

Smluvní strany:

1. Vojenské lesy a statky ČR, s.p.

se sídlem Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 160 00 Praha 6

IČ: 00000205

DIČ: CZ00000205

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka ALX 256

divize Horní Planá se sídlem Jiráskova 150, 382 26 Horní Planá

zastoupena ředitelem divize Ing. Petrem Králem

[REDACTED]

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

2. Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

se sídlem: Olšanská 2681/6, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČ: 04084063

DIČ: CZ04084063

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20623

na základě pověření za společnost jedná Ing. Pavel Prokeš, Senior specialista pro nemovitosti

[REDACTED]

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“)

smlouvu o nájmu pozemku

(dále jen „smlouva“)

Článek 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě § 2, odst. 2, zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, v platném znění, právo hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví České republiky, a to s:

- pozemkem p.č. [REDACTED], o výměře [REDACTED], druhu ostatní plocha, způsobem využití jiná plocha, se způsobem ochrany nemovitosti rozsáhlé chráněné území

výše uvedená nemovitost je zapsaná v katastru nemovitostí na LV č. 77 pro k.ú. Horní Planá, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov.

2. Pronajímatel smlouvou přenechává za úplaty nájemci nemovitost uvedenou v bodu 1. tohoto článku, aby ji dočasně (po sjednanou dobu) užíval. Pronajatá část nemovitosti představuje plochu o výměře [REDACTED] a je vyznačena v příložené kopii katastrální mapy, která je přílohou č. 1 této smlouvy. („Předmět nájmu“)

Článek 2

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu k umístění, provozování a údržbě telekomunikačního zařízení – základové stanice veřejné komunikační sítě (dále je „ZS“), tj. technologický objekt, stožár pro umístění antén, oplocení, elektropřípojka, tedy zařízení umožňujícího umístění a provozování technologie pro zajištění sítí a elektronických komunikací ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění.
2. Předmětem podnikání nájemce je zajišťování sítí elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění.

Článek 3

Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou. Nájem vzniká dnem **01.11.2017 a končí 31.10.2022**.
2. Nájemní vztah skončí uplynutím sjednané doby nájmu, dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
3. Každá ze smluvních stran může písemně vypovědět tuto smlouvu s výpovědní lhůtou tří měsíců. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V pochybnosti o datu doručení se má za to, že byla doručena třetí den po odeslání. V případě, že nájemce poruší povinnosti ujednané touto smlouvou zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo v souladu s OZ vypovědět nájem výpovědní lhůtou 1 měsíc.
4. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku a v případech uvedených v této smlouvě, tj. v případě:
 - a) rekonfigurace sítě,
 - b) že se změnil vlastník nemovitosti nebo její části, v níž je umístěn předmět nájmu.
5. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku a v případech porušení této smlouvy zvláště závažným způsobem. Porušením smlouvy zvláště závažným způsobem se rozumí situace, kdy:
 - nájemce je v prodlení s úhradou nájemného jeden měsíc a nezjednal nápravu ani v dodatečné lhůtě po obdržení písemné výzvy pronajímatele k úhradě dlužné částky;
 - nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele zřídil užívací právo třetím osobám (podnájem) k Předmětu nájmu nebo její části.
6. Pronajímatel může na základě písemné žádosti nájemce dobu nájmu písemným dodatkem prodloužit. Nájemce písemnou žádost o prodloužení doby nájmu pronajímateli doručí nejpozději 60 dnů před skončením doby nájmu. Pokud si o prodloužení doby nájmu nájemce v této lhůtě písemně nezažádá, tak doba nájmu končí dle bodu 1. tohoto článku.

Článek 4

Předání a převzetí nemovitosti

1. Nájemce je povinen odevzdat část Předmětu nájmu bez vnesených věcí a v den, kdy nájem končí a není oprávněn jej dále využívat.
2. V případě ukončení smlouvy je Nájemce povinen Předmět nájmu předat:
 - ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením při řádném užívání;

- beze změn, které provedl s písemným souhlasem pronajímatele, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodli tak, že nájemce ke dni ukončení nájmu uvede část nemovitosti do původního stavu;
- beze změn, které provedl bez písemného souhlasu pronajímatele.

3. V případě, že nájemce neodevzdá část nemovitosti dle bodu 2. a bodu 3., je nájemce povinen pronajímateli platit náhradu ve výši ujednaného nájemného do dne řádného odevzdání nemovitostí.

