

Nájemní smlouva

(dále jen „smlouva“)

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), a v souladu s § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“), která byla níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřena mezi smluvními stranami v následujícím znění:

1. Česká republika – Vězeňská služba České republiky

se sídlem Soudní 1672/1a, 140 67 Praha 4

Věznice Heřmanice, Orlovská 670/35, 713 02 Ostrava

zastoupená na základě pověření č.j. VS-28952-55/ČJ-2016-800020-SP ze dne 23. 02. 2024 ředitelem Věznice Heřmanice vrchním radou plk. PhDr. Pavlem Horákem, PhD.

IČO: 00212423

DIČ: CZ00212423

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

2. CETIN a.s.

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

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

zastoupená manažerem realitních služeb, na základě pověření ze dne 27.11.2024, PŘ/4889/2024

IČO: 04084063

DIČ: CZ04084063

bankovní spojení:

číslo účtu:

kód nemovitosti: OSVEM

finanční kód: 47071

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

(společně dále jen „smluvní strany“)

I.

Předmět smlouvy a předmět užívání

1. Pronajímatel prohlašuje, že Česká republika je vlastníkem a Vězeňská služba České republiky je příslušná hospodařit s majetkem státu v areálu Věznice Heřmanice, a to s pozemkem parc. č. 1165/3, jehož součástí je stavba č.p. 670 Objekt č. 1 – Administrativní budova, s pozemkem parc. č. 1165/4 jehož součástí je stavba bez č.p. a s pozemkem parc. č. 1165/1, které jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 283, pro obec Ostravu, katastrální území Hrušov, (dále jen „nemovitost“), a že je jako pronajímatel oprávněn přenechat předmět nájmu nacházející se

v nemovitosti, specifikovaný v odst. 3 tohoto článku 1 smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“) k dočasnému užívání nájemci.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se smlouvou a platit pronajímateli nájemné. S nájmem předmětu nájmu je spojeno i užívání služeb nájemcem, za které se nájemce zavazuje hradit pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
3. Smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání následující předmět nájmu: část pozemku p.č. 1165/1 o výměře 12 m², část střechy budovy č.p. 670 o výměře 8 m² a část střechy budovy bez č.p./č.e. o výměře 8 m². Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu (půdorysu), který tvoří Přílohu č. 1 smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen takovým způsobem, který by nájemci bránil v jeho řádném užívání dle smlouvy.
5. Předmět nájmu je pro pronajímatele dočasně nepotřebný na základě rozhodnutí č.j. VS-204081-1/ČJ-2024-803550-NÁJEM ze dne 20. 9. 2024.
6. Nájemce je podnikatelem zajišťujícím síť elektronických komunikací dle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZEK**“).

II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně za účelem umístění mobilní technologické buňky, anténních stožárů, včetně příslušenství za účelem posílení signálu poskytovatele služeb elektronických komunikací dle ZEKv dané oblasti.
2. Pronajímatel byl s účelem nájmu seznámen a s umístěním mobilní technologické buňky s příslušenstvím souhlasí.
3. Nájemce se zavazuje řádně plnit své povinnosti dle smlouvy a zajistit, aby jakákoliv činnost vykonávaná nájemcem v předmětu nájmu neodporovala dobrým mravům a zájmům pronajímatele stanovených příslušnými právními předpisy České republiky.
4. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro ujednaný účel dle smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, který odpovídá účelu užívání shora uvedenému, a že předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.

III. Nájemné a platební podmínky

1. Za užívání předmětu nájmu je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné, jehož výše se sjednává **v celkové výši 116 300 Kč (slovy: stošestnácttisíctřistakorunčeských) bez DPH za kalendářní rok, tj. měsíčně ve výši 9 692 Kč (slovy: devěttisícšestsetdevadesátdvěkorunyčeské)**. V souladu s právními předpisy nebude účtována daň z přidané hodnoty. Pokud nájem netrvá celý kalendářní měsíc, pak bude nájemné sníženo dle skutečné doby trvání nájmu. Cena nájmu byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 2654 – 52 – 058346/2024, ze dne 8. 8. 2024, vypracovaném soudním znalkyní  Výše nájemného odpovídá výši, která je v lokalitě a v době uzavření této smlouvy obvyklá.
2. Nájemné bude hrazeno měsíčně zpětně (za uplynulý kalendářní měsíc) na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, a to na základě vystavené faktury. Splatnost faktury s náležitostmi účetního dokladu podle § 11

zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, která musí splňovat taktéž náležitosti obsažené v § 435 OZ, je 15 dní ode dne vystavení faktury.

3. Za den splnění platební povinnosti je považován den, ve kterém byla příslušná částka nájemného připsána na bankovní účet pronajímatele.
4. Ocitne-li se nájemce v prodlení se zaplacením nájemného, je pronajímatel oprávněn účtovat mu smluvní úrok z prodlení ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
5. Je-li nájemce v prodlení s úhradou plateb podle výše uvedených odstavců, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení z neuhrazené dlužné částky podle konkrétní faktury za každý, i započatý den prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem, tj. nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Neuhrazení faktury i přes písemné upozornění pronajímatele je také považováno za hrubé porušení sjednaných smluvních podmínek a je důvodem k okamžitému ukončení smluvního vztahu.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude upraveno vždy s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku o průměrnou roční míru inflace (tj. mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřující procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců v prosinci daného roku), publikovanou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Úprava nájemného dle tohoto odstavce bude provedena na základě faktury. Postup dle tohoto odstavce bude uplatněn zpětně od 1. ledna příslušného kalendářního roku.
7. Kromě nájemného je nájemce povinen v souvislosti s užíváním předmětu nájmu hradit pronajímateli na jeho bankovní účet náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle článku IV. smlouvy.

IV.

Úhrada nákladů za služby spojené s nájmem

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci níže uvedené služby spojené s užíváním předmětu nájmu (prostřednictvím dodavatelů služeb):
 - i. elektrickou energii,a nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na tyto služby.
2. Spotřeba elektrické energie bude hrazena dle skutečného odběru měřeného fakturačním elektroměrem č. IEC 62052-11 umístěným na straně pronajímatele. Za počáteční stav fakturačního elektroměru č. IEC 60052-11 bude považován stav ke dni 30. 6. 2025.
3. Elektrická energie bude pronajímatelem fakturována dle ceny vyfakturované pronajímateli dodavatelem elektrické energie. Datum uskutečnění zdanitelného plnění se považuje za uskutečnění dnem zjištění přeúčtované částky.
4. Elektrická energie bude hrazena bez jakékoliv přírážky, provize nebo poplatku, nad rámec poplatků účtovaných přímo dodavatelem elektrické energie, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem, jejíž přílohou bude kopie faktury vystavené dodavatelem elektrické energie.
5. Splatnost faktur činí 15 dnů od data vystavení faktury pronajímatelem. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů, budou obsahovat finanční kód lokality uvedený v záhlaví této smlouvy a budou zasílány datovou schránkou nájemci. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, je nájemce oprávněn vrátit ji pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout datem vystavení opravené faktury pronajímatelem.
6. Zaplacením se rozumí připsání částky na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

