

NÁJEMNÍ SMLOUVA – POZEMEK

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Lesy České republiky, s.p.

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

IČO: 421 96 451

DIČ: CZ42196451

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

zastoupený: Ing. Ladislavem Karáskem, lesním správcem, na základě pověření ze dne
19.8.2019

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Uherské Hradiště
číslo účtu: 5559830227/0100

(dále jako „*pronajímatel*“) na straně jedné

a

Vodafone Czech Republic a.s.

se sídlem náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 155 00 Praha 5

IČO: 257 88 001

DIČ: CZ25788001

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vločka 6064

zastoupená: [REDACTED]

bankovní spojení: Citibank
číslo účtu: 2029851107/2600

(dále jako „*nájemce*“) na straně druhé

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

uzavírají v souladu s Rámcovou smlouvou uzavřenou mezi smluvními stranami dne 30.3.2000 (dále také „Rámcová smlouva“) níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o pronájmu pozemků (dále jen „*smlouva*“) určených k dočasnému pronájmu pozemků spojených s provozem sítě Vodafone.

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu svědčí právo hospodařit k níže uvedeným pozemkům, které jsou ve vlastnictví České republiky, a to:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m ²	Pronajímaná výměra v m ²	Katastrální území	LV	Obec
2672/18	Ostatní plocha	12	12	Buchlovice	2485	Buchlovice
2672/22	Lesní pozemek	1004681	15	Buchlovice	2485	Buchlovice
Celkem			27			

Uvedené pozemky (dále také „**předmětné pozemky**“ nebo „**předmět nájmu**“) jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, k. ú. Buchlovice.

2. Pronajímaná část předmětného pozemku p.č. 2672/22 je na základě rozhodnutí Městského úřadu Uherské Hradiště ze dne 17.3.2022, č. j. MUUH-SŽP/17990/2022/SmJ, dočasně odňata z pozemku určeného k plnění funkce lesa, a to po dobu životnosti stavby, nejdéle do 5.4.2072. Toto rozhodnutí je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje přenechat na základě této smlouvy nájemci předmět nájmu v rozsahu pronajímané výměry uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy, tj. 27 m², k dočasnému úplatnému užívání. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat pro umístění a provozování základnové stanice veřejné mobilní sítě elektronických komunikací - kontejneru a souvisejícího zařízení (vzájemné kabelové propojení kontejneru a stožárů).
4. Smluvní strany prohlašují, že hranice předmětu nájmu jsou jim spolehlivě známy a nevzbuzují jakýchkoli pochybností.
5. 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. Situační výkres vyhotovený firmou Suntel Czech s.r.o. s přesným zákresem předmětu nájmu je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy.

II. Nájemní doba

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do nájmu na dobu určitou, a to pěti (5) let **od 1.7.2022 do 30.6.2027**. Účastníci smlouvy v posledním roce nájmu mohou dodatkem smlouvy sjednat pokračování nájmu.
2. Před uplynutím sjednané doby lze nájem ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí z těchto důvodů:

Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu jestliže:

- a) nájemce užívá předmětný pozemek v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného;
- c) nájemce přenechá předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
- d) v případě, že nájemce hrubě porušuje závazky ze smlouvy;

Nájemce může písemně vypovědět smlouvu jestliže:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmětný pozemek najal;
- b) nebude možné dosáhnout účelu nájmu v důsledku rekonfigurace sítě základnových stanic elektronických komunikací bez zavinění nájemce;
- c) technické změny v systému mobilních telefonů narušují nebo znemožňují provoz základnové stanice.

Výpověď se sjednává s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

3. Nájemce se zavazuje, že pronajatý pozemek vyklidí a předá pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu.

III.

Cena nájmu

1. Nájemné bylo sjednáno dohodou v souladu s Rámcovou smlouvou. Obě smluvní strany se dohodly na roční výši nájemného 998 Kč (cena pro rok 2022) za 1 m² zabrané a pronajaté plochy. Celkové roční nájemné za pronájem pozemků dle čl I. odst. 1 činí **26 946 Kč** (slovy: dvacetšesttisícdevětsetčtyřicetšest 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. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel se rozhodl uplatnit na vztah založený touto Smlouvou, tj. nájem pozemků, daň z přidané hodnoty, a to ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
4. Pronajímatel bude nájemné fakturovat dvakrát ročně, a to vždy k 30.6. a k 30.12. příslušného kalendářního roku a toto datum je zároveň datem uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 15 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. 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.