Článek 5

Nájemné - Obchodní tajemství

[REDACTED]

Článek 6

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem nemovitostí jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v OZ. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.
2. Povinnosti pronajímatele:
 - Odevzdat nájemci nemovitost tvořící předmět této smlouvy ve stavu v jakém se ke dne uzavření této nájemní smlouvy nachází.
 - Pronajímatel se zdrží zásahů do řádného užívání věci nájemcem s tím, že je oprávněn po předchozím oznámení nájemci provádět kontroly stavu předmětu nájmu.
 - Nájemcem instalované zařízení na předmětu nájmu včetně souvisejícího vybavení zůstává po celou dobu nájmu ve výlučném vlastnictví nájemce.
 - Pronajímatel má právo vstupu do předmětu nájmu v mimořádných případech (havárie zařízení ZS, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takovýto vstup neprodleně oznámí nájemci. Pronajímatel je povinen v případě vstupu dle předchozí věty řídit se písemnými pokyny nájemce, které byly pronajímateli předány nájemcem ke dni uzavření této smlouvy.

- Pronajímatel nemá právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na nebo v Předmětu nájmu.
- V případě převodu vlastnického práva k pozemku parc. č. 1263/3 nebo jeho části je Pronajímatel povinen nejpozději ke dni převodu vlastnického práva k pozemku nebo jeho části prokazatelně seznámit nového vlastníka s obsahem této smlouvy. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci, že uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva k pozemku parc. č. 1263/3 nebo jeho části a že dle předchozí věty seznámil nového vlastníka s touto smlouvou.

3. Pronajímatel souhlasí s tím, že v případě převodu vlastnického práva k zařízení ZS je Nájemce oprávněn postoupit svá práva a povinnosti dle této smlouvy na nového vlastníka Zařízení ZS. Práva a povinnosti nájemce:

- užívat část pronajaté nemovitosti s péčí řádného hospodáře k ujednanému účelu tak, aby nedocházelo ke škodám a k jeho znehodnocení nad rámec běžného opotřebení;
- Všechny případné budoucí stavební úpravy Předmětu nájmu znamenající jeho rozšíření musí být předloženy Pronajímateli ke schválení. Pronajímatel se zavazuje písemně se vyjádřit k takovému návrhu ve lhůtě sedmi kalendářních dnů ode dne jeho předložení. Náklady na tyto případné budoucí stavební úpravy znamenající rozšíření Předmětu nájmu uhradí Nájemce, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.;
- má zakázáno ukládat na pronajaté části nemovitosti a v jejím okolí odpad;
- má zakázáno bez písemného souhlasu pronajímatele zřizovat užívací právo třetím osobám (podnájem) k části pronajaté nemovitosti; ustanovení následujícího odstavce tím není dotčeno
- s ohledem na skutečnost, že mobilní veřejná komunikační síť nájemce pracuje v tzv. sdíleném režimu, je k funkčnosti zařízení ZS a tedy k naplnění účelu této smlouvy nutné, aby na/v zařízení ZS byly umístěny součástky ve vlastnictví jiných podnikatelů poskytujících veřejně dostupné služby elektronických komunikací ve smyslu zákona o elektronických komunikacích, přičemž pro účely této smlouvy jsou tyto považovány za součást zařízení ZS a nájemce je k jejich umístění a provozování oprávněn a nese za jejich umístění a provoz plnou odpovědnost.
- veškeré škody, způsobené prokazatelně činností nájemce v souvislosti s užíváním části pronajaté nemovitosti, se nájemce zavazuje uhradit a veškeré takto vzniklé změny předmětu nájmu uvést do původního stavu, pokud je to možné nebo účelné, v opačném případě poskytnout pronajímateli přiměřenou finanční náhradu;
- nájemce je povinen ve své činnosti dodržovat veškeré právní předpisy vztahující se k pronajatým nemovitostem a to zejména dodržovat zdravotně hygienické, ekologické, protipožární a bezpečnostní předpisy a uhradit v plné výši náklady vzniklé v důsledku jím způsobených porušení a škod, rovněž uhradit pronajímatelem zaplacené pokuty, které mu byly uloženy za tato způsobená porušení či škody nájemcem i náklady za nutnou sanaci;
- umožnit vstup pronajímatelem pověřených osob k provedení kontroly stavu a dodržování účelu nájmu;
- je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda;
- nájemce je oprávněn přizpůsobovat umístěné zařízení ZS včetně antén, mikrovlnného připojení a souvisejících zařízení aktuálnímu vývoji telekomunikačních technologií, přemísťovat jej v rozsahu předmětu nájmu a měnit jej zcela nebo částečně, pokud se tím rozsah Předmětu nájmu nerozšiřuje.

