

neváznou žádná práva či povinnosti na straně pronajímatele, které by bránily jejich řádnému užívání dle této Smlouvy.

Článek 2.

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímateľ umožní nájemci na výše uvedené nemovitosti dočasnou instalaci jeho nadzemního komunikačního vedení základnové stanice A9MBA včetně potřebných souvisejících zařízení a kabeláží.

Článek 3.

1. Nájemce je podnikatel, jehož předmět podnikání je mj. zajišťování sítě elektronických komunikací

Článek 4.

Předmět smlouvy

1. Na střeše nemovitosti uvedené výše v čl. 1, odst. 1 této Smlouvy instaluje nájemce ■ konstrukce anténních nosičů trubkového typu vč. antén jejich příslušenství a zařízení (kotvené ke stěně protikusy), a dále technologii na ocelovém roznášecím rámu vč. příslušenství a zařízení (kotvenému ke stěně protikusy), a kabelovou trasu vedoucí od technologie k anténním nosičům a kabelové trasy – přípojku nn pro provoz celého instalovaného nadzemního komunikačního vedení základnové stanice A9MBA nájemce. Technické řešení umístění komunikačního zařízení nájemce je uvedeno ve výkresech pohledu a půdorysu stavby „Základnová stanice A9MBA Vantage Towers s.r.o. Kbely“, které jsou přílohou č. 1 této Smlouvy.
2. Stav předmětu nájmu: Nájemce je s technickým stavem předmětu nájmu (tj. příslušnou částí střechy nemovitosti uvedené výše v čl. 1, odst. 1 této Smlouvy, na které bude umístěno zařízení nájemce) seznámen a smluvní strany konstatují, že po provedení úprav a změn ve smyslu čl. 8., odst. 1.3. této Smlouvy (tj. po instalaci základnové stanice A9MBA) bude předmět nájmu způsobilý ke smluvenému užívání.
3. Předání předmětu nájmu: Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy.

Článek 5.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem zřízení, instalace, provozování, údržby a úprav nebo výměn svého nadzemního komunikačního vedení základnové stanice A9MBA (společně dále jen “zařízení”), a dále za účelem ochrany svého zařízení před negativními zásahy třetích subjektů či negativními vlivy jiných zařízení.
2. Rozsah touto Smlouvou sjednaných úprav, tj. stavebních úprav předmětu nájmu, umístění a druh nadzemního komunikačního vedení základnové stanice A9MBA, tahů kabelů mezi prvky nadzemního komunikačního zařízení a připojení ke stávajícím rozvodům el. energie pronajímatele, vyplývá z přílohy č. 1.
3. Nájemce tímto prohlašuje, že příloha č. 1 (tzn. výkresy stavby základnové stanice A9MBA Vantage Towers s.r.o. Kbely) respektují platné právní předpisy, včetně platných technických norem. Nájemce se zavazuje nepřekročit rozsah úprav uvedený v příloze č. 1 této Smlouvy.

Článek 6.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává **na dobu určitou 8 let**, počínaje dnem nabytí účinnosti této Smlouvy.
2. Smluvní strany sjednávají, že ustanovení § 2285 Občanského zákoníku o automatickém prodloužení doby trvání nájmu se na právní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem dle této Smlouvy neuplatní.

