

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. smlouvy pronajímatele: ST-Lease-245830

č. smlouvy nájemce: 2024/REF/00080

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

Vantage Towers s.r.o.

zastoupena: Mgr. Lenkou Hrdličkovou, LL.B. na základě pověření
se sídlem: Závěšova 502/5, Nusle, 140 00 Praha 4
zapsaná v: obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 330005
bankovní spojení: Citibank Europe plc, organizační složka
č. účtu: 2552920103/2600
IČO: 09056009
DIČ: CZ09056009
(dále jen „pronajímatel“)

a

Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra

zastoupené: Mgr. Romanem Švejdou, DiS., MPA, ředitelem ZSMV
se sídlem: Přípotoční 300/12, 101 00 Praha 10
bankovní spojení: ČNB Praha 1
č. účtu: 30320881/0710
IČO: 67779999
DIČ: CZ67779999
(dále jen „nájemce“)

(dále jednotlivě jen „smluvní strana“ a společně jen „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s rámcovou smlouvou č. ST-Lease-173862 uzavřenou mezi stranami dne 24.3.2022 (dále jen „**Rámcová smlouva**“) níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu (dále jen „**nájemní smlouva**“ nebo „**smlouva**“):

Článek I.

PROHLÁŠENÍ PRONAJÍMATELE

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem věci – konstrukcí a zařízení základnové stanice ozn. MBUKA zahrnující telekomunikační stožár nacházející se na pozemku parc. č. 115/81 v kat. úz. Čejetice u Mladé Boleslav obec Mladá Boleslav zapsaném na LV č. 1686 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj Katastrální pracoviště Mladá Boleslav (dále jen „**objekt**“). Uvedený pozemek má pronajímatel v nájmu na základě nájemní smlouvy uzavřené s majitelem pozemku.
- 1.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn objekt (resp. níže specifikovaný předmět nájmu) nájemci na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít.

Článek II.

PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel za podmínek uvedených v této smlouvě přenechává nájemci do užívání část objektu, a to:
 - a) část telekomunikačního stožáru pro umístění antén s příslušenstvím nájemce v tomto rozsahu:
 - 2 ks panelových antén o rozměrech 920 x 400 x 170 mm a výškou středu antény na stožáru [REDACTED] umístěné na sloupku [REDACTED]
 - b) část technologického kontejneru pronajímatele pro umístění

- 1 ks rack nájemce o rozměrech 600 x 600 x 2200 mm; a
- 1 ks rack nájemce o rozměrech 600 x 600 x 1700 mm;

jak jsou takové části objektu přesným zákresem umístění zařízení nájemce zobrazeny v příloze č. 1 k této smlouvě (dále jen „**předmět nájmu**“), aby nájemce předmět nájmu v souladu s touto smlouvou užíval. Nájemce předmět nájmu za podmínek této smlouvy do užívání přijímá. (Elektronické komunikační zařízení nájemce specifikované výše dále jen „**zařízení**“).

- 2.2** Pronajímatel umožní nájemci v rámci užívání předmětu nájmu nájemcem:
- a) kabelové propojení mezi technologií a anténami; a
 - b) napojení instalovaného zařízení na rozvod el. energie.
- 2.3** Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat v rozsahu stanoveném touto smlouvou ode dne účinnosti této smlouvy.
- 2.4** Nájemce je oprávněn předmět nájmu převzít samostatně, tj. bez přítomnosti pronajímatele, v den zahájení instalace zařízení na předmětu nájmu. O takovém jednostranném převzetí předmětu nájmu sepíše nájemce protokol o zahájení instalace, který se zavazuje doručit pronajímateli nejpozději do 2 pracovních dnů ode dne zahájení instalace zařízení na předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností smluvní strany považují předmět nájmu za předaný pronajímatelem nájemci dnem zahájení instalace zařízení na předmětu nájmu. Pokud nájemce nepožádá pronajímatele o předání předmětu nájmu do 3 měsíců od data platnosti této smlouvy, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu jednostranným oznámením zaslaným nájemci ukončit. Toto jednostranné ukončení musí být provedeno písemně a doručeno nájemci s tím, že účinky ukončení nastávají dnem jeho doručení. V takovém případě nese každá ze smluvních stran náklady vynaložené na své straně.

Článek III.

