

Smlouva o nájmu části nemovitosti

č. 60211/NS1/INF-000/2025

Smluvní strany:

Statutární město Brno, městská část Brno-Tuřany

se sídlem: Tuřanské náměstí 1, 620 00 Brno
zastoupen: Radomírem Vondrou, starostou
IČO: 44992785/22
DIČ: CZ44992785
Nezapsaný v OR
název banky: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 19-16622621/0100
povinný uveřejnit smlouvu dle z.č. 340/2015 Sb. ANO
plátce DPH

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

T-Mobile Infra CZ s.r.o.

se sídlem: Tomíčková 2144/1, Chodov, 148 00 Praha 4
zastoupení: Mgr. Vladimíra Bačová, na základě pověření
IČO: 144 36 663
DIČ: CZ14436663
zápis v OR: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 365643
Datová schránka: 6n33g5d
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 500131672/0800, SWIFT: GIBACZPX,
IBAN: CZ90 0800 0000 0005 0013 1672
plátce DPH

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce společně dále jen „**smluvní strany**“ a každý samostatně též jen „**smluvní strana**“)

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) a podle § 104 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „**ZEK**“), tuto

smlouvu o nájmu části nemovitosti (dále jen „**smlouva**“)

Smluvní strany, vědomy si svých povinností v této smlouvě obsažených a s úmyslem být touto smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění smlouvy:

Čl. I

Úvodní ujednání

- 1.1 Smluvní strany prohlašují, že splňují veškeré podmínky a požadavky v této smlouvě stanovené a jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit povinnosti v ní obsažené.
- 1.2 Každá ze smluvních stran prohlašuje, že není v úpadku ani v likvidaci a že nebylo vůči ní zahájeno trestní řízení ani insolvenční řízení.
- 1.3 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 129, v obci Brno, zapsaného na LV č. 10001, k. ú. Holásky, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, jehož součástí je budova na adrese Požární 32/1 (dále jen „nemovitost“), a že pronajímatel je oprávněn část nemovitosti specifikovanou v čl. II této smlouvy nájemci pronajmout a že nemovitost není zatížena takovým způsobem, který by bránil jejímu řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy.

Čl. II

Předmět smlouvy

- 2.1 Pronajímatel za podmínek této smlouvy nájemci pronajímá část nemovitosti, a to: část střechy a půdních prostor o výměře 18 m² (dále jen „**předmět nájmu**“) pro umístění zařízení dle odst. 3.1. této smlouvy. Předmět nájmu je vyznačen v příloze č. 1 k této smlouvě.
- 2.2 Předmětem této smlouvy je též právo nájemce umístit v nemovitosti propojující kabelové vedení, a to v rozsahu umožňujícím plně funkční provoz zařízení dle odst. 3.1. této smlouvy včetně možnosti připojení na veřejnou komunikační síť a připojení potenciálních zákazníků nájemce či s ním spojených osob, využívajících prostory v nemovitosti.
- 2.3 Nájemce je s technickým stavem předmětu nájmu seznámen a smluvní strany konstatují, že je způsobilý ke smluvenému užívání.
- 2.4 Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat ode dne účinnosti této smlouvy.

Čl. III

Účel nájmu

- 3.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem výstavby, provozování, údržby, úprav nebo výměn, modernizace a rozvoje telekomunikačních sítí, včetně veškerých koncových a obslužných zařízení (to vše dále jen „**zařízení**“), umožňujících umístění a provozování technologie potřebné pro zajištění provozu veřejných komunikačních sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podnikateli zajišťujícími veřejnou komunikační síť podle ZEK.