7. Ocitne-li se nájemce v prodlení se zaplacením záloh či nedoplatku za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
8. Je-li nájemce v prodlení s úhradou plateb podle výše uvedených odstavců, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení z neuhrazené dlužné částky podle konkrétní faktury za každý den prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem, tj. nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění změn. Neuhrazení faktury i přes písemné upozornění pronajímatele je také považováno za hrubé porušení sjednaných smluvních podmínek a je důvodem k ukončení smluvního vztahu.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu a v tomto stavu je povinen ho svým nákladem udržovat a zajistit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. O odevzdání předmětu nájmu nájemci sepíše smluvní strany písemný protokol, jehož součástí soupis předávaných věcí.
2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci a jím pověřeným osobám, zaměstnancům či dodavatelům přístup do předmětu nájmu a vjezd dopravních prostředků souvisejících s jeho činností v předmětu nájmu, a to za předpokladu splnění zvláštních podmínek vyplývajících z vnitřního předpisu pronajímatele týkajícího se vstupu do areálu a objektů pronajímatele, se kterými nájemce pronajímatel seznámí. Za splnění těchto podmínek ze strany přizvaných osob odpovídá nájemce.
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv na základě předchozí písemné domluvy s nájemcem vstoupit do předmětu nájmu a provést kontrolu jeho užívání, a to vždy za doprovodu nájemce nebo osob nájemcem pověřených. Bez doprovodu nájemce je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu pouze v případě mimořádné události, tj. při ohrožení života, zdraví, majetku nebo bezpečnosti. O vstupu do předmětu nájmu dle předchozí věty je pronajímatel povinen neprodleně po skončení nebezpečí či zásahu uvědomit nájemce.
4. Pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy v případě, že z jeho strany přestanou být naplňovány podmínky uvedené v § 27, odst. 1 ZMS. Oznámení o odstoupení od smlouvy je účinné okamžikem doručení nájemci. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto práva pronajímatele uplatňovat náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli či vůči státu Česká republika a tuto skutečnost podpisem smlouvy bere výslovně na vědomí.
5. Pronajímatel má právo okamžitě odstoupit od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, a to ani po písemném upozornění od pronajímatele s přiměřenou lhůtou k nápravě, zejména v případě když nájemce neplatí včas nájemné za užívání předmětu nájmu nebo zálohy (či nedoplatek) na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, užívá předmět nájmu v rozporu s účelem a podmínkami ujednanými ve smlouvě, porušuje pravidla chování vstupujících osob do areálu a objektů pronajímatele, opakovaně neuposlechne bezpečnostních či jiných pokynů pronajímatele, pozbyde oprávnění k podnikání za jehož účelem užívání sjednal nebo je vůči němu zahájeno řízení o úpadku.
6. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody, ani za škody a ztráty na věcech, které nájemci vzniknou při jeho činnosti nebo v souvislosti s ní.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář výhradně k účelu sjednanému v článku II. smlouvy a předmět nájmu a přilehlé zpevněné plochy je povinen udržovat ve stavu způsobilém pro řádné užívání, přičemž je povinen zajistit řádnou údržbu, hradit náklady na drobné úpravy a náklady na běžnou údržbu. Běžnou údržbou se rozumí zejména údržba kabelových tras na pláštích a střeše budovy.

2. Nájemce je povinen hradit řádně a včas nájemné a náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Stavební úpravy na/v předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž součástí souhlasu musí být i dohoda o úhradě nákladů na tyto stavební úpravy. V případě absence takovéto dohody není pronajímatel v případě skončení nájemního vztahu povinen nahradit nájemci jím účelně vynaložené náklady, případně je nájemce povinen na pokyn pronajímatele uvést předmět na své náklady do původního stavu.
5. Nájemce není oprávněn zřídit třetí osobě nájemní právo k předmětu nájmu. Zřídí-li nájemce třetí osobě nájemní právo k předmětu nájmu, považuje se tato skutečnost za hrubé porušení povinností nájemce a smlouvy; pronajímatel má v takovém případě právo odstoupit od smlouvy.
6. Nájemce je při užívání předmětu nájmu povinen dodržovat zejména předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, protipožární ochrany a hygienické předpisy.
7. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět žádné zásahy do elektroinstalace, a že bude připojovat veškeré elektrické spotřebiče a stroje pouze s platnou revizí a po předchozím souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něho za účelem kontroly jeho řádného užívání nebo v souvislosti s prováděním údržby, odvozu odpadu, opravy či rekonstrukce celého objektu v němž se předmět nájmu nachází, a za tímto účelem je nájemce v případě potřeby povinen přizpůsobit svoji činnost.
9. Nájemce a všechny jím přizvané osoby participující na plnění dle smlouvy jsou během trvání smlouvy i poté povinni zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozví v souvislosti s plněním smlouvy.
10. Nájemce je povinen strpět úkony a související nezbytná omezení, které budou prováděny ze strany pronajímatele, a to zejména z důvodu bezpečnostních opatření, provozních opatření, protiepidemických opatření, stavebních úprav a údržby.
11. Nájemce odpovídá za škody způsobené pronajímateli i z nedbalosti, včetně škod na životním prostředí způsobených v souvislosti s činností prováděnou v předmětu nájmu; nájemce odpovídá i za škody způsobené bez přímé souvislosti s touto činností.
12. Nájemce odpovídá pronajímateli za poškození, zničení a odcizení movitých věcí nalézajících se v předmětu nájmu i za poškození, zničení a odcizení věcí, tvořících jeho nedílnou součást a příslušenství. Seznam movitých věcí, které se nacházejí v předmětu nájmu jsou uvedeny v předávacím protokolu.
13. Žádná Smluvní strana nemá právo, vyjma případu Smlouvou výslovně ujednaného, převést či postoupit Smlouvu, ani jakékoliv své právo nebo povinnost ze Smlouvy nebo z její části třetí osobě.
14. Nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu trvání nájmu udržovat v platnosti pojistnou smlouvu, jejímž předmětem bude pojištění odpovědnosti za škodu na/v předmětu nájmu, i věcech do něho vnesených, stejně tak i pojištění nájemcova provozu a odpovědnosti z něj. Na výzvu pronajímatele je povinen mu tuto pojistnou smlouvu bezodkladně předložit.
15. Po skončení nájmu nebo v případě odstoupení od smlouvy vrátí nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nebo se změnami provedenými v době trvání nájmu, k nimž dal pronajímatel předchozí písemný souhlas. Nájemce je povinen vyklidit a vrátit pronajímateli předmět

nájmu do 15 dnů po skončení nájmu nebo po účinném odstoupení od smlouvy. V případě porušení této povinnosti nájemcem je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu a uvést ho v předešlý stav na náklady nájemce. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli sepíší smluvní strany písemný protokol.

16. Pro případ nesplnění některé z výše uvedených povinností podle čl. VI odst. 1. – 15. této smlouvy se ve smyslu § 2048 OZ sjednává jeho povinnost v takovém případě zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve 1 000,00 Kč (*slovy: tisíckorunčeských*) za každý takový případ, vyjma porušení povinnosti mlčenlivosti dle čl. VI. odst. 9 smlouvy, kde se sjednává povinnost nájemce v takovém případě zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000,00 Kč (*slovy: desettisíckorunčeských*) za každý takový případ porušení mlčenlivosti. Sjednaná smluvní pokuta je splatná na základě faktury vystavené pronajímatelem, a to do 15 dnů ode dne vystavení faktury. Případné uplatnění smluvních pokut nemá vliv na nárok pronajímatele na náhradu vzniklé újmy a nezbujuje nájemce povinnosti dalšího plnění svých závazků dle smlouvy.
17. Nájemce má právo odstoupit od smlouvy, pokud pozbyde oprávnění k podnikání, za jehož účelem užívání sjednal nebo pokud se předmět nájmu stane nezpůsobilý k ujednanému účelu užívání a pronajímatel ani v přiměřené lhůtě na výzvu nájemce nezjedná nápravu stavu.

