



## **Nájemní smlouva**

podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,  
kterou uzavřely

níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

### **VÍTKOVICE ARÉNA, a.s.**

se sídlem: Ruská 3077/135, 700 30 Ostrava - Zábřeh  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2600  
IČ: 25911368  
DIČ: CZ25911368  
bankovní spojení: [REDACTED]  
číslo účtu: [REDACTED]  
zastoupena: Mgr. Kamilem Vruble, předsedou představenstva a  
Ing. Jaroslavem Kovářem, místopředsedou představenstva  
(dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné

a

### **O2 Czech Republic a.s.**

sídlo: Praha 4, Michle, Za Brumlovkou 266/2, PSČ 140 22  
IČ: 60193336  
DIČ: CZ60193336  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 2322  
zastoupena panem Oldřichem Šedivým, na základě pověření ze dne 4. 7. 2014  
identifikační kód: OSVAR; finanční kód: 27653  
(dále jen „Nájemce“) na straně druhé

## **I.**

### **Úvodní ustanovení**

#### **1. Pronajímateli náleží:**

vlastnické právo k pozemku parc. č. st. 4761/1 v obci Ostrava, zapsanému na LV č. 4985, k. ú. Zábřeh nad Odrou, vedenému Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem tohoto pozemku a jeho součástí je budova č. p. 3077 na adrese Ruská 3077/135 (dále jen „Budova“), a že pronajímatel je oprávněn část Budovy, která je součástí předmětného pozemku, nájemci pronajmout, a že tento pozemek není zatížen takovým způsobem, který by bránil jeho řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy.

#### **2. Nájemce je osobou 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“).**

## II. Vymezení pojmů

Pro účely této smlouvy se definují následující pojmy takto:

- a) Zařízení – základnová stanice veřejné komunikační sítě, napájecí zdroje, klimatizace, anténní stožáry a konstrukce, metalické a optické kabely a jejich trasy, přípojka nízkého napětí (dále jen „Zařízení“);
- b) Umístění – situování Zařízení v a na objektu;
- c) Instalace – vybudování Zařízení prostřednictvím odborné firmy, včetně nezbytných stavebních úprav;
- d) Provozování – činnost k zajištění trvalé provozuschopnosti Zařízení, tj. kontrola, údržba, opravy a úpravy, příp. výměna Zařízení nebo jeho částí;
- e) Rekonfigurace sítě – změna struktury sítě základnových stanic.

## III. Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou k užívání v Budově:
  - a) prostor sloužící k podnikání - v úrovni technologických lávek (dle přílohy č. 1)  
10 m<sup>2</sup> pro antény,  
19 m<sup>2</sup> pro kabelové lávky,  
3,5 m<sup>2</sup> pro technologii,
  - b) prostor sloužící k podnikání – v úrovni 1.NP (dle přílohy č. 2)  
16,5 m<sup>2</sup> pro antény,  
35,5 m<sup>2</sup> pro kabelové lávky,  
2 m<sup>2</sup> pro technologii
  - c) prostory v/na Budově, které jsou potřebné na kabelová propojení, tj. na vedení kabelů mezi:
    - technologií Nájemce a existujícím rozvaděčem nízkého napětí Budovy
    - technologií Nájemce a zásuvkou pro záložní dieselagregát umístěnou na Budově
    - technologií Nájemce a datovým (telefonním, resp. optickým) rozvaděčem Budovy,které Nájemce na vlastní náklady a v souladu s čl. VIII. odst. 2. této smlouvy zhotoví a s jejichž zhotovením Pronajímatel podpisem této smlouvy výslovně souhlasí.
2. Prostor sloužící k podnikání podle čl. III. odst. 1 písm. a) této smlouvy a prostor sloužící k podnikání podle čl. III. odst. 1 písm. b) této smlouvy společně tvoří předmět nájmu (dále jen „Předmět nájmu“). Poloha a rozsah Předmětu nájmu jsou zakresleny v plánu, který je jako příloha č. 1 a č. 2 nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany shodně prohlašují, že Předmět nájmu a jeho účel, tak jak je specifikován touto smlouvou, je vymezen dostatečně jasně, určitě a srozumitelně.
3. Nájemce je oprávněn nevýhradně užívat i prostory Budovy, které jsou nezbytné k naplnění účelu této smlouvy (např. k přístupu do/k Předmětu nájmu).
4. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu k umístění a provozování Zařízení umožňujícího umístění a provozování technologie pro zajištění sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podnikateli poskytujícími veřejně dostupné služby elektronických komunikací ve smyslu Zákona.

#### IV. Stav předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav Předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu shora uvedenému a že Předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.

#### V. Odběr elektrické energie

Pronajímatel umožní Nájemci napojení na přívod elektrické energie a její odběr, přičemž způsob úhrady za Nájemcem spotřebovanou elektrickou energií je upraven v čl. VII. této smlouvy.