Čl. IV

Doba nájmu a doba trvání smlouvy

- 4.1 Nájem se sjednává na dobu určitou 10 let, počínaje dnem účinnosti smlouvy.
- 4.2 Po uplynutí sjednané doby nájmu se tato smlouva za týchž podmínek, za jakých byla původně sjednána, prodlužuje vždy o dalších 10 let, pokud některá ze smluvních stran alespoň 9 měsíců před skončením původně sjednané doby nájmu písemně neupozorní druhou smluvní stranu, že trvá na jejím ukončení ve sjednaném termínu.
- 4.3 Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a **účinnosti 1. 1. 2026.**

Čl. V**Nájemné a platby za služby**

- 5.1 Nájemné si smluvní strany sjednávají ve výši 123.780,41,- Kč ročně.
- 5.2 Nájemné již zahrnuje úhradu případných služeb spojených obvykle s užíváním předmětu nájmu.
- 5.3 Veškeré platby dle této smlouvy budou hrazeny pololetně. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 20. den prvního měsíce příslušného kalendářního pololetí.
- 5.4 Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.
- 5.5 Splatnost poměrné části plateb dle této smlouvy za období ode dne účinnosti této smlouvy do konce prvního kalendářního pololetí účinnosti této smlouvy je 30. den od účinnosti smlouvy, přičemž dnem uskutečnění zdanitelného plnění je v tomto případě 15. den ode dne účinnosti smlouvy. Bude-li nájem zahájen nebo ukončen v průběhu kalendářního roku, je nájemce oprávněn uhradit pouze na částku ve výši přiměřené délce trvání nájmu v daném kalendářním roce. Uhradil-li nájemce před skončením nájmu v průběhu kalendářního roku platby za celý kalendářní rok či jeho část v plné výši, má nárok na vrácení části uhrazené částky, která připadá na období, ve kterém nájem netrval.
- 5.6 V případě prodloužení nájmu s platbami dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat úrok z prodloužení ve výši 0,03 % dlužné částky za každý započatý den prodloužení s platbou.
- 5.7 Pronajímatel je oprávněn jednou ročně upravit výši Nájemného o výši inflace dle průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (ISC) vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem kalendářního pololetí následujícím po úředním oznámení indexu ISC.

Čl. VI**Úhrada nákladů na elektrickou energii**

- 6.1 Dodávka elektrické energie není předmětem této smlouvy. Dodávka elektrické energie je řešena samostatným ujednáním s dodavatelem energie. Nájemné tedy nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii spotřebovanou pro provoz zařízení a technologie.

Čl. VII**Práva a povinnosti smluvních stran**

- 7.1 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a provádět jeho běžnou údržbu. Pokud přesto dojde zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je nájemce povinen tyto škody nahradit, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pronajímatel umožní po celou dobu nájmu nájemci předmět nájmu nerušeně užívat.
- 7.2 Nájemcem provedené úpravy předmětu nájmu (a to i úpravy provedené za doby trvání dosavadní smlouvy, neboť pokračuje závazek pronajímatele poskytovat nájemci PŘEDMĚT NÁJMU k užívání), 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, bude po dobu trvání této smlouvy odepisovat nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu o hodnotu těchto úprav.

- 7.3 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.
- 7.4 Vzhledem k tomu, že zařízení může být provozováno v tzv. sdíleném režimu, může být na/v předmětu nájmu umístěna technologie ve vlastnictví podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť, odlišného od nájemce, přičemž nájemce je k jejímu umístění a provozování v nemovitosti oprávněn a nese za její umístění a provozování plnou odpovědnost.
- 7.5 Nájemce nebo jím pověřený subjekt je oprávněn k neomezenému přístupu do předmětu nájmu a k zařízení včetně kabeláže, a to denně, bez časového omezení, tj. 24 hod. denně, 7 dnů v týdnu.
- 7.6 Nájemce prohlašuje, že umístěné zařízení a technologie splňují veškeré podmínky a normy dle závazných předpisů, nutné pro jejich provoz v České republice. Zároveň nájemce prohlašuje, že zařízení či technologie nejsou zdrojem rušení pro řádně instalovaná zařízení pro příjem televizního či rádiového signálu a neovlivňují zejména funkci STA. Pokud by přesto bylo prokázáno, že zařízení či technologie způsobují takové rušení, zavazuje se nájemce takový závadný stav na vlastní náklady neprodleně odstranit.
- 7.7 Pronajímatel umožní nájemci umístit kabelové propojení mezi jednotlivými prvky nadzemního komunikačního vedení, včetně případného propojení na komunikační síť, a to v rozsahu potřebném k plnění účelu této smlouvy.
- 7.8 Pronajímatel bere na vědomí, že na nemovitosti neumožní, bez předchozího souhlasu nájemce, žádnému třetímu subjektu instalaci či provoz takového zařízení, jehož instalace či provoz se technicky neslučují s provozem zařízení či technologie instalovaných na základě této smlouvy, a to v návaznosti na ustanovení § 100 odst. 1, 2 a 3 ZEK, které upravuje povinnosti provozovatelů takových zařízení. Toto omezení se nevztahuje na stávající zařízení a technologie, které jsou k účinnosti této smlouvy již v provozu.
- 7.9 Pronajímatel se zavazuje po dobu nájmu neprovádět na nemovitosti žádné stavební úpravy, které by nájemci způsobily obtíže či omezily užívání předmětu nájmu, popř. by narušily funkčnost a provozuschopnost zařízení, aniž by si takové stavební úpravy předem písemně odsouhlasil s nájemcem.
- 7.10 Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas dle § 2215 odst. 1 občanského zákoníku, a nájemce je tak oprávněn zřídit T-Mobile Czech republic a.s. užívací právo k předmětu nájmu či jeho části.
- 7.11 Nájemce se zavazuje uzavřít a udržovat po celou dobu trvání nájmu pojištění odpovědnosti za újmu třetích stran na zdraví či na majetku způsobenou činností nájemce.

