Smlouva o nájmu části nemovitosti č.j1662/2020

**č.** 14108/NS1/NES-000/2020, THS ND 09/2020

Smluvní strany:

**Národní divadlo**

se sídlem: Ostrovní 1, 112 30 Praha 1

zastoupené: prof. MgA. Janem Burianem, ředitelem ND

IČ: 00023337

DIČ: CZ0002337

povinný uveřejnit smlouvu dle z.č. 340/2015 Sb.              ANO

 plátce DPH

 (dále jen „pronajímatel“)

a

**T-Mobile Czech Republic a.s.**

se sídlem: Praha 4, Tomíčkova 2144/1, 148 00

zastoupená: Martinou Holcovou, na základě pověření

IČ: 64949681

DIČ: CZ6494 9681

zápis v OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 3787

 plátce DPH

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a podle § 104 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „ZEK“), tuto

**smlouvu o nájmu části nemovitosti**

(dále jen „smlouva“)

Smluvní strany, vědomy si svých povinností v této smlouvě obsažených a s úmyslem být touto smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění smlouvy:

1. ****Úvodní ujednání****
	1. Smluvní strany prohlašují, že splňují veškeré podmínky a požadavky v této smlouvě stanovené a jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit povinnosti v ní obsažené.
	2. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že není v úpadku ani v likvidaci, a že nebylo vůči ní zahájeno trestní řízení ani insolvenční řízení.
	3. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku na parc. č. 943/1, 2386/12 a 2386/13, zapsaného na LV č. č.341, k. ú. Nové Město, vedeném Katastrálním úřadem pro hl.město Prahu, katastrální pracoviště Praha, jehož součástí je budova na adrese č.p.1393, Národní třída 4 (dále jen „**nemovitost**“), a že pronajímatel je oprávněn část nemovitosti specifikované v čl. II této smlouvy nájemci pronajmout, a že nemovitost není zatížena takovým způsobem, který by bránil jejímu řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy.
2. Předmět smlouvy
	1. Pronajímatel za podmínek této smlouvy nájemci pronajímá část nemovitosti, a to: část střechy a prostor ve výškově přepažitelné rozvodně el., vše o výměře 48 m2 (dále jen „**předmět nájmu**“) pro umístění zařízení dle odst. 3.1. této smlouvy. Předmět nájmu je vyznačen v příloze č. 1 k této smlouvě.
	2. Předmětem této smlouvy je též právo nájemce umístit v nemovitosti propojující kabelové vedení, a to v rozsahu umožňujícím plně funkční provoz zařízení dle odst. 3.1. této smlouvy včetně možnosti připojení na veřejnou komunikační síť a připojení potenciálních zákazníků nájemce, využívajících prostory v  nemovitosti. Způsob a trasa vedení propojující kabeláže musí být konzultována a schválena pronajímatelem.
	3. Nájemce je s technickým stavem předmětu nájmu seznámen a smluvní strany konstatují, že je způsobilý ke smluvenému užívání.
	4. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tato smlouva ke dni její účinnosti v celém rozsahu nahrazuje dosavadní nájemní smlouvu č. THS ND 15/2011 (č.nájemce 044907-000-00 ze dne 31.1.2012 (dále jen „dosavadní smlouva“), přičemž je však plně zachována kontinuita nájemního vztahu.
3. Účel nájmu
	1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozování, údržby a úprav nebo výměn, modernizace a rozvoje telekomunikačních sítí, včetně veškerých koncových a obslužných zařízení (to vše dále jen „**zařízení**“), umožňujících umístění a provozování technologie potřebné pro zajištění provozu veřejných komunikačních sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podnikateli zajišťujícími veřejnou komunikační síť podle ZEK.
4. Doba nájmu
	1. Nájem se sjednává na dobu určitou 8 let, počínaje dnem účinnosti smlouvy.
	2. Tři (3) kalendářní měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu dle odst. 4.1, bude kteroukoli smluvní stranou vyvoláno jednání o podmínkách prodloužení této smlouvy.
5. Nájemné a platby za služby
	1. Nájemné si smluvní strany sjednávají ve výši **109.620,- Kč ročně** bez DPH. Pronajímatel se v souladu s platnými právními předpisy rozhodl, že k této částce přistupuje aktuální sazba DPH.
