

## SMOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTI (POZEMKU)

č. 2023047/O

č. smlouvy nájemce LIMAK

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

**mezi:**

### **Liberecký kraj**

Se sídlem: U Jezu 642/2a, 461 80 Liberec 2

IČO: 70891508

DIČ: CZ70891508

Zastoupený

### **Krajskou správou silnic Libereckého kraje, příspěvková organizace**

se sídlem České mládeže 632/32, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec

IČO: 709 46 078

DIČ: CZ70946078

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. Pr 86

osoba oprávněná podepsat smlouvu: **Ing. Jan Růžička, ředitel**

(dále jen "pronajímatel")

a

### **Vantage Towers s.r.o.**

se sídlem: Závěšova 502/5, Nusle, 140 00 Praha 4

IČO: 09056009

DIČ: CZ09056009

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 330005

bankovní spojení: Citibank, a.s., č. účtu: 2552920103/2600

zastoupená: **Mgr. Annou Brabcovou**, na základě pověření

(dále jen "nájemce")

### **vzhledem k tomu, že**

- (A) pronajímatel je vlastníkem nemovité věci v této smlouvě níže specifikované a je oprávněn s takovou nemovitostí nakládat;
- (B) nájemce je podnikatel, jehož předmět podnikání je zajišťování sítě elektronických komunikací a poskytování služeb elektronických komunikací; a
- (C) nájemce má na níže specifikované nemovitosti umístěno telekomunikační zařízení dále uvedené a pronajímatel za podmínek níže uvedených umožní nájemci užívání této nemovitosti
- (D) Krajská správa silnic Libereckého kraje, příspěvková organizace je příspěvkovou organizací zřízenou Libereckým krajem zřizovací listinou ze dne 25.04.2017 ve znění pozdějších změn a doplnění za účelem, mimo jiné, správy a údržby nemovitostí svěřených jí do správy.

### **dohodly se smluvní strany takto:**

#### **ČLÁNEK 1- PROHLÁŠENÍ PRONAJÍMATELE**

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. 608, zapsaném na LV č. 1580 pro obec Liberec, k. ú. Doubí u Liberce, vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec (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;
- (b) na níže specifikovaném PŘEDMĚTU NÁJMU nejsou žádné faktické ani právní vady, které by byly překážkou platnosti této smlouvy;
- (c) 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;
- (d) 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 NEMOVITOSTI (pozemku) o výměře 260 m<sup>2</sup>, specifikovanou a zakreslenou 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 Nájemce prohlašuje, že je mu stav PŘEDMĚTU NÁJMU podrobně znám, když jej ve stejném rozsahu a ke stejnému účelu užíval v období bezprostředně předcházejícímu uzavření této smlouvy.
- 2.3 Převzetí PŘEDMĚTU NÁJMU nájemcem od pronajímatele bylo mezi stranami provedeno na základě předchozí 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 provoz, údržbu a úpravy stávajícího dočasného telekomunikačního zařízení pro přenos signálů veřejné mobilní sítě elektronických komunikací a příslušenství takového zařízení, tj. např. generátorové zásuvky a přípojky nízkého napětí (společně dále „ZAŘÍZENÍ“) a k poskytování mobilních telekomunikačních služeb, zejména veřejné mobilní sítě elektronických komunikací. ZAŘÍZENÍ (veškeré stavby a konstrukce) vybudované nájemcem na NEMOVITOSTI, se nestávají součástí NEMOVITOSTI a zůstávají ve vlastnictví nájemce.
- 3.2 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 činit **120.000 Kč** (slovy: jedno sto dvacet tisíc korun českých) **za 1 rok nájmu**, tedy 30.000 Kč (slovy: třicet tisíc korun českých) za 1 kalendářní čtvrtletí. **K takto dohodnutému nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty podle platných právních předpisů.**

#### 4.2 Splatnost nájemného

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

Nájemné dle odst. 4.1 tohoto článku je splatné čtvrtletně ve výši 1/4 ročního nájemného dle odst. 4.1 tohoto článku s připočtením daně z přidané hodnoty, na základě daňového dokladu – faktury vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci na adresu nájemce. Pronajímatel se zavazuje vystavit daňový doklad v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH a doručit ho nájemci do 10 kalendářního dne 1. měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Za datum 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 20 dní po obdržení daňového dokladu. Nájemné se má za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z účtu nájemce na účet pronajímatele uvedený na faktuře.

V případě, že účinnost této smlouvy nenastane k 1. dni kalendářního čtvrtletí, je za datum zdanitelného plnění pro první kalendářní čtvrtletí účinnosti této smlouvy považován 1. kalendářní den účinnosti této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje vystavit a doručit nájemci daňový doklad na první nájemné (tedy nájemné ode dne účinnosti této smlouvy do konce prvního kalendářního čtvrtletí účinnosti této smlouvy) ve lhůtě 10 dnů od dne zdanitelného plnění. Nájemce uhradí první nájemné spolu s odpovídající daní z přidané hodnoty do 20 dní po obdržení daňového dokladu.

#### 4.3 Způsob platby

Nájemce je povinen poukázat nájemné na účet pronajímatele č. 19-7963780267/0100, vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Liberec.

#### 4.4 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.

#### 4.5 Prodlení s placením nájemného

V případě prodlení nájemce s placením nájemného dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.

### **ČLÁNEK 5 - ÚHRADA NÁKLADŮ NA ELEKTRICKOU ENERGIÍ A ZA SLUŽBY**

Nájemné dle článku 4 této smlouvy nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii spotřebovanou nájemcem pro provoz ZAŘÍZENÍ. Dodávka elektrické energie pro provoz ZAŘÍZENÍ je řešena samostatným ujednáním mezi nájemcem a dodavatelem energie.

Žádné jiné služby nejsou pronajímatelem v souvislosti s užíváním PŘEDMĚTU NÁJMU poskytovány.

### **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 po předchozím písemném souhlasu pronajímatele oprávněn upravovat PŘEDMĚT NÁJMU na vlastní náklad a provádět takové stavební úpravy PŘEDMĚTU NÁJMU a rozvodů stávajících inženýrských sítí či vybudovat sítě nové tak, aby PŘEDMĚT NÁJMU mohl být řádně užíván k účelu stanovenému ve smlouvě a nájemce měl trvale zajištěn přístup k ZAŘÍZENÍ.
- 6.3 Takto nájemcem uhrazené provedené úpravy PŘEDMĚTU NÁJMU, 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.
- 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 upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škody u pronajímatele.
- 6.6 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 v nájmu nebo ve vlastnictví, pokud je toto ke vstupu do PŘEDMĚTU NÁJMU třeba.
- 6.7 Nájemce si je vědom toho, že pojištění veškerých jím vnesených věcí na PŘEDMĚT NÁJMU je jeho záležitostí; obdobné se týká i pojištění odpovědnosti za škody vzniklé v souvislosti s jeho činností.
- 6.8 Nájemce má právo vést po dobu trvání této smlouvy přípojku nízkého napětí a HDPE chráničku pro optické kabely k PŘEDMĚTU NÁJMU přes NEMOVITOST, případně další nemovitosti, které má pronajímatel v nájmu nebo ve vlastnictví, v trase zobrazené v Příloze č. 1.
- 6.9 Nájemce je oprávněn dát PŘEDMĚT NÁJMU nebo jeho část do podnájmu jinému provozovateli sítí elektronických komunikací, avšak vždy výlučně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Pronajímatel však vyslovuje souhlas s tím, že na PŘEDMĚTU NÁJMU jsou umístěny součástky ve vlastnictví společnosti Vodafone Czech Republic a.s.
- 6.10 Nájemce je povinen umožnit druhému nájemci v RD č. 137 před pronajímanou část pozemku vjezd a vstup do garáže a vjezd a vstup do RD. Současně platí, že nájemce je povinen zdržet se všeho, co by jakýmkoli způsobem omezovalo či mohlo omezit nerušený výkon nájemního práva nájemce v RD čp. 137 (Paní Fantová Lucie)

## **ČLÁNEK 7 - PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

- 7.1 Pronajímatel předává nájemci ke dni účinnosti této smlouvy PŘEDMĚT NÁJMU ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a umožní po celou dobu nájmu nájemci PŘEDMĚT NÁJMU nerušeně užívat.
- 7.2 Pronajímatel se zavazuje, že na NEMOVITOSTI neumístí ani neumožní žádnému třetímu subjektu instalaci či provoz takového zařízení, které by mohlo nepříznivě ovlivnit provoz ZAŘÍZENÍ nájemce, a to bez předchozího písemného souhlasu nájemce.
- 7.3 Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci zachovat stávající napojení výše uvedeného telekomunikačního ZAŘÍZENÍ na zdroje energie a k pevné telefonní síti a přístup k tomuto zdroji.
- 7.4 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.

- 7.5 Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu PŘEDMĚTU NÁJMU za účasti odpovědného zástupce nájemce, což mu nájemce na požádání umožní. Pronajímatel uvedomí nájemce o zamýšlené kontrole alespoň 5 pracovních dnů před jejím konáním písemnou formou.
- 7.6 Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod nájemci.
- 7.7 Pronajímatel potvrzuje nájemci, že část NEMOVITOSTI, která představuje PŘEDMĚT NÁJMU, není pronajata či propachtována žádnému jinému subjektu, není k ní zřízena žádná služebnost, ani není jinou formou jinému subjektu svěřena k užívání či požívání a pronajímatel se zavazuje, že k té části NEMOVITOSTI, která představuje PŘEDMĚT NÁJMU dle této smlouvy, po dobu trvání této smlouvy nezřídí jiné osobě než nájemci žádné nájemní právo, pachtovní právo ani služebnost, ani ji nesvěří jakoukoliv formou jinému subjektu do užívání či požívání. Postoupení pohledávky na nájemné vyžaduje souhlas nájemce.

## **ČLÁNEK 8 - DOBA NÁJMU, PLATNOST A ÚČINNOST**

- 8.1 Pronajímatel přenechává nájemci PŘEDMĚT NÁJMU do užívání na dobu určitou, a to na dobu 1 (jednoho) roku, počínaje dnem plné účinnosti smlouvy.
- 8.2 Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v 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) ve znění pozdějších předpisů, přičemž zveřejnění provede pronajímatel.
- 8.3 Platnost smlouvy lze před uplynutím její platnosti prodloužit na další období, ne však delší než jeden rok, a to navazující nájemní smlouvou.

## **ČLÁNEK 9 - UKONČENÍ SMLOUVY**

- 9.1 Platnost smlouvy končí uplynutím doby nájmu dle čl. 8, popř. písemnou dohodou smluvních stran.
- 9.2 Tuto smlouvu je možné ukončit před uplynutím doby, na kterou je uzavřena pouze v případech, které jsou uvedeny níže v tomto odstavci 9.2. V případě porušení smlouvy druhou smluvní stranou se jedná o odstoupení od smlouvy, v ostatních případech se jedná o výpověď smlouvy. Odstoupení od smlouvy je účinné doručením písemného oznámení druhé smluvní strany o odstoupení od smlouvy. Výpověď smlouvy nabude účinnosti po uplynutí 3 měsíců ode dne doručení písemného oznámení druhé smluvní straně.
- (a) Pronajímatelem může být smlouva ukončena pokud:
- (i) nájemce užívá i přes písemnou výzvu k nápravě PŘEDMĚT NÁJMU v rozporu s ustanovením této smlouvy a pronajímateli tak vzniká nebo hrozí škoda, nebo
  - (ii) nájemce je bezdůvodně více než o jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 10denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě, nebo
  - (iii) nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele provádí nepovolené stavební úpravy PŘEDMĚTU NÁJMU, nebo
  - (iv) pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu pro plnění svých úkolů nebo záměrů.
- (b) Nájemcem může být smlouva ukončena pokud:
- (i) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti dle čl. 3, odst. 3.1 této smlouvy, nebo

- (ii) PŘEDMĚT NÁJMU se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý k užití dle účelu této smlouvy, nebo
- (iii) pronajímatel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou, nebo
- (iv) PŘEDMĚT NÁJMU nebude dále dostatečný pro činnost nájemce nebo bude-li rozhodnuto o ukončení podnikatelských aktivit nájemce, nebo
- (v) bude jím rozhodnuto o změnách v síti elektronických komunikací nájemce, nebo
- (vi) dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného ZARÍZENÍ v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat, nebo
- (vii) stavební úpravy provedené nájemcem na NEMOVITOSTI mají charakter dočasné stavby a již uplynula doba, na kterou byla dočasná stavba povolena příslušným stavebním úřadem a stavební úřad tuto dobu neprodlouží.

9.3 Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je nájemce povinen odstranit všechny úpravy a ZARÍZENÍ a odevzdat PŘEDMĚT NÁJMU pronajímateli v původním stavu odpovídajícím běžnému opotřebením, 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**

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou původních smluvních stran. O takovém přechodu, postoupení a převzetí jsou smluvní strany povinny neprodleně písemně informovat druhou smluvní stranu.

## **ČLÁNEK 11 OZNÁMENÍ**

11.1 Smluvní strany se dohodly, že všechna oznámení, vyznění, 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. V pochybnostech se má za to, že byly druhé straně doručeny třetí den po jejich prokazatelném odevzdání k přepravě provozovateli poštovních služeb. 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.

11.2 Pronajímatel může kontaktovat nájemce ve všech věcech týkajících se této smlouvy prostřednictvím e-mailu: [najmy.cz@vantagetowers.com](mailto:najmy.cz@vantagetowers.com) nebo na tel. č. 778 755 255.

Nájemce může kontaktovat pronajímatele ve všech věcech týkajících se této smlouvy prostřednictvím e-mailu: [katerina.kocova@ksslk.cz](mailto:katerina.kocova@ksslk.cz) , nebo na tel. č. 484 809 173.

## **ČLÁNEK 12 OSTATNÍ UJEDNÁNÍ**

12.1 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.

12.2 Strany berou na vědomí, že dodržování platné právní úpravy vztahující se k úplatkářství a korupci je věcí zásadního významu. Každá smluvní strana (včetně každé fyzické osoby nebo právnické osoby, od smluvní strany odlišné, pokud jejím prostřednictvím poskytuje jedna nebo druhá smluvní strana plnění podle této smlouvy nebo v souvislosti s touto smlouvou) musí jednat v souladu se všemi

platnými právními předpisy a nesmí uplácet, přijímat úplatky, podplácet, ani tolerovat či umožnit žádnou jinou formu úplatkářství nebo korupce.

- 12.3 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.
- 12.4 Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 12.5 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:  
Příloha 1 - specifikace PŘEDMĚTU NÁJMU a umístění ZARÍZENÍ  
Příloha 2 - výpis z katastru nemovitostí (včetně kopie katastrální mapy)  
Příloha 3 - pověření Mgr. Anny Brabcové (kopie)  
Příloha 4 - výpis z OR (kopie)
- 12.6 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce dvě vyhotovení.
- 12.7 Tato smlouva nahrazuje v celém rozsahu veškerá předchozí předsmluvní či smluvní ujednání učiněná v jakékoli formě.

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

**Pronajímatel**

**Nájemce**

V Liberci, dne \_\_\_\_\_

V Praze, dne \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: Ing. Jan Růžička

Jméno: Mgr. Anna Brabcová

Funkce: Ředitel organizace

na základě pověření