

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. smlouvy nájemce: BHMVI

č. smlouvy pronajímatele: 21/284/5084

uzavřená dle zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

mezi:

Dopravní podnik města Brna, a.s.

se sídlem: Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno, Doručovací číslo 656 46

IČ: 25508881

DIČ: CZ25508881

společnost zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 2463

zastoupen: [redacted]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Vodafone Czech Republic a.s.

se sídlem: náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha 5

IČO: 25788001

DIČ: CZ25788001

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. B 6064

zastoupená: na základě plné moci společností Vantage Towers s.r.o., IČO: 09056009, za niž jedná na

(dále jen „nájemce“)

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- (A) Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci v této smlouvě níže specifikované a je oprávněn s takovou nemovitou věcí nakládat.
- (B) Nájemce je podnikatel, jehož předmět podnikání je mj. zajišťování sítě elektronických komunikací a poskytování služeb elektronických komunikací.
- (C) Smluvní strany jsou stranami Smlouvy o nájmu části nemovitosti ze dne 6.9.2001, č. 01/334/4030 (u pronajímatele), č. 10158B – BMHVI5 (u nájemce), ve znění dodatku č.1 ze dne 25.11.2002 a dodatku č. 2 ze dne 19.7.2005, na základě které pronajímatel pronajal nájemci PŘEDMĚT NÁJMU a na základě které nájemce na PŘEDMĚT NÁJMU umístil ZAŘÍZENÍ (dále jen „PŮVODNÍ SMLOUVA“).
- (D) Smluvní strany mají zájem svůj dosavadní smluvní vztah založený PŮVODNÍ SMLOUVOU v plném rozsahu nahradit touto smlouvou, na základě, které má nájemce zájem na pokračování v umístění ZAŘÍZENÍ na dále uvedené NEMOVITOSTI za níže stanovených podmínek a pronajímatel má zájem za podmínek níže uvedených umožnit nájemci užívání NEMOVITOSTI za tímto účelem, a proto k datu účinnosti této nájemní smlouvy pronajímatel a nájemce touto nájemní smlouvou v plném rozsahu nahrazují smluvní vztah založený PŮVODNÍ SMLOUVOU.

ČLÁNEK 1- PROHLÁŠENÍ PRONAJÍMATELE

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku parc. č. 3551, kat. úz. Slatina, obec Brno, včetně budovy pomocných provozů (inventární číslo budovy - 414) bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba, která je součástí uvedeného pozemku, a dále pozemku parc. č. 3553, k.ú. Slatina, včetně budovy - jižní haly (inventární číslo budovy - 97415) bez čísla popisného

21/284/5084

nebo evidenčního, jiná stavba, která je součástí uvedeného pozemku, vše zapsáno na LV č. 2485, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (tato budova dále jen „NEMOVITOST“).

1.2 Pronajímatel prohlašuje, že:

- (a) je oprávněn níže specifikovaný PŘEDMĚT NÁJMU nájemci na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít, včetně udělení souhlasu ke stavebním úpravám na NEMOVITOSTI v rozsahu uvedeném v **Příloze 2** a v **Příloze 7**;
- (b) níže specifikovaný PŘEDMĚT NÁJMU je v době podpisu této smlouvy způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, přičemž dle nejlepšího vědomí pronajímatele bude PŘEDMĚT NÁJMU ke sjednanému účelu nájmu způsobilý i v době účinnosti této smlouvy;
- (c) k PŘEDMĚTU NÁJMU neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy.

ČLÁNEK 2 - PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel za podmínek v této smlouvě uvedených nájemci za úplatu pronajímá: část střechy NEMOVITOSTI, včetně střechy a obvodových zdí nadstaveb NEMOVITOSTI pro umístění anténních nosičů, kabelových tras a technologického kontejneru, to vše specifikováno a zakresleno v **Příloze 1** (v této smlouvě i jen jako „PŘEDMĚT NÁJMU“), aby nájemce PŘEDMĚT NÁJMU v souladu s touto smlouvou užíval a nájemce PŘEDMĚT NÁJMU za podmínek této smlouvy do užívání přijímá.
- 2.2 PŘEDMĚT NÁJMU je nájemce oprávněn užívat v rozsahu stanoveném touto smlouvou ode dne účinnosti této smlouvy.
- 2.3 Převzetí PŘEDMĚTU NÁJMU nájemcem bylo provedeno na základě PŮVODNÍ SMLOUVY a tudíž nebude podepisován nový předávací protokol. K okamžiku nabytí účinnosti této smlouvy nájemce již PŘEDMĚT NÁJMU oprávněně užívá, což tímto strany výslovně potvrzují.

