

NÁJEMNÍ SMLOUVA – POZEMEK

č. smlouvy nájemce: 11091 - JCZEL

č. smlouvy pronajímatele: 170670

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 540zastoupený: [redacted] lesní správy Hořice, na základě pověření
ze dne 13. 9. 2019bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Jičín
číslo účtu: 385060257/0100(dále jako „*pronajímatel*“) na straně jedné**a****Vantage Towers s.r.o.**

se sídlem Závašova 502/5, Nusle, 140 00 Praha 4

IČO: 090 56 009

DIČ: CZ09056009

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vločka 330005

zastoupená: JUDr. Bohumírem Krejčíkem, na základě pověření ze dne 2. 3. 2023

kontaktní osoba: [redacted]

tel.: [redacted]

email: [redacted]

(dále 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 Nájemní smlouvu (dále jen „*smlouva*“):

**I.
Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu svědčí právo hospodařit k níže uvedenému pozemku, který je ve vlastnictví České republiky, a to:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m ²	Pronajímaná výměra v m ²	Katastrální Území	LV	Obec
157/2	ostatní plocha - jiná plocha	96	96	Soběraz	149	Soběraz
Celkem			96			

Uvedený pozemek je zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, k. ú. Soběraz (dále také „**předmětný pozemek**“ nebo „**předmět nájmu**“).

- Pronajímatel se zavazuje přenechat na základě této smlouvy nájemci předmětný pozemek k dočasnému úplatnému užívání.
- Smluvní strany prohlašují, že hranice předmětu nájmu jsou jim spolehlivě známy a nevzbuzují jakýchkoli pochybností.
- 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. Snímek katastrální mapy s přesným zákresem předmětu nájmu je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
- Právo nájmu dle této smlouvy nezahrnuje zejména právo výkonu myslivosti, rybářské právo a právo těžby nerostů.

**II.
Účel nájmu**

Nájemce se zavazuje předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy užívat výlučně k podnikatelským účelům, konkrétně za účelem umístění, přístupu, provozování, údržby a oprav základnové stanice veřejné sítě elektronických komunikací (dále jen „základnová stanice“). Součástí základnové stanice je stožár, technologický objekt, zpevněné plochy a oplocení. Antény na stožáru jsou ve vlastnictví spol. Vodafone Czech Republic a.s., se sídlem nám. Junkových 2808/2, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO: 257 88 001(dále jen „Vodafone Czech Republic“) a společnosti CETIN a.s., se sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, IČO: 040 84 063 (dále jen „CETIN“).

**III.
Nájemné**

- Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši **1 490,68 Kč bez DPH/m²/rok**. Celkové roční nájemné tak činí **143 106 Kč (slovy: jedno**

sto čtyřicet tři tisíc jedno sto šest korun českých) bez DPH. K takto ujednanému nájemnému bude připočtena DPH ve výši dle příslušných právních předpisů.

Uvedené nájemné v sobě zahrnuje navýšení nájmu o koeficient 1,3, tj. o 30 % z důvodu spoluužívání předmětu nájmu společností CETIN. V případě ukončení užívání základnové stanice (potažmo předmětu nájmu) společností CETIN (popřípadě jejím právním nástupcem) bude nájemné od 1. dne měsíce následujícího po ukončení užívání předmětu nájmu spol. CETIN automaticky sníženo o 30 % z příslušné částky nájemného v daném roce. O skončení užívání předmětu nájmu spol. CETIN bude nájemce pronajímatele povinen písemně informovat.