ÚČEL NÁJMU

- 3.1** Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem instalace, provozu, údržby a oprav radiokomunikačního zařízení IZS PEGAS, a to v rámci předmětu činnosti nájemce, kde nájemce je oprávněn sjednávat smluvní vztahy k umístění radiokomunikačního zařízení IZS PEGAS, Česká republika je vlastníkem radiokomunikační technologie IZS PEGAS a Ministerstvo vnitra ČR je majetkovým správcem. Zařízení a veškeré konstrukce vybudované nájemcem na objektu, se nestávají součástí objektu a zůstávají ve vlastnictví majetkového správce radiokomunikační technologie IZS PEGAS.
- 3.2** Pronajímatel umožní nájemci v termínech dohodnutých s nájemcem provést instalaci jeho zařízení, které bude spolu s jeho příslušenstvím umístěno na objektu, včetně napojení zařízení na zdroj elektrické energie a provedení propojení technologie a antén kabelovým vedením, to vše v rozsahu uvedeném v čl. II. této smlouvy a dle zákresu obsaženého v příloze č. 1. Nájemce je oprávněn v průběhu doby nájmu vyměňovat a upravovat zařízení nad rámec čl. II této smlouvy a přílohy č. 1 jen po předchozím souhlasu pronajímatele.

Článek IV.

NÁJEMNÉ A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 4.1** Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání předmětu nájmu činí **89.800,- Kč bez DPH** (slovy osmdesát devět tisíc osm set korun českých bez DPH) za 1 rok nájmu.
- 4.2** Nájemné je splatné jednou ročně za období od 1. 1. do 31. 12., na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci. Pronajímatel vystaví daňový doklad v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty a doručí jej nájemci ve lhůtě nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění elektronicky na e-mail.: faktury_dms@zsmv.cz. Daňový doklad obsahuje identifikační údaj objektu, uvedený v úvodu nájemní smlouvy. Daňový doklad bude dále vždy obsahovat číslo uvedené v záhlaví této smlouvy, tzv. FIN ID.
- 4.3** Za datum zdanitelného plnění je považován 31.1. příslušného kalendářního roku, za nějž je nájemné placeno.
- 4.4** V případě, že účinnost nájemní smlouvy nenastane k 1. dni kalendářního roku, za zdanitelné plnění pro účely úhrady nájmu za první kalendářní rok považuje den účinnosti nájemní smlouvy. Nájemce uhradí poměrnou část

ročního nájemného ode dne účinnosti nájemní smlouvy do konce prvního kalendářního roku účinnosti nájemní smlouvy.

- 4.5 V případě ukončení nájemní smlouvy je pronajímatel povinen vrátit nájemci nájemné, resp. jeho poměrnou (předplacenou) část do 60 kalendářních dnů od data ukončení nájemní smlouvy.
- 4.6 Počínaje rokem 2025 provedou smluvní strany přepočítání dohodnutého ročního nájemného a roční výše služeb s účinností vždy od 1. 1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočítání provedeno, a to v závislosti na schválené průměrné míře inflace za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována Českým statistickým úřadem, případně jeho právním nástupcem (resp. jiným příslušným státním orgánem). Základem pro zvyšování nájemného a ceny služeb je vždy nájemné a cena služeb již zvýšená dle této inflační doložky v předchozích letech trvání nájemní smlouvy.
- 4.7 Splatnost kterékoliv faktury vystavené na základě nájemní smlouvy se sjednává na 30 dní ode dne vystavení daňového dokladu pronajímatelem, pronajímatel se současně zavazuje, že příslušná faktura bude nájemci doručena do 5 pracovních dnů od jejího vystavení, a to na e-mailovou adresu uvedenou v čl. 4.2 této smlouvy. Veškeré platby podle nájemní smlouvy smluvní strany realizují na bankovní účty smluvních stran uvedené v příslušném daňovém dokladu od druhé smluvní strany. Platba se má za uhrazenou okamžikem připsání prostředků na bankovní účet příslušné smluvní strany.
- 4.8 V případě prodloužení s úhradou jakékoli dlužné částky dle nájemní smlouvy má pronajímatel právo na úrok z prodlení, jehož výše odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů.

Článek V.