ČLÁNEK 3 - ÚČEL NÁJMU

- 3.1 PŘEDMĚT NÁJMU bude nájemcem užíván pro umístění, provoz, údržbu a úpravy konstrukcí a zařízení základnové stanice určené pro umístění a provoz dočasného zařízení pro přenos signálů sítě elektronických komunikací, zejména veřejné mobilní sítě elektronických komunikací a příslušenství takového zařízení, a to zejména tras optických telekomunikačních kabelů, přípojky NN a generátorové přívodky (v této smlouvě taková základnová stanice se zařízením a příslušenstvím společně i jen jako „ZAŘÍZENÍ“), a to v rámci předmětu podnikání nájemce uvedeného v bodě (B) úvodních ustanovení této smlouvy. ZAŘÍZENÍ a veškeré konstrukce vybudované nájemcem na NEMOVITOSTI, se nestává součástí NEMOVITOSTI a zůstává ve vlastnictví nájemce. V případě využití generátorové přívodky je technickým opatřením spolehlivě zabezpečeno, že se napětí z přívodky nedostane do elektrických rozvodů pronajímatele.
- 3.2 Pronajímatel tímto prohlašuje, že stavební úpravy doposud nájemcem provedené na PŘEDMĚTU NÁJMU a NEMOVITOSTI, stejně jako napojení ZAŘÍZENÍ na rozvody, byly provedeny v souladu s PŮVODNÍ SMLOUVOU a považují se za oprávněně provedené i pro účely této smlouvy a pronajímatel s nimi i pro účely této smlouvy vyslovuje svůj souhlas. Přehled takových stavebních úprav a napojení je uveden v **Příloze 2**, která je nedílnou součástí této smlouvy. Příloha 2 dále obsahuje i zakreslení umístění konstrukcí ZAŘÍZENÍ. V rámci PŘEDMĚTU NÁJMU dle Přílohy 1 resp. Přílohy 6 a konstrukcí ZAŘÍZENÍ dle Přílohy 2 resp. Přílohy 7 je nájemce oprávněn umístit telekomunikační zařízení v rozsahu statické únosnosti anténních nosičů zobrazených v Příloze 2 a až 3 technologické kabinety, avšak jakékoliv úpravy, které by měly mít povahu stavebních úprav NEMOVITOSTI neuvedených v Příloze 2 a v Příloze 7 /další zásahy do obvodových zdí, střechy atp./, vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje neodepřít svůj souhlas bez závažných důvodů.

- 3.3 Nájemce tímto v návaznosti na výše uvedené prohlašuje, že umístění ZAŘÍZENÍ, jehož umístění na NEMOVITOSTI je mj. účelem nájmu, je v souladu s platnými právními předpisy, včetně platných technických norem a hygienických předpisů.

ČLÁNEK 4 - NÁJEMNÉ

4.1 Nájemné

Smluvní strany se dohodly, že nájemné dle této smlouvy bude od data účinnosti této smlouvy činit celkem 120.000,- Kč (slovy: jedno sto dvacet tisíc korun českých) za 1 rok nájmu.

Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude upravena od 1.1.2031 na výši 150.000,- Kč ročně v případě, že nájemné smlouvené od data účinnosti smlouvy po uplatnění bodu 4.4. Inflační doložka nepřesáhne k 31.12.2030 výši 150.000,- Kč. Pokud však výše nájemného k datu 31.12.2030 je po uplatnění inflačních doložek vyšší než 150.000,- Kč, bude od data 1.1.2031 platit jako výše nájemného tato vyšší částka.

V souladu s platnými právními předpisy bude k nájemnému připočítávána příslušná sazba DPH.

4.2 Splatnost nájemného

Nájemce je povinen platit nájemné dle této smlouvy ode dne účinnosti této smlouvy.

Nájemné dle odst. 4.1 tohoto článku je splatné čtvrtletně ve výši ¼ ročního nájemného dle odst. 1 tohoto článku s připočtením daně z přidané hodnoty, na základě daňového dokladu – faktury vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci na adresu sídla nájemce. Pronajímatel se zavazuje vystavit daňový doklad v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH a doručit ho nájemci do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován 1. kalendářní den prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je nájemné placeno. Nájemce uhradí nájemné spolu s odpovídající daní z přidané hodnoty do 30 dnů po obdržení daňového dokladu. Nájemné se má za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z účtu nájemce na účet pronajímatele uvedený na faktuře.

Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že nejsou a nemohou být splněny zákonné předpoklady dle ustanovení § 109 zákona o DPH pro to, aby se nájemce stal ručitelem za nezaplacenou daň. Pronajímatel je povinen plnit řádně a včas veškeré daňové povinnosti vzniklé souvislosti s touto smlouvou. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci bez zbytečného odkladu skutečnost, že není schopen plnit své závazky ohledně odvodu daně z přidané hodnoty a rovněž i ohrožení schopnosti řádně plnit závazky ohledně odvodu daně z přidané hodnoty.

4.3 Vrácení přeplatku nájemného

V případě ukončení této smlouvy je pronajímatel povinen vrátit nájemci nájemné, resp. jeho poměrnou (předplacenou) část do 30 kalendářních dnů od data ukončení této smlouvy.

4.4 Inflační doložka

Pronajímatel je oprávněn jednou ročně, počínaje rokem 2022, k 1. lednu upravit výši nájemného dle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (ISC) vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem kalendářního čtvrtletí, na které pronajímatel vystaví fakturu, ve které bude uvedena takto zvýšená částka. Pronajímatel je oprávněn vystavit takovou fakturu nejdříve na čtvrtletí následující po úředním oznámení indexu ISC.

4.5 Prodlení s placením nájemného

Dostane-li se nájemce do prodlení s placením úhrad za nájemné je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,02% z dlužné částky za každý den prodlení.

4.6 Jistota/Kauce

Smluvní strany se dohodly, že za účelem zajištění nájemného, záloh na služby nebo jiných splatných závazků nájemce podle této smlouvy, je nájemce povinen složit pronajímateli jistotu/kauci ve výši

30.000,- (slovy: třicettisíc korun českých). Nájemce je povinen kauci složit převodem na bankovní účet pronajímatele do 30 dnů od data platnosti této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu na úhradu svých splatných pohledávek vůči nájemci během trvání nájmu a nájemce se zavazuje v takovém případě na základě písemné výzvy pronajímatele jistotu doplnit do původní výše, a to ve lhůtě pronajímatelem ve výzvě stanovené. Smluvní strany sjednávají, že náklady spojené s vedením účtu, na kterém bude jistota uložena nese pronajímatel. Naproti tomu nájemce souhlasí s tím, že složené peněžní prostředky nebudou za dobu jejich uložení úročeny. Jistotu vrátí pronajímatel nájemci po skončení nájemního vztahu na účet uvedený v záhlaví smlouvy či na jiný účet oznámený nájemcem pronajímateli po uplynutí doby splatnosti poslední vystavené faktury, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu či z dalších povinností vyplývajících z nájmu dluží.