VII.

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Užívání předmětu nájmu se sjednává **na dobu určitou**, a to **v trvání od 1. 7. 2025 do 30. 6. 2033**. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán, nebo před uplynutím této sjednané doby na základě písemné dohody smluvních stran, písemné výpovědi některé ze smluvních stran či písemným odstoupením od smlouvy.
2. Podmínky výpovědi této smlouvy se řídí obdobně dle ustanovení § 2308 a násl. OZ s tím, že smluvní strany si však sjednávají možnost podání výpovědi i bez uvedení důvodu.
3. Výpovědní doba je tříměsíční. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Odstoupení od smlouvy je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.
5. Prodloužení doby trvání nájmu či opětovné sjednání nájmu s nájemcem se řídí zejména příslušnými ustanoveními OZ, ZMS, popř. Zákonem o zadávání veřejných zakázek.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv, účinnosti tedy nabývá až okamžikem uveřejnění smlouvy v registru smluv. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
2. Právní vztahy touto smlouvou založené a výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky, zejména OZ a ZMS.
3. Změny nebo doplňky smlouvy jsou platné pouze ve formě písemných dodatků, vzestupně číslovaných a podepsaných oběma smluvními stranami, není-li smluvními stranami ujednáno jinak. Věta první tohoto čl. VIII odst. 3 Smlouvy se neuplatní v případě oznámení o úpravě nájemného o průměrnou roční míru inflace dle čl. III odst. 6 smlouvy ani v případě oznámení o změně kontaktních osob dle článku VIII odst. 7 smlouvy, která budou zaslána příslušné smluvní straně způsobem dle čl. VIII odst. 7 smlouvy.
4. Smluvní strany se zavazují k vzájemně vstřícné spolupráci při naplňování předmětu smlouvy.

5. Smluvní strany jsou si při plnění smlouvy vědomy povinností vyplývajících z platných právních předpisů týkajících se ochrany a zpracování osobních údajů, zejména ze zákona č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů a z Obecného nařízení Evropské Unie o ochraně osobních údajů (GDPR). Nájemce je oprávněn zpracovávat osobní údaje, včetně údajů o odsouzených osobách, v rozsahu nezbytně nutném pro plnění smlouvy, za tímto účelem je oprávněn osobní údaje zejména ukládat na nosiče informací, upravovat, uchovávat po dobu nezbytnou k uplatnění práv nájemce vyplývajících ze smlouvy, předávat zpracované osobní údaje pronajímateli, osobní údaje likvidovat, vše v souladu s platnými právními předpisy týkajícími se ochrany a zpracování osobních údajů, zejména se zákonem č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů a s Obecným nařízením Evropské Unie o ochraně osobních údajů (GDPR). Zpracovává-li nájemce osobní údaje, je povinen vést písemné záznamy o činnostech zpracování a na vyžádání je poskytnout pronajímateli nebo dozorovému orgánu a v případě porušení zabezpečení osobních údajů je povinen neprodleně informovat dotčené subjekty údajů a pronajímatele tak, aby pronajímatel mohl splnit oznamovací a/nebo ohlašovací povinnost ve lhůtách stanovených zákonem č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů a Obecným nařízením Evropské Unie o ochraně osobních údajů (GDPR). Nájemce v souladu s platnými právními předpisy dostatečná organizační a technická opatření zabraňující přístupu neoprávněných osob k osobním údajům. Povinnosti nájemce dle tohoto odstavce přetrvávají i po skončení nájmu i po skončení účinnosti smlouvy.
6. Smluvní strany se zavazují prokazatelně a bez zbytečných průtahů vzájemně se informovat o skutečnostech, které nastanou nebo by mohly nastat, a které mají nebo by mohly mít za následek omezení či ukončení naplňování předmětu smlouvy. Smluvní strana, která poruší tuto svou smluvní povinnost, odpovídá druhé smluvní straně za škodu, která jí takovýmto jednáním vznikla.
7. Písemným stykem či pojmem „písemně“ se pro účely Smlouvy rozumí předání zpráv jedním z těchto způsobů:
- v listinné podobě;
 - datovou zprávou prostřednictvím informačního systému datových schránek;
 - e-mailovou zprávou podepsanou zaručeným elektronickým podpisem dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů;
 - e-mailovou zprávou zaslanou z adresy kontaktní osoby smluvní strany na adresu kontaktní osoby druhé smluvní strany, tak jak jsou určeny v tomto čl. VIII odst. 7 smlouvy;
8. Jednostranné právní jednání způsobující zánik smlouvy musí mít podobu samostatně podepsaného dokumentu a musí být doručeno pouze prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo prostřednictvím informačního systému datových schránek nebo jako příloha e-mailové zprávy na adresu kontaktní osoby ve věcech smluvních dle tohoto čl. VIII odst. 7 smlouvy a, je-li právní jednání způsobující zánik smlouvy doručované nájemci, současně na adresu contract_termination@cetin.cz.
9. Ve věcech smlouvy jsou oprávněni jednat:
- Za pronajímatele:

 - Za nájemce:

10. Smluvní strany sjednávají, že práva a povinnosti nájemce vyplývající ze smlouvy nepřecházejí na jeho právního nástupce.
11. Smlouva je podepsána vlastnoručně nebo elektronicky. Je-li smlouva podepsána vlastnoručně, je vyhotovena ve 4 (čtyřech) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po 2 (dvou) z nich. Je-li smlouva podepsána elektronicky, je podepsána pomocí kvalifikovaného elektronického podpisu.

12. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že bezvýhradně souhlasí s jejím obsahem a plně mu rozumí, že smlouva je projevem jejich pravé, vážné a svobodné vůle, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

13. Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto její přílohy:

Příloha č. 1 – Situační plán – půdorys předmětu užívání

Příloha č. 2 – znalecký posudek č. č. 2654 – 52 – 058346/2024

Příloha č. 3 – pověření

V _____ dne _____

plk. PhDr.
Pavel Horák,
Ph.D.

Digitálně podepsal
plk. PhDr. Pavel
Horák, Ph.D.
Datum: 2025.06.27
13:44:13 +02'00'

Za pronajímatele:

Vrchní rada
plk. PhDr. Pavel Horák, Ph.D.
ředitel věznice

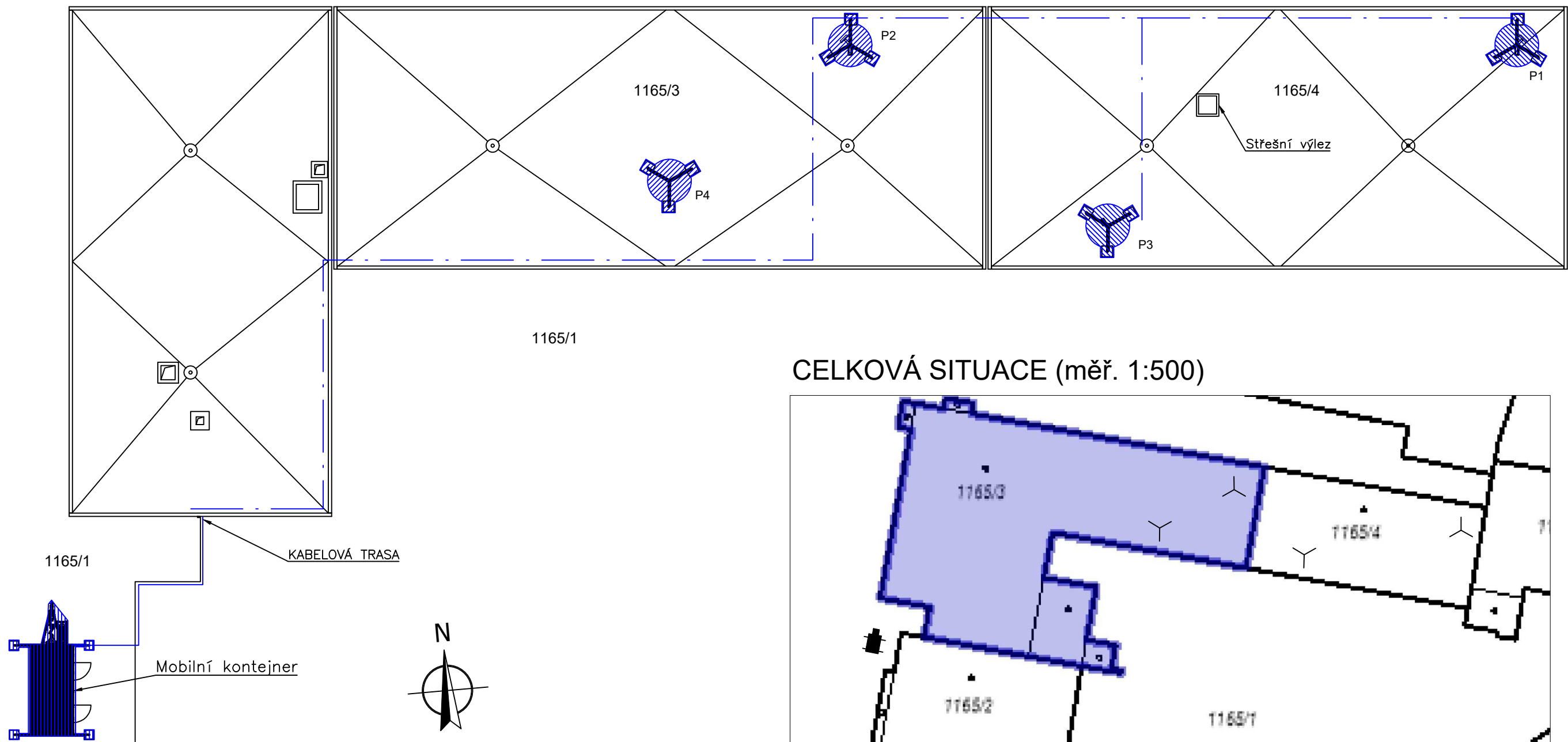
_____ dne _____

 Datum: 2025.06.26
17:37:59 +02'00'

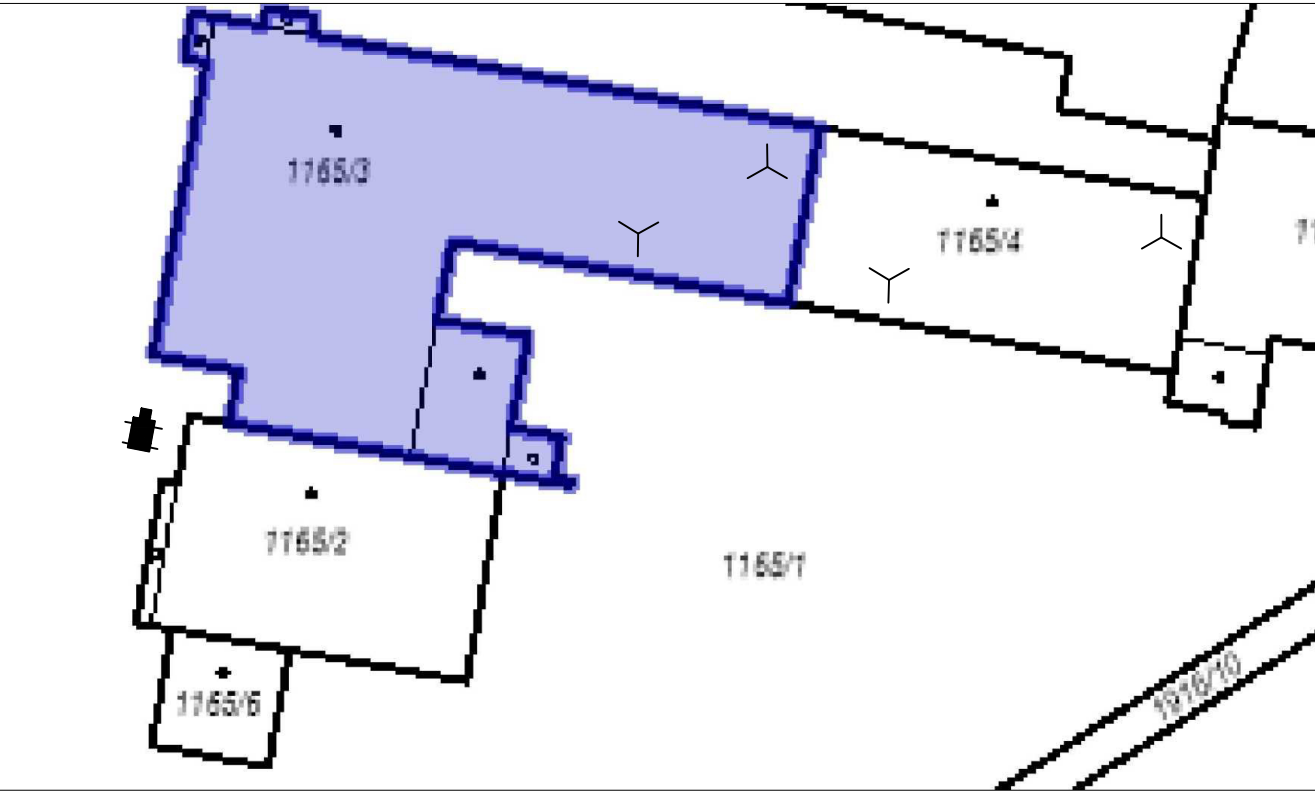
Za nájemce:


manažer realitních služeb
na základě pověření

PŮDORYS (měř. 1:200)



CELKOVÁ SITUACE (měř. 1:500)



PŘÍLOHA č.1 k NS

SITE ID: OSVEM

FINANČNÍ KÓD: 97071

ADRESA: Orlovská 670/35, Ostrava - Hrušov,
parc.č. 1165/1, parc.č. 1165/3, parc.č. 1165/4,
k.ú. Hrušov

- KABELOVÁ TRASA
- ||||| PLOCHA NÁJMU NA POZEMKU parc.č. 1165/1
- /// PLOCHA NÁJMU NA POZEMKU parc.č. 1165/3
- \\ PLOCHA NÁJMU NA POZEMKU parc.č. 1165/4

pronajatý prostor pro antény na střeše budovy na pozemku parc.č. 1165/4	8 m2
pronajatý prostor pro antény na střeše budovy na pozemku parc.č. 1165/3	8 m2
pronajatý prostor pro technologii na pozemku parc.č. 1165/1	12 m2

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2654 - 52 – 058346/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

O ceně obvyklého nájemného části pozemku p.č. 1165/1 a části střechy budovy bez č.p., která je součástí pozemků p.č. 1165/3 a p.č. 1165/4, které jsou evidovány na LV č. 283 v k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okres Ostrava – město, za účelem dočasného umístění mobilní základnové stanice veřejné komunikační sítě pro pokrytí lokality signálem O2.

