201800014659

Podnájemní smlouva

kterou uzavřely dle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany

Základní škola a Mateřská škola Emy Destinnové, Praha 6, náměstí Svobody 3/930
na základě zřizovací listiny ze dne 28.2.2003
se sídlem náměstí Svobody 930/3, 160 00 Praha - Bubeneč
IČ: 48133892 DIČ: CZ48133892
zastoupena Mgr. Otou Bažantem, ředitelem školy
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]
(dále jen „podnajímatel“) na straně jedné

a

Česká telekomunikační infrastruktura a.s.
se sídlem Olšanská 2681/6, Žižkov, 130 00 Praha 3
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20623
IČ: 04084063
DIČ: CZ04084063
zastoupená na základě pověření představenstva Ing. Pavlem Prokešem
kód nemovitosti: **AB8915**
(dále jen „podnájemce“) na straně druhé

Článek I.
Předmět podnájmu

1. Podnajímatel je oprávněn v souladu s nájemní smlouvou uzavřenou dne 12.9.2005 s Městskou částí Praha 6 přenechat do podnájmu prostory sloužící k podnikání nacházející se v budově č.p. 930 v k.ú. Bubeneč, na adrese náměstí Svobody 930/3, Praha 6 (dále jen „Budova“), která je součástí pozemku parc.č. 980, zapsaný na LV č. 877 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha. Podnajímatel je oprávněn část Budovy, která je součástí předmětného pozemku, podnájemci podnajmout, a prohlašuje, že tento pozemek není zatížen takovým způsobem, který by bránil jeho řádnému užívání podnájemcem dle této smlouvy.

   Podnajímatel prohlašuje, že je právnickou osobou, která je způsobilá nabývat práva a zavazovat se k povinnostem ve věcech spojených s podnájmem věcí nemovitých dle čl. I., odst. 1 této smlouvy v souladu se Zřizovací listinou ze dne 28.2.2003.

   Uzavření této podnájemní smlouvy bylo projednáno a schváleno usnesením Rady městské části č. 3534/18 ze dne 30.5.2018

2. Podnajímatel přenechává podnájemci touto smlouvou k užívání prostory sloužící k podnikání v suterénu v místnosti Budovy o výměře 32,5 m^2 k umístění technologie podnájemce (dále jen „předmět podnájmu“).
   Celková plocha předmětu podnájmu činí **32,5m^2**.

3. Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu podnájmu a že je ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke svému užívání.

Článek II.
Účel podnájmu a předmět podnikání

1. Předmět podnájmu se podnajímá za účelem užívání pro podnikatelskou činnost podnájemce - k umístění, instalaci a provozování zařízení, tj. zajištění sítí a poskytování služeb elektronických komunikací ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb.
2. Předmět podnikání podnájemce je: výkon komunikačních činností na území ČR. Podnájemce je společností oprávněnou mimo jiné k zajišťování sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „Zákon").

Článek III.
Doba a ukončení podnájmu

1. Podnájem dle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou, a to do **30.6.2019**.
2. Podnájem lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou z důvodů uvedených v odst. 3 a 4 tohoto článku smlouvy.
3. **Podnajímatel** může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže
   a) podnájemce užívá předmět podnájmu k jinému než ke sjednanému účelu;
   b) podnájemce přenechá předmět podnájmu nebo jeho část do podpodnájmu bez písemného souhlasu podnajímatele;
   c) podnájemce přes předchozí písemné upozornění podnajímatele opakovaně hrubě porušuje klid nebo pořádek v předmětu podnájmu;
4. **Podnájemce** je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
   a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět ponájmu podnajal;
   b) předmět podnájmu se stane bez zavinění podnájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
   c) podnajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou;
   d) podnájemce ukončí provoz telekomunikačního zařízení v předmětu podnájmu;
5. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Podnájemce je dále oprávněn ukončit tuto smlouvu v případě, že má dojít k ukončení nájemní smlouvy mezi podnajímatelem a vlastníkem nemovitosti. V takovém případě trvá podnájem dle této smlouvy do posledního dne trvání nájemní smlouvy mezi podnajímatelem a vlastníkem nemovitosti. Podnajímatel se zavazuje informovat podnájemce o veškerých skutečnostech, které povedou nebo by mohly vést k ukončení nájemní smlouvy mezi podnajímatelem a vlastníkem nemovitosti, bez zbytečného odkladu po tom, co se o takových skutečnostech dozví.
7. Podnájemce je povinen vyklidit předmět podnájmu v den skončení podnájmu a uvést je do stavu, ve kterém byl při jeho převzetí podnájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které se souhlasem podnajímatele provedl. O stavu předaného a převzatého předmětu podnájmu bude stranami sepsán protokol.