	2. Nájemné již zahrnuje úhradu případných služeb spojených obvykle s užíváním předmětu nájmu. Jedná se např. o náklady na vytápění, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, ostrahu objektu, odběr ve společně užívaných prostorách pro osvětlení, užívání výtahů, užívání sociálního zařízení, apod. Nájemné nezahrnuje náklady na odběr elektrické energie pro provoz zařízení a technologie nájemce, tyto náklady a jejich hrazení řeší samostatný čl. VI smlouvy (dohoda o přeúčtování nákladů na el. energii).
	3. Nájemné bude hrazeno pololetně. tj. : 54.810,-Kč bez DPH za každé pololetí. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 1. den prvního měsíce příslušného kalendářního pololetí. Nájemce uhradí příslušnou částku na základě běžného daňového dokladu (dále jen „**faktura**“).
	4. Platby budou splatné 30. den ode dne doručení faktury nájemci. Pronajímatel vystaví fakturu do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, nejdříve však ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Faktura musí obsahovat náležitosti daňového dokladu stanovené platnými právními předpisy a **číslo této smlouvy**. Nebude-li faktura vystavena oprávněně, či nebude-li obsahovat požadované náležitosti, **zejména číslo smlouvy**, nebude nájemcem proplacena a nájemce nebude s úhradou v prodlení. Pronajímatel je v takovém případě povinen na základě žádosti nájemce vystavit novou fakturu. Ode dne doručení řádně vystavené faktury běží nová lhůta splatnosti.
	5. Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.
	6. Bude-li nájem zahájen nebo ukončen v průběhu kalendářního roku, je pronajímatel oprávněn vystavit fakturu pouze na částku ve výši přiměřené délce trvání nájmu v daném kalendářním roce. Uhradil-li nájemce před skončením nájmu v průběhu kalendářního roku platby za celý kalendářní rok v plné výši, má nárok na vrácení části uhrazené částky, která připadá na období, ve kterém nájem netrval.
	7. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn zasílat faktury na základě této smlouvy v papírové formě nebo elektronicky. Nájemce tímto vyslovuje svůj souhlas s tím, aby mu pronajímatel faktury v elektronické podobě zasílal.
	8. Pronajímatel se zavazuje zajistit, že každý daňový doklad bude nájemci doručen
		1. **buď** elektronicky na emailovou adresu epodatelna@t-mobile.cz (každý e-mail může obsahovat jen jeden doklad) nebo do datové schránky nájemce s ID ygwch5i, přičemž v předmětu e-mailu (resp. v poli „Věc“ v záhlaví zprávy doručované do datové schránky) musí za účelem identifikace vždy uvést označení „ELPAFA“,
		2. **nebo** v papírové formě na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
	9. V případě zasílání daňových dokladů elektronicky je třeba pronajímatelem zajistit, že každý doklad bude nájemci zaslán v čitelné podobě ve formátu pdf.
	10. V případě prodlení nájemce s platbami dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat úrok z prodlení ve výši 0,03 % dlužné částky za každý započatý den prodlení s platbou.
	11. Pronajímatel je oprávněn nájemné každoročně zvýšit o výši inflace dle průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem příslušného kalendářního roku, na který pronajímatel vystaví fakturu, ve které bude uvedena takto zvýšená částka. Pokud pronajímatel nevystaví a nedoručí nájemci takovou fakturu v příslušném kalendářním roce, právo valorizace pro daný rok zaniká.
6. Dohoda o přeúčtování nákladů na elektrickou energii
	1. Smluvní strany se tímto dohodly, že pronajímatel umožní nájemci odběr elektrické energie pro provoz jeho zařízení a technologie prostřednictvím vlastního odběrného zařízení v souladu s § 28 odst.1 písm. g), zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona v platném znění, a to za podmínek níže uvedených:

Nájemce se zavazuje, že uhradí pronajímateli veškeré náklady na takto spotřebovanou elektrickou energii, a to ve výši dle stavu stanoveného poměrového měřidla. Toto měřidlo (stanovené) nájemce po dohodě s pronajímatelem na svůj náklad pořídí, osadí a zapojí, a bude ho dále na svůj náklad udržovat a pravidelně ověřovat správnost měření po celou dobu životnosti zařízení. Po uplynutí životnosti měřidla, nájemce na svůj náklad odstraní staré měřidlo, a osadí a zapojí měřidlo nové. Po ukončení platnosti nájemní smlouvy je nájemce povinen uvést vše do původního stavu.