Článek 7.**Nájemné a platby za služby**

1. Smluvními stranami dohodnutá výše nájemného činí **100.000,- Kč** (slovy: jednostotísíc korun českých) bez DPH za jeden kalendářní rok, tj. ve výši $\frac{1}{4}$ z uvedené částky za každé čtvrtletí kalendářního roku. Dle ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, bude pronajímatelem k nájemnému účtována příslušná sazba DPH.
2. V ceně nájemného dle předchozího odst. 1 této Smlouvy je zahrnuta úhrada služeb poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel bude na základě této Smlouvy poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jejichž cena je zahrnuta v ceně nájmu: i) ostrahu předmětu nájmu smluvní bezpečností firmou pronajímatele, ii) zajištění provozu, údržby a oprav zařízení a rozvodů el. energie pronajímatele pro zajištění dodávek el. energie pro provoz zařízení nájemce.
3. V ceně nájemného dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy není zahrnuta cena za dodávky elektrické energie pro provoz zařízení nájemce umístěného na předmětu nájmu. Nájemci bude pronajímatel účtovat cenu za skutečnou spotřebu el. energie zařízením nájemce vykázanou stavem poměrového úředně ověřeného měřidla (cejchovaného elektroměru), jenž bude na el. rozvody k zařízení nájemce instalováno pronajímatelem; stanovení výše platby za skutečně spotřebovanou el. energii zařízením nájemce je uvedeno v článku 9. této Smlouvy.
4. Platební podmínky:
 - 4.1. Nájemné dle čl. 7., odst. 1. **bude hrazeno čtvrtletně dopředu**, přičemž 1. čtvrtletím je období 1.1. - 31.3. kalendářního roku, 2. čtvrtletím je období 1.4. - 30.6. kalendářního roku, 3. čtvrtletím je období 1.7. - 30.9. kalendářního roku a 4. čtvrtletím je období 1.10. - 31.12. kalendářního roku. Tyto čtvrtletní platby budou splatné 30. den po odeslání faktury - daňového dokladu (dále jen „faktura“) nájemci. Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu nejdříve 1. den prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na toto počínající čtvrtletí příslušného roku. Tento první den prvního měsíce čtvrtletí je i dnem uskutečnění zdanitelného plnění.
 - 4.2. Za den úhrady platby nájemcem je považován vždy den připsání příslušné platby na bankovní účet pronajímatele.
 - 4.3. V případě, že účinnost této Smlouvy (tj. doba nájmu dle článku 6. odst. 1.) bude zahájena a/nebo ukončena v průběhu kalendářního čtvrtletí, uhradí nájemce pronajímateli poměrnou část nájemného dle čl. 7., odst. 1. podle počtu započatých kalendářních dnů, po které nájem v daném čtvrtletí trval. Za el. energii v takových případech pak nájemce uhradí pronajímateli platbu dle její skutečné spotřeby jeho zařízením vykázanou stavem instalovaného poměrového měřidla (elektroměru). Pronajímatelem vystavené faktury na úhradu takových plateb jsou splatné 30. den od odeslání faktury nájemci; dnem uskutečnění zdanitelného plnění je v tomto případě den vystavení faktury.
 - 4.4. Pronajímatel se zavazuje na každou touto Smlouvou sjednanou čtvrtletní platbu nájemného a úhrad za služby vystavit fakturu, která musí obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy.
 - 4.5. Nebude-li faktura pronajímatelem vystavena oprávněně, či nebude obsahovat právními předpisy stanovené náležitosti, nebude nájemcem uhrazena a bude obratem ve lhůtě splatnosti nájemcem vrácena pronajímateli k opravě či k doplnění.
5. Úrok z prodlení: Pokud nájemce neuhradí nájemné dle čl. 7, odst. 1 této Smlouvy ve stanovené lhůtě splatnosti v plné výši, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s platbou.
6. Valorizace: Smluvní strany se dohodly, že počínaje kalendářním rokem následujícím po roce uzavření této Smlouvy vždy s účinky po 1. lednu příslušného roku se sjednaná výše nájemného každoročně upravuje o inflaci. Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok, zveřejněná Českým statistickým úřadem. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena ze strany pronajímatele do 31. března příslušného kalendářního roku, nejpozději společně s již takto upravenou fakturou na úhradu

nájemného a dodávaných služeb na 2. čtvrtletí kalendářního roku (tj. počátkem měsíce dubna). Základem pro úpravu výše nájemného je výše nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto Smlouvou, čímž se rozumí i výše nájemného upravená výše uvedeným způsobem. Smluvní strany prohlašují, že úpravy výše nájemného podle tohoto odstavce 6. budou považovat za závazný způsob určení ceny nájemného pro následující další čtvrtletní kalendářní období v souladu s ustanovením § 2, odstavce 2, zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a nájemce se zavazuje upravené nájemné, jehož výše byla stanovena a řádně nájemci oznámena, hradit.

Článek 8.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce

- 1.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto Smlouvou a dbát o jeho dobrý stav, provádět jeho běžnou údržbu. Pokud přesto dojde činností nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Za obvyklou údržbu se považuje udržování, které je spojeno s každodenním užíváním předmětu nájmu, bez něhož nelze předmět nájmu využívat pro účely uvedené v této Smlouvě; jedná se zejména o úkony nezbytné pro zajištění řádného provozu zařízení a jeho bezpečnosti, jakož i pro zajištění bezpečného přístupu k zařízení.
- 1.2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v rozsahu daném touto Smlouvou. Ke dni skončení smluvního vztahu nájemce vyklidí nemovitost uvedenou v čl. 1. této Smlouvy resp. ty její části, které jsou dotčeny instalací zařízení nájemce a uvede předmět nájmu do původního stavu, nebude-li jiné dohody.
- 1.3. Bez písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provést jakékoliv stavební změny předmětu nájmu nad rámec úprav dle Přílohy č. 1a rozvodů stávajících inženýrských sítí či vybudovat sítě nové. K úpravám a změnám pro navržený způsob zřízení a užívání zařízení nájemce v rozsahu dle výkresů stavby "Základnová stanice „A9MBA“ Vantage Towers s.r.o. Kbely“, které jsou přílohou č. 1. této Smlouvy, na vlastní náklady nájemce nad rámec sjednaného nájemného, dává pronajímatel nájemci souhlas podpisem této Smlouvy.
- 1.4. Veškerá nájemcem instalovaná zařízení, včetně přírodního el. napájecího kabelu za elektroměrem měřícím spotřebu el. energie nájemcem, jsou po dobu účinnosti této Smlouvy vlastnictvím nájemce. Nájemcem hrazené provedené úpravy předmětu nájmu, či jiné další úpravy provedené s písemným souhlasem pronajímatele, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zák. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), bude po dobu trvání této Smlouvy odepisovat nájemce. V souladu s § 28 odst. 3 ZDP pronajímatel nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu o hodnotu těchto úprav. Pronajímatel se zavazuje na základě žádosti nájemce písemně sdělit nájemci údaje potřebné ke správnému zařazení budovy pro účely odepisování v souladu se ZDP.
- 1.5. Všechna potřebná správní rozhodnutí a opatření orgánů státní správy a samosprávy si zajistí samostatně na vlastní náklady nájemce a kopie pravomocných povolení a rozhodnutí příslušných úřadů a orgánů k instalaci a provozu zařízení nájemce předá pronajímateli bez zbytečného odkladu.
- 1.6. Nájemce je povinen po dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škod na majetku pronajímatele.
- 1.7. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události, je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy v objektu pronajímatele a dále si počínat tak, aby svou činností nemohl nepříznivě ovlivnit či narušit provoz jakéhokoliv jiného obdobného zařízení, které je ke dni platnosti této Smlouvy umístěno na nemovitosti uvedené v čl. 1. této Smlouvy.
- 1.8. V předmětu nájmu zajišťuje nájemce péči o BOZP a PO ve smyslu platných předpisů, včetně interních bezpečnostních a požárních předpisů pronajímatele (s nimiž jej tento seznámí) a je odpovědný za škody, které vzniknou jeho činností. Dále se nájemce zavazuje neprovádět