Znalec:



IC: 7077 1448



Zadavatel:

Vězeňská služba České republiky

IC: 00212423

Soudní 1672/1a

14000 Praha 4

Tento znalecký posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních. 2 vyhotovení obdrží zadavatel a 1 vyhotovení zůstává v archivu znalce. Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Výtisk č.

Podle stavu ke dni: 08.08.2024

Vyhotoveno: V Praze, dne 08.08.2024

Obsah

1. Zadání znaleckého posudku	str. 2
2. Výčet podkladů	str. 2
3. Nález	str. 3
4. Posudek	str. 5
5. Odůvodnění	str. 11
6. Závěr	str. 12
7. Prohlášení	str. 13
8. Znalecká doložka	str. 13
9. Seznam příloh	str. 13

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně obvyklého nájemného části pozemku p.č. 1165/1 a části střechy budovy bez č.p., která je součástí pozemků p.č. 1165/3 a p.č. 1165/4, které jsou evidovány na LV č. 283 v k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okres Ostrava – město, za účelem dočasného umístění mobilní základnové stanice veřejné komunikační sítě pro pokrytí lokality signálem O2.

1.2. Účel znaleckého posudku

Aktualizace ceny obvyklého nájemného části pozemku p.č. 1165/1 a části střechy budovy bez č.p., která je součástí pozemků p.č. 1165/3 a p.č. 1165/4, které jsou evidovány na LV č. 283 v k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okres Ostrava – město, za účelem dočasného umístění mobilní základnové stanice veřejné komunikační sítě pro pokrytí lokality signálem O2, resp. za účelem uzavření budoucí nájemní smlouvy.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Žádné

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka pozemků byla provedena dne 25.16.2016 a dne 22.07.2024 za účasti znalkyně.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informativní výpis z KN, LV č. 283 na pozemek p.č. 1165/1, k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okr. Ostrava - město, ze dne 07.08.2024, stažený z internetu
- Informativní výpis z KN, LV č. 283 na pozemek p.č. 1165/3 a budovu bez č.p./č.ev., k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okr. Ostrava - město, ze dne 07.08.2024, stažený z internetu
- Informativní výpis z KN, LV č. 283 na pozemek p.č. 1165/4 a budovu bez č.p./č.ev., k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okr. Ostrava - město, ze dne 07.08.2024, stažený z internetu

- Snímek z KN mapy, k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okr. Ostrava - město, ze dne 07.08.2024, stažený z internetu, měř.: 1:1000
- Znalecký posudek č. 1697 - 72/2016, ze dne 29.07.2016, vypracován [REDACTED]
- Dodávková smlouva - objednávka číslo č.j.: VS-157389-1/ČJ-2024-803554-OBJ, ze dne 16.07.2024, vypracována [REDACTED]
- Studie dočasného umístění mobilní ZS pro pokrytí lokality signálem O2, zpracována Ing. [REDACTED] se společností Svobodou a syn, v květnu 2016
- Územní plán města Ostravy
- Informace a skutečnosti, zjištěné při místním terénním šetření a sdělené zástupcem objednatele
- Fotodokumentace
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 337/2022 Sb.
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Zákon č. 255/2019 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a zákona o soudních tlumočnících a soudních překladatelích
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- Znalecké standardy, vydány AZO (Asociací znalců a odhadců České republiky)
- Registr smluv (smlouvy.gov.cz)

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 1165/1 a budova bez č.p. vystavěná na pozemcích p.č. 1165/3 a p.č. 1165/4
Adresa předmětu ocenění:	areál věznice Heřmanice, ul. Orlovská 713 00 Ostrava - Hrušov
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava - město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Hrušov
Počet obyvatel:	283 504

Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou pozemky p.č. 1165/1 a p.č. 1165/3 a p.č. 1165/4, jejichž součástí je budova občanské vybavenosti bez č.p./č.ev., evidovány na LV č. 283, v k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okr. Ostrava - město, ve vlastnictví České republiky s příslušností hospodařit s majetkem státu ve prospěch Vězeňské služby České republiky, IČ: 00212423, se sídlem Soudní 1672/1a, Nusle, 140 00, Praha 4.

Celkový popis nemovité věci

Navzájem sousedící pozemky p.č. 1165/1, p.č. 1165/3 a p.č. 1165/4, včetně administrativní budovy bez č.p. leží v jižní části areálu Věznice Heřmanice, která se nachází při ulici Orlovské, v k.ú. Hrušov, v severní okrajové části města Ostravy. Pozemek p.č. 1165/1 je využíván jako parkoviště, manipulační plocha a zelená plocha v jižní části věznice, přičemž jeho jihovýchodní část je volně

přístupná od příjezdové komunikace (základnová stanice je osazena v severozápadní části pozemku - při západní hranici administrativní budovy bez č.p., který je již v uzavřeném areálu věznice). Střešní části vysílače jsou umístěny na severní, resp. severovýchodní části budovy bez č.p. Pozemek leží, dle územního plánu města Ostravy, v zóně občanské vybavenosti. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě, kromě plynu.

z regulativu územního plánu vyplývá :

Občanské vybavení :

Slouží:

občanskému vybavení v samostatných objektech nebo k tomuto účelu vymezených areálech. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická objekty velkého objemu s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

Hlavní využití:

budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb obyvatel širšího území (např. velkoplošné obchody a služby, administrativa, úřady, soudy, kulturní, sportovní, společenská a církevní zařízení, stravování, hotely, koleje, internáty, vědeckotechnologická zařízení, výpravní budovy, nádraží, areály integrovaného záchranného systému, sociální a zdravotnická zařízení – domovy důchodců, charitativní zařízení apod.).

Přípustné využití:

- provozní zázemí staveb a zařízení uvedených v hlavním využití,
- dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště odpovídající kapacitě předmětných zařízení, vestavěná parkovací a odstavná stání, zastávky MHD, parkovací domy, čerpací stanice PHM, servis pro osobní automobily a motocykly, plochy pro zásobování, alternativní druhy dopravy – heliport, lanovky, visuté dráhy apod.,
- technická infrastruktura - inženýrské sítě, telekomunikační zařízení, trafostanice, rozvodny, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, alternativní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery na komunální odpad,
- veřejné prostory a veřejná zeleň, vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- bytové domy,
- lázeňská a rehabilitační zařízení, ústavy pro tělesně a duševně postižené, léčebny dlouhodobě nemocných, vězeňská a nápravná zařízení,
- byty majitelů a správců daného zařízení integrované do hlavního nebo provozního objektu,
- stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Popis jednotlivých pozemků

1. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1165/1

Rovinatý pozemek nepravidelného trojúhelníkového půdorysného tvaru p.č. 1165/1 o celkové plošné výměře 5 595 m², je na LV evidován jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Jedná se o rovinatý pozemek, který je částečně využíván jako parkoviště před Věznicí Heřmanice, a který je volně přístupný z ulice Orlovské. Na cca 2/3 z celkové plocha pozemku se nachází zeleň. Severní okrajová část pozemku již leží ve střežené části nápravného zařízení. Dle územního plánu města Ostravy leží v zóně občanského vybavení. Pozemek současně leží v chráněném ložiskovém území.

2. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 1165/3

Rovinatý pozemek nepravidelného půdorysného tvaru p.č. 1165/3 o celkové plošné výměře 847 m², je na LV evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se o rovinatý pozemek, na kterém je vystavěna severozápadní část administrativní budovy věznice bez č.p./č.ev. Dle územního plánu města Ostravy leží v zóně občanského vybavení. Pozemek současně leží v chráněném ložiskovém území.

3. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 1165/4

Rovinatý pozemek obdélníkového půdorysného tvaru p.č. 1165/4 o celkové plošné výměře 324 m², je na LV evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se o rovinatý pozemek, na kterém je vystavěna východní část administrativní budovy věznice bez č.p./č.ev. Dle územního plánu města Ostravy leží v zóně občanského vybavení. Pozemek současně leží v chráněném ložiskovém území.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Metodika stanovení obvyklého nájemného

Obvyklá cena je definovaná v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího důsledky přírodních, či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku, nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Pro objektivní stanovení obvyklého nájemného lze použít tyto metody :

A. Stanovení obvyklého nájemného porovnávacím způsobem :

Jak vyplývá z **definice obvyklé ceny**, optimálním způsobem jejího zjištění je **cenové porovnání**. Při stanovení obvyklého nájemného porovnávacím způsobem se při výpočtu vychází ze známých realizovaných pronájmů obdobných nemovitostí, resp. pozemků v dané lokalitě, následně se provede porovnání a aplikace na předmětnou nemovitost, resp. pozemek. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným, nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji (pronájmu). Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými nemovitostmi (pozemky), k datu ocenění, volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami. Ocenění pronájmu nemovitostí, resp. pozemků je tedy provedeno cenovým porovnáním na základě ceny, která může být zjištěna např.: z nájemní smlouvy, databáze znalce.... Dále je důležité být v souladu s kritérii, která mohou nájemné ovlivnit – typ obce a její vybavenost, umístění předmětu nájmu v rámci obce, počet obyvatel obce, popřípadě jiná specifická kritéria. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Pokud není k dispozici dostatečný počet vzorků pro stanovení nájemného dle písm. A, případně jsou vzorky nestejnorodé, či je nelze považovat za relevantní pro porovnání, postupujeme dle následujícího odstavce B.

B. Stanovení obvyklého nájemného z porovnávací ceny pozemku:

Druhý způsob stanovení obvyklého nájemného lze odvodit z obvyklé ceny pozemku pomocí míry kapitalizace. Obvyklou cenu pozemku stanovíme porovnávacím způsobem obdobně jako obvyklou cenu nájemného. Při výpočtu následně předpokládáme výnosovou hodnotu rovnou ceně, za kterou by bylo možno pořídit pronajímaný pozemek a z ní stanovíme potřebný roční čistý příjem, který by takovou výnosovou hodnotu vytvořil. Nájemné musí být v takové výši, aby byl pokryt nejen přiměřený zisk, ale i náklady na údržbu, daně... a je tedy nutné tyto výdaje připočíst. Další významnou veličinou je míra kapitalizace, resp. míra výnosnosti. Jako přiměřená míra kapitalizace se jeví 5 % - 10 % z obvyklé ceny nemovité věci, resp. pozemku, podle hodnocení pronajímané nemovité věci, zejména z hlediska atraktivity místa, ve kterém se nachází (výhodnost polohy), druhu nemovité věci a způsobu jeho využití. U lesních a zemědělských pozemků činí míra kapitalizace 2 % - 4%.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely Zákona č. 151/1997 Sb., dle § 2, odst. 4 rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že **účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.**

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Určení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky č. 441/13 v novelizovaném znění č. 434/2023 Sb.:

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Určení tržní hodnoty dle § 1b vyhlášky č. 441/13 v novelizovaném znění č. 434/2023 Sb.:

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c vyhlášky č. č. 441/13 v novelizovaném znění č. 434/2023 Sb.:

- (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
- (2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

4.2. Porovnávací metoda z nájemních smluv

V této části znaleckého posudku uvádím nájemní smlouvy na obdobná telekomunikační zařízení přímo ve městě Ostravě, které jsem dohledala ve veřejně přístupných registrech smluv. Smluv byl dohledán dostatečný počet a na základě těchto vzorků lze stanovit relevantní výši obvyklého nájemného pro umístění základnové stanice.

1. Nájemní smlouva č. OSPRM5 o umístění anténních nosičů telekomunikačního zařízení, kabelových tras a technologických kabinetů na pozemcích p.č. st. 1554, p.č. st. 3370 a p.č. st. 3371, včetně budovy č.p. 1190, k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava

Smlouva o nájmu uzavřená mezi Statutárním městem Ostrava, Městským obvodem Mariánské Hory a Hulváky, IČ: 00845451 a společností Vodafone Czech Republic a.s., IČ: 25788001 na umístění anténních nosičů telekomunikačního zařízení, kabelových tras a technologických kabinetů na pozemcích p.č. st. 1554, p.č. st. 3370 a p.č. st. 3371, včetně budovy č.p. 1190, k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, ze dne 27.06.2017 na adrese Rtm. Gucmana 1554/3 (panelová budova pro bydlení). Nájemné činí 80 000,- Kč/rok (počínaje od r. 2018 upravené o přírůstek spotřebitelských cen, vydaným ČSÚ = 37,7%).

Nájemné :

110 160,- Kč/rok

2. Nájemní smlouva č. VOS25 - OSVYS o umístění anténních nosičů telekomunikačního zařízení, kabelových tras a technologických kabinetů na budově č.p. 446, která je součástí pozemku p.č. 740/27, k.ú. Výškovice u Ostravy, obec Ostrava

Smlouva o nájmu uzavřená mezi Statutárním městem Ostrava, Městským obvodem Ostrava - jih, IČ: 00845451 a společností Vodafone Czech Republic a.s., IČ: 25788001 na umístění anténních nosičů telekomunikačního zařízení, kabelových tras a technologických kabinetů na na budově č.p. 446, která je součástí pozemku p.č. 740/27, k.ú. Výškovice u Ostravy, obec Ostrava, ze dne 11.11.2021 na panelové budově pro bydlení na adrese Výškovická 446/151. Nájemné činí 80 000,- Kč/rok (počínaje od r. 2018 upravené o přírůstek spotřebitelských cen, vydaným ČSÚ = 37,7%).

Nájemné :

115 000,- Kč/rok

3. Smlouva o nájmu části nemovitosti č.104134-000-00 na umístění telekomunikačního zařízení, výstavby, provozování, údržby, úprav nebo výměn, modernizace a rozvoje telekomunikačních sítí, včetně veškerých koncových a obslužných zařízení na budově č.p. 235, která je součástí pozemku p.č. 833/3, k.ú. Radvanice, obec Ostrava

Smlouva o nájmu uzavřená mezi Městskou nemocnicí Ostrava, příspěvkovou organizací, IČ: 00635162 a společností T-Mobile Czech Republic a.s., IČ: 64949681 na umístění telekomunikačního zařízení, výstavby, provozování, údržby, úprav nebo výměn, modernizace a rozvoje telekomunikačních sítí, včetně veškerých koncových a obslužných zařízení na budově č.p. 235, která je součástí pozemku p.č. 833/3, k.ú. Radvanice, obec Ostrava, ze dne 05.12.2019 na dobu 5 let. Zařízení je umístěno na budově pro bydlení na adrese Šmídova 833/7. Nájemné činí 120 000,- Kč/rok.

