



202200007422

N Á J E M N Í S M L O U V A

č.: 106-219/2022_LCR

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, PSČ 500 08

IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540

zastoupen Ing. Františkem Musilem, lesním správcem Lesní správy Opava, se sídlem Stará silnice 1872/4, Předměstí, 746 01 Opava

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

jako pronajímatel na straně jedné

a

CETIN a.s.

se sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9

IČ: 04084063, DIČ: CZ04084063

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20623

zastoupena na základě pověření představenstva společnosti Ing. Pavlem Prokešem, manažerem realitních služeb

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

identifikační kód: KIPOD, finanční kód: 27544

jako nájemce na straně druhé

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „smluvní strany“ a každý jednotlivě jako „smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

S M L O U V U

O N Á J M U

(dále jen „Smlouva“):

I.

Předmět Smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s majetkem státu, mimo jiné k níže uvedeným pozemkům, které jsou ve vlastnictví České republiky, a to:

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra v m ²	Pronajímaná výměra v m ²	Katastrální území	LV	Obec
3049/3	Ostatní plocha	382	382	Petřvald u Karviné	2641	Petřvald
3049/4	Zastavěná plocha nádvoří	80	80	Petřvald u Karviné	2641	Petřvald

Uvedené pozemky (dále také „**předmětné pozemky**“) jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat na základě této Smlouvy nájemci předmětné pozemky uvedené v odst. 1. tohoto článku o celkové výměře 462 m² k dočasnému úplatnému užívání (dále jen „**předmět nájmu**“) s tím, že nájemce se zavazuje předmět nájmu využívat výlučně za účelem provozu základnové stanice veřejné komunikační sítě Karviná – Petřvald.
3. Smluvní strany prohlašují, že hranice předmětu nájmu jsou jim spolehlivě známy a nevzbuzují jakýchkoli pochybností.
4. Nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně a dostatečně seznámil a že jej shledává ke dni uzavření této Smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu nájmu dle této Smlouvy. Snímek katastrální mapy s přesným zákresem předmětu nájmu je nedílnou přílohou této Smlouvy.
5. Předmětem Smlouvy nejsou trvalé porosty nacházející se na předmětu nájmu.
6. Z nájmu je vyřazeno právo výkonu myslivosti, rybářské právo a právo těžby nerostů.
7. Předmět nájmu je zakreslený v katastrální mapě, která je nedílnou přílohou č. 1 této Smlouvy.

II.

Účel nájmu

Nájemce se zavazuje předmět nájmu uvedený v článku I. odst. 1. této Smlouvy užívat výlučně **k provozování základnové stanice veřejné komunikační sítě Karviná - Petřvald**, součástí které je stožár, technologický objekt a oplocení ve vlastnictví nájemce (dále jen „**základnové stanice veřejné komunikační sítě Karviná - Petřvald**“). Nájemce je osobou oprávněnou mimo jiné k zajišťování sítí elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, v účinném znění. Předmět nájmu **slouží k podnikání**.

III.

Nájemní doba

1. Pronajímatel na základě této Smlouvy přenechává nájemci a nájemce od pronajímatele přebírá do dočasného úplatného užívání předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. této Smlouvy o celkové výměře 462 m², a to na **dobu určitou od 1.4.2022 do 31.3.2027**.
2. Tato Smlouva může být prodloužena vzájemnou dohodou smluvních stran za podmínky, že nájemce bude řádně plnit veškeré své povinnosti, které mu z této Smlouvy či právních předpisů vyplývají.
3. Před uplynutím sjednané doby lze nájem ukončit písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí z těchto důvodů:

Pronajímatel může písemně vypovědět Smlouvu jestliže:

- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této Smlouvy i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění závadného stavu s určením lhůty ke zjednání nápravy, která nesmí být kratší než třicet (30) dnů
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele k dodatečné úhradě dluhu nájemce s určením lhůty ke zjednání nápravy, která nesmí být kratší než třicet (30) dnů
- c) nájemce se dopustil závažného porušení své povinnosti plynoucí z této Smlouvy, a to i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele k nápravě,
- d) pokud přestanou být plněny podmínky dle ust. §27 odst. 1 z.č. 219/2000 Sb., tj., že pronajímatel předmět nájmu opět potřebuje k plnění funkcí státu nebo k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo v rámci svého předmětu činnosti. V případě výpovědi z tohoto důvodu se pronajímatel zavazuje bez zbytečného odkladu předem informovat nájemce o tom, že o předmět nájmu požádala jiná organizační složka státu ve smyslu ust. § 19a – 19c zákona č. 219/2000 Sb., jakož i o tom, že s předmětem nájmu hodlá sám nadále nakládat jako s majetkem potřebným pro plnění funkcí státu či jiných úkolů vyplývajících z platných právních předpisů, a že tedy podmínky dle ust. §27 odst. 1 z.č. 219/2000 Sb. přestanou být plněny.