v poskytnutých prostorech manipulaci a činnosti s hořlavými, výbušnými a toxickými látkami, které by mohly ohrožovat nebo být zdrojem nebezpečí pro objekt, pracovníky pronajímatele nebo jiné osoby v objektu nebo jeho okolí.

Zařízení je majetkem nájemce a nájemce na vlastní náklady zajišťuje jeho revize, údržbu, opravy a pojištění, včetně zabezpečení jeho ochrany před povětrnostními vlivy a výboji statické elektřiny (blesky) dle platných norem, přičemž toto zařízení uzemní samostatně, tj. odděleně mimo hromosvodovou soustavu pronajímatele.

- 1.9. Nájemce bere na vědomí, že jím uhrazené provedené úpravy předmětu nájmu dle čl. 8., odst. 1.4. této Smlouvy mající charakter dočasné stavby jsou pro výrobu pronajímatele zcela nepotřebné a jsou proto součástí nemovitosti uvedené v čl. 1. jen po dobu účinnosti této Smlouvy. Nájemce po uplynutí doby nájmu instalované zařízení a jeho součásti a příslušenství odstraní, přičemž tyto náklady půjdou k tíži nájemce. S ostatními nájemcem případně provedenými úpravami naloží pronajímatel dle platných právních předpisů. V této souvislosti se nájemce zavazuje, že poskytne pronajímateli na jeho žádost nezbytnou součinnost.
- 1.10. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dle této Smlouvy nebo jeho část přenechat bez písemného souhlasu pronajímatele k užívání jiné fyzické nebo právnické osobě. Rovněž není oprávněn měnit účel užívání předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.
- 1.11. Nájemce bere na vědomí upozornění pronajímatele, že v areálu pronajímatele může docházet k přerušení dodávek elektrické energie a to zvláště ve spojitosti s opravami a modernizací areálu v Kbelech. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel není odpovědný nájemci za případné škody či zvýšené náklady na provoz nájemcem instalovaného zařízení vzniklé přerušením dodávek el. energie, které sám svou vlastní činností pronajímatel nezpůsobil. V případě plánovaného výpadku el. energie je pronajímatel povinen o tomto v dostatečném předstihu informovat prostřednictvím kontaktu uvedeného v záhlaví této smlouvy. Pro případ delšího výpadku el. energie (tj. delšího než 5 hod.) umožní pronajímatel nájemci umístění a instalaci mobilního zdroje el. energie na náklady nájemce.
- 1.12. Nájemce je povinen dodržovat podnikové organizační směrnice pronajímatele, týkající se režimu vstupu osob a vjezdu vozidel nájemce do areálu pronajímatele, ochrany osob a majetku a havarijních situací. Zaměstnanci nájemce jsou povinni se při vstupu do areálu pronajímatele v Kbelech prokázat ostraze pronajímatele či vedoucím zaměstnancům pronajímatele průkazkou nájemce a případně i občanským průkazem. Nájemce je povinen vstup oprávněných osob z jiných společností do areálu pronajímatele vždy jejich vstup předem písemně oznámit pronajímateli předložením jejich seznamu emailem na adresu: [REDAKCE] s uvedením jména a příjmení, data narození, čísla občanského průkazu a názvu společnosti dle OR, jejichž jsou tyto třetí osoby zaměstnanci.
- 1.13. Nájemce je oprávněn vjíždět a vstupovat do areálu pronajímatele v Kbelech jen za účelem zřízení, provozování, úprav, údržby, výměn, revizí, oprav, servisu a kontroly instalovaného zařízení. Nájemce není oprávněn v tomto areálu pronajímatele se trvale zdržovat, parkovat zde trvale svá vozidla nebo umísťovat zde další svá zařízení či materiál, které nejsou předmětem této Smlouvy.
- 1.14. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat plnění povinností nájemce vyplývajících z této Smlouvy a nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup ke kontrolovaným skutečnostem. Termín prohlídky stanoví pronajímatel vždy na vhodnou denní dobu a nájemci jej v dostatečném předstihu oznámí, nejpozději však jeden pracovní den před termínem prohlídky. Prohlídku provede zástupce pronajímatele přiměřeným způsobem, ohleduplně, za přítomnosti nájemce nebo jím zmocněné osoby a za respektování soukromí nájemce. Pokud nájemce bez závažného důvodu odmítá prohlídku umožnit, jde o závažné porušení povinností stanovených touto Smlouvou.
- 1.15. Smluvní strany se dohodly, že pokud po uvedení instalovaného komunikačního zařízení nájemce do provozu bude pronajímatelem prokazatelně zjištěno, že zařízení nájemce nežádoucím způsobem ovlivňuje vlastní homologované pro ČR datové spoje pronajímatele nebo jiná technická zařízení homologovaná pro ČR pronajímatele instalovaná v budovách jeho areálu, požádá pronajímatel písemně nájemce (např. e-mailem) o adekvátní opatření k odstranění příčin tohoto stavu. Nebude-li do 5 dnů nájemcem sjednána náprava, požádá pronajímatel písemně