Nájemné : **120 000,- Kč/rok**

4. Smlouva o nájmu části nemovitosti nebytový prostor č. 802 ve 13. podlaží, společnou chodbu ve 13. podlaží, část vstupního prostoru na půdu ve 13. podlaží, část střešní nástavby a vnitřních svislých a vodorovných konstrukcí a část vnitřního pláště v 1.NP pro umístění, provoz, údržbu, opravy a modernizaci zařízení pro přenos televizního signálu a datových signálů veřejné sítě na budově č.p. 122, která je součástí pozemku p.č. 105/16, k.ú. Dubina u Ostravy, obec Ostrava

Smlouva o nájmu uzavřená mezi Statutárním městem Ostrava, Městským obvodem Ostrava - jih, IČ: 00845451 a společností Vodafone Czech Republic a.s., IČ: 25788001 pro umístění provoz, údržbu, opravy a modernizaci zařízení pro přenos televizního signálu a datových signálů veřejné sítě na budově č.p. 122, která je součástí pozemku p.č. 105/16, k.ú. Dubina u Ostravy, obec Ostrava, ze dne 12.10.2023 na budově Léčebny dlouhodobě nemocných na adrese U Stavisek 235/65. Nájemné činí 102 290,- Kč.

Nájemné : **102 290,- Kč/rok**

5. Nájemní smlouva ev. č. 8640720016 o umístění kabelových vedení, technologií, rozvaděče, anténních stožárů a dalších zařízení na budově č.p. 1349, která je součástí pozemku p.č. st. 1425, k.ú. Zábřeh - VŽ, obec Ostrava

Smlouva o nájmu uzavřená mezi Statutárním městem Ostrava, Městským obvodem Vítkovice, IČ: 00845451 a společností CETIN a.s., IČ: 04084063 o umístění kabelových vedení, technologií, rozvaděče, anténních stožárů a dalších zařízení na budově č.p. 1349, která je součástí pozemku p.č. st. 1425, k.ú. Zábřeh - VŽ, obec Ostrava, ze dne 24.08.2020 na dobu 5 let. Zařízení je umístěno na budově pro bydlení na adrese U Cementárny 1349/31. Nájemné činí 97 137,19 Kč (počínaje od r. 2021 upravené o přírůstek spotřebitelských cen, vydaným ČSÚ = 32,8%).

Nájemné : **128 998,- Kč/rok**

6. Nájemní smlouva ev. č. 22496 – OSSMB, 8640720008 o umístění anténních nosičů telekomunikačního zařízení, kabelových tras, technologických kabinetů a konstrukcí výlezových plošin a žebříků na části střechy, obvodovém zdivu a půdním prostoru na budově č.p. 829, která je součástí pozemku p.č. 936/14, k.ú. Vítkovice, obec Ostrava

Smlouva o nájmu uzavřená mezi Statutárním městem Ostrava, Městským obvodem Vítkovice, IČ: 00845451 a společností Vodafone Czech Republic a.s., IČ: 25788001 o umístění anténních nosičů telekomunikačního zařízení, kabelových tras, technologických kabinetů a konstrukcí výlezových plošin a žebříků na části střechy, obvodovém zdivu a půdním prostoru na budově č.p. 829, která je součástí pozemku p.č. 936/14, k.ú. Vítkovice, obec Ostrava, ze dne 05.04.2022 na budově pro bydlení na adrese Štramberská 829/4. Nájemné činí 96 790,- Kč (počínaje od r. 2023 upravené o přírůstek spotřebitelských cen, vydaným ČSÚ = 25,8%).

Nájemné : **121 762,- Kč/rok**

7. Nájemní smlouva ev. č. 8640720015 o umístění a provozování zařízení umožňující umístění a provozování technologie pro zajištění sítí a poskytování služeb elektronických komunikací na budově č.p. 778, která je součástí pozemku p.č. 688/4, k.ú. Vítkovice, obec Ostrava

Smlouva o nájmu uzavřená mezi Statutárním městem Ostrava, Městským obvodem Vítkovice, IČ: 00845451 a společností CETIN a.s., IČ: 04084063 o umístění a provozování zařízení umožňující umístění a provozování technologie pro zajištění sítí a poskytování služeb elektronických komunikací na budově č.p. 778, která je součástí pozemku p.č. 688/4, k.ú. Vítkovice, obec Ostrava, ze dne 24.08.2020 na budově s komerčním využitím (pošta) na adrese Šalounova 778/18. Nájemné činí 101 193,39 Kč (počínaje od r. 2021 upravené o přírůstek spotřebitelských cen, vydaným ČSÚ = 32,8%).

Nájemné : **134 385,- Kč/rok**

Tabulka nájemních smluv:

obec :	katastrální území :	umístění zařízení :	nájemné/rok bez DPH :
Ostrava	Mariánské Hory	střecha + chodba	110 160,00 Kč
Ostrava	Výškovice u Ostravy	střecha + chodba	115 000,00 Kč
Ostrava	Radvanice	střecha + strojovna	120 000,00 Kč
Ostrava	Dubina u Ostravy	střecha + chodba	102 290,00 Kč
Ostrava	Zábřeh - VŽ	střecha + půda	128 998,00 Kč
Ostrava	Vítkovice	střecha + půda	121 762,00 Kč
Ostrava	Vítkovice	střecha + půda	134 385,00 Kč

základní cena pozemku :*	koeficienty přepočtu :	nájemné po přepočtu :
3 023,00 Kč	1,05*0,95*1,00	109 885,00 Kč
3 023,00 Kč	1,05*0,95*0,98	112 418,00 Kč
2 423,00 Kč	1,10*0,95*1,00	125 400,00 Kč
3 023,00 Kč	1,05*0,95*1,00	102 034,00 Kč
3 598,00 Kč	1,00*0,98*0,95	120 097,00 Kč
3 023,00 Kč	1,05*0,98*0,95	119 028,00 Kč
3 598,00 Kč	1,00*0,98*0,95	125 112,00 Kč
Průměr :		116 282,00 Kč

*základní cena pozemky vychází z aktuálního cenového předpisu, kdy pro k.ú. Hrušov činí 3 598,- Kč/m²

k1 = koeficient základní ceny pozemku

k2 = koeficient umístění mobilní základnové stanice

k3 = koeficient polohový

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Úkolem znalce je stanovení obvyklého nájemného části pozemku p.č. 1165/1 a části střechy budovy bez č.p., která je součástí pozemků p.č. 1165/3 a p.č. 1165/4, které jsou evidovány na LV č. 283 v k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okres Ostrava – město, za účelem dočasného umístění mobilní základnové stanice veřejné komunikační sítě pro pokrytí lokality signálem O2. Jedná se o pozemek p.č. 1165/1 a budovu bez č.p./č.ev, která je součástí pozemků p.č. 1165/3 a p.č. 1165/4, která leží v jižní části areálu Věžnice Heřmanice, a která se nachází při ulici Orlovské, v k.ú. Hrušov, v severní okrajové části města Ostravy, v okrese Ostrava – město, v Moravskoslezském kraji. V západní části pozemku p.č. 1165/1 (při západní stěně budovy bez č.p./č.ev) je umístěna základnová stanice a napájecí kabel, při severním okraji střechy budovy jsou osazeny dva gravitační stožáry a na celé střeše je potom rozvedena kabeláž k anténám. V souladu s metodikou stanovení obvyklého nájemného (viz část 4.1. tohoto znaleckého posudku) bylo v části 4.2 tohoto znaleckého posudku stanoveno obvyklé nájemné za umístění technologie a zařízení pro šíření mobilního signálu O2 na základě sedmi nájemních smluv na obdobná zařízení, které byly nalezeny přímo na území města Ostravy. Nájemné bylo upraveno třemi koeficienty k1 – k3. Pokud jsou koeficienty = 1, znamená to, že je vzorek nájemní smlouvy srovnatelný s lokalitou, kde je stanovováno nájemné, je-li k1 – k3 menší, než 1, z toho vyplývá, že nájemní smlouva je v daném parametru lepší a naopak. Nájemné, které vyplývá z nájemních smluv, je v obdobné cenové hladině.