ČLÁNEK 5 - ÚHRADA NÁKLADŮ NA ELEKTRICKOU ENERGII A ZA SLUŽBY SOUVISEJÍCÍ S POSKYTNUTÍM ELEKTRINY

- 5.1 Nájemné dle článku 4 této smlouvy nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii spotřebovanou nájemcem pro provoz ZAŘÍZENÍ.
- 5.2 Jako službu spojenou s užíváním předmětu nájmu poskytuje pronajímatel elektřinu, a to za následujících podmínek
- 5.3 Pronajaté prostory jsou připojeny z vnitřního rozvodu budovy pomocných provozů vozovny Slatina napájeného z odběrného místa Mělníky Brno (předávací místo Slatina vozovna, T9_859182400200001659). Zařízení nájemce začíná v rozvodně NN v 5. poli hlavního rozváděče, pojistkami 3x32A. Za bezpečnost jeho provozu za místem připojení odpovídá nájemce. Nájemce též odpovídá za bezpečnost provozu veškerých elektrických spotřebičů, které do pronajatých prostor vnesl. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady předepsanou údržbu a revize s tím, že revize je povinen objednávat za úhradu u pronajímatele.
- 5.4 Parametry poskytnuté elektřiny: napětí 3x230/400V s odchylkami od -10% do +10%, kmitočet 50Hz s odchylkami závaznými pro provozovatele regionální distribuční soustavy, z níž je napájena síť pronajímatele. Ochrana před nebezpečným dotykovým napětím v síti pronajímatele: samočinným odpojením od zdroje v soustavě TN-C-S. Nájemce bere na vědomí, že v rozvodech pronajímatele se mohou vyskytovat úrovně energetického rušení vyšší, než připouští technická norma, stejnosměrné bludné proudy a superponovaná stejnosměrná přepětí, a to jako důsledek společné napájecí sítě areálu vozovny, která zahrnuje i napájení vozovny trolejbusů. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené uvedenými vlivy v zařízení nájemce.
- 5.5 Pronajímatel není držitelem licence na distribuci elektřiny ani licence na obchod s elektřinou dle zákona č. 458/2000Sb., o podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, negarantuje spolehlivost poskytnutí elektřiny a neodpovídá Nájemci za škody způsobené poruchami poskytnutí elektřiny. Poruchy nebo mimořádné události spojené s poskytnutím elektřiny je Nájemce povinen hlásit dispečinku Pronajímatele s nepřetržitou službou na telefon [REDAKCE]
- 5.6 Zpětné působení zařízení nájemce na síť pronajímatele nesmí překračovat hranice stanovené technickou normou. Při nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu dle čl. 9 odst. 9.1 písm. a) bod (i).
- 5.7 K měření poskytnutého množství elektřiny je nájemcem osazen elektroměr typ ET 426 LD7, výrobního čísla 7151938 s úředním ověřením. Hlavní jistič před elektroměrem 3x32A s charakteristikou C, elektroměr a sazbový spínač jsou zaplombovány 3 plombami pronajímatele. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu 10 tis. Kč za každý zjištěný případ nájemcem zaviněného poškození jističe, elektroměru, sazbového spínače nebo jejich plomb. Na požádání nájemce pronajímatel umožní na konci fakturačního období kontrolu stavů měřicího zařízení. V případě poruchy elektroměru nebo demontáže k periodickému ověření stanoví pronajímatel spotřebu dle srovnatelného období nebo technickým výpočtem.
- 5.8 Úhrada za poskytnutou elektřinu se stanoví přeúčtováním celkových nákladů na nákup elektřiny pro síť Pronajímatele alikvotním podílem dle množství poskytnuté elektřiny, a to dle Kalkulace nákladů na elektřinu - Příloha č. 9. V cenové úrovni 2021 činí plánované měrné náklady této položky 2,7199 Kč/kWh bez DPH. DPMB je oprávněn jednostranně upravit tuto položku ode dne změny nákupní ceny,

