**Nájemní smlouva č. SPA-2025-800-000098**

**CHEVAK Cheb, a.s.**

se sídlem Tršnická 4/11, Hradiště, 350 02 Cheb

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn. B 367

IČO: 49787977

DIČ: CZ49787977

zastoupená Mgr. Davidem Bracháčkem, předsedou představenstva, a Ing. Milanem Míkou, místopředsedou představenstva

bankovní spojení a č.ú: Komerční banka, a.s.; 14102331/0100

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**CETIN a.s.**

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

IČO: 04084063

DIČ: CZ04084063

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 20623

zastoupená Ing. Pavlem Prokešem, manažerem realitních služeb, na základě pověření

identifikační kód: **CHVOJ;** finanční kód: **29447**

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce jednotlivě dále jako „**Smluvní strana**“, společně jako „**Smluvní strany**“)

uzavírají dne, měsíce a roku níže uvedeného dle ustanovení § 2201 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) tuto

**NÁJEMNÍ SMLOUVU**

(dále jen „**Smlouva**“)

**Čl. I**

**ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 500/15, pozemku parc. č. 500/17 a pozemku parc. č. 500/18, vše v katastrálním území Vojtanov, obec Vojtanov, zapsané na LV č. 83 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb (dále společně jen jako „**Pozemky“**).
2. 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**“).
3. Smluvní strany si potvrzují, že nájem dle Smlouvy je bez přerušení pokračováním nájmu, ujednaného nájemní smlouvou uzavřenou dne 1. 11. 1996 mezi právním předchůdcem Pronajímatele, společností Chebské vodovody a kanalizace a.s., IČO: 49787977, jako pronajímatelem a právním předchůdcem Nájemce, společností EuroTel Praha spol. s r.o., IČO: 15268306, jako nájemcem, ve znění dodatku č. 1 až 4 (dále jen „**Původní smlouva**“).

**Čl. II**

**PŘEDMĚT NÁJMU A ÚČEL NÁJMU**

1. Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání Smlouvy a za podmínek Smlouvou ujednaných přenechat Nájemci do užívání části Pozemků určené zákresem do katastrální mapy dle přílohy č. 1 Smlouvy a o výměře určené v téže příloze (dále jen „**Předmět nájmu**“) k umístění a provozu přípojného vedení veřejné infrastruktury, tj. přípojky nízkého napětí (dále společně jen „**Komunikační vedení a zařízení**“), a Nájemce se zavazuje Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu platit nájemné ve výši a dle podmínek ve Smlouvě ujednaných a Předmět nájmu užívat výhradně k účelu ujednanému Smlouvou.
2. Účelem nájmu je umístění, provoz, údržba a opravy Komunikačního vedení a zařízení (dále jen „**Účel nájmu**“).
3. Smluvní strany si potvrzují a souhlasí, že Předmět nájmu byl Pronajímatelem předaný a Nájemcem převzatý dle Původní smlouvy*.*

**Čl. III**

**NÁJEMNÉ, DALŠÍ PLATBY A PLATEBNÍ PODMÍNKY**

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli ode dne nabytí účinnosti Smlouvy za užívání Předmětu nájmu čtvrtletně nájemné ve výši **26 041,81 Kč** (slovy: dvacet šest tisíc čtyřicet jedna korun českých osmdesát jedna haléřů) bez daně z přidané hodnoty (dále jen „**Nájemné**“). Nájemné za jeden rok tak činí **104 167,24 Kč** (slovy: jedno sto čtyři tisíc jedno sto šedesát sedm korun českých dvacet čtyři haléřů) bez daně z přidané hodnoty.

Daň z přidané hodnoty bude k Nájemnému připočtena ve výši určené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZDPH**“).