nájemce (např. e-mailem) o odstavení instalovaného komunikačního zařízení nájemce do 24 hodin z provozu. To platí i pro případy prokazatelných zjištění nežádoucího ovlivňování činnosti homologovaných zařízení pro ČR jiných nájemců pronajímatele či třetích osob v bezprostředním okolí areálu pronajímatele, včetně ovlivnění zařízení vojenského letiště Kbely.

Pokud pak nájemce sám do 24 hodin po odeslání písemné žádosti pronajímatele neodstaví své zařízení z provozu, je pronajímatel oprávněn samostatně odpojit zařízení nájemce od svých rozvodů elektrické energie. V takovém případě nebude nájemce oprávněn uplatňovat vůči pronajímateli náhradu případné škody vzniklé mu odstavením jeho zařízení z provozu. Toto opatření nevylučuje možnost dalšího jednání např. o případné změně umístění zařízení nájemce na jiném místě v areálu pronajímatele.

- 1.16. V případě rozhodnutí pronajímatele o opravě střechy či střešní krytiny objektu na němž je umístěno zařízení nájemce, se nájemce zavazuje bez jakýchkoliv svých požadavků na náhradu škody umožnit provedení této opravy dočasným snesením části svého zařízení na vlastní náklady z předmětného objektu. Technologie a harmonogram opravy budou s nájemcem předem sjednány tak, aby zařízení nájemce bylo mimo provoz jen po nejkratší možnou dobu.
- 1.17. Nájemce se zavazuje dodržovat při své činnosti obecně závazné právní předpisy v oblasti ochrany životního prostředí, samostatně sledovat, vykazovat a v plném rozsahu odpovídat za své jednání dle následujících právních předpisů:

Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), zákon č. 350/2011 Sb., o chemických látkách a chemických směsích a o změně některých zákonů (chemický zákon), zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezení znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci), zákon č. 477/2001 Sb., o obalech a o změně některých zákonů (zákon o obalech), vždy ve znění jejich změn a doplňků a předpisů souvisejících a povinností z nich vyplývajících.

Nájemce se zavazuje, že:

- bude vést odděleně veškeré své odpadové hospodářství, zvláště třídění odpadů a evidenci odpadů, včetně vlastních smluvních vztahů s odběrateli odpadů,
- svou činností nebude znečišťovat škodlivinami půdu, horninové podloží, vody, ovzduší ani další složky životního prostředí,
- nebude v předmětu nájmu vykonávat činnosti podléhající zařazení do skupin „A“ a „B“ dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií,
- svou činností ve smyslu zákona č. 76/2002 Sb. neomezí činnost pronajímatele,
- bude vést odděleně vlastní agendu o nakládání s chemickými látkami, o znečišťování ovzduší a o vodách.,

Pronajímatel je za přítomnosti zástupců nájemce oprávněn vstupovat do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování výše uvedených opatření v oblasti ochrany životního prostředí a v případě zjištění nedostatků je oprávněn uložit nájemci omezující a nápravná opatření k jejich odstranění.

V případě porušení výše uvedených opatření v oblasti ochrany životního prostředí této Smlouvy se nájemce zavazuje uhradit náklady na odstranění následků vzniklých škod, na dočištění odpadních vod, na sanaci a na odstranění příčin vzniklých škod. Dále je nájemce povinen uhradit pronajímateli náhradu škody v plné výši pokud a sankcí uložených pronajímateli kontrolními orgány státní či veřejné správy způsobených nájemcem v oblasti ochrany životního prostředí a případnou další škodu vzniklou tímto pronajímateli omezením nebo zastavením výroby jeho činností apod., v souvislosti s jeho vynuceně přijatými opatřeními vyvolanými negativní činností nájemce v oblasti ochrany životního prostředí.

1 18. V případě, že do práv a povinností nájemce vstoupí namísto stávajícího nájemce jeho právní nástupce, pak je takový nový nájemce oprávněn umožnit na předmětu nájmu a stávajících konstrukcích umístěných na předmětu nájmu, umístění a provozování zařízení společnosti Vodafone Czech Republic a.s.