- případně změny daně z elektřiny. Ve fakturaci bude tato položka zatížena DPH v sazbě dle aktuálního znění zákona o dani z přidané hodnoty ve znění účinném ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
- 5.9 Úhrada za služby spojené s poskytnutím elektřiny se stanoví přeučtováním celkových nákladů transformace na napětí 3x230/400V, rozvodu sítěmi Pronajímatele a správní režie nákupu energií alikvotním podílem dle množství poskytnuté elektřiny, a to dle Kalkulace nákladů na elektřinu - Příloha č. 9. V cenové úrovni 2021 činí plánované měrné náklady této položky 0,60175 Kč/kWh bez DPH. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit tuto položku ode dne změny kalkulačních vstupů dle účetnictví DPMB. Ve fakturaci bude tato položka zatížena DPH v sazbě dle aktuálního znění zákona o dani z přidané hodnoty ve znění účinném ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
- 5.10 Nájemce bude hradit za poskytování elektřiny pronajímateli čtvrtletní zálohy, dle předpisu záloh podle Kalkulace nákladů na elektřinu - Příloha č. 9.
- 5.11 Úhrada záloh bude prováděna na základě zálohové faktury vystavené pronajímatelem. Pronajímatel je povinen v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o DPH, k datu platby vystavit a odeslat nájemci daňový doklad k přijaté platbě.
- 5.12 Zálohové faktury budou vystavovány do 10-tého pracovního dne daného čtvrtletí ve výši předepsané dle Kalkulačního listu.
- 5.13 Zálohy na poskytovanou elektřinu budou vyúčtovány za zúčtovací období na základě zjištění skutečných nákladů v rámci účetní závěrky Pronajímatele. Na tyto náklady bude vystavena faktura (daňový doklad), ve které budou zohledněny uhrazené zálohové faktury za příslušné zúčtovací období kalendářního roku.
- 5.14 Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat zálohy na poskytovanou energii za zúčtovací období k datu zjištění skutečných nákladů nejpozději však do dvou měsíců od skončení zúčtovacího období.
- 5.15 V případě ukončení smluvního vztahu budou zálohy vyúčtovány nejpozději do dvou měsíců od data jeho ukončení, a to pokud je smluvní vztah ukončen v průběhu kalendářního roku. V případě, že je nájemci ukončen smluvní vztah k 31.12. daného roku vyúčtování se provede v souladu s bodem 11 tohoto článku
- 5.16 Pokud Nájemci vznikne na základě vyúčtování záloh nedoplatek, je tento povinen zaplatit v souladu s vystavenými fakturami bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele, který je uvedený na fakturách (daňových dokladech). Povinnost nájemce uhradit fakturu se považuje za splněnou dnem odepsání platby z účtu.
- 5.17 Splatnost faktur je 30 dnů od jejich vystavení. Nájemce je povinen za faktury zaplatit bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele, který je uvedený na fakturách. Povinnost nájemce uhradit fakturu se považuje za splněnou dnem odepsání platby z účtu.
- 5.18 Pokud Nájemci vznikne na základě vyúčtování záloh přeplatek, zavazuje se jej Pronajímatel v souladu s vystavenými fakturami vrátit Nájemci na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy ve lhůtě 30 dnů od vystavení faktury.
- 5.19 Pronajímatel prohlašuje, že číslo jím uvedeného bankovního spojení, na které se bude provádět bezhotovostní úhrada za předmět plnění, je evidováno v souladu s §96 zákona o DPH v registru plátců.
- 5.20 Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši záloh dle vývoje množství poskytnuté elektřiny, vývoje nákladů na nákup elektřiny pro síť Pronajímatele, vývoje nákladů na služby spojené s poskytnutím elektřiny. Změnu výše záloh pro zúčtovací období, následující po zúčtovacím období, v němž došlo k takovému vývoji, provede Pronajímatel v Kalkulačním listu. Nájemce s takovým způsobem stanovení záloh souhlasí.

ČLÁNEK 6 - PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 6.1 Nájemce je oprávněn užívat PŘEDMĚT NÁJMU řádně a v souladu s touto smlouvou a dbát o jeho dobrý stav a zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce nese odpovědnost za škody na NEMOVITOSTI jím způsobené.
- 6.2 Nájemce je touto smlouvou oprávněn upravovat PŘEDMĚT NÁJMU na vlastní náklad a provádět v rozsahu dle Přílohy 2 a Přílohy 7 takové stavební úpravy PŘEDMĚTU NÁJMU a rozvodů stávajících inženýrských sítí či vybudovat síť nové tak, aby PŘEDMĚT NÁJMU mohl být řádně užíván k účelu

stanovenému ve smlouvě a nájemce měl trvale zajištěn přístup k ZAŘÍZENÍ. Stavební úpravy NEMOVITOSTI nad rámec dle Přílohy 2 a Přílohy 7 vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.

- 6.3 Nájemcem uhrazené provedené úpravy PŘEDMĚTU NÁJMU dle Přílohy 7, 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 (dále jen „ZDP“) (případně ve smyslu nového obdobného ustanovení platných právních předpisů), bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce. V souladu s § 28 odst. 3 ZDP (případně v souladu s novým obdobným ustanovením platných právních předpisů) pronajímatel nezvýší vstupní cenu NEMOVITOSTI o hodnotu těchto úprav. Pronajímatel je povinen NEMOVITOSTI zařadit do Klasifikace stavebních děl CZ – CC v Příloze č. 5 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je povinen do 3 měsíců po dokončení stavebních úprav předložit soupis vynaložených nákladů na provedené technické zhodnocení, které bylo předmětem písemného souhlasu.
- 6.4 Všechna potřebná správní rozhodnutí a opatření orgánů státní správy a samosprávy si nájemce zajistí samostatně na vlastní náklady nájemce.
- 6.5 Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události, je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy NEMOVITOSTI a dále si počínat tak, aby svou činností nemohl nepříznivě ovlivnit či narušit provoz jakéhokoli jiného pro provoz v ČR homologovaného telekomunikačního zařízení, které je ke dni platnosti této smlouvy umístěno na NEMOVITOSTI.
- 6.6 V PŘEDMĚTU NÁJMU zajišťuje nájemce péči v oblasti BOZP (bezpečnost a ochrana zdraví při práci) a požární ochrany ve smyslu platných předpisů a je odpovědný za škody, které vzniknou jeho provozní činností. ZAŘÍZENÍ je majetkem nájemce a nájemce na vlastní náklady zajišťuje jeho revize, údržbu, opravy a pojištění.
- 6.7 Nájemce má právo ničím neomezeného a přímého přístupu do PŘEDMĚTU NÁJMU bez časového omezení, tj. 24 hod. denně, 7 dnů v týdnu, a to i přes ostatní části NEMOVITOSTI a další nemovitosti, které má pronajímatel ve vlastnictví nebo v nájmu, pokud je toto ke vstupu do PŘEDMĚTU NÁJMU třeba.
- 6.8 Nájemce si je vědom toho, že pojištění vnesených věcí do PŘEDMĚTU NÁJMU je jeho záležitostí, stejně tak i pojištění v souvislosti s jeho činností.
- 6.9 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.

