



2648/HNA/2023-HNAH

Čj.: UZSVM/HNA/2473/2023-HNAH

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem: Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2,
za kterou právně jedná: Mgr. Radek Zezulka, pověřen zastupováním pracovního místa
ředitele odboru Odloučené pracoviště Náchod,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v účinném znění

IČO: 69797111
bankovní spojení: XXXXXX
číslo účtu: XXXXXX
ID datové schránky: x3eftbz

Kontaktní osoba pronajímatele:

jméno a funkce: XXXXXX
telefon: XXXXXX
email: XXXXXX

(dále také „**pronajímatel**“)

a

Vodafone Czech Republic a.s.

se sídlem: náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 155 00 Praha 5
kterou zastupuje: XXXXXX
IČO: 25788001
DIČ CZ25788001
společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským
soudem v Praze, oddíl B., vložka 6064

bankovní spojení: XXXXXX
číslo účtu: XXXXXX
označení smlouvy: 3935UP/V SN: NAU02
ID datové schránky: 29acihr

Kontaktní osoba nájemce: XXXXXX
jméno a funkce: XXXXXX
telefon: XXXXXX
email: XXXXXX

(dále také „**nájemce**“)

(společně také „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**smluvní strana**“),

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 89/2012 Sb.**“) a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 219/2000 Sb.**“) tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č.j. UZSVM/HNA/2473/2023-HNAH
(dále jen „**smlouva**“)

Čl. I. Úvodní ustanovení

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

Pozemek:

- stavební parcela číslo: 3407/1;
druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;
způsob ochrany: vnitř. lázeň. území, ložis. slatin a rašeliny, ochr. pásmo 1. st.;
- součástí pozemku je stavba: Náchod, č.p. 2055, stavba pro administrativu;

vše zapsané na listu vlastnictví číslo 60000 v katastru nemovitostí pro katastrální území a obec Náchod, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Náchod.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je příslušný hospodařit s výše uvedeným majetkem státu ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. II. Předmět a účel užívání

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory, které pronajímatel podle § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb. dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., a které jsou předmětem užívání.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující nespolečný prostor v budově uvedené v Čl. I. odst. 1:

	místnost	název	podlaží	m ²
1	č. 103	ostatní prostor	1. NP	16,52

nájemce uvedený prostor do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to nájemné ve výši **33 560 Kč** za kalendářní rok (slovy: **třicettřítisícepětsetšedesátkorunčeských**).

Tento nespolečný prostor je zakreslen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1 (dále jen „**pronajatý prostor**“).

3. Shora uvedený pronajatý prostor bude nájemcem užíván za účelem umístění, provozu, údržby, opravy a modernizace samostatného telekomunikačního zařízení pro přenos televizního a datových signálů veřejné telekomunikační sítě, popř. přenosové techniky včetně záložního zdroje – tzv. „optický bod“ nebo jiného obdobného zařízení (dále jen „**zařízení**“). Pronajímatel se tímto zavazuje, že umožní nájemci uvedené činnosti a současně umožní provedení napojení telekomunikačního zařízení na zdroje elektrické energie.
4. Při užívání výše uvedeného pronajatého nespolečného prostoru může nájemce dále užívat tyto společné prostory budovy uvedené v Čl. I. odst. 1, a to v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatého prostoru:

	místnost	název	podlaží	m ²
1	č. 101	chodba	1. NP	10,89
2	č. 102	chodba	1. NP	46,05

5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatého prostoru dobře znám, neboť jej již osm let užívá, a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k dalšímu řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatého prostoru zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
6. Vzhledem k výše uvedenému nebude smluvními stranami protokol o fyzickém předání a převzetí pronajatého prostoru sepsán.
7. Nájemce prohlašuje, že počet osob užívajících pronajatý prostor č. 103 v budově Raisova č.p. 2055, Náchod je: **0**. Pokud se počet osob změní, nájemce je povinen tuto změnu neprodleně oznámit pronajímateli.
8. Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době, jinak v den následujícím poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci.

Čl. III. Úhrada za nájem

1. Nájemné za pronajatý prostor uvedený v Čl. II. odst. 2 této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši **33 560 Kč** ročně (slovy: **třicettřítisícepětsetšedesátkorunčeských**), čtvrtletně tedy **8 390 Kč** (slovy: **osmtisíctřístadevadesátkorunčeských**).
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. XXXXXX, a to čtvrtletně, nejpozději do patnáctého dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **5072300147**.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného čtvrtletního nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a při změně právní úpravy. Nedojde-li v daném roce k navýšení nájmu, může být nájem navýšen o inflaci za více předchozích let, nejen vždy za poslední rok. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t / 100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.

Čl. IV. Doba užívání

Nájem se sjednává na dobu od **1. 10. 2023** do **30. 9. 2031**.

Čl. V. Úhrada za služby

1. V nájemném je zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatého prostoru.
2. Elektrickou energii, spotřebovanou provozem optického bodu si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem přímo s dodavatelem služby. Za tímto účelem umožní pronajímatel nájemci montáž měřidel v pronajatém prostoru dle požadavků dodavatelů služeb.
3. Úklid pronajatého prostor, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, papíru, plastů, skla si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.

