Smlouva o nájmu části nemovitosti

**č. 12488/NS1/NES-000/2024**

Smluvní strany:

**Národní galerie v Praze, státní příspěvková organizace**

se sídlem: Staroměstské náměstí 606/12, Praha 1, 11000

zastoupen: Alicja Knast, generální ředitelka

IČ: 00023281

DIČ: CZ 00023281

PO zřízená ze zákona

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXX

číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXX

IBAN: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

povinný uveřejnit smlouvu dle zákona 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: Ludmilou Stojanovovou na základě pověření

IČ: 64949681

DIČ: CZ6494 9681

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

bankovní spojení: XXXXXXXXXXX

číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXX

IBAN: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 plátce DPH

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle § 2201 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 mu přísluší právo hospodařit s majetkem státu pozemku parc. č. 1666, v obci Praha, zapsaného na LV č. 257, k. ú. Holešovice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, jehož součástí je budova na adrese Dukelských hrdinů 530/47 (dále jen „**nemovitost**“), a že pronajímatel je oprávněn část nemovitosti specifikovanou v čl. II této smlouvy nájemci pronajmout s ohledem na to, že ji dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkonů v rámci své působnosti a předmětu činnosti a pronájmem je dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití předmětu nájmu, 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 střešní konstrukce k umístění nosičů antén o výměře 2,5 m2, prostor pro umístění technologie o výměře 2 m2 a prostor pro kabelovou trasu včetně optické trasy (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.
	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. 044503-000-00 ze dne 18.04.2011, ve znění jejích dodatků (dále jen „dosavadní smlouva“), přičemž je však plně zachována kontinuita nájemního vztahu.

**Účel nájmu**

* 1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozování, údržby, 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.
1. Doba nájmu
	1. Na základě § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZMS**“), se nájem sjednává na dobu 8 let počínaje dnem účinnosti smlouvy.
2. Nájemné a platby za služby
	1. Nájemné si smluvní strany sjednávají ve výši 365 792,- Kč ročně. Smluvní strany konstatují, že nájemné bylo sjednáno v souladu s ust. § 27 odst. 3 ZMS. V souladu s platnými právními předpisy k této částce přistupuje aktuální sazba DPH.
	2. Nájemné nezahrnuje úhradu plateb za služby spojené obvykle s užíváním předmětu nájmu. Jedná se zejména o náklady na vytápění, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, ostrahu objektu, odběr elektrické energie ve společně užívaných prostorách (osvětlení), užívání výtahů, užívání sociálního zařízení apod. Tuto úhradu si smluvní strany sjednávají paušálně ve výši 40 000,- Kč ročně. V souladu s platnými právními předpisy k této částce přistupuje aktuální sazba DPH.
	3. Veškeré platby dle této smlouvy budou hrazeny pololetně. 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 15. den ode dne doručení faktury nájemci. Pronajímatel vystaví fakturu do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, nejdříve však 1 měsíc před dnem 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. Splatnost poměrné části plateb dle této smlouvy za období ode dne účinnosti této smlouvy do konce prvního kalendářního pololetí účinnosti této smlouvy je 15. den od doručení faktury nájemci, přičemž dnem uskutečnění zdanitelného plnění je v tomto případě 15. den ode dne účinnosti smlouvy. 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, nejdříve však k 1. 4. 2025, 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 pololetí, na který pronajímatel vystaví fakturu, ve které bude uvedena takto zvýšená částka. Pronajímatel je oprávněn vystavit takovou fakturu nejdříve na pololetí následující po úředním oznámení indexu ISC.
3. Dohoda o přeúčtování nákladů na elektrickou energii
	1. Smluvní strany se tímto dohodly, že pronajímatel umožnil nájemci odběr elektrické energie pro provoz zařízení a technologie ze svého odběrného místa a nájemce se zavazuje, že uhradí pronajímateli náklady na takto spotřebovanou elektrickou energii, a to ve výši dle stavu poměrového měřidla, které nájemce na své náklady na zařízení instaloval.
	2. Úhrada nákladů na 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.
4. 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.
	2. Nájemcem provedené úpravy předmětu nájmu, či jiné další úpravy provedené se souhlasem pronajímatele, které 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.
	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. Ve vztahu k pronajímateli nájemce odpovídá jakoby plnil on sám. O této skutečnosti je nájemce povinen pronajímatele předem informovat a zajistit, aby smluvní vztah s třetí osobou kopíroval smluvní podmínky této smlouvy.
	5. Nájemce nebo jím pověřený subjekt je oprávněn k přístupu do předmětu nájmu a k zařízení včetně kabeláže v nezbytném rozsahu, a to ve všední dny od 9:00 do 18:00 hod. Přístup bude umožněn zástupcům nájemce nebo třetím oprávněným osobám na základě ohlášení minimálně 1 den předem na e-mail: XXXXXXXXXXXXXX. nebo telefon XXXXXXXXX/XXXXXXXXX.
	6. Pronajímatel trvá na oznamování každého jednotlivého vstupu.
	7. 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.
	8. Pronajímatel umožní nájemci umístit kabelové propojení mezi jednotlivými prvky nadzemního komunikačního vedení, včetně případného propojení na komunikační síť, a to v rozsahu potřebném k plnění účelu této smlouvy.
	9. 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 si takové stavební úpravy předem písemně odsouhlasil s nájemcem.
5. 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 30denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě
			6. z důvodu rekonstrukce či jiných stavebních úprav nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, pronajímatelem, pokud by využití předmětu nájmu nájemcem dle této smlouvy mohlo bránit nebo jakkoli ztěžovat provedení rekonstrukce.
	2. Výpovědní doba činí ve všech případech 3 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. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že nájemce hrubě porušil své povinnosti ze smlouvy, zejm. kdy hrozí poškození nemovitosti nebo majetku státu, s nímž je pronajímatel příslušný hospodařit. Dále je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy v souladu s ust. § 27 odst. 2 ZMS v případě, kdy odpadne dočasná nepotřebnost předmětu nájmu nebo v případě, že by dosáhl účelnějšího nebo hospodárnějšího využití předmětu nájmu při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží. Odstoupení je účinné okamžikem jeho doručení pronajímatelem nájemci. V takovém případě je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu v souladu s čl. 8.4 této smlouvy.
	4. Po ukončení účinnosti této smlouvy je nájemce povinen vyklidit nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, resp. ty její části, které jsou dotčeny instalací zařízení nájemce, a uvést nemovitost do stavu, v jakém byla v době, kdy nájemce předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a řádně odevzdat pronajímateli (o čemž sepíší předávací protokol) nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak, a to do 30 dnů od ukončení účinnosti této smlouvy.
6. 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.
7. Závěrečná ujednání
	1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti k 01.05.2024.
	2. Smluvní strany se dohodly, že pro kontakt ve věcech týkajících se této smlouvy budou využívat tyto kontaktní osoby:
		1. za pronajímatele:

XXXXXXXXXXXXXXX e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXX , tel.: XXXXXXXXX

* + 1. za nájemce:

jednotný kontaktní e-mail týmu správy smluv: XXXXXXXXXXXXX

záležitosti ohledně elektrické energie: XXXXXXXXXXXXXX

technické záležitosti: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

* 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 – 5 listů |
| [Příloha č.](#Annex01) 2: | Kopie pověření zástupce nájemce |

* 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 Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ........................................................................T-Mobile Czech Republic a.s.Ludmila Stojanovována základě pověření | ........................................................................**Národní galerie v Praze, příspěvková organizace**Alicja Knastgenerální ředitelka |