Článek IV.
Podnájemné

1. Podnájemné za předmět podnájmu činí dohodou smluvních stran částku ve výši 140.000,- Kč ročně, tj. **35.000,- Kč čtvrtletně**. K podnájemnému nebude připočítávána příslušná sazba DPH.
2. Podnájemné bude hrazeno podnájemcem převodem na účet podnajímatele uvedený v hlavičce této smlouvy, a to vždy k 5. dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
3. Hodnota spotřebované elektrické energie zařízením podnájemce dle skutečného odběru odečteného podnajímatelem na instalovaném elektroměru podnájemce, bude podnájemci podnajímatelem přeúčtována čtvrtletně, vždy k poslednímu dni ve čtvrtletí. V souladu s platnými právními předpisy bude k ceně za spotřebovanou elektrickou energii připočítávána příslušná sazba DPH. DUZP se považuje za uskutečněné dnem zjištění výše přeúčtované částky podle skutečného odběru.
   Splatnost faktur činí 30 dnů od doručení faktury podnájemci. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů a budou zasílány doporučeně na fakturační adresu podnájemce:
   PODATELNA
   Česká telekomunikační infrastruktura a.s.
   Olšanská 2681/6
   130 00 Praha 3
   V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je podnájemce oprávněn vrátit ji podnajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět podnájemci.
4. Podnajímatel je povinen informovat podnájemce bez zbytečného odkladu o detailech svého bankovního spojení nebo o jakékoliv změně týkající se detailů bankovního spojení. Jakákoliv změna podrobností bankovního spojení bude podnájemci oznámena doporučeným dopisem podepsaným osobou nebo osobami oprávněnými jednat jménem Podnajímatele adresovaným do sídla podnájemce.
5. Je-li podnájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je podnajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
6. Podnajímatel prohlašuje, že uvedl v této smlouvě a bude uvádět v daňových dokladech vystavených dle této smlouvy pro úhradu spotřebované elektrické energie pouze bankovní účet, který oznámil správci daně, aby jej tento mohl v souladu se zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup (Oznámený účet).
   Bude-li na daňovém dokladu uveden jiný než Oznámený účet, nájemce je oprávněn poukázat příslušnou platbu na kterýkoli Oznámený účet pronajímatele. Úhrada platby na kterýkoli Oznámený účet (tj. účet odlišný od účtu uvedeného na daňovém dokladu) je smluvními stranami považována za řádnou úhradu plnění dle smlouvy.

Článek V.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. **Podnájemce je povinen:**
   a) užívat předmět podnájmu pouze v souladu s touto smlouvou;
   b) umožnit podnajímateli (za přítomnosti zaměstnance podnájemce) v nezbytně nutném rozsahu vstup do předmětu podnájmu za účelem zjištění jeho stavu a užívání v souladu s touto smlouvou;
   c) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu podnajímatele;
   d) oznámit podnajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu podnájmu ;
   e) vyžádat si předchozí písemný souhlas podnajímatele při podnájmu předmětu podnájmu prostor třetí osobě;
   f) v den skončení podnájmu se podnájemce zavazuje vrátit předmět podnájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které se souhlasem podnajímatele provedl.