2. Práva a povinnosti pronajímatele

- 2.1. Pronajímatel předává nájemci ke dni účinnosti této Smlouvy předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a umožní po celou dobu nájmu nájemci předmět nájmu nerušeně užívat.
- 2.2. Pronajímatel má právo na úhradu plateb touto Smlouvou sjednaných.
- 2.3. Pronajímatel je povinen udržovat svým nákladem předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
- 2.4. Pronajímatel umožní určeným zaměstnancům nájemce či třetím oprávněným subjektům přístup do předmětu nájmu kdykoliv a do ostatních částí nemovitosti, po předchozím oznámení nájemce vždy v případech, kdy takový vstup může být nezbytný k instalaci, obsluze, prohlídce či údržbě zařízení. Zaměstnanci nájemce se ostraže areálu pronajímatele či pronajímateli, resp. jeho zástupcům při vstupu prokáží zaměstnaneckou průkazkou nájemce, v případě pochybností i občanským průkazem. Třetí oprávněné osoby jiných subjektů budou vždy v doprovodu zaměstnance nájemce, případně bude jejich vstup předem pronajímateli oznámen s předložením seznamu těchto osob a jejich identifikačních údajů (tj. s uvedením jména a příjmení, data narození, čísla občanského průkazu a názvu společnosti zapsaného v obchodním rejstříku, jejíž jsou tyto třetí osoby zaměstnanci). Pronajímatel výslovně prohlašuje, že netrvá na oznamování předem každého jednotlivého vstupu. Pronajímatel se dále zavazuje poskytnout součinnost nájemci pro případ zabraňování přístupu k zařízení třetí osobou.
- 2.5. Pronajímatel umožní provést nájemci na jeho náklady kabelové propojení mezi jednotlivými prvky nadzemního komunikačního vedení zařízení nájemce v rozsahu potřebném k plnění této Smlouvy a zajistí instalaci měřidla (elektroměru) pro zaznamenání skutečné spotřeby el. energie nájemcem.
- 2.6. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod nájemci.
- 2.7. Pronajímatel se zavazuje pojistit na celou dobu platnosti smluvního vztahu dle této smlouvy nemovitost uvedenou v čl. 1. této Smlouvy proti požáru a nahodilým událostem a dále pojistit svou odpovědnost za škody, které by mohl svou činností nájemci způsobit.
- 2.8. Pronajímatel se zavazuje, že na nemovitosti uvedené v článku 1. této Smlouvy od doby její účinnosti neumožní žádnému třetímu subjektu instalaci či provoz takového zařízení, jehož instalace či provoz je technicky neslučitelný s provozem zařízení nájemce. V opačném případě odpovídá nájemci za případně vzniklou škodu. Pronajímatel je povinen o úmyslu umístit zařízení, jež by mohlo ohrozit zařízení nájemce písemně informovat nájemce a ve vzájemné součinnosti s nájemcem dohodnout případné podmínky umístění takového zařízení.
- 2.9. Pronajímatel se zavazuje, že v případě, kdy bude účastníkem územního či stavebního řízení, jejichž předmětem bude umístění či realizace staveb (včetně změn staveb) třetích osob v okolí nemovitosti uvedené v čl. 1. této Smlouvy, nebo bude-li se vyjadřovat k jinému povolení či souhlasu příslušného orgánu státní správy či samosprávy v souvislosti se stavebními činnostmi v okolí nemovitosti uvedené v čl. 1. této Smlouvy, požádá vždy nájemce o jeho vyjádření a stanovisko, resp. jeho připomínky či podmínky pro realizaci zohlední pronajímatel ve svém vyjádření.
- 2.10. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci umístění a provoz (včetně servisu) zařízení nájemce, a to v období ode dne účinnosti této Smlouvy do zahájení provozu zařízení nájemce. V této souvislosti se pronajímatel také zavazuje, že rovněž umožní nájemci napojení zařízení na své rozvody el. energie a odběr el. energie za podmínek dle článku 9. této Smlouvy.

Článek 9.**Dohoda o úhradě plateb za el. energii spotřebovanou instalovaným zařízením nájemce**