ÚHRADA NÁKLADŮ ZA ELEKTRICKOU ENERGIÍ A SLUŽBY

- 5.1 Nájemné dle článku IV. této smlouvy nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii spotřebovanou nájemcem pro provoz zařízení a klimatizace pronajímatele užívané nájemcem pro chlazení zařízení a rovněž nezahrnuje úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, konkrétně za užívání klimatizace pronajímatele k chlazení zařízení nájemce (chlazení zařízení, kdy jeho maximální tepelný výkon činí 5,8 kW).
- 5.2 Pronajímatel se zavazuje po celou dobu účinnosti této smlouvy umožnit nájemci odběr elektrické energie pro provoz zařízení nájemce a využití elektrické energie pro napájení klimatizace pronajímatele užívané nájemcem přes podružný elektroměr osazený pronajímatelem. Nájemce uhradí spotřebovanou elektrickou energii na základě pronajímatelem vystavené faktury, kterou pronajímatel přeúčtuje nájemci náklady na nájemcem spotřebovanou elektrickou energii za uplynulý kalendářní rok. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se v tomto případě rozumí den vystavení faktury pronajímatelem.
- 5.3 Nájemce se dále zavazuje pronajímateli hradit za poskytnuté služby podle odst. 5.1 této smlouvy – užívání klimatizace k chlazení zařízení nájemce – částku ve výši **35.000,- Kč** bez DPH ročně (slovy: třicet pět tisíc korun českých), která bude nájemci vyúčtována společně s vyúčtováním nájemného.

Článek VI.

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 6.1 Pronajímatel předá nájemci ke dni účinnosti nájemní smlouvy předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a po celou dobu nájmu nájemci umožní předmět nájmu užívat k účelu nájmu.
- 6.2 Pronajímatel podpisem nájemní smlouvy dává souhlas s úpravami na objektu v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 této smlouvy.
- 6.3 Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup k instalovanému zařízení v předmětu nájmu.
- 6.4 Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účasti odpovědného zástupce nájemce, což mu nájemce na požádání umožní.
- 6.5 Mimo případ upravený v odst. 7.3 této smlouvy je pronajímatel oprávněn zasáhnout do zařízení nájemce toliko v případě, že jde o mimořádnou událost (havárii zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z neoprávněného vniknutí apod.). Každý takový zásah pronajímatel neprodleně nájemci oznámí. Pronajímatel se bude v případě pohybu v blízkosti instalovaného zařízení nájemce a při eventuálním nezbytném zásahu na zařízení (např.

při hašení požáru apod.), lze-li toho dosáhnout, řídit předem předanými písemnými pokyny nájemce, aby se v maximální míře omezila možnost vzniku škod.

- 6.6** Pronajímatel může v odůvodněných případech požádat nájemce o přemístění zařízení v rámci objektu, bude-li tak zachován rozsah a účel sjednaného nájmu. Nájemce je povinen žádosti pronajímatele bez zbytečného odkladu vyhovět. Náklady na takové přemístění hradí pronajímatel.