ČLÁNEK 7 - PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 7.1 Pronajímatel předává nájemci ke dni účinnosti této smlouvy PŘEDMĚT NÁJMU ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a zavazuje se, že umožní po celou dobu nájmu nájemci PŘEDMĚT NÁJMU nerušeně užívat.
- 7.2 Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci výstavbu a provoz ZAŘÍZENÍ veřejné sítě elektronických komunikací na PŘEDMĚTU NÁJMU, jeho údržbu, úpravy nebo modernizaci bez navýšení ceny nájmu. Nenavýšení ceny nájmu se nevztahuje na valorizaci nájemného dle čl. 4 odst. 4.4 této smlouvy.
- 7.3 Pronajímatel zároveň podpisem této smlouvy dává souhlas se stavebními úpravami na NEMOVITOSTI v rozsahu uvedeném v Příloze 2 a v Příloze 7. Současně s tím se pronajímatel zavazuje, že poskytne a zabezpečí nájemci do 21 dnů od výzvy veškerou vyžádanou součinnost pro získání příslušných povolení pro výstavbu výše uvedeného ZAŘÍZENÍ či jeho provoz, údržbu a úpravy (včetně případného prodloužení doby, na kterou byla dočasná stavba povolena příslušným stavebním úřadem). Pronajímatel je zejména povinen se písemně vyjádřit ke stavebním úpravám ve lhůtě 21 dnů od výzvy nájemce.

- 7.4 Pronajímatel se zavazuje, že na NEMOVITOSTI neumístí ani neumožní žádnému třetímu subjektu instalaci či provoz takového zařízení, které by mohlo nepříznivě ovlivnit provoz telekomunikačního zařízení umístěného na PŘEDMĚTU NÁJMU, a to bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
- Nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že na NEMOVITOSTI, mimo rámec PŘEDMĚTU NÁJMU dle této smlouvy je umístěno telekomunikační zařízení společnosti CETIN a.s.
- 7.5 Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou umožní nájemci nebo jím pověřenému subjektu průchod, průjezd a vedení přípojky nízkého napětí k PŘEDMĚTU NÁJMU přes NEMOVITOST, případně další nemovitosti, které má v nájmu nebo ve vlastnictví bez omezení, tj. 24 hod. denně, 7 dnů v týdnu. Toto plnění poskytuje pronajímatel nájemci bez nároku na další finanční protiplnění nájemce, když umožnění přístupu a napojení představuje součinnost pronajímatele nezbytnou k užívání předmětu nájmu nájemcem.
- 7.6 Pronajímatel odpovídá za to, že po celou dobu nájemního vztahu budou přístupové cesty k NEMOVITOSTI i PŘEDMĚTU NÁJMU způsobilé k zajištění bezpečného, nerušeného a neomezeného přístupu k PŘEDMĚTU NÁJMU.
- 7.7 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.
- 7.8 Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod nájemci.
- 7.9 Pronajímatel se zavazuje pojistit na celou dobu účinnosti této smlouvy NEMOVITOST proti požáru, živelným pohromám a jiným nahodilým událostem a proti škodám způsobeným třetími osobami. Pronajímatel není však povinen uzavřít pojištění na ZARÍZENÍ nájemce.
- 7.10 Pronajímatel se zavazuje respektovat instrukce nájemce ohledně pohybu osob v PŘEDMĚTU NÁJMU.

ČLÁNEK 8 - DOBA NÁJMU, PLATNOST A ÚČINNOST

- 8.1 Pronajímatel přenechává nájemci PŘEDMĚT NÁJMU do užívání na dobu určitou, a to na dobu 10 let, počínaje dnem účinnosti smlouvy, tj. do 1.6.2031. Pokud nájemce nebo pronajímatel minimálně 9 měsíců před datem ukončení platnosti smlouvy nesdělí písemně druhé smluvní straně, že má zájem smluvní vztah ukončit, smlouva se prodlužuje o dalších 10 let, tj. do data 1.6.2041.
- 8.2 Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dne 1.6.2021.

ČLÁNEK 9 - UKONČENÍ SMLOUVY

- 9.1 Tuto smlouvu je možné ukončit před uplynutím doby, na kterou je uzavřena pouze dohodou smluvních stran nebo výpovědí v případech, které jsou uvedeny níže v tomto odstavci 9.1 nebo způsobem. Výpovědní doba bude činit 3 měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně z těchto důvodů.
- (a) Pronajímatelem může být smlouva vypovězena:
- (i) nájemce užívá i přes písemnou výzvu k nápravě PŘEDMĚT NÁJMU v rozporu s ustanovením této smlouvy a pronajímateli tak vzniká škoda, nebo
 - (ii) nájemce je bezdůvodně více než o 30 dní v prodlení s placením nájemného nebo platby za elektřinu a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužné platby se stanovením dodatečné 30 denní lhůty k platbě, přičemž nájemce příslušnou platbu neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě, nebo

(iii) nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele provádí stavební úpravy NEMOVITOSTI v rozporu s touto smlouvou.