#### VI. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 10 (deseti) let ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Po uplynutí doby nájmu v souladu s článkem VI., odst. 1. této smlouvy bude smlouva automaticky prodloužena vždy o dalších 5 (pět) let, pokud kterákoli ze smluvních stran neoznámí druhé straně, a to nejpozději šest (6) měsíců před skončením kteréhokoli z období trvání této smlouvy svůj záměr smlouvy dále neprodloužit, a to formou doporučeného dopisu odeslaného v souladu s článkem XIII. této smlouvy.

#### VII. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za Předmět nájmu roční nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve výši **60 000,- Kč** (slovy: šedesát tisíc korun českých) + DPH.  
V souladu s platnými právními předpisy bude k nájemnému připočítávána příslušná sazba DPH. Nájemné je ve smyslu zákona o DPH smluvními stranami považováno za dílčí plnění. DUZP se považuje za uskutečněné vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního pololetí. DUZP za první období nájmu se považuje za uskutečněné k poslednímu dni následného kalendářního pololetí.
2. V nájemném není zahrnuta úhrada za poskytování elektrické energie. Hodnota spotřebované elektrické energie dle skutečného odběru odečteného Pronajímatelem na instalovaném elektroměru Nájemce, bude nájemci Pronajímatelem přeúčtována pololetně vždy k poslednímu dni v pololetí. 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.

3. Nájemné a náklady za poskytnutou elektrickou energii budou hrazeny Nájemcem na základě faktur – daňových dokladů, které Pronajímatel vystaví a zašle nájemci vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního pololetí v následující výši a struktuře:
- |                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| nájemné            | 30.000,- Kč + DPH         |
| elektrická energie | dle zjištěné částky + DPH |

Nájemné a náklady za poskytnutou elektrickou energii za první období nájmu, tj. ode dne účinnosti této smlouvy do začátku následujícího kalendářního pololetí, budou fakturovány Pronajímatelem společně s platbou za další kalendářní pololetí.

4. Splatnost faktur činí 30 dnů od doručení faktury Nájemci. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů, budou obsahovat finanční kód lokality uvedený v záhlaví této smlouvy a budou zasílány doporučeně na fakturační adresu Nájemce:

PODATELNA  
O2 Czech Republic a.s.  
Za Brumlovkou 266/2  
Praha 4, Michle  
140 22

V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je Nájemce oprávněn vrátit ji Pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší doba splatnosti a nová doba splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět Nájemci.

5. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o změně účtu, na nějž má být hrazeno nájemné a náklady na spotřebovanou elektrickou energii. Pro vyloučení všech pochybností se má za to, že uvedení jiného čísla účtu na daňovém dokladu – faktuře/SK vystaveném Pronajímatelem v souladu s touto smlouvou a doručené Nájemci je oznámením změny účtu dle tohoto odstavce.
6. Je-li Nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

Smluvní strany sjednávají, že Nájemce se nedostane do prodlení s úhradou nájemného a nákladů na spotřebovanou elektrickou energii v případě, že neobdrží řádný daňový doklad vystavený Pronajímatelem.

## VIII.

### Umístění a instalace Zařízení

1. Veškeré budoucí stavební práce související s umístěním a instalací Zařízení v/na Předmětu nájmu, práce nutné k vybudování příslušenství Zařízení a vybavení Předmětu nájmu zajistí Nájemce na vlastní náklady po převzetí Předmětu nájmu. Nájemcem instalované Zařízení a ostatní vybavení zůstávají po celou dobu trvání této smlouvy ve výlučném vlastnictví Nájemce.
2. Veškeré budoucí stavební úpravy Předmětu nájmu, zejména tahy kabelů a způsob připojení na elektrickou energii související s instalací a umístěním Zařízení v Předmětu nájmu, jsou popsány v projektu (dále jen pro účely této smlouvy „Projekt“).

3. Nájemce zajistí, pokud je to třeba, na vlastní náklady, přípravu dokumentace potřebné k provedení shora uvedených stavebních úprav předmětu nájmu a souvisejících prací a úkonů, jako i veškerá potřebná rozhodnutí, povolení a vyjádření a souhlasy příslušných správních orgánů. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou nezbytnou součinnost a souhlasí, aby tato smlouva byla použita jako podklad pro příslušné správní řízení.
4. Pronajímatel souhlasí, že úpravy Předmětu nájmu provedené Nájemcem, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat Nájemce.

Pronajímatel prohlašuje, že Budovu, jejíž součástí je Předmět nájmu, daňově odepisuje v 5. odpisové skupině dle příslušných ustanovení zákona ZDP.