* 1. Úhrada nákladů za elektrickou energii spotřebovanou nájemcem pro provoz zařízení a technologie ve výši dle stavu poměrového měřidla bude splatná 30. den ode dne doručení faktury nájemci. Pronajímatel vystaví fakturu vždy do 15 dnů po obdržení vyúčtování od dodavatele elektrické energie. Platební podmínky pro vyúčtování nákladů na elektrickou energii se v ostatním obdobně řídí ujednáními o platebních podmínkách obsaženými v čl. V. této smlouvy. Nad rámec těchto podmínek bude na faktuře s vyúčtováním uváděn počáteční a konečný stav poměrového měřidla za účtované období.
1. Práva a povinnosti smluvních stran
	1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a provádět jeho běžnou údržbu. Pokud přesto dojde zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je nájemce povinen tyto škody nahradit, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pronajímatel umožní po celou dobu nájmu nájemci předmět nájmu nerušeně užívat, v souladu s podmínkami této smlouvy.
	2. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli úpravy předmětu nájmu. V případě nutných úprav předmětu nájmu osloví nejdříve pronajímatele a vyžádá si jeho souhlas. Případné úpravy předmětu nájmu provede se souhlasem pronajímatele, a v případě, že budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, bude po dobu trvání této smlouvy odepisovat nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu o hodnotu těchto úprav.
	3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účasti odpovědného zástupce nájemce, což mu nájemce na požádání umožní. Pronajímatel uvědomí nájemce o zamýšlené kontrole alespoň 5 pracovních dnů před jejím konáním písemnou formou na adresu : SOSMU-Dispatching@t-mobile.cz
	4. Vzhledem k tomu, že zařízení může být provozováno v tzv. sdíleném režimu, může být na/v předmětu nájmu umístěna technologie ve vlastnictví podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť, odlišného od nájemce, přičemž nájemce je k jejímu umístění a provozování v nemovitosti oprávněn a nese za její umístění a provozování plnou odpovědnost.
	5. Nájemce nebo jím pověřený subjekt je oprávněn k  přístupu do předmětu nájmu a k zařízení včetně kabeláže, a to denně od 6:00 do 18:00 hod. a v havarijních případech, tj. za účelem odstranění poruchy nebo přerušení provozu sítě bez časového omezení, tj. 24 hod. denně. Každý vstup ohlásí nájemce pronajímateli (telefonicky) na dispečinku ND tel. : xxxxx, nebo u vedoucího THS ND (Technicko-hospodářské správy Národního divadla).
	6. Nájemce prohlašuje, že umístěné zařízení a technologie splňují veškeré podmínky a normy dle závazných předpisů, nutné pro jejich provoz v České republice. Zároveň nájemce prohlašuje, že zařízení či technologie nejsou zdrojem rušení pro řádně instalovaná zařízení pro příjem televizního či rádiového signálu a neovlivňují zejména funkci STA. Pokud by přesto bylo prokázáno, že zařízení či technologie způsobují takové rušení, zavazuje se nájemce takový závadný stav na vlastní náklady neprodleně odstranit.
	7. Nájemce nesmí svojí činností nebo provozem zařízení ohrozit nebo bez předchozí dohody s pronajímatelem omezit provoz divadla.
	8. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události, je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy obecné i předpisy platné v objektech ND. Dále je povinen prokazatelně seznámit všechny organizační pracovníky a další osoby vstupující do předmětu nájmu se vstupní instruktáží a požární ochraně a bezpečnosti práce, která je dostupná na webové stránce ND ftp://infond:infond@90.182.97.247/infond.
	9. Nájemce je povinen zajistit v předmětu nájmu plnění předpisů BOZP a PO a je odpovědný za škody, které vzniknou jeho provozní činností. Zařízení je majetkem nájemce a nájemce ve vlastní režii zajišťuje jeho revize, údržbu, opravy a čištění.
	10. Pronajímatel umožní nájemci umístit kabelové propojení, bude-li to technicky možné a neovlivní-li to negativně účel užití nemovitosti, mezi jednotlivými prvky nadzemního komunikačního vedení, včetně případného propojení na komunikační síť, a to v rozsahu potřebném k plnění účelu této smlouvy. Způsob a trasa vedení propojující kabeláže musí být konzultována a schválena pronajímatelem.