2. Pronajímatel bude nájemné fakturovat 2 x ročně, a to vždy k 30. 6. a k 15. 12. běžného roku a toto datum je zároveň datem uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 30 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání fakturované částky v její plné výši 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 výše celkového ročního nájemného poměrně upravena.
3. 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 ujednány. V případě, že faktura nebyla vystavena řádně, je smluvní strana, které je faktura určena, oprávněna fakturu vrátit, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne jejího doručení s uvedením chybných či chybějících náležitostí. Pokud bude faktura v uvedené lhůtě vrácena oprávněně, je smluvní strana, které byla faktura vrácena, povinna řádně vystavit a doručit bezvadnou (opravenou či doplněnou) fakturu, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne jejího vrácení. Nová lhůta splatnosti počíná běžet ode dne vystavení bezvadné (tj. opravené či doplněné) faktury.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel se rozhodl na vztah založený touto smlouvou, tj. nájem pozemku, uplatnit daň z přidané hodnoty, a to ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
5. Nájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1. 1. aktuálního kalendářního roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců předcházejícího kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem. Nájemné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení nájemci. **K prvnímu zvýšení nájemného o inflaci takto dojde s účinností od 1. 1. 2024.**
6. Dojde-li v průběhu trvání této smlouvy k spoluužívání předmětu nájmu dalším operátorem/společností (mimo spol. CETIN a spol. Vodafone Czech Republic a.s.) bude nájemné dle odst. 1 tohoto článku této smlouvy navýšeno o 30 % aktuálního nájemného za každého dalšího operátora/společnost. O této skutečnosti se nájemce zavazuje pronajímatele neprodleně písemně informovat. Smluvní strany se zavazují, že pokud tato situace nastane v průběhu doby trvání této smlouvy, provedou tuto změnu uzavřením písemného dodatku k této smlouvě.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s ujednáními této smlouvy a v souladu s účinnými právními předpisy a rozhodnutími orgánů veřejné moci.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v souladu s touto smlouvou, zejména řádně a včas.
3. Nájemce se zavazuje na svůj náklad řádně udržovat předměty a zařízení nacházející se na předmětu nájmu, jedná-li se o běžné záležitosti spojené s jeho užíváním.
4. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné stavební úpravy předmětu nájmu či na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu za účelem zjištění jeho stavu a kontroly jeho užívání nájemcem v souladu s touto smlouvou.
6. Nájemci se zakazuje jakékoli kácení či ořez trvalých porostů nacházejících se na sousedním lesním pozemku p. č. 157/1, k. ú. Soběraz v právu hospodařit pronajímatele bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce není oprávněn umístit na předmětu nájmu jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, s výjimkou staveb uvedených v čl. II této smlouvy včetně příslušenství.
8. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, jak nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z této smlouvy.
9. Rozhodne-li příslušný orgán veřejné moci pravomocným rozhodnutím o uložení pokuty pronajímateli v souvislosti s porušením zákonných povinností, k němuž došlo konáním nebo opomenutím nájemce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku ve výši uložené pokuty včetně případných dalších nákladů pronajímatele s tímto spojených, zejména pak nákladů řízení, a to vše do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě.
10. Podnájem předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je vyloučen. Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, neumožní na svém zařízení/objektu zřídit zařízení podobného typu pro další oprátory. Porušení tohoto závazku je důvodem k výpovědi této smlouvy. Nájemce je však oprávněn umožnit na předmětu nájmu a stávajících technologických konstrukcích, umístění a provozování technologických zařízení společnosti CETIN a Vodafone Czech Republic, s čímž pronajímatel vyslovuje souhlas.
11. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady odstranit újmu, která na předmětu nájmu jeho činností nebo činností třetích osob vznikne, a to nejpozději ve lhůtě 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k odstranění újmy.
12. Nájemce se zavazuje neuskładňovat a nelikvidovat odpady vzniklé jeho činností nebo činností třetích osob na předmětu nájmu. Za odvoz odpadu z předmětu nájmu a jeho následnou likvidaci odpovídá výlučně nájemce. Odvoz a likvidaci provede nájemce na vlastní náklady nejpozději do 7 kalendářních dnů od zjištění závadného stavu.