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel umožní nájemci odběr elektrické energie NN pro provoz zařízení nájemce uvedeného v článku 4. této Smlouvy ze stávajících rozvodů el. energie. Nájemce se zavazuje, že uhradí pronajímateli jeho zařízením spotřebovanou elektrickou energii, a to ve výši dle stavu poměrového úředně ověřeného měřidla (cejkovaného elektroměru) EDIN 371L, v.č.: [REDAKCE] jež na vlastní náklady instaluje pronajímatel, včetně jistění před rozvodem el. energie k zařízení nájemce, který od elektroměru nainstaluje nájemce. Platby za skutečnou spotřebu el. energie zařízením nájemcem dle stavu měřidla elektroměru budou po skončení každého kalendářního čtvrtletí fakturovány pronajímatelem k úhradě nájemci. O počátečním stavu poměrového měřidla (elektroměru) instalované pronajímatelem, sepíší smluvní strany protokol, který bude přílohou č. 4 této Smlouvy.
2. Na základě udělení pronajímateli licence pro obchod a distribuci elektřiny od Energetického regulačního úřadu ČR bude pronajímatelem pro nájemce cena elektřiny tvořena dvousložkově, součtem první a druhé složky. První složka ceny elektřiny je tvořena cenou nákupu a její distribuce od dodavatele (PRE a.s.) pro pronajímatele, přičemž její cena je aktuálně ve výši [REDAKCE] Kč za kWh. Druhá složka ceny elektřiny je tvořena položkou obchod, lokální distribuce a režie pronajímatele, přičemž její cena je pro rok 2020 stanovena ve výši [REDAKCE] Kč za kWh. Takto stanovená cena může být pronajímatelem ještě zvýšena o náhradu za ztráty, pokud byly dodavatelem el. energie (PRE a.s.) fakturovány pronajímateli.
3. Faktury vystavené pronajímatelem na úhradu el. energie skutečně spotřebované zařízením nájemce za právě ukončené kalendářní čtvrtletí jsou splatné 30. den od odeslání faktury nájemci. Pronajímatel je povinen zaslat fakturu na úhradu spotřebované el. energie do 15 dnů od obdržení faktury od dodavatele el. energie (od PRE a.s.). Pronajímatel se zavazuje na každou čtvrtletní platbu za el. energii vystavit fakturu, která musí obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy. Každá vystavená faktura za uplynulé kalendářní čtvrtletí **musí obsahovat počáteční a konečný stav poměrového měřidla** (elektroměru) za účtované období.
4. Nebude-li faktura pronajímatelem vystavena oprávněně, nebo nebude obsahovat právními předpisy stanovené náležitosti, nebo nebude obsahovat počáteční a konečný stav poměrového měřidla (elektroměru) za účtované období, nebude taková faktura nájemcem uhrazena a bude obratem ve lhůtě splatnosti nájemcem vrácena pronajímateli k opravě či k doplnění.

Článek 10.**Skončení nájmu**

1. Nájem dle této Smlouvy končí:
 - 1.1. uplynutím doby, na niž byl sjednán,
 - 1.2. písemnou dohodou smluvních stran,
 - 1.3. písemnou výpovědí z důvodů uvedených v této Smlouvě doručenou druhé smluvní straně.
2. Nejde-li o výpověď podle odstavce 5. tohoto článku 10. této Smlouvy, činí výpovědní doba tři (3) měsíce a počíná běžet prvním (1.) dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena příslušné smluvní straně.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu výlučně v případech, že:
 - 3.1. Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů, tedy bez přičinění nájemce nebo pronajímatele, způsobilý k užívání dle účelu nájmu a pronajímatel nezajistí v přiměřené lhůtě, minimálně však ve lhůtě třiceti (30) dnů, ode dne doručení písemné výzvy nájemce nápravu;
 - 3.2. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci dle této Smlouvy a toto porušení nenapraví ani v přiměřené lhůtě mu poskytnuté v písemné výzvě nájemce, přičemž za hrubé porušení povinností pronajímatele se považuje i neodstranění závady bránící řádnému užívání

předmětu nájmu, za kterou pronajímatel odpovídá a která mu byla nájemcem nahlášena, a to ani v přiměřené dodatečné lhůtě, kterou nájemce poskytl v písemné výzvě pronajímateli;