V souladu s § 28 odstavcem 3 ZDP Pronajímatel prohlašuje, že nezvýší vstupní cenu Budovy o hodnotu těchto úprav.

## IX.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti Nájemce
  - a) Nájemce bude s Předmětem nájmu řádně zacházet a bude dbát o jeho dobrý stav, učiní opatření k zabránění jeho poškození. Nájemce je oprávněn využívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelům daným touto smlouvou.
  - b) Všechny případné budoucí stavební úpravy Předmětu nájmu znamenající jeho rozšíření musí být předloženy Pronajímateli ke schválení. Pronajímatel se zavazuje písemně se vyjádřit k takovému návrhu ve lhůtě sedmi kalendářních dnů ode dne jeho předložení. Náklady na tyto případné budoucí stavební úpravy znamenající rozšíření Předmětu nájmu uhradí Nájemce, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
  - c) Nájemce je povinen upozornit Pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod Pronajímateli. Stejnou povinnost má i Pronajímatel vůči Nájemci. V případě, že upozorněná strana nebezpečí a závady bez zbytečného odkladu neodstraní, je ohrožená strana oprávněna odstranit nebezpečí a závady na náklady strany v prodlení.
  - d) Nájemce je oprávněn po celý rok, dvacet čtyři hodin denně, sedm dní v týdnu užívat Předmět nájmu a dále je oprávněn za účelem přístupu k Předmětu nájmu nevýhradně užívat i související prostory.
  - e) Nájemce je oprávněn přizpůsobovat umístěné Zařízení včetně antén, mikrovlnného připojení a souvisejících Zařízení aktuálnímu vývoji telekomunikačních technologií, přemísťovat jej v rozsahu Předmětu nájmu a měnit jej zcela nebo částečně, pokud se tím rozsah Předmětu nájmu nerozšiřuje.
  - f) S ohledem na skutečnost, že mobilní veřejná komunikační síť Nájemce pracuje v tzv. sdíleném režimu, je k funkčnosti Zařízení a tedy k naplnění účelu této smlouvy nutné, aby na/v Zařízení byly umístěny součástky ve vlastnictví jiných podnikatelů poskytujících veřejně dostupné služby elektronických komunikací ve smyslu Zákona, přičemž pro účely této smlouvy jsou tyto považovány za součást Zařízení a Nájemce je k jejich umístění a provozování oprávněn a nese za jejich umístění a provoz plnou odpovědnost.

2. Práva a povinnosti Pronajímatele
  - a) Pronajímatel předá ke dni účinnosti Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
  - b) Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním Předmětu nájmu spojen a zajistit Nájemci nerušený výkon nájemního práva.
  - c) Pronajímatel předá ke dni dle písm. a) tohoto odstavce Nájemci klíče nutné pro přístup k Zařízení (případně vjezd do objektu) a na střechu Budovy.
  - d) Pronajímatel má právo vstupu do Předmětu nájmu v mimořádných případech (havárie Zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takový vstup neprodleně oznámí Nájemci. Pronajímatel je povinen v případě vstupu dle předchozí věty řídit se písemnými pokyny Nájemce, které byly Pronajímateli předány Nájemcem ke dni uzavření této smlouvy.
  - e) Pronajímatel je povinen předem oznámit Nájemci jeho úmysl pronajmout či zřídit jiné právo k Budově pro třetí osobu a v případě, že by pronájemem nebo zřízením jiného práva mohlo dojít k ohrožení či omezení účelu nájmu podle této smlouvy, je Pronajímatel povinen písemně požádat o souhlas Nájemce.
  - f) Pronajímatel umožní Nájemci kabelové propojení mezi technologií a anténami a dále propojení mezi stávajícími datovými a telekomunikačními obvody (rozvody), a to v rozsahu potřebném k plnění účelu této smlouvy a při zachování stávajících podmínek nájmu, především výše nájemného.
  - g) V případě převodu vlastnického práva k Budově nebo její části je Pronajímatel povinen nejpozději ke dni převodu vlastnického práva k Budově nebo její části prokazatelně seznámit nového vlastníka s obsahem této smlouvy. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci, že uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva k Budově nebo její části a že dle předchozí věty seznámil nového vlastníka s touto smlouvou.
  - h) Pronajímatel souhlasí s tím, že v případě převodu vlastnického práva k Zařízení je Nájemce oprávněn postoupit svá práva a povinnosti dle této smlouvy na nového vlastníka Zařízení.

## **X. Skončení nájmu**

1. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
2. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany ujednaly, že Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku. Smluvní strany dále ujednaly právo Nájemce vypovědět tuto smlouvu v případě
  - a) rekonfigurace sítě,
  - b) že se změnil vlastník Budovy nebo její části a Pronajímatel porušil jakoukoliv povinnost dle ustanovení čl. IX odst. 2 písm. h) této smlouvy.
4. Výpovědní doba je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

## XI.

### Vypořádání při skončení nájmu

Při ukončení nájmu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení a Pronajímatelem schváleným stavebním úpravám pokud nebude pro stavební úpravy ujednáno jinak. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájemného a služeb) bude provedeno do 60 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.