Čl. VI. Stavební úpravy

1. Jakékoliv změny na pronajatém prostoru, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatého prostoru má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatém prostoru provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatého prostoru.
2. Takto nájemcem uhrazené provedené stavební úpravy pronajatého prostoru, či jiné další úpravy provedené se souhlasem pronajímatele, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., zákona o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 586/1992 Sb.**“), bude po dobu trvání této smlouvy odepisovat nájemce. V souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb. pronajímatel nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu o hodnotu těchto úprav. Pronajímatel se zavazuje na základě žádosti nájemce písemně sdělit nájemci údaje potřebné ke správnému zařazení budovy pro účely odepisování v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb.
3. Provede-li nájemce změny na pronajatém prostoru bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajatý prostor na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením pronajatého prostoru do původního stavu.
4. Nájemce v případě výstavby telekomunikačního zařízení a s tím spojených stavebních úprav zabezpečí všechna potřebná povolení správních orgánů. V případě uvedených stavebních úprav je nájemce povinen si k jejich provedení vyžádat souhlas pronajímatele, který se zavazuje, že je bezdůvodně neodepře.

Čl. VII. Práva a povinnosti

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajatý prostor k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajatý prostor udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatého prostoru po dobu trvání nájmu.

4. Pronajatý prostor je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. I. odst. 3), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajatý prostor nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření této smlouvy smluvní strany věděly a které nebrání užívání věci.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatému prostoru zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem). Tím není dotčeno ujednání článku VII. odst. 14. této smlouvy. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatého prostoru, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatém prostoru nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatém prostoru kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého prostoru, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatého prostoru, které sám způsobil.
11. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatého prostoru na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatého prostoru. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce.

Mimo pracovní dobu, tzn. v pracovní dny od 20:00 do 6:00 a o víkendech a svátcích celý den, bude do zastřeženého prostoru budovy nájemci umožněn přístup pomocí vlastního číselného kódů vloženého do elektronického zabezpečovacího systému pronajímatele (dále jen „EZS“). Kód EZS pro přístupovou trasu k pronajatému prostoru (dále jen „zóna UPC“) bude k dispozici pouze zaměstnancům Vodafone Czech Republic a.s., případně pracovníkům jejich servisní organizace.

Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po jejich použití.

12. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajatý prostor.
13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatého prostoru i návštěvám nájemce.
14. Vzhledem k tomu, že zařízení a technologie mohou být provozovány v tzv. sdíleném režimu, mohou být na/v zařízení umístěny součástky ve vlastnictví podnikatele zajišťujícího veřejnou

komunikační síť, odlišného od nájemce, přičemž nájemce je k jejich umístění a provozování oprávněn a nese za jejich umístění a provozování plnou odpovědnost.

Čl. VIII. Další ujednání

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření této smlouvy podle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání nemovité věci nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření této smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu a případné další užívání nemovité věci nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření této smlouvy
5. Užívá-li nájemce pronajatý prostor takovým způsobem, že dochází k opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. nájemce pronajatý prostor neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci **přiměřenou lhůtu k nápravě** a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajatý prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením této smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, **pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli**, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného spojeného s užíváním pronajatého prostoru.
8. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a **neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu**, může pronajímatel nájem vypovědět.
9. V případech, uvedených v odst. 7 a 8 činí výpovědní doba jeden (1) měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

Čl. IX. Předání prostor

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení nájemního vztahu (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajatý prostor řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. O faktickém předání a převzetí pronajatého prostoru

bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

Čl. X. Sankce

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úroky z prodlení dle platné právní úpravy. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatý prostor včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200 Kč za každý den prodlení s vyklizením pronajatého prostoru.
3. Za porušení povinnosti nájemce, uvedené v Čl. VI. odst. 1, nebo dle Čl. VII. odst. 8 této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, pokud nájemce v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem nezajistí nápravu. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět dle Čl. VI. odst. 2 nebo Čl. VII. odst. 8 této smlouvy.
4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
5. Smluvní sankce jsou splatné ve lhůtě 15 kalendářních dní od doručení příslušné výzvy povinné smluvní straně na její adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Čl. XI. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
3. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
5. Tato smlouva neobsahuje údaje, které by naplňovaly pojmové znaky obchodního tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku.
6. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 6 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejnění těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“).
8. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu po jejím podpisu poslední smluvní stranou, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění této smlouvy v registru smluv podle ustanovení § 5 odst. 4 zákona o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že tato smlouva nabyla účinnosti.

Má-li zhotovitel zřízenou datovou schránku, bude mu potvrzení o uveřejnění této smlouvy v registru smluv zasláno automaticky správcem registru smluv do datové schránky.

9. Písemnosti zaslané prostřednictvím e-mailu se považují za doručené okamžikem jejich odeslání, písemnosti zaslané prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se mají za doručené okamžikem jejich přijetím druhou smluvní stranou, nejpozději však třetí pracovní den po odeslání, nebo okamžikem odmítnutí jejich přijetí, písemnosti zasílané prostřednictvím datové zprávy do datové schránky, se považují se za doručené dnem, o němž tak zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, stanoví.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Náchodě dne: 22.9.2023

V Brně dne: 14.9.2023

**Česká republika - Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

Vodafone Czech Republic a.s.

Mgr. Radek Zezulka,
pověřen zastupováním pracovního místa
ředitele odboru Odloučené pracoviště
Náchod
(pronajímatel)

XXXXXX
(nájemce)

Půdorysný plánek – příloha č. 1