Nájemce může písemně vypovědět Smlouvu z těchto důvodů:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmětný pozemek najal

b) z důvodu rekonfigurace sítě

c) pronajímatel porušil své povinnosti vůči nájemci vyplývající z této Smlouvy, a to i přes předchozí písemnou výzvu nájemce k nápravě.

Výpověď se sjednává s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

4. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu vyklidí a předá pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu.

IV.

Cena nájmu

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou. Obě smluvní strany se dohodly na roční výši nájemného následovně:

a) 744,275 -, Kč za 1m² za pozemek p.č. 3049/4 této Smlouvy o výměře 80 m², tj. celkem za pozemek p.č. 3049/4 činí roční nájemné **59 542,- Kč** (slovy: padesát devět tisíc pět set čtyřicet dva korun českých)

b) 28,-Kč/m² za pozemek p.č. 3049/3 této Smlouvy o výměře 382 m², tj. celkem za pozemek p.č. 3049/3 činí roční nájemné **10 696,- Kč** (slovy: deset tisíc šest set devadesát šest korun českých).

Celkové roční nájemné za předmět nájmu tak činí **70 238,- Kč** (slovy: sedmdesát tisíc dvě stě korun českých).

2. Nájemné dle předchozího odstavce tohoto článku je bez daně z přidané hodnoty. K takto ujednanému nájemnému bude tedy připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými a účinnými předpisy o dani z přidané hodnoty pro dané období.

3. Pronajímatel bude nájemné fakturovat 1x ročně, a to vždy k 28.2. běžného roku a toto datum je zároveň datem uskutečnění zdanitelného plnění.

V roce 2022 se bude nájemné fakturovat k 30.6.2022 za dané období roku. Lhůta splatnosti faktury činí 30 kalendářních dnů ode dne jejího doručení nájemci. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele. Úhrada nájemného bude prováděna ve prospěch účtu organizační jednotky pronajímatele uvedeného v záhlaví této Smlouvy. V případě ukončení nájemního vztahu založeného touto Smlouvou v průběhu roku bude poměrně upravena výše nájemného. Faktury musí být zaslány doporučeně na fakturační adresu nájemce:

PODATELNA

CETIN, a.s.

Českomoravská 2510/19, Libeň 190 00 Praha 9,
a musí obsahovat identifikační a finanční kód lokality.

4. Faktura je řádně vystavena, pokud splňuje veškeré náležitosti daňového a účetního dokladu podle příslušných právních předpisů a další náležitosti dle této Smlouvy, pokud byly smluvními stranami dohodnuty. V případě, že faktura nebyla vystavena řádně, je smluvní strana, které je faktura určena, oprávněna fakturu vrátit, a to ve lhůtě pěti pracovních dnů od jejího doručení s uvedením chybných či chybějících náležitostí. Pokud bude faktura v uvedené lhůtě oprávněně vrácena, je smluvní strana, které byla faktura vrácena, povinna řádně vystavit a doručit bezvadnou (opravenou či doplněnou) fakturu, a to ve lhůtě pěti pracovních dnů od jejího vrácení. Nová lhůta splatnosti počíná běžet ode dne doručení bezvadné (tj. opravené či doplněné) faktury nájemci.

5. Nájemné bude na každý další rok valorizováno vždy k 1.1. běžného roku podle skutečně dosažené výše inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem. Míra inflace se zjistí dle úředního sdělení Českého statistického úřadu. Úprava bude provedena na základě faktury pronajímatele, který je oprávněn tuto změnu dorovnat ve faktuře při následující platbě nájemného. K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností nedříve od 1.1.2023.