5. Nájemné bude na každé další roky pronajímatelem valorizováno vždy k 1.1. běžného roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, zveřejněného Českým statistickým úřadem. Nájemné bude upravováno bez písemného oznámení nájemci. K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 1.1.2023.

IV.

Popis předmětu nájmu a dohoda o ukončení Smlouvy o umístění zařízení č. Z5002GN ze dne 10.5.2000

1. Smluvní strany výslovně upouštějí od popisu předmětu nájmu a obě smluvní strany prohlašují, že je jim stav předmětu nájmu znám.
2. Pronajímatel a nájemce jsou stranami smlouvy o umístění zařízení č. pronajímatele 13851-105, č. nájemce Z5002GNA ze dne 10.5.2000 (dále jen „smlouva o umístění zařízení ze dne 10.5.2000“), na základě které nájemce užívá pozemek parc. č. 2672/18, k.ú. Buchlovice a na základě které je na předmětu nájmu umístěno zařízení základnové stanice veřejné sítě elektronických komunikací - kontejner a související zařízení (vzájemné kabelové propojení kontejneru a stožárů). Smluvní strany mají zájem dosavadní smluvní vztah založený Smlouvou o umístění zařízení ze dne 10.5.2000 v plném rozsahu nahradit touto smlouvou, na základě které má nájemce zájem na pokračování v umístění zařízení na pozemku parc. č. 2672/18 a dále na části pozemku parc.č. 2672/22, k.ú. Buchlovice a pronajímatel má zájem za podmínek v této smlouvě uvedených umožnit nájemci užívání uvedených pozemků za tímto účelem, a proto k datu účinnosti této nájemní smlouvy pronajímatel a nájemce touto nájemní smlouvou v plném rozsahu nahrazují smluvní vztah založený Smlouvou o umístění zařízení ze dne 10.5.2000. Okamžikem účinnosti této nájemní smlouvy proto Smlouva o umístění zařízení ze dne 10.5.2000 zaniká.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nebudou sepisovat protokol o předání předmětu nájmu, neboť nájemce má již zařízení na předmětu nájmu umístěno na základě smlouvy o umístění zařízení ze dne 10.5.2000, toto zařízení na předmětu nájmu ponechá a bude ho provozovat nadále na základě této smlouvy.

V.

Způsob užívání

1. Nájemce bude předmětné pozemky uvedené v článku I. této smlouvy užívat k činnosti a účelu, jak je uvedeno v této smlouvě v jejím plném znění, tj. k umístění a provozování základnové stanice veřejné sítě elektronických komunikací - kontejner a související zařízení (vzájemné kabelové propojení kontejneru a stožárů).

2. Nájemce je oprávněn používat stávajících přístupových cest, jejichž údržbu a průjezdnost v závislosti na klimatických poměrech bude zajišťovat na vlastní náklady.
3. Po ukončení uvedené činnosti se nájemce zavazuje pozemky na své náklady technicky a biologicky rekultivovat dle příslušného rozhodnutí orgánu státní správy o odnětí pozemků z plnění funkcí lesa (dle plánu sanací a rekultivací schváleného orgánem státní správy).
4. Pokud nebude předmět nájmu předán ke dni skončení nájmu ve stavu, v jakém byl před zahájením činnosti nájemce, s přihlédnutím k účelu nájmu, odpovídá nájemce za škodu vzniklou pronajímateli na předmětu nájmu a je povinen nahradit pronajímateli vzniklou škodu.
5. Nájemce přebírá odpovědnost za veškeré škody, které prováděnou činností nebo porušením smluvních nebo právních povinností vzniknou.
6. Nájemce rovněž ručí za škody způsobené jím najatými právníckými či fyzickými osobami v souvislosti s prováděnou činností.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pokud při řádném užívání dojde zaviněním nájemce ke škodám na okolních nemovitostech pronajímatele, je nájemce povinen tyto nemovitosti uvést do původního stavu nebo poskytnout finanční náhradu.
2. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné úpravy na předmětu nájmu nad rámec této smlouvy bez předchozího souhlasu pronajímatele.
3. Podnájem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je vyloučen. Nájemce se zavazuje, že bez předchozího souhlasu pronajímatele neumožní na svém objektu zřídit zařízení podobného typu pro další operátory. Porušení tohoto závazku je důvodem k výpovědi této nájemní smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje na vlastní náklad odstranit škody, které na předmětu nájmu jeho zaviněním vzniknou.
5. Nájemce nemůže stavět na pozemku stavby trvalého charakteru, stavby dočasného charakteru pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.