(b) Nájemcem může být smlouva vypovězena:

- (i) pokud nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti dle čl. 3, odst. 3.1 této smlouvy,
- (ii) pokud se PŘEDMĚT NÁJMU stane bez jeho zavinění nezpůsobilý k užití dle účelu této smlouvy,
- (iii) pokud pronajímatel i přes písemnou výzvu k nápravě neplní povinnosti stanovené touto smlouvou,
- (iv) pokud PŘEDMĚT NÁJMU nebude podle uvážení nájemce dále dostatečný pro jeho činnost nebo bude-li rozhodnuto o ukončení podnikatelských aktivit nájemce,
- (v) pokud jím bude rozhodnuto o změnách v síti základnových stanic nájemce,
- (vi) dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného ZAŘÍZENÍ v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat,
- (vii) pokud stavební úpravy provedené nájemcem na NEMOVITOSTI mají charakter dočasné stavby a již uplynula doba, na kterou byla dočasná stavba povolena příslušným stavebním úřadem.

9.2 Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je nájemce povinen odstranit všechny jím provedené úpravy a odevzdat PŘEDMĚT NÁJMU v původním stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak, a to do 30 dnů od ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy. O vrácení PŘEDMĚTU NÁJMU pronajímateli sepíše pronajímatel s nájemcem předávací protokol.

ČLÁNEK 10 ZMĚNA SMLUVNÍCH STRAN

- 10.1 Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou původních smluvních stran. Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas s případným postoupením práv a převzetím povinností z této smlouvy jiné osobě. O takovém přechodu, postoupení a převzetí jsou smluvní strany povinny neprodleně písemně informovat druhou smluvní stranu.
- 10.2 Pronajímatel je povinen před změnou vlastnictví NEMOVITOSTI informovat nabyvatele NEMOVITOSTI i jakoukoli třetí osobu, která vůči NEMOVITOSTI uplatňuje jakákoli vlastnická či obdobná práva (včetně soudního exekutora či vykonavatele, správce daně v rámci správní exekuce apod.), o právech a povinnostech dle této smlouvy, především o právu nájemce užívat PŘEDMĚT NÁJMU dle této smlouvy a o povinnosti pronajímatele za podmínek sjednaných v této smlouvě užívání PŘEDMĚTU NÁJMU nájemci umožnit.

ČLÁNEK 11 OZNÁMENÍ

- 11.1 Smluvní strany se dohodly, že všechna oznámení, vyrozumění, výpověď smlouvy, odstoupení od smlouvy či jiné dokumenty určené v souvislosti s touto smlouvou druhé smluvní straně, budou písemné a druhé smluvní straně prokazatelně doručeny. Doručovacími adresami jsou adresy uvedené ve specifikaci pronajímatele a nájemce v úvodu této smlouvy. Každá Smluvní strana může změnit svoji doručovací adresu, jestliže toto písemně oznámí druhé Smluvní straně alespoň 15 dní předem před takovou změnou ve smyslu ustanovení tohoto odstavce. Za doručení v souladu s tímto odstavcem se považuje také doručení všech oznámení, vyrozumění, výpovědí smlouvy, odstoupení od smlouvy či jiných dokumentů v souvislosti s touto smlouvou do datové schránky druhé smluvní strany, uvedené v záhlaví této smlouvy.
- 11.2 Pronajímatel může kontaktovat nájemce:

a) ve věcech týkajících se užívání předmětu nájmu a ve smluvních věcech prostřednictvím e-mailu:

b) ve věcech plateb dle této smlouvy prostřednictvím e-mailu:

c) v mimořádných situacích - potřeba emergency přístupu na předmět nájmu -

Zaslání e-mailové zprávy na výše uvedené adresy nenahrazuje písemný úkon dle této smlouvy na adresu sídla nájemce.

Nájemce může kontaktovat pronajímatele ve věcech týkajících se užívání PŘEDMĚTU NÁJMU prostřednictvím e-mailu: nebo na tel. správce areálu Slatina.

ČLÁNEK 12 - PRONAJÍMATELEM PLÁNOVANÁ ÚPRAVA NEMOVITOSTI, SOUČINNOST NÁJEMCE PŘI TAKOVÉ ÚPRAVĚ A UJEDNÁNÍ O ZMĚNĚ PŘEDMĚTU NÁJMU, ZAŘÍZENÍ A NEMOVITOSTI