13. Nájemce se zavazuje, že plnění dle této smlouvy bude zajišťovat pouze tak, aby nedocházelo k újmě na okolních lesních porostech nacházejících se na pozemcích, které nejsou součástí předmětu nájmu, a dále rovněž tak, aby nebyly dotčeny zájmy ochrany přírody.
14. Nájemce nese plnou odpovědnost za veškerou újmu, která jím prováděnou činností nebo porušením jeho povinnosti založené touto smlouvou či právním předpisem vznikne pronajímateli či třetím osobám, a to i v případě, že by taková újma vznikla v důsledku činnosti nájemcem pověřených právnických či fyzických osob v souvislosti s prováděnou činností.
15. Smluvní strany ujednaly, že zápis práva nájmu dle této smlouvy do veřejného seznamu se vylučuje.
16. Nájemce se zavazuje nevydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání předmětu nájmu nebo jeho části.

V.

Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení s úhradou nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Vznikem povinnosti nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ani jejím zaplacením není dotčeno ani jinak omezeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti, jejíž splnění je smluvní pokutou zajištěno, a to v plném rozsahu.
3. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 15 dnů od jejího uplatnění.

VI.

Trvání nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci a nájemce od pronajímatele přebírá do dočasného úplatného užívání předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy o celkové výměře 96 m², a to na dobu určitou od **4. 12. 2023 do 3. 12. 2028**.
2. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí dle odst. 3. či odst. 4. tohoto článku smlouvy; výpovědní doba v takovém případě činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Před uplynutím sjednané doby trvání nájmu lze tento skončit písemnou výpovědí ze strany pronajímatele v případě, že:
 - a) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného o dobu delší než 30 kalendářních dnů, a to i přes písemné upozornění pronajímatele,
 - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění závadného stavu a zjednání nápravy,
 - c) nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do užívání (podnájmu) jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,

- d) nájemce porušil jakoukoli ze svých povinností vyplývajících z této smlouvy a nezjednal nápravu, a to i přes písemné upozornění pronajímatele,
 - e) nájemce na předmětu nájmu umístil jakékoli stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Před uplynutím sjednané doby trvání nájmu lze tento skončit písemnou výpovědí ze strany nájemce v případě, že:
- a) nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
 - b) nebude možné dosáhnout účelu nájmu v důsledku rekonfigurace sítě základnových stanic elektronických komunikací, bez zavinění nájemce,
 - c) technické změny v systému elektronických komunikací narušují nebo znemožňují provoz základnové stanice.
5. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účel dle čl. II. této smlouvy, resp. odevzdat jej v takovém stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, tzn. bez jakýchkoli staveb, zařízení či předmětů. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol opatřený datem a podpisy oprávněných zástupců smluvních stran.

VII.

Criminal Compliance doložka

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně, transparentně a v souladu s veškerými právními předpisy, a že takto budou jednat i při jejím plnění.
2. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s touto smlouvou vyvinou maximální úsilí, aby žádné ze smluvních stran nemohla být přičtena trestní odpovědnost podle příslušných právních předpisů.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se zásadami, hodnotami a cíli definovanými Criminal Compliance Programem Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesy.cz/ccp), a že tyto bude v co nejširším možném rozsahu respektovat.

VIII.

Závěrečná ujednání

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.
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“), nutný souhlas Ministerstva zemědělství České republiky jako zakladatele pronajímatele (dále jen „zakladatel“), a to ve smyslu ustanovení § 17 odst. 2 zákona o státním podniku.