1. Nájemné bude Nájemce hradit na základě daňových dokladů vystavených Pronajímatelem. Pronajímatel vystaví daňový doklad vždy nejdříve k datu uskutečnění zdanitelného plnění, datem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí, za které je Nájemné hrazeno. Není-li Smlouva účinná po celé kalendářní čtvrtletí/, náleží Pronajímateli Nájemné poměrně snížené odpovídající době účinnosti Smlouvy v daném kalendářním čtvrtletí.
2. Smluvní strany ujednávají, že Pronajímatel není povinen zajistit po dobu nájmu žádné služby.
3. Pronajímatel je povinen Nájemci umožnit připojení na přívod elektrické energie se samostatným měřením odběru. Spotřebovanou elektrickou energii ve výši hodnoty spotřebované elektrické energie dle skutečného odběru odečteného na elektroměru instalovaném v Budově, Nájemce hradí přímo Pronajímateli na základě samostatné dohody o poskytování služeb.
4. Jakýkoliv daňový doklad vystavený dle Smlouvy bude obsahovat veškeré náležitosti stanovené příslušnými právními předpisy zejména ZDPH včetně čísla bankovního účtu, na který má být platba provedena a finančního kódu lokality uvedeného v hlavičce Smlouvy. Je-li Pronajímatel plátcem daně z přidané hodnoty, je povinen uvést na každém daňovém dokladu, vystaveném dle Smlouvy, pro úhradu platby dle Smlouvy pouze bankovní účet vedený u poskytovatele bankovních služeb v České republice, který správce daně v souladu se ZDPH zveřejnil způsobem umožňujícím dálkový přístup (dále jen „**Oznámený účet**“). Bude-li na daňovém dokladu uveden jiný než Oznámený účet, má Nájemce právo poukázat příslušnou platbu na kterýkoli Oznámený účet Pronajímatele. Úhrada platby na Oznámený účet (tj. účet odlišný od účtu uvedeného na daňovém dokladu) je Smluvními stranami považována za řádnou úhradu plnění dle Smlouvy. Zveřejní-li příslušný správce daně v souladu s § 106a ZDPH způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že Pronajímatel je nespolehlivým plátcem, nebo má-li být platba za zdanitelné plnění uskutečněné Pronajímatelem v tuzemsku poskytnuta zcela nebo zčásti bezhotovostním převodem na účet vedený poskytovatelem platebních služeb mimo tuzemsko (§ 109 ZDPH), má Nájemce právo zadržet z každé fakturované platby za poskytnuté zdanitelné plnění daň z přidané hodnoty a tuto (aniž k tomu bude vyzván jako ručitel) uhradit za Pronajímatele příslušnému správci daně. Po provedení úhrady daně z přidané hodnoty příslušnému správci daně v souladu s tímto čl. III. Smlouvy je úhrada zdanitelného plnění Pronajímateli bez příslušné daně z přidané hodnoty (tj. pouze základu daně) Smluvními stranami považována za řádnou úhradu dle Smlouvy (tj. základu daně i výše daně z přidané hodnoty), a Pronajímateli nevzniká žádný nárok na úhradu případných úroků z prodlení, penále, náhrady škody nebo jakýchkoli dalších sankcí vůči Nájemci, a to ani v případě, že by mu podobné sankce byly vyměřeny správcem daně
5. Daňový doklad Pronajímatel zašle na adresu sídla Nájemce, do datové schránky Nájemce nebo na adresu elektronické pošty FA\_Cetin@cetin.cz. Daňový doklad zaslaný na adresu elektronické pošty určenou v předchozí větě musí obsahovat zaručený elektronický podpis nebo být zabezpečen jakýmkoliv jiným certifikátem uznávaným právním řádem České republiky. Splatnost daňového dokladu vystaveného na základě a v souladu se Smlouvou činí třicet (30) dnů ode dne doručení Nájemci.
6. V případě, že daňový doklad neobsahuje některou náležitost dle tohoto čl. III Smlouvy nebo obsahuje nesprávné údaje, má Nájemce právo ve lhůtě splatnosti vrátit daňový doklad Pronajímateli s uvedením důvodu vrácení. Doba splatnosti daňového dokladu se ruší a nová lhůta splatnosti v původní délce počne znovu běžet ode dne bezprostředně následujícího po doručení Nájemci nově a řádně vystaveného nebo opraveného daňového dokladu.
7. Je-li Nájemce v prodlení se zaplacením jakéhokoli peněžitého závazku dle Smlouvy je povinen uhradit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

**Čl. IV**

**PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

1. Práva a povinnosti Pronajímatele:
2. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému Účelu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému Účelu nájmu a zajistit Nájemci nerušený výkon práv dle čl. II odst. 2 Smlouvy.
4. Úpravy Pozemků, stavební práce v/na Pozemcích nebo změny v/na Pozemcích, v jejichž důsledku může dojít k jakémukoliv, byť i nepodstatnému omezení výkonu práv dle čl. II odst. 2 Smlouvy, je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci nejméně třicet (30) dnů předem, na adresu elektronické pošty Nájemce určenou v příloze č. 2 Smlouvy.
5. Pronajímatel je povinen Nájemci, osobám Nájemcem zmocněným nebo pověřeným a osobám, které zajišťují provoz na zařízení či technologie umístěných na Předmětu nájmu, umožnit přístup k Předmětu nájmu
6. Převádí-li Pronajímatel na třetí osobu vlastnické právo k Pozemkům nebo k jejich částem, seznámí budoucího vlastníka Pozemků či jejich části se Smlouvou a jejími podmínkami, seznámení prokáže Nájemci; Pronajímatel písemně, některým ze způsobů dle čl. IX odst. 3. písm. a) až c) Smlouvy, informuje Nájemce o záměru převést vlastnické právo k Pozemkům nebo k jejich částem a o změně vlastnictví k Pozemkům nebo k jejich částem.
7. Práva a povinnosti Nájemce:
8. Nájemce má právo Komunikační vedení a zařízení modernizovat a rozvíjet, včetně práva na Komunikační vedení a zařízení umístit další zařízení nebo technologii.
9. Nájemce má právo po celý rok, dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dní v týdnu užívat Předmět nájmu a má právo za účelem přístupu k Předmětu nájmu nevýhradně užívat i související prostory; stejné právo má osoba Nájemcem pověřená nebo zmocněná a/nebo osoba, která zajišťuje provoz zařízení či technologie umístěných na Předmětu nájmu.