- 12.1 Pronajímatel chce v období červen 2021 až 31.8.2021 provést úpravu NEMOVITOSTI označenou jako „pomocné provozy ve Slatině“, jež bude spočívat v realizaci zateplení střechy a obvodových stěn objektu, vč. obvodových stěn střešních nástaveb (tato úprava dále též jen jako „Předmětná Úprava NEMOVITOSTI“). S ohledem na to, že v souvislosti s plánováním Předmětné úpravy NEMOVITOSTI pronajímatelem bylo zjištěno, že takovou Předmětnou úpravou NEMOVITOSTI bude dotčeno i stávající ZAŘÍZENÍ nájemce umístěné na střeše NEMOVITOSTI, a že bude proto nutné provést jeho postupnou demontáž včetně technologického kontejneru a následnou zpětnou montáž ocelových konstrukcí ZAŘÍZENÍ a současně nové umístění ocelového roznášecího rámu pro technologické kabinety, je nutné, aby si nájemce a pronajímatel dohodli jejich vzájemná práva a povinnosti zejména ve vztahu k rozsahu a způsobu takového dotčení ZAŘÍZENÍ nájemce Předmětnou úpravou NEMOVITOSTI a podobě ZAŘÍZENÍ nájemce po provedení Předmětné úpravy NEMOVITOSTI a tomu odpovídající úpravě PŘEDMĚTU NÁJMU, což pronajímatel a nájemce činí v tomto čl. 12.
- 12.2 Předmětná Úprava NEMOVITOSTI bude činěna dle projektu představovaného projektovou dokumentací zpracovanou Ing. R. Vrbou z 11. 2017, jejíž části jsou obsaženy v Příloze 8 této smlouvy (dále též jako „Projekt“). Změnu Projektu, která by mohla mít jakýkoliv vliv na ZAŘÍZENÍ, je možné provést pouze na základě písemné dohody pronajímatele a nájemce. Předmětná Úprava NEMOVITOSTI bude činěna dle takového projektu a prováděna pronajímatelem na jeho náklady, není-li dále uvedeno výslovně jinak či nebude-li písemně dohodnuto mezi účastníky jinak. Smluvní strany se podpisem a účinností této smlouvy dohodly na postupu změny (viz následující odstavce tohoto čl. 12) a vlastní změně (úpravě) PŘEDMĚTU NÁJMU z důvodu provedení Předmětné Úpravy NEMOVITOSTI (v porovnání s PŘEDMĚTEM NÁJMU dle Přílohy 1 této smlouvy), a to do podoby uvedené v Příloze 6 této smlouvy, a na změně umístění ZAŘÍZENÍ a stavebních úpravách NEMOVITOSTI do podoby dle Přílohy 7 této smlouvy (*rozdíly mezi podobou Přílohy 6 této smlouvy (v rozsahu vyznačení pronajaté části NEMOVITOSTI) a podobou Přílohy 1 této smlouvy je dále označován též jen jako "Předmětná Změna PŘEDMĚTU NÁJMU" a rozdíl mezi podobou Přílohy 7 této smlouvy (v rozsahu specifikace stavebních úprav a ilustrativního příkladu umístění ZAŘÍZENÍ) a Přílohou 2 této smlouvy jsou dále označovány souhrnně též jen jako "Předmětné Změny Úprav"*). Pronajímatel tak zároveň podpisem této smlouvy dává souhlas nájemci se stavebními úpravami na NEMOVITOSTI i v rozsahu uvedeném v Příloze 7 této smlouvy (Předmětným Změnám Úprav).
- 12.3 Pronajímatel má povinnost plánovat a provádět Předmětnou Úpravu NEMOVITOSTI vždy jen tak, aby ZAŘÍZENÍ nebylo takovou Předmětnou Úpravou NEMOVITOSTI dotčeno s výjimkou úprav dle odst. 12.5 tohoto článku 12 této smlouvy a aby Předmětná Úprava NEMOVITOSTI probíhala po co nejkratší dobu, a vždy tak, aby nebyl narušen nepřetržitý chod ZAŘÍZENÍ - mimo jiné tak bude v tomto smyslu po celou dobu Předmětné Úpravy NEMOVITOSTI pronajímatelem zajištěno, že hromosvodová soustava i připojení na elektrickou energii bude funkční - a to vše po celou dobu provádění Předmětné Úpravy NEMOVITOSTI. Při jakýchkoliv činnostech činěných pro provedení a při provádění Předmětné

Úpravy NEMOVITOSTI platí, že nesmí být nikdy, bez předchozího písemného souhlasu nájemce, jakkoliv zasaženo do ZARÍZENÍ (zejména do napájecích a propojovacích kabelů) nájemce či čehokoliv, s čím je jakkoliv spojena možnost bezvadného fungování takového ZARÍZENÍ.

12.4 Nájemce se zavazuje, že do 18.6.2021 provede na své náklady následující práce v rámci Předmětné Změny Úprav, k čemuž mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost:

- a) příprava a instalace roznášecího ocelového rámu pro technologické kabinety na střeše nástavby;
- b) realizace oddálení anténních nosičů od stěn nástaveb tak, aby byla umožněna následná realizace zateplení (zahrnuje postupnou demontáž ocelových anténních nosičů, instalaci nových ocelových nosných prvků pro anténní nosiče na původní místa a zpětnou instalaci anténních nosičů);
- c) demontáž kabelových lávek, vyvázání kabelů a (po dokončení zateplení pronajímatelem) zpětná montáž kabelových lávek;
- d) instalace technologických kabinetů na nový ocelový roznášecí rám a jejich připojení na odběr el. energie;
- e) demontáž technologického kontejneru včetně všech s kontejnerem souvisejících ocelových konstrukcí ze střechy;
- f) napojení konstrukcí nájemce na hromosvodovou soustavu;
- g) instalace trasy vedení optických telekomunikačních kabelů;

tak, jak je budoucí stav umístění ZARÍZENÍ po provedení těchto prací zobrazen v Příloze 7 (uvedené práce nájemce též jako „Práce nájemce“).

Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli na tom, že po dobu, kdy nájemce bude provádět Práce nájemce v rámci Předmětné Změny Úprav, jejichž výsledkem bude Předmětná Změna PŘEDMĚTU NÁJMU, tedy než dojde k úpravě ZARÍZENÍ do konečné podoby dle Přílohy 7, má nájemce právo užívat jak prostory a plochy mu pronajaté dle Přílohy 1 smlouvy, tak prostory a plochy, které jsou zobrazeny jako budoucí stav PŘEDMĚTU NÁJMU v Příloze 6, to vše v rámci sjednaného nájemného dle čl. 4 této smlouvy. Po provedení úpravy ZARÍZENÍ do konečné podoby dle Přílohy 7 sepiší a podepiší pronajímatel a nájemce protokol, kterým bude stvrzeno, že ZARÍZENÍ nájemce je upravené do podoby zakreslené v Příloze 7 a že nájemce již užívá výhradně prostory a plochy, které jsou zobrazeny jako budoucí stav PŘEDMĚTU NÁJMU v Příloze 6, přičemž o termínu sepsání takového protokolu je nájemce povinen informovat pronajímatele alespoň 24 hodin před takovým termínem. Den podpisu tohoto protokolu je Rozhodným dnem.