Čl. VIII

Ukončení smlouvy

- 8.1 Vypovědět smlouvu je možné písemnou výpovědí, a to pouze z následujících důvodů:
- 8.1.1 nájemcem:
- a) pokud pronajímatel přes písemnou výzvu nájemce k nápravě neplní jakoukoliv z podmínek smlouvy a porušení smlouvy trvá déle než 1 měsíc od doručení výzvy k nápravě pronajímateli,

- b) pokud dojde ke změně topologie veřejné komunikační sítě a zařízení či technologie umístěné dle této smlouvy nebude nadále použitelné pro další provoz ve veřejné komunikační síti,
- c) pokud se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý k užití dle účelu této smlouvy,
- d) dojde-li k poškození nebo zničení instalovaného zařízení v takovém rozsahu, že jej nebude možné provozovat,
- e) pokud příslušný stavební úřad neprodlouží možnost užívání předmětu nájmu k užití dle účelu této smlouvy, pokud takové povolení bylo vydáno na dobu určitou,

8.1.2 pronajímatelem:

- a) pokud nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě neplní podmínky smlouvy a porušení smlouvy trvá déle než 1 měsíc od doručení výzvy k nápravě nájemci,
- b) pokud nájemce provádí stavební úpravy nemovitosti bez souhlasu pronajímatele a tyto stavební úpravy neodstraní do 30 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejich odstranění,
- c) pokud bylo z důvodů, které nejsou na straně pronajímatele, pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu nájemcem,
- d) pokud nájemce užívá zařízení v rozporu se smlouvou a s platnými zákony a přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě neodstraní tento závadný stav do 30 dnů ode dne doručení výzvy k nápravě nájemci,
- e) pokud je nájemce bezdůvodně více než o 1 měsíc v prodlení s placením nájemného a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 30denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě.

8.2 Výpovědní doba činí ve všech případech 3 měsíce a počíná běžet posledním dnem kalendářního měsíce, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne posledního kalendářního měsíce výpovědní doby. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena 3. den po odeslání.

8.3 Po ukončení účinnosti této smlouvy je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém byl v době, kdy jej nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak, a to do 30 dnů od ukončení účinnosti této smlouvy.

Čl. IX

Změna smluvních stran

9.1 V návaznosti na ustanovení § 2221 občanského zákoníku, práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou původních smluvních stran. Pronajímatel tímto vyjadřuje svůj souhlas s postoupením této smlouvy na nabyvatele zařízení, dojde-li k převodu vlastnictví k němu. Každá původní smluvní strana musí o plánovaném převodu písemně informovat druhou smluvní stranu alespoň 1 měsíc před dnem

převodu. V případě nesplnění této povinnosti je porušující smluvní strana povinna nahradit druhé smluvní straně případnou vzniklou újmu.

- 9.2 Dochází-li k převodu vlastnického práva či spoluvlastnického podílu na nemovitosti, je pronajímatel povinen seznámit před převodem vlastnického práva příslušného nabyvatele vlastnického práva či spoluvlastnického podílu se zněním této smlouvy.