Článek VII.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 7.1** Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s nájemní smlouvou a dbát o jeho dobrý stav a zabránit jeho poškození. Nájemce nese odpovědnost za škody na objektu jím způsobené. Pokud v souvislosti s činností nájemce nebo třetí strany, která na základě smluvního vztahu s nájemcem prováděla určité činnosti v / na předmětu nájmu (např. instalace či údržba zařízení v objektu) dojde ke škodám na majetku pronajímatele nebo třetích osob či ke škodám či újmě na zdraví, za které pronajímatel odpovídá třetím osobám, je nájemce povinen tyto škody a s nimi související náklady pronajímateli v plné výši nahradit.
- 7.2** Zařízení je majetkem nájemce a nájemce na vlastní náklady zajišťuje jeho revize, údržbu, opravy a pojištění. Pronajímatel není odpovědný za jiné škody na zařízení, než které sám způsobí svým vlastním jednáním či jednáním osob jím najatých. Nájemce zajistí, aby umístěné zařízení v předmětu nájmu bylo v souladu s platnými právními předpisy, včetně platných technických norem a hygienických předpisů.
- 7.3** Nájemce je oprávněn a povinen využívat předmět nájmu toliko k účelu a v rozsahu vymezeném v této smlouvě. V případě, že nájemce bez souhlasu pronajímatele umístí na objektu zařízení nad rozsah ujednaný v konkrétní nájemní smlouvě, jde o podstatné porušení nájemní smlouvy a pronajímatel je oprávněn kromě možnosti ukončit nájemní smlouvu, přerušit provoz takového zařízení, které je na objektu umístěno bez souhlasu pronajímatele, a na náklady nájemce takové zařízení přemístit na pronajímatelem zvolené místo, kde budou tyto věci na náklad nájemce uloženy (skladovány) do doby jejich vyzvednutí nájemcem, s čímž nájemce vyslovuje svůj souhlas.
- 7.4** Nájemce není oprávněn zasahovat do jiného než svého instalovaného zařízení, s výjimkou případu, kdy má předchozí písemný souhlas pronajímatele.
- 7.5** Pronajímatel umožní oprávněným zaměstnancům nájemce a jeho dodavatelů vstup do prostor nacházejících se v jeho objektech v souladu s interními pravidly, která ke vstupu do objektů vydal, a se kterými byl nájemce seznámen, v časech a místě podle požadavků nájemce, pokud tomu nebrání omezení vyplývající z ochranných opatření a režimů uplatňovaných pronajímatelem v předmětném objektu. Nájemce zajistí u svých zaměstnanců, a dodavatelů dodržování pravidel vstupu do objektů pronajímatele a podmínek přítomnosti či regulace pohybu v nich stanovených pronajímatelem. Pokud je to pro zajištění přístupu nájemce k předmětu nájmu potřeba, může pronajímatel nájemci půjčit klíč. O předání klíče smluvní strany sepišou předávací protokol. Nájemce je povinen případnou ztrátu klíče bezodkladně ohlásit pronajímateli. Pro případ ztráty klíče nájemcem smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč za každý jednotlivý klíč. Smluvní pokuta nevyklučuje povinnost nájemce k náhradě škody, která pronajímateli může v souvislosti se ztrátou klíče vzniknout.
- 7.6** Nájemce při vstupu do objektů odpovídá za dodržování příslušných ustanovení obecně platných právních předpisů a norem upravujících jeho povinnosti v oblasti BOZP, ochrany majetku, požární ochrany, bezpečnosti technických zařízení, ochrany životního prostředí a kybernetické bezpečnosti. K zajištění řádného plnění požadavků všemi svými zaměstnanci a dodavateli nájemce provede nájemce jejich proškolení, poučení či seznámení v rozsahu odpovídajícím jejich pracovnímu zařazení. Na základě požadavku pronajímatele mohou být do rozsahu tohoto školení zahrnuty i některé vybrané interní předpisy pronajímatele. Pronajímatel může vyžadovat, aby zaměstnanci, dodavatelé a smluvní partneři nájemce, kteří vstupují do objektů, absolvovali pravidelná školení prováděná pronajímatelem.
- 7.7** Pokud po instalaci a zprovoznění zařízení nájemce instalovaných v předmětu nájmu dojde k radiovému rušení nebo rušivému ovlivňování provozu zařízení pronajímatele nebo jiného uživatele objektu, je nájemce povinen instalované zařízení okamžitě vypnout (pokud není dohodnuto jinak), a to až do odstranění rušení. Rušení je povinen nájemce odstranit na vlastní náklady v přiměřené lhůtě.

Článek VIII.

DOBA NÁJMU, PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY

- 8.1** Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu trvání 10 let. Pokud alespoň 3 měsíce před ukončením smlouvy nesdělí některá ze smluvních stran druhé smluvní straně písemně, že nemá zájem na dalším pokračování smlouvy, mění se doba trvání smlouvy automaticky na dobu neurčitou.
- 8.2** Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a plné účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „ZRS“), které v souladu s ujednáním čl. 11.4 této smlouvy zajistí nájemce.

Článek IX.