	11. Pronajímatel bere na vědomí, že na nemovitosti neumožní, bez předchozího souhlasu nájemce, žádnému třetímu subjektu instalaci či provoz takového zařízení, jehož instalace či provoz se technicky neslučují s provozem zařízení či technologie instalovaných na základě této smlouvy, a to v návaznosti na ustanovení § 100 odst. 1, 2 a 3 ZEK, které upravuje povinnosti provozovatelů takových zařízení.
	12. Pronajímatel se zavazuje po dobu nájmu neprovádět na nemovitosti žádné stavební úpravy, které by nájemci způsobily obtíže či omezily užívání předmětu nájmu, popř. by narušily funkčnost a provozuschopnost zařízení, aniž by takové stavební úpravy písemně sdělil nájemci alespoň 2 měsíce před jejich plánovaným zahájením.
2. Ukončení smlouvy
	1. Vypovědět smlouvu je možné jen písemnou výpovědí, a to pouze z následujících důvodů:
		1. nájemcem:
			1. pokud pronajímatel přes písemnou výzvu nájemce k nápravě neplní jakoukoliv z podmínek smlouvy a porušení smlouvy trvá déle než 1 měsíc od doručení výzvy k nápravě pronajímateli,
			2. pokud dojde ke změně topologie veřejné komunikační sítě a zařízení či technologie umístěné dle této smlouvy nebude nadále použitelné pro další provoz ve veřejné komunikační síti,
			3. pokud se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý k užití dle účelu této smlouvy,
			4. dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného zařízení v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat,
			5. pokud příslušný stavební úřad neprodlouží možnost užívání předmětu nájmu k užití dle účelu této smlouvy, pokud takové povolení bylo vydáno na dobu určitou.
		2. pronajímatelem:
			1. pokud nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě neplní podmínky smlouvy a porušení smlouvy trvá déle než 1 měsíc od doručení výzvy k nápravě nájemci,
			2. pokud nájemce provádí stavební úpravy nemovitosti bez souhlasu pronajímatele, a tyto stavební úpravy neodstraní do 30 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejich odstranění,
			3. pokud bylo z důvodů, které nejsou na straně pronajímatele, pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu nájemcem,
			4. pokud nájemce užívá zařízení v rozporu se smlouvou a s platnými zákony a přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě neodstraní tento závadný stav do 30 dnů ode dne doručení výzvy k nápravě nájemci,
			5. pokud je nájemce bezdůvodně více než o 1 měsíc v prodlení s placením nájemného a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 30 denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě.
			6. pokud pronajímatel potřebuje předmětný prostor k plnění předmětu své činnosti, který není prokazatelně slučitelný s výkonem práv dle této smlouvy.
	2. Výpovědní doba činí ve všech případech 3 měsíce, v případě výpovědi z důvodu uvedeného v bodu 8.1.2.f je výpovědní lhůta 2 měsíce a počíná běžet posledním dnem kalendářního měsíce, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne posledního kalendářního měsíce výpovědní doby. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena 3. den po odeslání.
	3. Po ukončení účinnosti této smlouvy je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve  stavu, v jakém byl v době, kdy jej nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak, a to do 30 dnů od ukončení účinnosti této smlouvy.
3. Změna smluvních stran
	1. V návaznosti na ustanovení § 2221 občanského zákoníku, práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou původních smluvních stran. Pronajímatel tímto vyjadřuje svůj souhlas s postoupením této smlouvy na nabyvatele zařízení, dojde-li k převodu vlastnictví k němu. Každá původní smluvní strana musí o plánovaném převodu písemně informovat druhou smluvní stranu alespoň 1 měsíc před dnem převodu. V případě nesplnění této povinnosti je porušující strana povinna nahradit druhé straně případnou vzniklou újmu.
	2. Dochází-li k převodu vlastnického práva či spoluvlastnického podílu na nemovitosti, je pronajímatel povinen seznámit před převodem vlastnického práva příslušného nabyvatele vlastnického práva či spoluvlastnického podílu se zněním této smlouvy.
4. Závěrečná ujednání
	1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
	2. Smluvní strany se dohodly, že pro kontakt ve věcech týkajících se této smlouvy budou využívat tyto kontaktní osoby:
		1. za pronajímatele:

Ing. Jan Míka, e-mail: xxxxxx.cz, tel.: xxxx

Nebo

Marek Kůst, e-mail: xxxxx, tel.: xxxx

**V případě bezpečnostního incidentu či jiné události v souvislosti s touto smlouvou je pronajímateli k dispozici  24 hodin denně dispečink pronajímatele na tel. +xxxxxxx**

* + 1. za nájemce:

jednotný kontaktní e-mail týmu správy smluv: property@t-mobile.cz

záležitosti ohledně elektrické energie: elektrina@t-mobile.cz

technické záležitosti: SOSMU-Dispatching@t-mobile.cz

**V případě bezpečnostního incidentu či jiné události v souvislosti s touto smlouvou je pronajímateli k dispozici  24 hodin denně dispečink nájemce na tel. +xxxxxx.**

* 1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se předmětu této smlouvy. Okamžikem nabytí účinnosti této smlouvy pozbývají platnosti veškerá ústní a písemná ujednání mezi smluvními stranami, týkající se předmětu této smlouvy, s výjimkou dohod a smluv, na které tato smlouva výslovně odkazuje. Právní jednání smluvních stran z této smlouvy vyvolává jen ty právní následky, které jsou v ní vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona. Pronajímatel na sebe přebírá nebezpečí změny okolností.
	2. Žádné zamýšlené změny této smlouvy nebudou platné ani účinné, pokud nebudou učiněny písemnými číslovanými dodatky k této smlouvě podepsanými zástupci obou smluvních stran. Změna čísla smlouvy, čísla účtu kterékoli ze smluvních stran a kontaktních osob není důvodem k uzavírání dodatku ke smlouvě. Tyto změny budou druhé smluvní straně oznamovány písemnou formou, jako doporučené psaní, a to osobou oprávněnou jménem oznamující strany jednat.
	3. Je-li některé z ujednání této smlouvy neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné pouze toto ujednání a platnost a vynutitelnost ostatních ujednání zůstane nedotčena, pokud z povahy, obsahu nebo z okolností, za jakých bylo takové ujednání přijato, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové ujednání bez zbytečného odkladu nahradit ujednáním bezvadným, které bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu ujednání vadného.
	4. Vylučuje se povinnost smluvních stran poskytnout v případě výpovědi nájmu odstupné. Vylučuje se právo v případě porušení této smlouvy zadržet jakýkoliv majetek druhé smluvní strany.
	5. Pohledávky vyplývající z této smlouvy nemůže žádná ze smluvních stran převést anebo postoupit na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.
	6. Nedílnou součást smlouvy tvoří tyto přílohy:

|  |  |
| --- | --- |
| [Příloha č. 1](#Annex01): | Specifikace předmětu nájmu  |

* 1. Pronajímatel se zavazuje tuto smlouvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od její platnosti, uveřejnit v registru smluv, a to způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
	2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují svoje podpisy.

|  |  |
| --- | --- |
| NájemceV Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | PronajímatelV \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ........................................................................T-Mobile Czech Republic a.s.Martina Holcována základě pověření | ........................................................................Národní divadloprof. MgA. Jan Burianředitel ND |