- 3.3. bude jím rozhodnuto o změnách v síti elektronických komunikací nájemce
 - 3.4. Předmět nájmu nebude podle uvážení nájemce dále dostatečný pro jeho činnost nebo bude-li rozhodnuto o ukončení podnikatelských aktivit nájemce, nebo.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu:
- 4.1. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z této Smlouvy, zejména je-li nájemce v prodlení s úhradou jakékoliv platby dle této Smlouvy (zejména nájemného nebo plateb za dodávku služeb) po dobu více jak jeden měsíc ode dne doručení písemné či e-mailové výzvy nájemci či opakovaně nebo zvláště hrubě poruší podnikové organizační směrnice pronajímatele;
 - 4.2. poruší-li nájemce svou povinnost vyplývající z této Smlouvy jinak než hrubě a toto své porušení nenapraví ani v přiměřené lhůtě mu poskytnuté v písemné výzvě pronajímatele, či toto porušení, na které byl písemně upozorněn pronajímatelem, opakuje;
 - 4.3. má-li být budova odstraněna anebo přestavována tak, že to brání či podstatně ztěžuje další užívání předmětu nájmu, přičemž v době uzavření této Smlouvy pronajímatel takové odstranění či přestavování budovy nepředpokládal; nebo
 - 4.4. má-li být předmět nájmu vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s předmětem nájmu naložit tak, že předmět nájmu nebude možné vůbec užívat.
 - 4.5. bude-li po uvedení instalovaného komunikačního zařízení nájemce do provozu pronajímatelem prokazatelně zjištěno, že zařízení nájemce nežádoucím způsobem ovlivňuje vlastní homologované pro ČR datové spoje pronajímatele nebo jiná technická zařízení homologovaná pro ČR pronajímatele instalovaná v budovách jeho areálu, anebo že zařízení nájemce nežádoucím způsobem ovlivňuje činnost homologovaných zařízení pro ČR jiných nájemců pronajímatele či třetích osob v bezprostředním okolí areálu pronajímatele, včetně ovlivnění zařízení vojenského letiště Kbely a tento negativní vliv instalovaného komunikačního zařízení nájemce se nepodaří v souladu s ust. čl. 8., odst. 1, bod 1.15 této smlouvy odstranit.
5. V případě, že nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby i bez předchozího písemného upozornění; výpověď je v takovém případě účinná dnem doručení písemné výpovědi nájemci. Porušením povinností zvláště závažným způsobem se rozumí zejména:
- 5.1. Nájemce je v prodlení s úhradou jakékoliv platby dle této Smlouvy (zejména nájemného nebo plateb za dodávku služeb) po dobu více než tři měsíců ode dne doručení výzvy (alespoň e-mailem) k úhradě nájemci;
 - 5.2. Nájemce i přes upozornění ze strany pronajímatele užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu;
 - 5.3. Nájemce provádí stavební úpravy, mění konstrukci nebo charakter předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen:
- 6.1. v den skončení nájmu v případě skončení nájmu z důvodu dle odst. 1., bodu 1.1. tohoto článku 10. této Smlouvy, nebo
 - 6.2. do pěti (5) pracovních dnů ode dne skončení nájmu v případě skončení nájmu z jiných důvodů, než z důvodu dle odst. 1., bodu 1.1. tohoto článku 10. této Smlouvy,
- vyklidit a odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, a zároveň je povinen předat příslušenství, tj. zejména vybavení a zařízení pronajímatele a klíče od všech uzamykatelných vstupů do předmětu nájmu a jejich duplikáty. Pokud došlo ke stavebním či jiným úpravám předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele, postupuje se dle písemné dohody nájemce a pronajímatele, kterou byl vysloven souhlas s úpravou předmětu nájmu. Provedl-li nájemce po dobu nájmu na předmětu nájmu

změny bez souhlasu pronajímatele, je povinen je na své náklady odstranit, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu, nebude-li písemně dohodnuto jinak. V takovém případě se o předání vyhotoví písemný zápis o předání předmětu nájmu a jeho převzetí pronajímatelem.

7. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDACTED] Kč ([REDACTED] [REDACTED]) za každý započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli ve lhůtách dle předchozího odstavce 6. této Smlouvy.
8. V případě prodlení nájemce s vyklizením a předáním předmětu nájmu ve lhůtách dle předchozího odstavce 6. této Smlouvy o více jak třicet (30) dnů, je pronajímatel oprávněn po předchozím (i jen e-mailovém) oznámení nájemci převzít předmět nájmu a znemožnit nájemci a dalším osobám na straně nájemce další užívání předmětu nájmu, jejich veškerý majetek z předmětu nájmu za účasti notáře vyklidit a umístit do skladu třetí osoby vybrané dle vlastního uvážení pronajímatele nebo do skladu v areálu pronajímatele (tj. dle volby pronajímatele), a to vše na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli veškeré náklady vynaložené na takové převzetí předmětu nájmu, jeho vyklizení a uskladnění veškerého vyklizeného majetku dle tohoto článku, a to vždy do patnácti dnů ode dne doručení vyúčtování těchto nákladů. Nájemce se tímto vůči pronajímateli vzdává svého práva (promíjí dluh) na náhradu jakékoli újmy, která nájemci vznikne v případě uplatnění postupu pronajímatele dle tohoto odst. 8. této Smlouvy či v souvislosti s ním. Ujednáním tohoto článku není dotčeno právo pronajímatele dle § 2234 Občanského zákoníku.
9. V případě, že nájemce po uplynutí doby nájmu nepředá předmět nájmu včetně vybavení a příslušenství pronajímateli v původním stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat náhradu škody, která takto pronajímateli vznikne; tímto ustanovením není dotčena povinnost nájemce na úhradu smluvní pokuty dle této Smlouvy.

Článek 11.

Změna smluvních stran

Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné nástupce obou původních smluvních stran dle této Smlouvy. Pronajímatel tímto vyjadřuje svůj souhlas s převodem práv a povinností nájemce z této Smlouvy na nabyvatele zařízení, dojde-li na straně nájemce k převodu vlastnictví k němu. Každá původní smluvní strana musí o takovém plánovaném převodu písemně informovat druhou smluvní stranu alespoň 1 měsíc před dnem převodu. V případě nesplnění těchto povinností nese povinná strana odpovědnost za případnou vzniklou škodu.

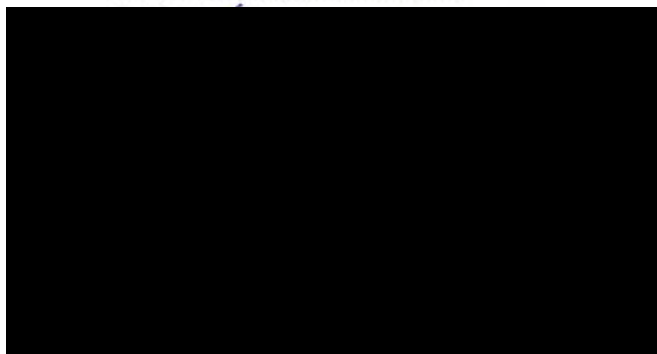
Článek 12.