Článek 7

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel neodpovídá nájemci za jakékoliv škody, zejména za škody způsobené na vnesených věcech nájemce, pokud je nezpůsobil, a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce má možnost, aby proti těmto škodám předmět nájmu nechal na své náklady pojistit.
2. Pronajatou nemovitost divize Pronajímatele nevyužívá ke své hospodářské činnosti. Ředitel divize Pronajímatele v souladu se Směrnicí S 2/2006 bod 4.2.1 prohlašuje pronajatou nemovitost po dobu nájmu dle článku 3 této smlouvy za dočasně nepotřebnou.
3. Pronajímatel souhlasí s příjezdem a přístupem nájemce k ZS pro zajištění jejího provozu přes pozemek p.č. 1263/4 v k.ú. Horní Planá vedený v katastru nemovitostí jako ostatní komunikace pronajímatele.
4. Pronajímatel souhlasí, že úpravy Předmětu nájmu provedené Nájemcem, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat Nájemce. Pronajímatel souhlasí, že technické zhodnocení provedené Nájemcem daňově neodepisuje dle příslušných ustanovení zákona č. 586/1992 Sv., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů. Zároveň pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že Nájemce pro potřeby daňových odpisů zatřídí uvedené technické zhodnocení do příslušné odpisové skupiny tak, jak by bylo toto technické zhodnocení zatříděno v případě, kdyby bylo odepisováno Pronajímatelem.

Článek 8

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu se nachází ve stavu, který umožňuje užívání dle účelu uvedeného v této smlouvě. Nájemce je s tímto stavem podrobně seznámen, a proto předmět nájmu v tomto stavu k užívání přejímá.
2. Pronajímatel se zavazuje, že údaje poskytnuté nájemcem budou využity pouze v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.
3. Smluvní strany prohlašují, že platnost smlouvy nastává dnem podpisu oběma smluvními stranami, účinnost smlouvy nastává dne 1.11.2017, avšak s výjimkou ujednání tohoto odstavce, který nabývá účinnosti dnem uzavření této smlouvy. Pronajímatel, jako subjekt povinný dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění („Zákon o registru smluv“) se zavazuje nejpozději do 24 dnů po uzavření této 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 této smlouvy dle Zákonu o registru smluv vydané správcem registru smluv nejpozději do 5 dnů po jeho obdržení.
4. Nebude-li tato smlouva uveřejněna v souladu se Zákonem o registru smluv do tří měsíců po jejím uzavření, zavazuje se pronajímatel uzavřít s nájemcem novou smlouvu, která svým obsahem bude hospodářsky odpovídat znění této smlouvy (příčemž určení lhůt, dob a termínů bude odpovídat tomuto principu a časovému posunu), a to do sedmi dnů od doručení výzvy nájemce druhé smluvní straně.
5. Nájemce prohlašuje, že informace obsažené v ujednání čl. 5 této smlouvy představují její obchodní tajemství. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje, že před uveřejněním této smlouvy dle Zákonu o registru smluv provede úpravu textového obsahu této smlouvy určeného k uveřejnění tak, že

ujednání této smlouvy uvedená v předchozí větě nahradí slovy „[OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ]“; povinnost pronajímatele ochraňovat obchodní tajemství nájemce dle jiných ujednání smluvních stran, byť neobsažených v této smlouvě, a dle obecně závazných právních předpisů, není dotčena. Poruší-li pronajímatel povinnost chránit obchodní tajemství nájemce, zavazuje se vedle povinnosti uhradit smluvní pokutu a náhradu škody nájemci, že takové porušení odstraní, tj. provede úpravu textového obsahu této smlouvy ve vztahu k obchodnímu tajemství nájemce, provede zpřístupnění textového obsahu této smlouvy obsahujícího obchodní tajemství nájemce v registru smluv dle Zákona o registru smluv, a opětovně uveřejní upravený textový obsah této smlouvy v souladu se Zákonem o registru smluv, vše v době do tří dnů po uveřejnění textového obsahu této smlouvy.

Příloha č. 1 této smlouvy, nepodléhá povinnosti zveřejnění dle Zákona o registru smluv a pronajímatel se zavazuje Přílohu č. 1 nezveřejnit.

6. Poruší-li pronajímatel některou povinnost ujednanou v odstavci 3, 4 či 5 tohoto článku, je nájemce oprávněn uplatnit vůči pronajímateli právo na zaplacení jednorázové smluvní pokuty ve výši 76.000,- Kč a dále právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.500,- Kč za každý započatý den prodlení; tímto není dotčeno právo nájemce na náhradu škody v plné výši.
7. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
8. Případné změny či dodatky této smlouvy musí být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a jeden pronajímatel.

Příloha:

1 – katastrální mapa s vyznačením pronajaté části nemovitosti

V Horní Plané dne 20.10.2017

V Praze dne 11.10.2017

Za Pronajímatele

Za Nájemce

.....
Vojenské lesy a statky ČR, s.p.

Ing. Petr Král
ředitel divize

.....
Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

Ing. Pavel Prokeš, na základě pověření
Senior specialista pro nemovitosti