4. Zakladatel udělil pronajímateli dle zákona o státním podniku předchozí souhlas k nakládání s určeným majetkem prostřednictvím Statutu pronajímatele ze dne 19. 10. 2022, č. j.MZE-57984/2022-16221, bod 6. 5. 3. Statutu.
5. Nájemce předmět nájmu již oprávněně užívá na základě nájemní smlouvy č. 11091E ze dne 3.12.2003, ve znění dodatků č. 1 až č. 5 (dále jen „původní smlouva“), která se s účinností od data účinnosti této smlouvy nahrazuje touto nájemní smlouvou č. 11091-JCZEL. Pronajímatel a nájemce se s ohledem na uvedené proto dohodli, že nebudou sepisovat protokol o předání předmětu nájmu, neboť nájemce má již základnovou stanici na předmětu nájmu umístěnou na základě původní smlouvy, a tato základnová stanice bude na předmětu nájmu nadále umístěna na základě této smlouvy.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 4.12.2023. Vzhledem k tomu, že 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, je pronajímatel povinen zajistit její uveřejnění v registru smluv do 3.12.2023; smluvní strany vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním celého znění smlouvy včetně metadat, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem.
7. Tato smlouva je vyhotovena v počtu dvou stejnopisů, z nichž po jednom 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.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 - Zákres základnové stanice
Příloha č. 2 – Pověření JUDr. Bohumíra Krejčíka ze dne 2. 3. 2023

V Hořicích dne... 27 -11- 2023

V Brně dne... 21.11.2023

Za pronajímatele:

Za nájemce:

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Redacted name]

JUDr. Bohumír Krejčík

[Redacted address]
LS Hořice
Lesy České republiky, s.p.

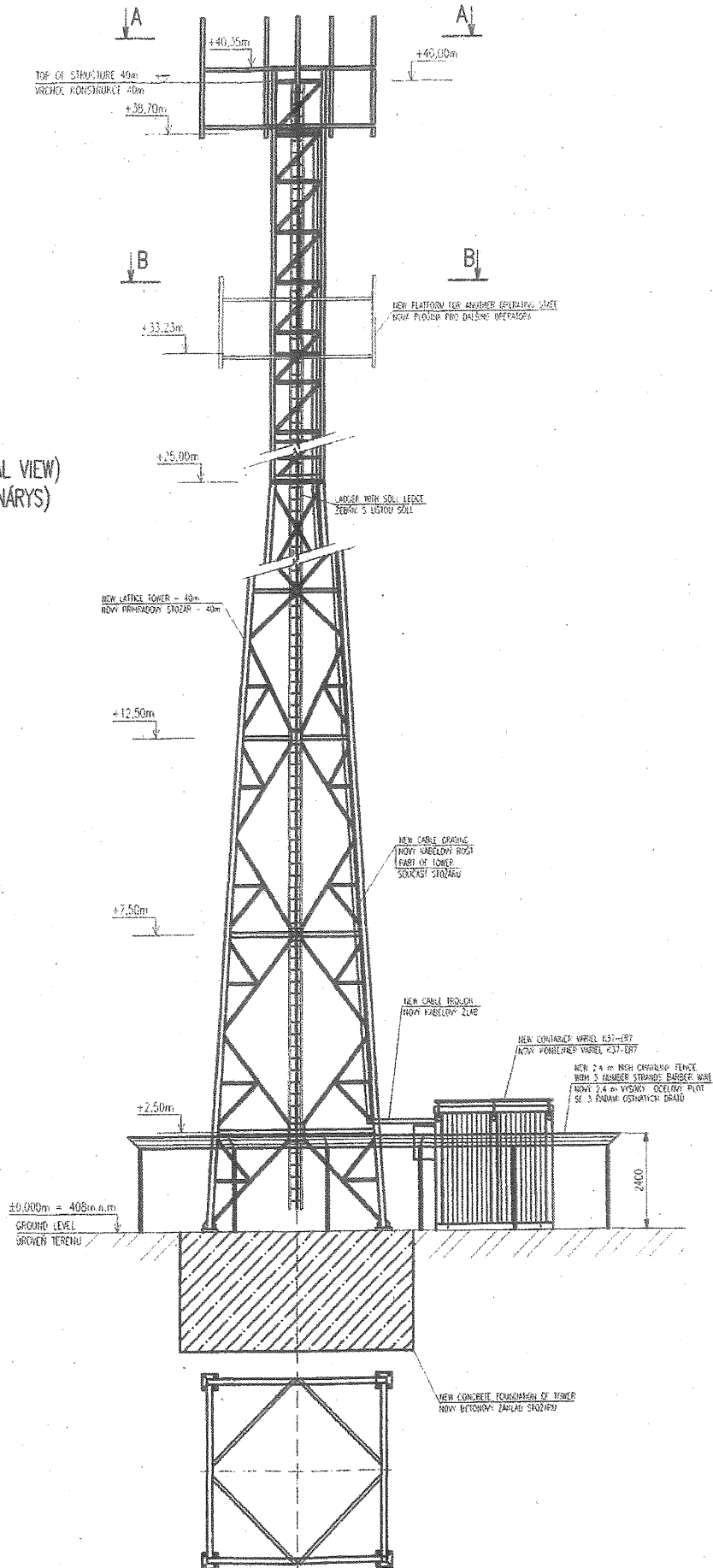
Vantage Towers s. r. o.