12.5 Počínaje Rozhodným dnem platí, že PŘEDMĚT NÁJMU dle této smlouvy představuje část NEMOVITOSTI, jak je tato zobrazena v Příloze 6 této smlouvy a dosavadní podoba Přílohy 1 této smlouvy se ruší a nahrazuje se podobou uvedenou v Příloze 6 této smlouvy a tato Příloha 6 této smlouvy tak začne představovat Přílohu 1 této smlouvy. Počínaje Rozhodným dnem pak dále platí, že se dosavadní podoba Přílohy 2 této smlouvy ruší a nahrazuje se podobou uvedenou v Příloze 7 této smlouvy a tato Příloha 7 této smlouvy tak začne představovat Přílohu 2 této smlouvy. Rozhodným dnem dochází ke změně této smlouvy, a to tak, že se **mění se ČLÁNEK 2 – PŘEDMĚT NÁJMU odst. 2.1 této smlouvy tím způsobem, že se dosavadní znění takového odst. 2.1 ruší a nahrazuje se tímto zněním:**

Pronajímatel za podmínek v této smlouvě uvedených nájemci za úplatu pronajímá: část střechy NEMOVITOSTI, včetně střechy a obvodových zdí nadstaveb NEMOVITOSTI pro umístění anténních nosičů, kabelových tras a roznášecího rámu pro technologické kabinety vč. příslušenství a dále další části NEMOVITOSTI (vnitřní a vnější svislé a vodorovné konstrukce) v rozsahu jejího dotčení trasou vedení optických telekomunikačních kabelů, to vše specifikováno a zakresleno v **Příloze 1** (v této smlouvě i jen jako „PŘEDMĚT NÁJMU“), aby nájemce PŘEDMĚT NÁJMU v souladu s touto smlouvou užíval a nájemce PŘEDMĚT NÁJMU za podmínek této smlouvy do užívání přijímá.

12.6 Pronajímatel je oprávněn provést realizaci Předmětné Úpravy NEMOVITOSTI v místech umístění ZARÍZENÍ nájemce až po Rozhodném dni popř. po 18.6.2021, podle toho, co nastane dříve.

- 12.7 Pronajímatel je povinen po dokončení Předmětné Úpravy NEMOVITOSTI, zajistit a předat nájemci revizní zprávu hromosvodné soustavy NEMOVITOSTI, která bude bez závad.

ČLÁNEK 13 OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 13.1 Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. V případě sporů se smluvní strany zavazují je řešit jednáním. Nedojde-li mezi nimi k dohodě, je příslušný obecný soud strany žalované.
- 13.2 Je-li některé z ustanovení této smlouvy neplatné nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení a platnost a vynutitelnost ustanovení ostatních zůstane nedotčena, pokud z povahy, obsahu nebo z okolností, za jakých bylo takové ustanovení přijato, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují vadné ustanovení bez zbytečného odkladu nahradit ustanovením bezvadným, které bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu ustanovení vadného, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy jedna ze smluvních stran druhou smluvní stranu k nahrazení důvodně vyzve.
- 13.3 Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 13.4 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha 1 - specifikace PŘEDMĚTU NÁJMU
Příloha 2 - rozsah stavebních úprav a ilustrativní příklad umístění ZAŘÍZENÍ
Příloha 3 - výpis z katastru nemovitostí (včetně kopie mapy (katastrální))
Příloha 4 - plná moc pro Vantage Towers s.r.o. a pověření pro JUDr. Bohumíra Krejčíka (kopie)
Příloha 5 – zatřídění do klasifikace stavebních děl CZ-CC
Příloha 6 - specifikace PŘEDMĚTU NÁJMU po provedení Změny PŘEDMĚTU NÁJMU dle čl. 12
Příloha 7 - specifikace rozsahu stavebních úprav a ilustrativní příklad umístění ZAŘÍZENÍ po provedení Předmětných Změn Úprav dle čl. 12
Příloha 8 – Projekt Předmětné Úpravy NEMOVITOSTI (vybrané části)
Příloha 9 – Kalkulace nákladů na elektřinu
- 13.5 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 13.6 Smluvní strany z důvodu právní jistoty konstatují, že okamžikem účinnosti této smlouvy PŮVODNÍ SMLOUVA zaniká. Případný přeplatek na nájemném vzniklý tímto ukončením PŮVODNÍ SMLOUVY je nájemce oprávněn započíst proti svému závazku k úhradě nájemného dle této smlouvy. Ostatní práva a povinnosti z PŮVODNÍ SMLOUVY tímto v plném rozsahu zanikají.
- 13.7 Na tuto smlouvu se vztahuje povinnost jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel, a to v termínu podle § 5 odst. 2 zákona o registru smluv.

Na důkaz souhlasu s výše uvedeným připojují smluvní strany k této smlouvě své podpisy.

Pronajímatel

Dopravní podnik města Brna, a.s.

Nájemce

Vodafone Czech Republic a.s.
zast. společností Vantage Towers s.r.o.

V Brně dne 25.5.2024