UKONČENÍ SMLOUVY

- 9.1** Pronajímatel i nájemce mohou nájemní smlouvu ukončit před uplynutím doby, na kterou je uzavřena nebo výpovědí ze zákonných důvodů nebo v případech a za podmínek uvedených této smlouvě.
- 9.2** Nestanoví-li nájemní smlouva pro jednotlivé výpovědní důvody jinak, činí výpovědní doba 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž je výpověď druhé smluvní straně doručena.
- 9.3** Nájemní smlouvu na dobu neurčitou může kterákoliv ze smluvních stran vypovědět bez uvedení důvodů s výpovědní dobou 3 měsíce.
- 9.4** Pokud se předmět nájmu/objekt stane nezpůsobilým k užívání, má nájemce právo nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 9.5** Pronajímatel může nájemní smlouvu vypovědět, pokud bylo rozhodnuto o odstranění objektu / předmětu nájmu nebo třetí strana, s níž je pronajímatel ve smluvním nebo jiném vztahu vypověděla nebo jinak ukončila platnost vztahu, na jehož podkladě je oprávněn objekt umístit na nemovité věci třetí strany nebo vypršela doba trvání vztahu, na jehož podkladě byl pronajímatel oprávněn objekt umístit na nemovité věci třetí strany z důvodu, že vlastník nemovité věci odmítl další prodloužení doby trvání vztahu. Možnost výpovědi z výše uvedených důvodů dle tohoto odstavce lze uplatnit i tehdy, když výpovědní důvod existoval již v době uzavření příslušné nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem. Výpovědní doba v takovém případě začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž je výpověď nájemci doručena a neuplyne dříve než ke dni zániku existence předmětu nájmu / objektu/ trvání titulu pro umístění objektu na pozemku třetí strany.
- 9.6** Pronajímatel může nájemní smlouvu vypovědět, pokud
- a) se nájemce octne v prodlení s placením nájemného nebo nákladů na služby, a to delším než 30 dnů, přičemž pronajímatel nájemce k úhradě dlužného nájemného písemně vyzval a nájemce dlužné nájemné neuhradil ani v dodatečně stanovené lhůtě;
 - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu účelem nájmu nebo rozsahem předmětu nájmu vymezeným v této smlouvě a nájemce ani přes písemnou výzvu k nápravě svá pochybení v dodatečně stanovené 10denní lhůtě nenapravit;
 - c) nájemce provádí na objektu stavební úpravy nevymezené v nájemní smlouvě, resp. její příloze č. 1, aniž by k nim pronajímatel dal souhlas a pronajímatel na tuto skutečnost nájemce upozornil, ten ale závadný stav nenapravit;
 - d) nájemce poruší jiné povinnosti stanovené v rámcové nebo nájemní smlouvě a ani přes písemnou výzvu k nápravě svá pochybení v dodatečně stanovené 10denní lhůtě nenapravit.

Výpovědní doba v těchto případech je jednoměsíční a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď nájemci doručena.

- 9.7** Po ukončení platnosti a účinnosti nájemní smlouvy je nájemce povinen odstranit všechny provedené úpravy objektu 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 smlouvy. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli sepíše pronajímatel s nájemcem předávací protokol. V případě porušení jakékoliv povinnosti nájemce dle tohoto článku vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den, po který byl nájemce se splněním své povinnosti v prodlení. Nárokem na smluvní pokutu není dotčen nárok na náhradu škody.

9.8 Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě, že nájemce při ukončení této smlouvy neodstraní zařízení ani přes písemnou výzvu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn, na náklady nájemce, přerušit provoz zařízení, vyklidit předmět nájmu a všechny movité věci nájemce umístěné v předmětu nájmu přemístit na jím zvolené místo, kde budou tyto věci na náklad nájemce uloženy (skladovány) do doby jejich vyzvednutí nájemcem.

Článek X.

ÚPRAVY OBJEKTU / ZÁMĚRNĚ NEVYUŽITO

Článek XI.

OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 11.1 Nestanoví-li tato smlouva jinak, platí pro tuto smlouvu ustanovení Rámcové smlouvy.
- 11.2 Tuto smlouvu lze doplňovat nebo měnit jen písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 11.3 Tato smlouva je vyhotovena v elektronické podobě, kdy každá smluvní strana obdrží její elektronický originál.
- 11.4 Tato smlouva podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ZRS a smluvní strany se proto dohodly, že uveřejnění prostřednictvím registru smluv je povinen zajistit nájemce ve lhůtě nejdéle 30 dnů od data platnosti této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu dle čl. 2.4 této smlouvy je nájemce oprávněn provést až poté, co tato smlouva bude uveřejněna prostřednictvím registru smluv.
- 11.5 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha 1** – zakres umístění zařízení, zakres rozsahu stavebních úprav, zobrazení předmětu nájmu
 - Příloha 2** – pověření zástupce pronajímatele

Za pronajímatele:

V Praze

Podpis: _____

Jméno: Mgr. Lenka Hrdličková, LL.B.

Funkce: na základě pověření

Za nájemce:

V Praze

Podpis: _____

Jméno: Mgr. Roman Švejda, DiS., MPA,

Funkce: ředitel ZSMV