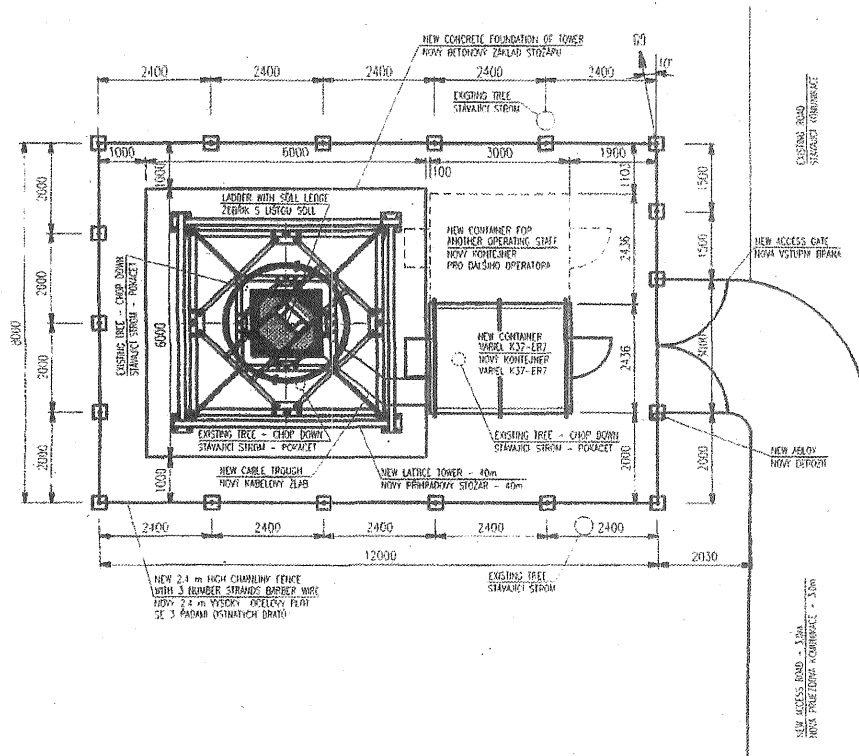
SITE VIEW DRAWING (HORIZONTAL VIEW)
 NÁKRES POHLEDU NA POZICI (NÁRYS)

11091 E

NEW TOWER
 NOVÝ STOŽÁR
 PARC. Č. 157/2
 K.Ú. SOBĚŘÁZ
 ŽELEZNICE

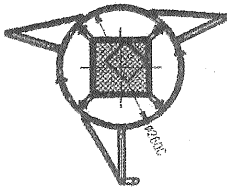
15° 24' 20,9"
 50° 28' 48,4"