VII.

Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje nevydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání pronajímaných nemovitostí nebo jejich částí.
2. Veškeré instalované zařízení zůstane ve výlučném vlastnictví nájemce.

VIII.

Smluvní pokuta

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

IX.

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 kterýkoli 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 jakémukoli ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců podle platných a účinných právních předpisů.
3. LČR jako pronajímatel za tímto účelem vytvořily tzv. Criminal compliance program Lesů České republiky, s. p. (viz www.lesy-cr.cz), a v jeho rámci přijaly závazek vymezovat se proti jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavily postupy k prevenci a odhalování takového jednání.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími. V případě změny právních předpisů se smluvní strany zavazují upravit příslušnou část smlouvy tak, aby odpovídala platné právní úpravě.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

3. Pro platnost této smlouvy je v souladu se Statutem pronajímatele, zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státním podniku“), zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o lesích“), nutný souhlas Ministerstva zemědělství České republiky jako zakladatele propachtovatele (dále jen „zakladatel“), a to ve smyslu ustanovení § 17 odst. 2 zákona o státním podniku. Zakladatel udělil propachtovateli dle zákona o státním podniku předchozí souhlas k nakládání s určeným majetkem prostřednictvím Statutu propachtovatele ze dne 22. 3. 2021, č. j. 14622/2021-MZE-16221, bod 6.5.3. a 6.5.4. Statutu.
4. Smluvní strany se dále dohodly na vydání bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání části předmětného pozemku p.č. 2672/22 v k.ú. Buchlovice o výměře 15 m² v předchozím období od 1.3.2018 do 30.6.2022, a to ve výši ročních plateb stanovených Rámcovou smlouvou. Dle této Rámcové smlouvy jsou po započtení inflací roční sazby následující: rok 2018 – 887,6 Kč/m², rok 2019 – 906,3 Kč/m², rok 2020 – 931,6 Kč/m², rok 2021- 961,5 Kč/m², rok 2022 – 998 Kč/m², vše bez DPH. Za poměrnou část roku 2018 tato částka činí 11162,- Kč, za rok 2019 – 13595,- Kč, za rok 2020 – 13974,- Kč, za rok 2021 – 14423,- Kč a za poměrnou část roku 2022 – 7423,- Kč, vše bez DPH. Celková náhrada bezdůvodného obohacení za výše uvedené období činí **60577,- Kč** bez DPH.
5. Náhrada za bezdůvodné obohacení bude fakturována do 15 dní od oboustranného podpisu této smlouvy, splatnost faktury bude činit 15 dnů.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle 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, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v souladu se zmíněným zákonem, nejdříve však dnem 1.7.2022; smluvní strany pro tyto případy vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním celého znění smlouvy včetně metadat, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem. V ostatních případech tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, nejdříve však ke dni 1.7.2022.
7. Tato smlouva je vyhotovena v počtu 4 stejnopisů, z nichž po dvou vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož níže připojují, prosty omylu, své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

Příloha 1 – Rozhodnutí Městského úřadu Uherské Hradiště ze dne 17.3.2022,
č. j. MUUH-SŽP/17990/2022/SrnJ

Příloha 2 – Situační výkres vyhotovený firmou Suntel Czech s.r.o. s přesným zákresem
předmětu nájmu

V Buchlovicích dne.....

V Brně dne.....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Ladislav Karásek
lesní správce
Lesy České republiky, s.p.

.....

Vodafone Czech Republic a.s.