2. **Podnajímatel je povinen:**
   a) odevzdat podnájemci předmět podnájmu nejpozději ke dni zahájení podnájmu dle této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání,
   b) zdržet se všech činností, které by bránily podnájemci řádně užívat předmět podnájmu v souladu s předmětem této smlouvy a účelem tohoto podnájmu;
   c) zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s užíváním předmětu podnájmu, přičemž v případě porušení této povinnosti se jedná o hrubé porušení této smlouvy;
   d) udržovat předmět podnájmu ve stavu způsobilém k řádnému a bezpečnému užívání po celou dobu platnosti této smlouvy, přičemž v případě porušení této povinnosti se jedná o hrubé porušení této smlouvy;
   e) podnajímatel nemá právo na úhradu pohledávky vůči podnájemci zadržet movité věci, které má podnájemce v předmětu podnájmu;
   f) v případě převodu vlastnického práva k pozemku nebo k Budově nebo její části je podnajímatel povinen nejpozději ke dni převodu vlastnického práva v zastoupení vlastníka a svěřeného správce, prokazatelně seznámit nového vlastníka s obsahem této smlouvy. Podnajímatel je povinen oznámit podnájemci, že vlastník nebo svěřený správce uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva k Budově nebo její části a že dle předchozí věty seznámil nového vlastníka s touto smlouvou;
   g) podnajímatel souhlasí s tím, že v případě převodu vlastnického práva k zařízení je podnájemce oprávněn postoupit svá práva a povinnosti dle této smlouvy na nového vlastníka zařízení

Článek VI.
Zvláštní ujednání

1. Regulace vstupu do Budovy a ochrana majetku:
   a) Podnajímatel umožní oprávněným osobám podnájemce a jeho smluvním partnerům vstup do předmětu podnájmu podle požadavků podnájemce;
   b) Podnajímatel tímto dává souhlas k instalacím, úpravám a servisu zařízení technického zabezpečení a signalizace podnájemcem k ochraně jeho zařízení a majetku v předmětu podnájmu ;
   c) V případě, že podnajímatel nebude plnit své povinnosti v provozu a údržbě objektu, nezajistí včas opravu stavby nebo technologie budovy a tím nezamezí stavu

ohrožujícímu provoz zařízení a majetek v předmětu podnájmu , provede podnájemce opravu či jinou nápravu ohrožující stav na vlastní náklady, které vyúčtuje k úhradě podnajímateli. Podnajímatel je povinen takto vynaložené náklady podnájemci zaplatit.

2. Požární ochrana:
   a) Podnajímatel seznámí podnájemce se zařazením Budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona o požární ochraně);
   b) Podnajímatel seznámí podnájemce:
      ba) s požárně nebezpečnými místy;
      bb) s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, evakuačního plánu, případně požárního řádu;
      bc) s umístěním ohlašovny požáru;
      bd) s umístěním přenosných hasicích přístrojů;
      be) s umístěním hydrantů požárního vodovodu.
3. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP):
   a) Podnajímatel písemně upozorní podnájemce na rizika a školení ve vztahu k činnostem podnajímatele či třetích stran v Budově, ve které se nachází předmět podnájmu;
   b) Podnajímatel se zavazuje, že jeho zaměstnanci či třetí osoby, vyjma podnájemce, budou dodržovat všechny právní i ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ve smyslu zák. č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů;
   c) V případě úrazu v předmětu podnájmu je podnajímatel povinen spolupracovat při zjišťování příčiny úrazu a předložit podnájemci požadované dokumenty. V případě účasti zaměstnance třetí strany na vzniku úrazu dle písm. a) nebo b) tohoto odstavce je podnajímatel povinen zajistit jejich spolupráci a účast na vyšetřování.
4. Ochrana životního prostředí:
   Smluvní strany jsou povinny nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami. Podnájemce a jeho dodavatelé jsou původci odpadu podobného komunálnímu odpadu, ve smyslu zákona o odpadech, který vznikne v předmětu podnájmu.
5. Hodnota všech případných stavebních úprav provedených podnájemcem v předmětu podnájmu na základě stavebního povolení a se souhlasem vlastníka je vedena jako majetek podnájemce a vlastník souhlasí s tím, aby daňové odpisy ze stavebních úprav uplatňoval podnájemce do základu z příjmu právnických osob. Pro tyto účely poskytne vlastník podnájemci informaci o zatřídění pronajatého majetku (nemovitosti) do odpisové skupiny v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
6. Konkrétní podmínky vypořádání zůstatkové ceny provedených stavebních úprav po skončení nájmu budou předmětem dohody mezi smluvními vlastníkem a podnájemcem.
7. Podnájemce přijal a dodržuje interní korporátní compliance program navržený tak, aby byl zajištěn soulad činnosti podájemce s pravidly etiky, morálky, platnými právními předpisy a mezinárodními smlouvami, včetně opatření, jejichž cílem je předcházení a odhalování jejich porušování (program Corporate Compliance - https://www.cetin.cz/corporate-compliance).