Ostatní ujednání

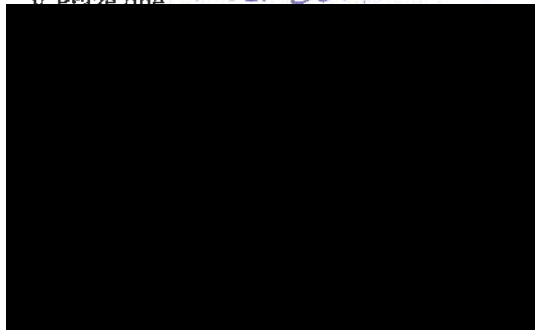
1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která jí podepíše jako poslední. Účinností Smlouva nabývá dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
2. Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemným ujednáním obou smluvních stran, které bude výslovně označeno jako dodatek k této Smlouvě. Smluvní strany tímto dle § 564 Občanského zákoníku vylučují možnost změnit obsah této Smlouvy jinou než písemnou formou.
3. Věci touto Smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů platných v ČR, zejména Občanským zákoníkem.
4. Smluvní strany vylučují dále aplikaci ustanovení §§ 2223, 2227, 2230 odst. 1, 2232 Občanského zákoníku a dále § 2315 Občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny.
5. Pokud se touto Smlouvou některá smluvní strana zavazuje zajistit, aby třetí osoba něco splnila, nestačí ke splnění takové povinnosti, že se zavázaná smluvní strana u třetí osoby přimluví. Takový závazek má stejný význam, jako by se tato smluvní strana zavázala, že tato třetí osoba něco splní dle věty druhé § 1769 Občanského zákoníku.

6. Škoda se vždy nahrazuje v penězích, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Smluvní strany dále sjednávají, že v případě náhrady škody dle této Smlouvy se nahrazuje nájemci výlučně skutečná škoda, nikoli ušlý zisk.
7. Dohodou o smluvní pokutě ani jejím zaplacením není dotčen nárok na náhradu škody v plné výši.
8. Pronajímatel a nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že v případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné, zdánlivé a/nebo neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné/zdánlivé/neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této Smlouvy.
9. Veškerá korespondence mezi smluvními stranami musí být, s výjimkou e-mailové korespondence vyjmenované ve Smlouvě, učiněna buď osobním doručením, datovou schránkou, kurýrní službou nebo doporučenou listovní zásilkou s tím, že doručovací adresou nájemce je adresa sídla nájemce, dle volby pronajímatele. Nebude-li adresát písemnosti doručované prostřednictvím doporučeného psaní Českou poštou s.p. při jejím doručování poštovním doručovatelem zastížen, účinky doručení nastávají okamžikem, kdy se poštovní doručovatel o doručení poprvé pokusil za předpokladu, že písemnost byla poté v souladu s platnými poštovními podmínkami uložena a adresát si ji přesto ve stanovené lhůtě nevyzvedl. Odepře-li adresát, popřípadě osoba za adresáta oprávněná k převzetí písemnosti, bezdůvodně od odesílatele nebo od odesílatelem pověřeného provozovatele poštovních služeb nebo od poštovního doručovatele písemnost přijmout, nastávají účinky doručení této písemnosti okamžikem odepření jejího přijetí. Nepodaří-li se písemnost doručovanou prostřednictvím doporučeného psaní adresátovi doručit proto, že se adresát v místě doručení nezdržuje, nastávají účinky doručení této písemnosti okamžikem vrácení nedoručené písemnosti jejím odesílateli.
10. Nájemce ani pronajímatel nejsou oprávněni bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany převést nebo postoupit práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající či tuto Smlouvu jako celek na třetí osobu.
11. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, přičemž všechny čtyři výtisky mají platnost originálu. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení této Smlouvy, nájemce obdrží dvě vyhotovení této Smlouvy.
12. Obě strany prohlašují, že je jim obsah Smlouvy znám, že jsou k jejímu uzavření oprávněny a že ji uzavírají ze své svobodné vůle. Na důkaz plného a bezvýhradného souhlasu obou smluvních stran s obsahem Smlouvy byla tato Smlouva podepsána.
13. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
 - 13.1. Příloha č. 1 - výkresy pohledu a půdorysu stavby základnové stanice A9MBA Vantage Towers s.r.o. Kbely;
 - 13.2. Příloha č. 2 - Protokol o počátečním stavu poměrového měřidla (elektromčru);
 - 13.3. Příloha č. 3 – Pověření pro Mgr. Annu Brabcovou.

V Praze dne: 24.2.2021



V Praze dne: 11.2.2021



500
LOM PRAHA

LOM PRAHA s.p., Tiskařská 270/8, 108 00 Praha 10 - Malešice
IČ 00000515, DIČ CZ00000515, Zápis v Obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze oddíl ALX, vložka číslo 283