5.2. Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v souladu s platnou legislativou, metodikou ocenění a oceňovacími standardy.

Pro určení obvyklého nájemného :

A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, informace od zástupce zadavatele posudku a z nájemních smluv na obdobné komodity přímo v Ostravě

B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.

D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny, resp. obvyklého nájemného

E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla určeno obvyklé nájemné nemovitých věcí.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je určit obvyklé nájemné části pozemku p.č. 1165/1 a části střechy budovy bez č.p., která je součástí pozemků p.č. 1165/3 a p.č. 1165/4, které jsou evidovány na LV č. 283 v k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okres Ostrava – město, za účelem dočasného umístění mobilní základnové stanice veřejné komunikační sítě pro pokrytí lokality signálem O2.

6.2. Odpověď

Obvyklé nájemné za účelem dočasného umístění mobilní základnové stanice veřejné komunikační sítě pro pokrytí lokality signálem O2 na části pozemku p.č. 1165/1 a části střechy budovy bez č.p., která je součástí pozemků p.č. 1165/3 a p.č. 1165/4, které jsou evidovány na LV č. 283 v k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okres Ostrava – město, po zaokrouhlení činí :

Obvyklé nájemné činí:

116 300,- Kč

Slovy : stošestnácttisíctřistakorunčeských/rok

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky správnosti znaleckého posudku jsou podrobně popsány v textu tohoto znaleckého posudku. Závěry znaleckého posudku odpovídají úsudku a erudici znalce.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 058346/2024 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 43/2024. Odměna byla sjednána smluvně.

8. PROHLÁŠENÍ

Znalec dle § 127 a, odst. 1 Občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnost o nepodjatosti dle § 11, odst. 1 Zák. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících), nebo které by jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 Trestního zákoníku.

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

V Praze, dne 08.08.2024



9. SEZNAM PŘÍLOH

1. Informativní výpis z KN, LV č. 283 na pozemek p.č. 1165/1, k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okr. Ostrava - město, ze dne 07.08.2024, stažený z internetu 1 str.
2. Informativní výpis z KN, LV č. 283 na pozemek p.č. 1165/3, k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okr. Ostrava - město, ze dne 07.08.2024, stažený z internetu 1 str.
3. Informativní výpis z KN, LV č. 283 na pozemek p.č. 1165/4, k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okr. Ostrava - město, ze dne 07.08.2024, stažený z internetu 1 str.
4. Snímek z KN mapy pozemků, k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okr. Ostrava - Město, měř.: 1:1000 1 str.
5. Studie dočasného umístění mobilní ZS pro pokrytí lokality signálem O2, zpracována  se společností Svobodou a syn, v květnu 2016 - část 3 str.

celkem :

7 str.

POVĚŘENÍ

Obchodní korporace **CETIN a.s.**, se sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, IČ 04084063, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 20623 („**Společnost**“), zastoupená níže podepsanými členy představenstva, tímto pověřuje zaměstnance pana


Manažer realitních služeb

adresa pro doručování: CETIN a.s., se sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, ID datové schránky: qa7425t

k tomu, aby za Společnost:

- podepisoval smlouvy o koupi cizích nemovitostí, a to až do částky 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých) bez DPH,
- podepisoval smlouvy o nájmu či podnájmu cizích nemovitostí, včetně movitého majetku a služeb souvisejících s nájmem či podnájmem, a to až do částky 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých) bez DPH,
- podepisoval smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti), a to až do částky 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých) bez DPH, jakož i smlouvy o jakékoli změně nebo zrušení věcného břemene (služebnosti),
- podepisoval smlouvy o nájmu a podnájmu nemovitostí ve vlastnictví Společnosti, včetně movitého majetku a služeb souvisejících s nájmem či podnájmem, a to až do částky 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých) bez DPH,
- podepisoval smlouvy ke zřizování nových odběrných míst (na odběr energií, plynu, vody a tepla), a to až do částky 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých) bez DPH,

a to vše včetně jednání, která mají za následek změnu nebo ukončení shora uvedených právních vztahů;

a dále, aby za Společnost:

- činil právní jednání ve vztahu k orgánům státní správy, samosprávy a organizacím, a to vše ve věcné působnosti spadající do územního plánování a stavebního řádu, předával a přebíral staveniště,
- činil právní jednání ve věci zápisu staveb, změn druhu a způsobu užívání staveb a nemovitostí ve vlastnictví Společnosti,
- činil prohlášení před notářem, kdy o takovém prohlášení je vydáváno osvědčení, jako o právně významné skutečnosti, přičemž taková skutečnost se bude týkat nabývání vlastnického práva Společnosti k nemovitostem,
- činil prohlášení a podpisoval dokumenty vyjadřující souhlas Společnosti jako vlastníka nebo spoluvlastníka nemovitosti dotčené stavbou třetích osob, se stavbou, popř. s jejím umístěním a



užíváním (zejména, nikoli však výlučně pro případy určené ustanovením § 96 odst. 3, § 105 odst. 1, § 110 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů),

- činil právní jednání v elektronické aukci či veřejné dražbě jakéhokoli druhu, jejímž předmětem je aukce movitého či nemovitého majetku, podepisoval dokumenty nezbytné pro účast v takové elektronické aukci či veřejné dražbě, účastnil se jí a činil další jednání k nabytí movitého nebo nemovitého majetku draženého v elektronické aukci či veřejné dražbě Společností.

Pro finanční limit a určování hodnoty nemovitostí Společnosti pro účely prodeje nemovitostí platí následující pravidla:

- a) finanční limit se uplatní i při uzavírání více smluv s jednou osobou (kumulace při souběhu smluv);
- b) hodnota nemovitostí se určuje podle hodnoty, podle níž je daná věc vedena v účetnictví Společnosti; nelze-li tuto částku určit tímto způsobem, pak se vychází z ceny obvyklé, kterou určí nezávislá osoba.

Finanční limit při nabytí, nájmu nebo podnájmu nemovitostí výše se posuzuje dle následujících kritérií:

- a) dle konkrétní částky uvedené ve smlouvě, kterou má dle smlouvy jednorázově uhradit Společnost nebo
- b) dle souhrnné částky, kterou se Společnost zavazuje hradit po dobu, po níž má smlouva trvat nebo po kterou smlouvu nelze vypovědět anebo
- c) dle nejvyšší částky připadající na období jakéhokoli 1 roku v průběhu platnosti smlouvy.

V případě možnosti rozdílných výkladů se smlouva vždy posuzuje podle výkladu, jehož výsledkem je vyšší částka.

U zpětného pronájmu („*lease back*“) se finanční limit uplatňuje zvlášť za každou nemovitost, která je předmětem smlouvy o zpětném pronájmu.

Zaměstnanec má právo činit jednání, včetně přijímání písemností, nezbytná k zabezpečení práv a povinností Společnosti, a to na území České republiky.

Pověření je platné do 20.11. 2025, včetně. Platnost pověření rovněž končí ukončením pracovního poměru.

V Praze dne uvedeného na obrazu elektronického podpisu níže.

CETIN a.s.

Představenstvo

Toto pověření je elektronicky podepsáno, obraz elektronického podpisu naleznete níže, metadata užitých certifikátů jsou obsažena ve vlastnostech dokumentu.