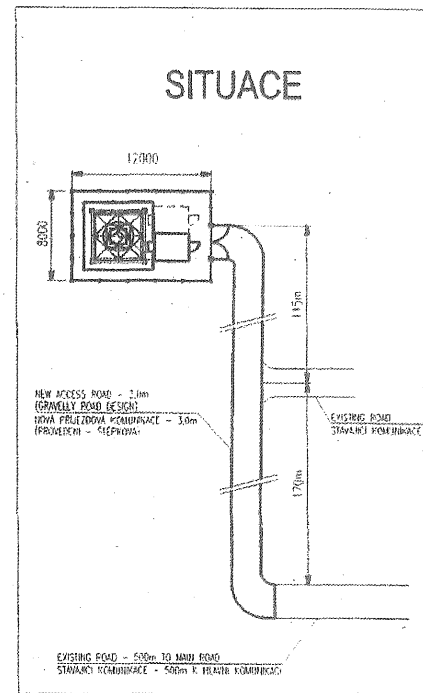
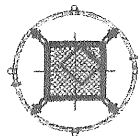
PLATFORM FOR THE ČESKÝ MOBIL
PLOŠINA ČESKÉHO MOBILU

CUT A-A
ŘEZ A-A



PLATFORM FOR
OPERATING STAFF
PLOŠINA PRO DALŠÍHO
OPERÁTORA

CUT B-B
ŘEZ B-B



SITUAČE
SITE LAYOUT PLAN (TOP VIEW)
PLÁN ROZLOŽENÍ STANOVISŤE (PŮDORYS)

11091 E

NEW TOWER
NOVÝ STOŽAR
PARC. Č. 157
K.Ú. SOBĚRÁZ
ŽELEZNICE

15° 24' 20,9"
50° 28' 48,4"

POVĚŘENÍ

Vantage Towers s.r.o., se sídlem Závěšova 502/5, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 090 56 009, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou: C 330005, (dále „Společnost“),

tímto pověřuje

Bohumíra Krejčíka,

zaměstnance Společnosti, datum narození _____ bytem _____
(„Zaměstnanec“),

aby vykonával veškeré úkony spojené s uzavíráním smluv týkajících se zřizování věcných břemen, nájemních smluv, a ostatních smluv vztahujících se k podnikatelské činnosti Společnosti v oblasti budování a údržby základnových stanic a sítí elektronických komunikací v jednotlivých místech České republiky (dále jen „Smlouvy“). Pověřený Zaměstnanec je zejména oprávněn zkoumat podmínky Smluv, kontrolovat plnění ze Smluv, účastnit se jednání a vznášet na nich připomínky, návrhy týkající se Smluv a tyto Smlouvy uzavírat/podepisovat. Toto pověření neopravňuje Zaměstnance ke zcizování nemovitostí;

a aby zastupoval Společnost při všech jednáních na všech úřadech a orgánech veřejné správy ČR v záležitostech výstavby, provozu, oprav, úprav, modernizací a sdílení telekomunikačních stožárů sítě elektronických komunikací, a to zejména na referátech ochrany životního prostředí, na stavebních úřadech, na dotčených správách CHKO a Národních parků, a dále při všech jednáních s příslušnými distribučními společnostmi ohledně způsobů fakturace a řízení souvisejících s posuzováním odběru elektrické energie. Zaměstnanec je zejména oprávněn podávat a přebírat žádosti a jiné písemnosti, podávat návrhy a opravné prostředky a vzdávat se jich a vést jednání jménem Společnosti ve všech výše uvedených záležitostech.

Toto pověření se uděluje na dobu neurčitou.

Pověřený Zaměstnanec je ve výše uvedeném rozsahu a po výše uvedenou dobu oprávněn a pověřen jednat jménem Společnosti samostatně. Pověřený Zaměstnanec není oprávněn dle svého uvážení jmenovat zástupce se všemi či částí oprávnění dle tohoto pověření.


Jiří Švarc
jednatel
Vantage Towers s.r.o.


Petr Procházka
jednatel
Vantage Towers s.r.o.

Toto pověření přijímám v plném rozsahu.

V Brně dne 28.3.2023


Bohumír Krejčík