6. Nájemné bude navýšeno o koeficient 1,3 (tedy o 30% základního nájemného, tj. nájemného bez případného navýšení) za každého dalšího operátora veřejné komunikační sítě, který bude spoluužívat předmět nájmu na základě rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Nájemce o spoluužívání předmětu nájmu dalším operátorem veřejné komunikační sítě písemně vyrozumí pronajímatele bez zbytečného odkladu. Strany této Smlouvy se zavazují, že pokud tato situace nastane, provedou tuto změnu písemným dodatkem ke Smlouvě.

V.

Popis předmětu nájmu

Smluvní strany výslovně upouštějí od popisu předmětu nájmu a obě smluvní strany prohlašují, že je jim stav předmětu nájmu znám.

VI.

Způsob užívání

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat k činnosti a účelu, jak jsou uvedeny v této Smlouvě v jejím plném znění.
2. Nájemce je oprávněn používat stávajících přístupových cest. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nezajišťuje údržbu a průjezdnost těchto přístupových cest.
5. Nájemce přebírá odpovědnost za veškeré jím zaviněné škody, které prováděnou činností nebo porušením smluvních nebo právních povinností pronajímateli vzniknou.
6. Nájemce rovněž ručí za škody způsobené nájemcem pověřenými právníckými či fyzickými osobami v souvislosti s prováděnou činností.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pokud při řádném užívání předmětu nájmu dojde ke škodám na okolních nemovitostech pronajímatele z důvodů na straně nájemce, je nájemce povinen tyto nemovitosti uvést do původního stavu nebo poskytnout finanční náhradu.
2. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné úpravy na předmětech nájmu nad rámec této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce písemně nevyrozumí pronajímatele o spoluužívání předmětu nájmu dalším operátorem veřejné komunikační sítě (čl. IV. bod 6 Smlouvy) sjednává se, že pronajímatel může uplatnit vůči nájemci právo na zaplacení smluvní pokuty 30% základního nájemného.
3. Podnájem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je vyloučen. Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele neumožní na svém objektu zřídit zařízení podobného typu pro další operátory. Porušení tohoto závazku je důvodem k výpovědi této Smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje na vlastní náklad odstranit škody, které na předmětu nájmu jeho činností vzniknou.
5. Nájemce nemůže stavět na předmětu nájmu stavby trvalého charakteru, stavby dočasného charakteru pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.
6. Pronajímatel nemá právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na nebo v předmětu nájmu.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje nevydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání pronajímaných nemovitostí nebo jejich částí vyjma povinností nájemce vyplývajících z obecně závazných právních předpisů (např. povinnosti vydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání předmětu nájmu nebo jeho části v rozsahu stanoveném zákonem č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, v účinném znění).
2. Pronajímatel souhlasí s uložením kabelové přípojky NN přes pozemek parc. č. 3049/3 v rozsahu, jak je uvedeno v situačním výkresu – Příloha k vyjádření č.j. 527503/22, který je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této Smlouvy.
3. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účely dle čl. II. této Smlouvy, resp. v takovém stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Toto ustanovení se netýká trvalých porostů, které se na předmětném pozemku nacházejí. O předání bude

sepsán písemný protokol opatřený číslem této Smlouvy. Termín předání dohodnout s revírníkem panem Weissmannem, tel. č. 725 257 648. Za nedodržení této podmínky je nájemce povinen zaplatit pokutu ve výši **1000,- Kč**. Na tuto částku bude vystavena faktura do 14-ti dnů po ukončení platnosti této Smlouvy. Tím není dotčena povinnost předmět nájmu předat. Pokuta má periodický charakter s intervalem 1 rok.

4. Pro platnost Smlouvy je v souladu se Statutem LČR, zákonem o státním podniku a zákonem o lesích nutný písemný souhlas Ministerstva zemědělství ČR, které rovněž vykonává jménem státu funkci zakladatele (dále jen „**Zakladatel**“) ve smyslu ustanovení § 17 odst. 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů. Zakladatel udělil písemný souhlas s nakládáním s určeným majetkem ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, pod č.j.: 14622/2021-- MZE-16221 ze dne 22. 3. 2021.

IX.

Smluvní pokuta

1. V případě, že by nájemné nebylo zaplacen včas, sjednává se, že pronajímatel může uplatnit vůči nájemci povinnost zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Uplatněním práva na smluvní pokutu není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklou z porušení smluvní povinnosti nájemce.

