbavuje povinnosti po skončení nájmu zařízení v jeho vlastnictví si odmontovat a odstranit ho ze střechy na náklady nájemce.
5. Výpovědní lhůta pro případy dle článku V. odst. 3 s výjimkou případu uvedeného v článku V., odstavci 3. pod písm. c) činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. V případě specifikovaném v článku V., odstavci 3. pod písm. c), této smlouvy tj. při výpovědi z důvodů prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrady za služby, je

pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět po předchozím písemném upozornění na porušení smlouvy. Pronajímatel je oprávněn po marném uplynutí lhůty 15 dnů od doručení upozornění dle předchozí věty smlouvu vypovědět **ve výpovědní lhůtě jeden měsíc**, která počne běžet dnem následujícím po doručení výpovědi.

6. Výpovědní lhůta pro případy dle článku V. odst. 4 této smlouvy činí 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
7. V pochybnostech se výpověď má za doručenou nejpozději do 10 dnů od data odeslání na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě.

VI.

Vypořádání při skončení nájmu

1. Při ukončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pronajímatelem schváleným stavebním úpravám.
2. Nájemce bere na vědomí, že v případě, kdy po ukončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu zpět pronajímateli do 7 dnů od ukončení platnosti této smlouvy, dopouští se tím porušení této smlouvy, ze které je povinen a již tímto se zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-- Kč za každý den prodlení. V případě prodlení delším než 30 dnů se tato smluvní pokuta zvyšuje na částku 1 000,-- Kč za každý den prodlení.

VII.

Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy, a že ke dni podpisu této smlouvy nejsou pronajímateli známy skutečnosti, které by mohly mít bezprostřední vliv na rozhodnutí nájemce uzavřít tuto smlouvu.
2. Vyskytnou-li se události, které jedné nebo oběma smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou smluvní strany povinny se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání. Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu škody pro stranu, která se porušení smlouvy v tomto bodě nedopustila.
3. Strany uzavírají prorogační doložku dle ust. § 89a o.s.ř. podle které se dohodly, že k řešení sporů vzniklých mezi smluvními stranami v souvislosti s touto smlouvou bude jako soud prvního stupně místně příslušný obecný soud Vysokého učení technického v Brně jako soud pro Brno, který je věcně příslušný k projednání věci.
Další vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené výslovně touto smlouvou se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
4. Nevynutitelnost a/nebo neplatnost a/nebo neúčinnost kteréhokoli ujednání této smlouvy neovlivní vynutitelnost a/nebo platnost a/nebo účinnost jejích ostatních ujednání. V případě, že by jakékoli ujednání této smlouvy mělo pozbýt platnosti a/nebo účinnosti, zavazují se tímto smluvní strany zahájit jednání a v co možná nejkratším termínu se dohodnout na přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takovém ujednání této smlouvy, jež platnosti a/nebo účinnosti a/nebo vynutitelnosti pozbyla.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami s účinností od 1.9.2016.
2. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě musí mít písemnou formu a musí být opatřeny podpisy obou smluvních stran, jinak jsou neplatné.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží dvě vyhotovení.

4. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné. Ustanovení § 2314 zák. č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si jsou plně vědomy znění právních předpisů, na které ve smlouvě odkazují, a to k datu podpisu této smlouvy. V dané souvislosti shodně uvádějí, že v případě, kdy dojde novelizací ke změně číslování paragrafů právních předpisů, apod., zavazují se od data účinnosti takové novelizace právních předpisů řídit i takovými ustanoveními obsahujícími práva a povinnosti, která jsou k datu uzavření této smlouvy obsažena v paragrafech, na které je v této smlouvě výslovně odkazováno.

Přílohy:

Příloha č. 1: situační plánec – schéma umístění zařízení

Příloha č. 2: předávací protokol

Příloha č. 3: jmenný seznam osob oprávněných ke vstupu do předmětu nájmu

V Brně dne

V Praze dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce