



## SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

č. CHDOE

č. MaP/15578/2026-VB

uzavřená dle zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a v souladu se zákonem č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích

### mezi smluvními stranami:

#### město Cheb

se sídlem: nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb

IČO: 00253979

DIČ: CZ00253979

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka v Chebu, č. účtu: xxxxxxxxx

zastoupené: Ing. Janem Vrbou, starostou

(dále jen „povinný ze služebnosti“)

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, č. účtu: xxxxxxxxxxxx

zastoupená: Ing. Jiřím Švarcem, jednatelem a Ing. Petrem Uhlíkem, jednatelem

(dále jen „oprávněný ze služebnosti nebo jen oprávněný“)

### takto:

#### 1.

Povinný ze služebnosti (jako pronajímatel) a oprávněný (jako nájemce) jsou stranami smlouvy o nájmu nemovitosti (pozemku), č. pronajímatele 1972/05/Soukr., č. nájemce 161120, ze dne 1.9.2005, ve znění dodatku č. 1 (dále jen „**Nájemní smlouva**“), na základě které má oprávněný (jako nájemce) v nájmu část pozemku parc. č. 1132/3 a část pozemku parc. č. 1132/1, oba v k.ú. Cheb, za účelem výstavby, provozu, údržby a úprav zařízení veřejné komunikační sítě (základnové stanice) dále specifikovaného.

#### 2.

- 2.1 Povinný ze služebnosti prohlašuje, že je výlučným vlastníkem hmotných nemovitých věcí - pozemku parc. č. 1132/3, druh pozemku trvalý travní porost, o výměře 2561 m<sup>2</sup> (dále jako „**Služební pozemek parc. č. 1132/3**“), pozemku parc. č. 1132/1, druh pozemku trvalý travní porost, o výměře 38223 m<sup>2</sup> (dále jako „**Služební pozemek parc. č. 1132/1**“), pozemku parc. č. 2343/1, druh pozemku ostatní plocha, o výměře 2446 m<sup>2</sup> (dále jako „**Služební pozemek parc. č. 2343/1**“) a pozemku parc. č. 1122, druh pozemku ostatní plocha, o výměře 2717 m<sup>2</sup> (dále jako „**Služební pozemek parc. č. 1122**“), vše v kat. úz. Cheb, obec Cheb, zapsaných na LV č. 1, vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb (uvedené Služební pozemky parc. č. 1132/3, parc. č. 1132/1, parc. č. 2343/1 a parc. č. 1122 dále společně též jako „**Služební pozemky**“).
- 2.2 Oprávněný, resp. jeho právní předchůdce, na základě Nájemní smlouvy a v souladu s platnými právními předpisy nainstaloval na Služebním pozemku parc. č. 1132/3 a na Služebním pozemku parc. č. 1132/1 základnovou stanici pro dočasné zařízení veřejné komunikační sítě, která zahrnuje:
  - anténní stožár s anténami rádiových směrových spojů a rádiových zařízení veřejné komunikační sítě

- související elektronická komunikační zařízení umístěná v technologickém kontejneru
- vzájemné kabelové propojení technologie a antén
- oplocení
- přípojku na veřejný rozvod el. energie, kterážto přípojka se nachází rovněž na Služebném pozemku parc. č. 2343/1 a na Služebném pozemku parc. č. 1122

(v této smlouvě taková základnová stanice se zařízením a příslušenstvím společně i jen jako „**Základnová stanice**“),

Základnová stanice je stavbou, která není součástí Služebného pozemku parc. č. 1132/3 ani Služebného pozemku parc. č. 1132/1 a nepodléhá evidenci v katastru nemovitostí.

- 2.3 Povinný ze služebnosti prohlašuje, že na Služebných pozemcích neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva nebo jiná věcná práva ve prospěch třetích osob, která by jakkoliv bránila zřízení a výkonu práv ze služebnosti dle této smlouvy.

Povinný ze služebnosti dále prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči němu zahájeno insolvenční, exekuční ani vykonávací řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční nebo exekuční návrh anebo návrh na výkon rozhodnutí.

Povinný ze služebnosti prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí neběží ani nehrozí vznik žádného sporu, zejména soudního (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy), vztahujícího se ke Služebným pozemkům, a nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Služebné pozemky určitým způsobem nebo všeobecně a uzavření této smlouvy není v rozporu s žádnou dohodou, ujednáním, předpisem ani rozsudkem nebo soudním příkazem, kterým je povinný ze služebnosti vázán ani s žádnou jinou smlouvou, v níž je povinný ze služebnosti smluvní stranou.

### 3.

- 3.1 Povinný ze služebnosti zřizuje ke Služebným pozemkům služebnost, která zahrnuje:

a) právo oprávněného užívat část Služebného pozemku parc. č. 1132/3 a část Služebného pozemku parc. č. 1132/1 pro umístění Základnové stanice a brát z takové části Služebného pozemku parc. č. 1132/3 a části Služebného pozemku parc. č. 1132/1 užítky, tzn. právo na Služebném pozemku parc. č. 1132/3 a na Služebném pozemku parc. č. 1132/1 umístit a provozovat Základnovou stanici, tj. anténní stožár včetně antén rádiových směrových spojů a antén rádiových zařízení veřejné komunikační sítě, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a příslušenství a oplocení (v připojeném geometrickém plánu vyznačeno jako „věcné břemeno A“), a s tím spojené omezení, spočívající v povinnosti povinného ze služebnosti strpět umístění a provozování Základnové stanice na Služebném pozemku parc. č. 1132/3 a na Služebném pozemku parc. č. 1132/1, zdržet se veškerých činností, jimiž by bylo do práva oprávněného či provozování Základnové stanice zasahováno, či jimiž by byla práva oprávněného či provozování Základnové stanice omezována, jakož i s tím související právo oprávněného umožnit úplatné užívání Základnové stanice nebo její části včetně užívání té části Služebného pozemku parc. č. 1132/3 a části Služebného pozemku parc. č. 1132/1, na nichž se nachází Základnová stanice, třetí osobě za účelem umístění a provozování zařízení sítě elektronických komunikací takové třetí osoby;

b) právo oprávněného jezdit přes Služebný pozemek parc. č. 1132/1 k Základnové stanici (v připojeném geometrickém plánu vyznačeno jako „věcné břemeno B“);

c) právo oprávněného zřídit a vést přes Služebný pozemek parc. č. 1132/1, přes Služebný pozemek parc. č. 2343/1 a přes Služebný pozemek parc. č. 1122 podzemní elektrický kabel přípojky NN a tento kabel užívat a udržovat (v připojeném geometrickém plánu vyznačeno jako „věcné břemeno“) a s tím spojené omezení, spočívající v povinnosti povinného ze služebnosti strpět umístění a provozování elektrického kabelu přípojky NN na předmětných Služebných pozemcích.

Služebnost s oprávněními dle tohoto odstavce 3.1 dále souhrnně jen „**služebnost**“.

- 3.2 Rozsah služebnosti dle čl. 3 odst. 3.1 písm. a) a b), tj. zaměření polohy umístění Základnové stanice a zaměření trasy průjezdu, je vyznačeno v připojeném geometrickém plánu č. 7160-144/2025 ze dne 19.6.2025, který zhotovila společnost GEO-5 spol. s r.o., a který byl potvrzen Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb dne 25.6.2025, č.j. PGP-621/2025-402 a tvoří přílohu číslo 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- Rozsah služebnosti dle čl. 3 odst. 3.1 písm. c), zaměření trasy elektrické přípojky je vyznačeno v připojeném geometrickém plánu č. 7161-144/2025 ze dne 19.6.2025, který zhotovila společnost GEO-5 spol. s r.o., a který byl potvrzen Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb dne 25.6.2025, č.j. PGP-622/2025-402 a tvoří přílohu číslo 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3.3 Služebnost dle této smlouvy se zřizuje na **dobu neurčitou**.
- 3.4 Oprávněný práva odpovídající shora vymezené služebnosti **přijímá** a povinný ze služebnosti se zavazuje a **je povinen tato omezení svého vlastnického práva strpět a v rozsahu stanoveném touto smlouvou se zdržet neoprávněných zásahů do práv oprávněného a poskytovat oprávněnému další plnění uvedená v této smlouvě**.
- 3.5 Oprávnění oprávněného vyplývající ze služebnosti přecházejí na třetí osoby za podmínek uvedených v § 104 odst. 11 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.6 Služebnost zaniká dnem trvalého odstranění Základnové stanice ze Služebného pozemku parc. č. 1132/3 a ze Služebného pozemku parc. č. 1132/1 na základě rozhodnutí oprávněného, o čemž je oprávněný povinen neprodleně informovat povinného ze služebnosti a zároveň je povinen poskytnout povinnému ze služebnosti veškerou součinnost nezbytnou k výmazu služebnosti z katastru nemovitostí. Povinný ze služebnosti není v takovém případě povinen vrátit oprávněnému úplatu za zřízení služebnosti nebo její část.
- 3.7 Povinnosti ze služebnosti vyplývající zatěžují i všechny budoucí vlastníky Služebných pozemků.
- 3.8 Povinný ze služebnosti se v souladu s ustanovením § 2000 odst. 2 občanského zákoníku vzdává práva domáhat se zrušení závazku dle této smlouvy dle § 2000 odst. 1 občanského zákoníku.

#### **4.**

- 4.1 Smluvní strany se dohodly, že za výkon práv oprávněného ze služebnosti dle této smlouvy a za omezení vlastnického práva povinného ze služebnosti je oprávněný povinen uhradit povinnému ze služebnosti jednorázovou úplatu ve výši **720.000,- Kč** plus DPH ve výši 151.200,- Kč, tj. celkem 871.200,- Kč (slovy: osm set sedmdesát jeden tisíc dvě stě korun českých).
- 4.2 Úplata za zřízení služebnosti bude oprávněným uhrazena připsáním příslušné částky na výše uvedený účet povinného ze služebnosti na základě daňového dokladu – faktury vystavené povinným ze služebnosti a doručené oprávněnému do 30 dnů od doručení oznámení příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu služebnosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Oprávněný je povinen uhradit úplatu za zřízení služebnosti do 30 dnů od doručení faktury oprávněnému.

#### **5.**

- 5.1 K účelu realizace práv oprávněného z této smlouvy je tento oprávněn část Služebného pozemku parc. č. 1132/3 a část Služebného pozemku parc. č. 1132/1 specifikovanou v příloze č. 1 této smlouvy na vlastní náklady stavebně upravovat tak, aby vyhovovala jeho potřebám.
- 5.2 Oprávněný si při realizaci výstavby a provozování Základnové stanice a při jakémkoliv vstupu na Služebné pozemky musí počínat tak, aby nedocházelo ke zbytečné újmě na majetku povinného ze služebnosti. V případě, že k újmě dojde v důsledku činnosti oprávněného, oprávněný tuto újmu nahradí, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se oprávněný a povinný ze služebnosti jinak.

- 5.3 Oprávněný je oprávněn umožnit úplatné užívání Základnové stanice nebo její části vč. potřebné části Služebného pozemku v areálu Základnové stanice jiné osobě za účelem umístění a provozování zařízení sítě elektronických komunikací.
- 5.4 Povinný ze služebnosti výslovně prohlašuje, že netrvá na oznamování každého jednotlivého vstupu na Služebné pozemky.
- 5.5 Povinný ze služebnosti se zavazuje, že na Služebných pozemcích neumístí ani neumožní žádnému třetímu subjektu instalaci či provoz takového zařízení, které by mohlo nepříznivě ovlivnit provoz Základnové stanice a na ní umístěných zařízení sítě elektronických komunikací, a to bez předchozího písemného souhlasu oprávněného.
- 5.6 Oprávněný nebo jím pověřený subjekt má právo ničím neomezeného a přímého přístupu k Základnové stanici bez časového omezení, tj. 24 hod. denně, 7 dnů v týdnu.
- 5.7 Základnová stanice je majetkem oprávněného a oprávněný na vlastní náklady zajišťuje její revize, údržbu, opravy a pojištění a péči v oblasti BOZP (bezpečnost a ochrana zdraví při práci) a požární ochrany ve vztahu k Základnové stanici.
- 5.8 Povinný ze služebnosti je povinen svým nákladem udržovat Služebné pozemky v řádném stavu, a není oprávněn požadovat po oprávněném na tuto činnost žádný příspěvek. Oprávněný není dle výslovné dohody povinného ze služebnosti a oprávněného povinen nést náklady na zachování Služebných pozemků ani opravy oprávněným nezpůsobených poškození Služebných pozemků. Oprávněný zajišťuje na svůj náklad jen údržbu, opravy a zachování části Služebného pozemku parc. č. 1132/3 a části Služebného pozemku parc. č. 1132/1 v oploceném areálu Základnové stanice.
- 5.9 Povinný ze služebnosti si je vědom, že oprávněný nabývá služebnost dle této smlouvy za účelem zajištění provozu sítě veřejných telekomunikací a zavazuje se, že mu za tímto účelem poskytne i po vkladu služebnosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí veškerou potřebnou součinnost, zejména pokud jde o udělení případných souhlasů v rámci veřejnoprávních povolovacích procesů souvisejících s činnostmi oprávněného.
- 5.10 Povinný ze služebnosti se zavazuje, že písemně oznámí oprávněnému, že zahájil jednání s třetí osobou o prodeji nebo jiném způsobu zcizení Služebného pozemku parc. č. 1132/3 a Služebného pozemku parc. č. 1132/1 nebo jejich částí a poskytne oprávněnému údaje o případném kupujícím (nabyvateli), výši ceny za prodej Služebného pozemku parc. č. 1132/3 a Služebného pozemku parc. č. 1132/1 nebo jejich částí, resp. jiném protiplnění, a to s ohledem na zasedání orgánů města do 60 dnů od zahájení takového jednání. V případě, že oprávněný do 14 dní od doručení takového oznámení, písemně oznámí povinnému ze služebnosti svůj zájem na koupi Služebného pozemku parc. č. 1132/3 a Služebného pozemku parc. č. 1132/1 nebo jejich částí za stejných podmínek, nebo podmínek v místě a čase obvyklých v případě jiného způsobu zcizení, upřednostní povinný ze služebnosti projedná v orgánech města nabídku oprávněného.

## 6.

- 6.1 Právo odpovídající služebnosti na základě této smlouvy nabude oprávněný jeho vkladem do katastru nemovitostí (den právních účinků vkladu služebnosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí též jako „**Den vzniku služebnosti**“).
- 6.2 Náklady spojené s podáním návrhu na vklad práv služebnosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí (včetně nákladů na zhotovení geometrického plánu) ponese oprávněný. Do doby rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány. Pokud by katastrální úřad vkladové řízení zastavil či návrh na vklad zamítnul, zavazují se strany, že do 15 dnů ode dne právní moci rozhodnutí, kterým bylo řízení zastaveno či návrh na vklad zamítnut, odstraní vady, pro které nebyl vklad proveden, včetně případného uzavření nové smlouvy o zřízení služebnosti a podají návrh znovu.

- 6.3 Smluvní strany podle ustanovení § 548 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku sjednaly rozvazovací podmínku spočívající v právu povinného ze služebnosti od smlouvy odstoupit v případě, že oprávněný ze služebnosti neuhradí jednorázovou úplatou za zřízení služebnosti dle čl. 4 odst. 4.1.

## **Z.**

- 7.1 Tato smlouva o zřízení služebnosti nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
- 7.2 Smluvní strany se dohodly na vyloučení možnosti tuto smlouvu vypovědět.
- 7.3 Tato smlouva se řídí právními předpisy České republiky a bude vykládána v souladu s nimi.
- 7.4 Dnem vzniku služebnosti dle této smlouvy zaniká Nájemní smlouva, tj. smlouva o nájmu nemovitosti (pozemku), č. pronajímatele 1972/05/Soukr., č. nájemce 161120, ze dne 1.9.2005, ve znění dodatku č. 1, jejímž předmětem je užívání části Služebného pozemku parc. č. 1132/3 a Služebného pozemku parc. č. 1132/1 oprávněným. Smluvní strany se výslovně dohodly, že část nájemného dle uvedené Nájemní smlouvy, již uhrazeného oprávněným povinnému ze služebnosti, připadající na období po takovém zániku uvedené Nájemní smlouvy, povinný ze služebnosti vrátí oprávněnému zpět na jeho účet uvedený v záhlaví, a to nejpozději do 30 dnů od úplné úhrady úplaty za zřízení služebnosti dle čl. 4 této smlouvy.
- 7.5 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.
- 7.6 Smluvní strany se dohodly, že všechna oznámení, pokyny, vyzoomění, odstoupení od smlouvy či jiné dokumenty určené v souvislosti s touto smlouvou druhé smluvní straně, budou písemné a musí být druhé smluvní straně prokazatelně odeslány. Písemná forma je splněna i v případě, že dokument je v elektronické podobě, pakliže je doručen z datové schránky smluvní strany do datové schránky druhé smluvní strany. Doručovacími adresami jsou adresy uvedené ve specifikaci oprávněného a povinného v úvodu této smlouvy, případě adresy jejich datových schránek. Každá smluvní strana může změnit svoji doručovací adresu, jestliže toto písemně oznámí druhé smluvní straně alespoň 15 dní předem před takovou změnou.
- 7.7 Povinný ze služebnosti může kontaktovat oprávněného:
- a) ve věcech týkajících se užívání Služebného pozemku a ve smluvních věcech prostřednictvím e-mailu: [najmy.cz@vantagetowers.com](mailto:najmy.cz@vantagetowers.com);
  - b) ve věcech plateb dle této smlouvy prostřednictvím e-mailu: [site-lease.cz@vantagetowers.com](mailto:site-lease.cz@vantagetowers.com) nebo na tel. 778 755 255;
  - c) v mimořádných situacích - potřeba emergency přístupu k Základnové stanici - na tel. 776 977 340. Zaslání e-mailové zprávy na výše uvedené adresy nenahrazuje písemný úkon dle této smlouvy.
- Oprávněný může kontaktovat povinného ze služebnosti ve věcech týkajících se této smlouvy prostřednictvím e-mailu: [bartova@cheb.cz](mailto:bartova@cheb.cz) nebo na tel. 354 440 168, jméno Bc. Renata Bártová.
- 7.8 Pro účely této smlouvy přebírají smluvní strany na sebe nebezpečí změny okolností. Ustanovení § 1765 a § 1766 občanského zákoníku se nepoužijí.
- 7.9 Informace pro subjekt údajů o zpracování osobní údajů v souladu s Nařízením GDPR a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, je dostupná na webové adrese: <https://www.vantagetowers.com/en/our-company/where-we-operate/ceska-republika>.
- 7.10 Na důkaz souhlasu s obsahem a zněním smlouvy o zřízení služebnosti připojují účastníci pod text této smlouvy své podpisy, neboť tato odpovídá jejich svobodné, určité a vážně míněné vůli.

- 7.11 Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, s tím, že každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno k podání na katastrální úřad.
- 7.12 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:  
Příloha 1 – geometrický plán č. 7160-144/2025  
Příloha 2 – geometrický plán č. 7161-144/2025  
Příloha 3 – výpis z katastru nemovitostí (včetně kopie katastrální mapy)  
Příloha 4 – výpis z OR
- 7.13 Tato smlouva podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) a smluvní strany se proto dohodly, že uveřejnění prostřednictvím registru smluv je povinen zajistit povinný ze služebnosti ve lhůtě nejdéle 30 dnů od data platnosti této smlouvy.

**Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. - Zákona o obcích:**

Tímto se potvrzuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno na schůzi Rady města Chebu, usnesením RM č. 676/11/2025 ze dne 06.11.2025.

**Povinný ze služebnosti – Město Cheb**

**Oprávněný – Vantage Towers s.r.o.**

V Chebu, dne 20. 2. 2026

V Praze, dne 30. 1. 2026

Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: Ing. Jan Vrba  
Funkce: starosta

Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: Ing. Jiří Švarc  
Funkce: jednatel

Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: Ing. Petr Uhlík  
Funkce: jednatel