Článek VII.
Doručovací adresy smluvních stran

1. **Podnajímatel**:
   Adresa pro doručování: Základní škola Emy Destinnové, nám.svobody 3/930
   Kontaktní osoba: Mgr. Ota Bažant
   Tel.: 233 342 075
   E-mail: bazant@zsemydestinnove.cz
2. **Podnájemce**:
   Adresa pro doručování: **Česká telekomunikační infrastruktura a.s.**
   Nemovitosti, Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3
   Kontaktní telefonní linka: +420 800 298 297 bezplatná tel linka pro věci smluvní a správy nemovitostí
   Kontaktní e-mail: nemovitosti@cetin.cz
   pro věci smluvní a správy nemovitostí
   Kontaktní telefonní linka: **+420 238 464 190** tel. linka
   na dohledové centrum pro věci technického charakteru
   Kontaktní e-mail: nmc.fdextala@cetin.cz e-mailová adresa dohledového centra pro věci technického charakteru

3. V případě jakýchkoli změn v odst. 1 a 2 tohoto článku jsou smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně informovat.

Článek VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze písemnými a vzestupně očíslovanými dodatky, přičemž každá ze smluvních stran se zavazuje spravedlivě zvážit návrhy druhé smluvní strany. Toto ustanovení se nevztahuje na čl. VII. této smlouvy.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
4. Smluvní strany konstatují, že Podnájemce užíval předmět podnájmu na základě podnájemní smlouvy ze dne 14.11.2014, ve znění dodatků č. 1-3. Doba podnájmu sjednaná v podnájemní smlouvě skončila dne 30.9.2017. Smluvní strany uzavřely dne 17.9.2018 dodatek č. 4 k podnájemní smlouvě, jehož předmětem bylo prodloužení doby podnájmu do 30.9.2018, avšak dodatek č. 4 byl zveřejněn v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv až po skončení doby podnájmu. Podnájemce nadále užívá předmět podnájmu a hradí podnájemné v souladu s podnájemní smlouvou ze dne 14.11.2014 ve znění následných dodatků. Smluvní strany prohlašují, že platba odpovídající podnájemnému za období od 1.10.2017 do 30.6.2018 a náklady za skutečně spotřebovanou elektrickou energii za období od 1.10.2017 do 31.3.2018 byly podnájemcem uhrazeny Veškeré finanční závazky vzniklé z titulu užívání Předmětu podnájmu podnájemcem za výše uvedené období jsou tedy mezi smluvními stranami vypořádány. Podnajímatel prohlašuje, že veškerých dalších nároků z titulu užívání Předmětu podnájmu za období od 1.10.2017 do 30.6.2018 a to ať už existujících či budoucích, podmíněných či nepodmíněných, se tímto vzdává s výjimkou nároku na náhradu nákladů za podnájemcem skutečně spotřebovanou elektrickou energii

v Předmětu podnájmu. Skutečně spotřebovaná elektrická energie za období od 1.4.2018 do 30.6.2018 bude Podnajímatelem přefakturována podnájemci k poslednímu dni tohoto období.

5. "Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato smlouva/dodatek smlouvy nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Tato smlouva bude uveřejněna bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření".
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Podnajímatel obdrží 2 stejnopisy a podnájemce obdrží 1 stejnopis.
7. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje svobodnou vůli obou smluvních stran a nebyla sjednána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy:

V Praze dne: 30. 5. 2018

Za podnajímatele:
Základní škola a Mateřská škola Emy Destinnové, Praha 6, náměstí Svobody 3/930

[redacted]

Mgr. Ota Bažant
ředitel školy

Základní škola a Mateřská škola
Emy Destinnové
Praha 6, náměstí Svobody 3/930
IČO: 48133892
Tel.: 233 342 075

V Praze dne: 18.4.2018

Za podnájemce:
Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

[redacted]

Ing. Pavel Prokeš
Senior specialista pro nemovitosti
na základě pověření

Česká telekomunikační infrastruktura a.s.
Olšanská 2681/6
130 00 Praha 3
DIČ: CZ04084063
40