Čl. X Závěrečná ujednání

- 10.1 Smluvní strany se dohodly, že pro kontakt ve věcech týkajících se této smlouvy budou využívat tyto kontaktní osoby:

10.1.1 za pronajímatele:

Mgr. Jiří Polák, e-mail: polak@turany.cz, tel.: 545 128 231

10.1.2 za nájemce:

jednotný kontaktní e-mail týmu správy smluv: smlouvy@t-mobile-infra.cz

technické záležitosti: pm@t-mobile-infra.cz

V případě bezpečnostního incidentu či jiné události v souvislosti s touto smlouvou je pronajímateli k dispozici 24 hodin denně dispečink nájemce na tel. +420 603 603 550.

- 10.2 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se předmětu této smlouvy. Okamžikem nabytí účinnosti této smlouvy pozbývají účinnosti veškerá ústní a písemná ujednání mezi smluvními stranami, týkající se předmětu této smlouvy, s výjimkou dohod a smluv, na které tato smlouva výslovně odkazuje. Právní jednání smluvních stran z této smlouvy vyvolává jen ty právní následky, které jsou v ní vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona. Pronajímatel na sebe přebírá nebezpečí změny okolností.
- 10.3 Žádné zamýšlené změny této smlouvy nebudou platné ani účinné, pokud nebudou učiněny písemnými číslovanými dodatky k této smlouvě podepsanými zástupci obou smluvních stran. Změna čísla smlouvy, čísla účtu kterékoli ze smluvních stran, kontaktních osob a kontaktních údajů smluvních stran, bude zasláno jako doporučené psaní či jako e-mail zasláný na e-mailovou adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě nebo oznámeno příslušné smluvní straně v souladu s podmínkami této smlouvy, a to osobou oprávněnou jménem oznamující smluvní strany jednat.
- 10.4 Je-li některé z ujednání této smlouvy neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné pouze toto ujednání a platnost a vynutitelnost ostatních ujednání zůstane nedotčena, pokud z povahy, obsahu nebo z okolností, za jakých bylo takové ujednání přijato, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové ujednání bez zbytečného odkladu nahradit ujednáním bezvadným, které bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu ujednání vadného.
- 10.5 Vylučuje se povinnost smluvních stran poskytnout v případě výpovědi nájmu odstupné. Vylučuje se právo v případě porušení této smlouvy zadržet jakýkoliv majetek druhé smluvní strany.
- 10.6 Pohledávky vyplývající z této smlouvy nemůže žádná ze smluvních stran převést anebo postoupit na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.

- 10.7 Pronajímatel tímto bere na vědomí, že zpracování osobních údajů pronajímatele či jeho zástupce ze strany nájemce se řídí Oznámením o ochraně osobních údajů pro smluvní partnery a jejich zástupce, Pronajímatel tímto bere na vědomí, že zpracování osobních údajů pronajímatele či jeho zástupce ze strany nájemce se řídí Oznámením o ochraně osobních údajů pro smluvní partnery a jejich zástupce, jehož aktuální verze se nachází na webových stránkách nájemce www.t-mobile-infra.cz.
- 10.8 Nedílnou součástí smlouvy tvoří tyto přílohy:
Příloha č. 1: Specifikace předmětu nájmu
- 10.9 Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb.:**
Záměr obce pronajmout předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce obce od 15. 10. 2025 do 31. 10. 2025. Pronájem nemovitosti za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen Radou městské části Brno-Tuřany dne 10. 11. 2025 v rámci 88/IX. schůze nadpoloviční většinou hlasů všech členů Rady městské části Brno-Tuřany.
- 10.10 Tato smlouva je uzavřena elektronicky prostřednictvím zaručených elektronických podpisů oprávněných zástupců smluvních stran.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují svoje podpisy.

Nájemce

V Praze dne (dle el. podpisu)

Pronajímatel

V Brně dne (dle el. podpisu)

.....
T-Mobile Infra CZ s.r.o.

Mgr. Vladimíra Bačová
na základě pověření

.....
**Statutární město Brno,
městská část Brno-Tuřany**

Radomír Vondra
starosta