**Čl. V**

**DOBA NÁJMU**

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, do 31. 12. 2040 (dále jen „**Doba nájmu**“).

**Čl. VI**

 **ZRUŠENÍ SMLOUVY**

1. Smlouvu lze zrušit (i) písemnou dohodou Smluvních stran, (ii) výpovědí danou z důvodů ujednaných ve Smlouvě, (iii) odstoupením od Smlouvy.
2. Nájemce má právo vypovědět Smlouvu v případě, že:
3. je Nájemci v rozporu se Smlouvou znemožněn nebo podstatně omezen výkon oprávnění dle čl. II odst. 2. Smlouvy a Pronajímatel nezjedná nápravu ani do patnácti (15) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce; nebo
4. pro provozní nebo technické důvody vyřadí Nájemce Komunikační vedení a zařízení zveřejné komunikační sítě zajišťované Nájemcem.
5. Pronajímatel má právo vypovědět Smlouvu v případě, že Nájemce je v prodlení se zaplacením Nájemného nebo jiné platby ujednané Smlouvou, a dlužnou částku neuhradí ani do třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele;
6. Smluvní strany ujednávají, že:
7. výpověď musí mít písemnou formu a musí v ní být uveden důvod, pro který příslušná Smluvní strana Smlouvu vypověděla;
8. výpovědní doba činí šest (6) měsíců a počíná běžet od prvého (1.) dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi příslušné Smluvní straně;
9. Smluvní strany ujednávají, že (i) Smlouvu lze zrušit jen z důvodů uvedených v tomto čl. VI odst. 2. a odst. 3. Smlouvy, přičemž Smluvní strany vylučují možnost kterékoliv Smluvní strany zrušit Smlouvu výpovědí bez výpovědní doby, (ii) odstoupit od Smlouvy lze pouze pro porušení Smlouvy, které je ve Smlouvě určeno jako podstatné porušení Smlouvy.
10. Pozbude-li Smlouva účinnosti, Nájemce Předmět nájmu vyklidí a uvede Předmět nájmu do původního stavu, ve kterém jej převzal k užívání. O vyklizení a odevzdání Předmětu nájmu bude mezi Smluvními stranami sepsán protokol.

**Čl. VII**

 **OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ A COMPLIANCE**

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

**Čl. VIII**

**ÚPLATKÁŘSTVÍ, NEKALÉ PLATBY, SANKCE**

1. Pronajímatel prohlašuje, že:
2. on sám ani členové jeho statutárního a kontrolního orgánu, ani jeho ovládající osoby, ani osoby přímo či nepřímo ovládané stejnou ovládající osobou jako Pronajímatel, nejsou osobami:
3. zařazenými na sankčním seznamu vydaném příslušným sankčním orgánem (zahrnující mimo jiné orgány v Evropské unii, Spojených státech amerických, Spojeném království, Švýcarsku a orgány OSN), ani
4. nejednají v rozporu s platnými sankčními předpisy, a že
5. není v právním vztahu s osobou zařazenou na sankčním seznamu.
6. Pronajímatel se zavazuje, že:
7. nebude porušovat ani obcházet sankční předpisy, a
8. přímo či nepřímo nezpřístupní jakékoli finanční prostředky jiné osobě, která porušuje nebo obchází sankční předpisy nebo je zařazená na sankční seznam.
9. Pronajímatel se dále zavazuje, že nebude přímo ani nepřímo nabízet, slibovat nebo poskytovat finanční či jiný prospěch jiné osobě v úmyslu vyvolat či odměnit nesprávný výkon příslušné funkce nebo činnosti, ani takový prospěch nepřijme, nebude žádat ani si jej nedá slíbit.
10. V případě, že Pronajímatel, člen jeho statutárního nebo kontrolního orgánu nebo jeho ovládající osoba bude kdykoli zařazena na sankční seznam, je Nájemce v takovém případě oprávněn:
11. do doby, kdy Pronajímatel, člen jeho statutárního a kontrolního orgánu, a jeho ovládající osoba, budou vyřazeni ze sankčního seznamu, odmítnout:
12. převzetí a/nebo přijmout plnění poskytnuté Pronajímatelem,
13. poskytnutí plnění Pronajímateli,
14. odstoupit od Smlouvy.