X.

Kontaktní osoby

1. **pronajímatel:**

Adresa pro doručování: Lesy ČR, LS Opava Stará silnice 1872/4, Předměstí, 746 01 Opava
Kontaktní osoba: Suchánková Jana
Tel.: 956 109 109
Círoková Denisa 956106112
E-mail: jana.suchankova@lesy-cr.cz, denisa.cirokova@lesy-cr.cz

2. **nájemce:**

Adresa pro doručování: CETIN a.s.
Nemovitosti, Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
Kontaktní telefonní linka: +420 800 298 297 - tel. linka pro věci smluvní a správy nemovitostí
Kontaktní e-mail: nemovitosti@cetin.cz - e-mailová adresa pro věci smluvní a správy nemovitostí
Kontaktní telefonní linka: +420 800 250 012 -tel. linka finanční účtárny nájemce pro informace o platbách
Kontaktní telefonní linka: +420 238 463 635 nebo +420 602 301 750 tel. linky na dohledové centrum pro věci technického charakteru
Kontaktní e-mail: nmc.fdran@cetin.cz - 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 odmítl písemnost převzít dnem doručení. Pro případ nemožnosti doručení pošty na adresy shora uvedené, je dnem doručení patnáctý den ode dne jeho odevzdání za účelem poštovní přepravy;
 - c) v případě doručování e-mailem jeho doručení v čitelné podobě.

XI.

Criminal Compliance doložka

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této Smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této Smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících.
2. Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy účastenství), v důsledku tedy jednat tak, aby kterékoli ze smluvních stran nemohla být přičtena odpovědnost podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti jakékoliv ze smluvních stran včetně jejích zaměstnanců podle platných a účinných právních předpisů.
3. Pronajímatel za tímto účelem vytvořil tzv. Criminal Compliance Program Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesycr.cz), a v jeho rámci přijal závazek vymezovat se proti jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavily postupy k prevenci a odhalování takového jednání.

XII.

Compliance program nájemce, ochrana osobních údajů

1. Nájemce přijal a dodržuje interní korporátní compliance program navržený tak, aby byl zajištěn soulad činnosti Nájemce s platnými a účinnými právními předpisy, pravidly etiky a morálky, a zahrnující opatření, jejichž cílem je předcházení a odhalování porušování uvedených předpisů a pravidel (program Corporate Compliance - <https://www.cetin.cz/corporate-compliance>).
2. Nájemce může v některých případech zpracovávat osobní údaje Pronajímatele. Pokud ke zpracování osobních údajů Pronajímatele dojde, je zpracování prováděno vždy v souladu s platnými právními předpisy. Konkrétní zásady a podmínky zpracování osobních údajů Nájemcem jsou dostupné na adrese <https://www.cetin.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju>.

XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Předmět nájmu se nachází ve stavu, který umožňuje užívání za účelem uvedeným v této Smlouvě a nájemce ho v tomto stavu přijímá.
2. Pokud není v této Smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
3. V případě změny identifikačních údajů smluvních stran se tyto zavazují vzájemně se o této skutečnosti písemně informovat.
4. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem jejího 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), v účinném znění, s výjimkou ujednání dle tohoto odstavce, které nabývá účinnosti dnem uzavření této Smlouvy. Uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí nájemce, který o provedení uveřejnění Smlouvy v registru smluv bez zbytečného odkladu písemně vyrozumí pronajímatele.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prostý omylu své vlastnoruční podpisy.
7. Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž 2 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.

Podpisová část je uvedena na následující straně

Přílohy :

Příloha č. 1 - katastrální mapa

Příloha č. 2 - situace širších vztahů se zákresem kabelové přípojky NN

V Opavě dne:

Za pronajímatele: [redacted] 28.4.2022
se sídlem Praha
500 08 Hl
IČ: 42196451
Lesní správa
Stará sílnice, 746 01 Opava

.....
Lesy České republiky, s. p.
Lesní správa Opava
Ing. František Musil

V Praze dne:

21-04-2022

Za nájemce: [redacted]

CETIN a.s.
Českomoravská 2510/19, Libeň
190 00 Praha 9
IČ: 204084063
49

.....
CETIN a.s.
Ing. Pavel Prokeš
manažer realitních služeb, na základě pověření