## XII.

### Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu nevážnou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy, a že ke dni podpisu této smlouvy nejsou Pronajímateli známy skutečnosti, které by mohly mít bezprostřední vliv na rozhodnutí Nájemce uzavřít tuto smlouvu.
2. Vyskytnou-li se události, které jednomu nebo oběma smluvním partnerům částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou povinni se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání. Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu škody pro stranu, která se porušení smlouvy v tomto bodě nedopustila.
3. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do této doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

## XIII.

### Kontaktní osoby

1. **Pronajímatel:**  
Adresa pro doručování: VÍTKOVICE ARÉNA, a.s.  
Ruská 3077/135, 700 30 Ostrava - Zábřeh  
Kontaktní osoba: Pavel Čada, provozní ředitel  
Tel.:   
E-mail: 
2. **Nájemce**  
Adresa pro doručování: O2 Czech Republic a.s.  
Real Estate, Za Brumlovkou 266/2, 140 22 Praha 4  
Kontaktní telefonní linka:   
Bezplatná tel. linka pro věci smluvní a  
správy nemovitostí  
Kontaktní telefonní linka:   
tel. linky na dohledové centrum pro věci technického  
charakteru

Kontaktní e-mail:

  
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. Smluvní strany konstatují, že ke změně údajů podle tohoto článku není potřeba uzavírat dodatek k této smlouvě a postačí pouze písemné sdělení druhé straně.
4. Smluvní strany ujednaly, že jakákoli písemná komunikace podle této smlouvy je platně vykonána
  - a) v případě osobního doručování v okamžiku odevzdání písemnosti;
  - b) při doručování poštou v okamžiku předání písemnosti na poštu. V případě, že adresát odmítne převzetí písemnosti, je den, kdy adresát odmítnul písemnost převzít dnem doručení. Pro případ nemožnosti doručení pošty na adresy shora uvedené, je dnem doručení třetí den ode dne jeho odevzdání za účelem poštovní přepravy;
  - c) v případě doručování e-mailem jeho doručením v čitelné podobě.

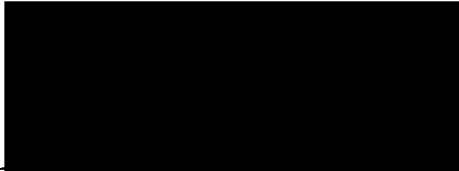
#### XIV.

#### Závěrečná ujednání

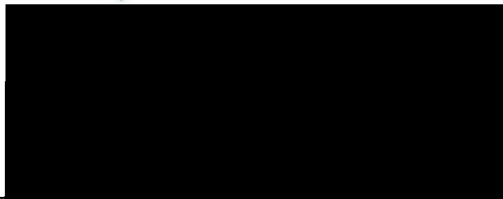
1. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Jsou-li v této smlouvě uvedeny přílohy, tvoří její nedílnou součást. Slova s významem v jednotném čísle v případech, kdy to umožňují souvislosti, zahrnují rovněž číslo množné a naopak.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být učiněny písemně ve formě dodatku k této smlouvě a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak jsou neplatné. Pro účely této smlouvy se za písemnou formu nepovažuje výměna emailových či jiných elektronických zpráv. Smluvní strany vylučují přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou ve smyslu ust. § 1740 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Toto ustanovení se nevztahuje na ty články této smlouvy, ve kterých je možnost změny formou oznámení druhé straně. Pokud nebylo v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy vzniklé z této smlouvy příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její obsah přečetli a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a plně nahrazuje nájemní smlouvu uzavřenou smluvními stranami dne 19. 8. 2004.



V Ostravě, dne 4. 03. 2015  
**Pronajímatel**  
VÍTKOVICE ARÉNA, a.s.

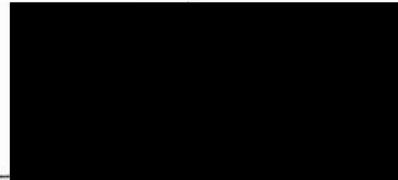


Mgr. Kamil Vrubl  
předseda představenstva



Ing. Jaroslav Kovář  
místopředseda představenstva

V Praze, dne 17 -03- 2015  
**Za Nájemce**  
O2 Czech Republic a.s.



Oldřich Sedivý  
na základě pověření ze dne 4. 7. 2014

O2 Czech Republic a.s.  
Za Pronajímatel  
140 01 - Praha 4  
02.03.2015  
173