**Čl. IX**

**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Smlouva se řídí Občanským zákoníkem a ZEK.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy 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 (dále jen „**Zákon o registru smluv**“); dnem nabytí účinnosti Smlouvy pozbývá Původní smlouva účinnosti. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do dvaceti čtyř (24) dnů po uzavření Smlouvy uveřejnit její obsah a tzv. metadata a splnit další povinnosti v souladu se Zákonem o registru smluv. Pronajímatel se zavazuje doručit Nájemci potvrzení o uveřejnění Smlouvy dle Zákona o registru smluv vydané správcem registru smluv nejpozději následující den po jeho obdržení. Nebude-li Smlouva uveřejněna v souladu se Zákonem o registru smluv do tří (3) měsíců po jejím uzavření, zavazuje se Pronajímatel uzavřít s Nájemcem novou smlouvu, která svým obsahem bude hospodářsky odpovídat znění Smlouvy (přičemž určení lhůt, dob a termínů bude odpovídat tomuto principu a časovému posunu), a to do sedmi (7) dnů od doručení výzvy Nájemce Pronajímateli. Ujednání tohoto odstavce nabývá účinnosti okamžikem uzavření Smlouvy.
3. Písemným stykem či pojmem „**písemně**“ se pro účely Smlouvy rozumí předání zpráv jedním z těchto způsobů:
4. v listinné podobě;
5. datovou zprávou prostřednictvím informačního systému datových schránek;
6. e-mailovou zprávou podepsanou zaručeným elektronickým podpisem dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů;
7. e-mailovou zprávou zaslanou z adresy kontaktní osoby Smluvní strany na adresu kontaktní osoby druhé Smluvní strany, tak jak jsou určeny v příloze č. 2 Smlouvy;

Jednostranné právní jednání způsobující zánik Smlouvy (výpověď nebo odstoupení) 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 přílohy č. 2 Smlouvy a, je-li právní jednání způsobující zánik Smlouvy doručované Nájemci, současně na adresu contract\_termination@cetin.cz.

1. Každá Smluvní strana má právo kontaktní osobu určenou v příloze č. 2 Smlouvy změnit, a to písemným oznámením, doručeným druhé Smluvní straně; změna je účinná doručením druhé Smluvní straně, ledaže Smluvní strana uvedla v oznámení pozdější datum účinnosti změny. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany ujednávají, že je-li v téže věci určeno více kontaktních osob, jedná každá samostatně, ledaže je Smlouvou určeno jinak.
2. Nedohodnou-li se Smluvní strany na způsobu řešení vzájemného sporu, má každá ze Smluvních stran právo uplatnit svůj nárok u příslušného soudu České republiky.
3. 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 ani k Předmětu nájmu zřídit věcné právo bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany ujednávají, že právo Pronajímatele převést vlastnické právo k Pozemkům na třetí osobu není ujednáním dle předchozí věty dotčeno.
4. Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, právními jednáními výslovně označenými za dodatky ke Smlouvě podepsanými oprávněnými zástupci Smluvních stran na témže dokumentu, a to buď v listinné podobě nebo elektronicky; změna jinou formou je vyloučena. Odstoupit od Smlouvy a vypovědět ji lze pouze písemně. Smluvní strany ujednaly, že ustanovení první věty tohoto odstavce nebudou aplikovat na změny osob dle přílohy č. 2 Smlouvy, kdy postačí písemné oznámení o změně druhé Smluvní straně.
5. Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
6. Smlouva je vyhotovena elektronicky nebo v listinné podobě, přičemž v takovém případě je Smlouva vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží jedno (1) vyhotovení.
7. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Předmět nájmu

Příloha č. 2 – Kontaktní osoby Smluvních stran

*Podpisová část je uvedena na následující straně.*

|  |  |
| --- | --- |
| V Chebu dne ………………….. | V Praze dne …………………. |
|  |  |
| Pronajímatel: | Nájemce: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| za **CHEVAK Cheb, a.s**.Mgr. David Bracháčekpředseda představenstva\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_za **CHEVAK Cheb, a.s**.Ing. Milan Míkamístopředseda představenstva | za **CETIN a.s.**Ing. Pavel Prokeš manažer realitních služebna základě pověření představenstva |