

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 Bělušice zastoupená na základě pověření ze dne 28.7.2025, č.j. VS-6586-40/ČJ-2017-800020-SP, ředitelem Věznice, vrchním radou, plk. Mgr. Vladimírem Benešem

Bělušice 66, Most, PSČ 434 01

IČO: 00212423

DIČ: není plátce DPH

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

2. Vodafone Czech Republic a.s.

se sídlem : náměstí Junkových 2808/2, 155 00 Praha 5

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 6064

zastoupená Mgr. Martinem Koutným, na základě pověření

IČO: 25788001

DIČ: CZ25788001

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

(společně dále jen „smluvní strany“).

I.

Předmět smlouvy a předmět užívání

- Pronajímatel prohlašuje, že Česká republika je vlastníkem a Vězeňská služba České republiky je příslušná hospodařit s majetkem státu v areálu Věznice Bělušice, a to s pozemkem parc. č. 100, jehož součástí je stavba bez čp./če. způsob užití jiná stavba, které jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most na LV č. 19, pro obec Bělušice, katastrální území Bělušice u Mostu, (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.
- Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se smlouvou a platit pronajímateli nájemné. S nájmem předmětu nájmu je spojeno i užívání služeb nájemcem.

3. Smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání následující **předmět nájmu**: část stavby bez čp./če. způsob užití jiná stavba, o výměře 2 m² pro umístění technologických kabinetů a jejich příslušenství a dále část konstrukce stávajícího stožáru **nemovitosti** pro umístění anténních nosičů telekomunikačního zařízení (dále jen „zařízení“), a rovněž část prostor pro umístění kabelové trasy, to vše specifikováno a zakresleno v Příloze 2.
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-193398-1/ČJ-2025-801851 ze dne 30.10.2025.

II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně za účelem výstavby, provozu, údržby a úpravy zařízení pro přenos signálů elektronických komunikací, zejména veřejné mobilní sítě elektronických komunikací.
2. 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.
3. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro ujednaný účel dle smlouvy.
4. 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, jež se sjednává **v celkové výši 25 000,-Kč** bez DPH (*slovy: dvacetpěttisíc korun českých*) **za kalendářní rok**. V případě, že nájemní vztah trvá kratší dobu než jeden měsíc, lze nájemné snížit dle skutečné doby trvání nájmu. Výše nájemného byla stanovena na základě znaleckého posudku ze dne 27. 08. 2025 pod č. 23/871/2025 (číslo položky: 059343/2025) znalcem Ing. Danou Šatrovou. Nájemné je osvobozeno od daně bez nároku na odpočet dle zákona č.235/04 Sb. §51 odstavec 1 písmeno g.
2. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku je splatné jednou ročně, na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci na níže uvedenou fakturační adresu nájemce. Pronajímatel se zavazuje vystavit daňový doklad v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH a doručit jej nájemci ve lhůtě nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Za datum zdanitelného plnění je považován 1. květen příslušného kalendářního roku, za nějž je nájemné placeno. 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 30 dní ode dne vystavení faktury.

Fakturační adresa nájemce (adresa pro zaslání daňových dokladů – faktur) je:
Vodafone Czech Republic a.s.
náměstí Junkových 2808/2
155 00 Praha 5

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. 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. Pronajímatel upraví výši nájemného v daňovém dokladu – faktuře, kterým bude nájemci účtovat nájemné za příslušný kalendářní rok v souladu s odst. 2 tohoto článku.
6. Nájemné dle článku III. této smlouvy nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii spotřebovanou nájemcem na provoz zařízení.
7. Úhrada nákladů na elektrickou energii spotřebovanou nájemcem pro provoz zařízení je řešena samostatným ujednáním mezi nájemcem a provozovatelem veřejné mobilní komunikační sítě firmou Cetin a.s., v tzv. sdíleném režimu.
8. Žádné jiné služby nejsou pronajímatelem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu poskytovány.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu, 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 sepíší smluvní strany písemný protokol.
2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci a jím pověřeným osobám, zaměstnancům či dodavatelům přístup do 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 vstoupit do předmětu nájmu a provést kontrolu jeho užívání, a to vždy za doprovodu nájemce. 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 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, užívá předmět nájmu v rozporu s účelem a podmínkami ujednanými ve smlouvě, 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.

V.

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.
2. Nájemce je povinen hradit řádně a včas nájemné.
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 je povinen jako původce odpadů, naložit na vlastní náklady s odpady vzniklými ze své činnosti, pro kterou užívá předmět nájmu, a to ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s dalšími obecně závaznými právními předpisy upravujícími oblast nakládání s odpady.
8. 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.
9. 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.
10. Nájemce je povinen během trvání smlouvy i poté zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozví v souvislosti s plněním smlouvy.
11. 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.
12. 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.

13. 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.
14. Nájemci se zakazuje uzavírat jakékoliv smlouvy nebo dohody, kterými by svá práva nebo povinnosti dle smlouvy postoupil třetí osobě.
15. 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.
16. 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 předání a vrácení předmětu nájmu pronajímateli sepiší smluvní strany písemný protokol.
17. Pro případ nesplnění některé z výše uvedených povinností podle čl. V odst. 1. – 17. této smlouvy se ve smyslu § 2048 OZ sjednává povinnost nájemce v takovém případě zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč (*slovy: jedentisíc korun českých*) za každý takový případ, vyjma porušení povinnosti mlčenlivosti dle čl. V. odst. 10 smlouvy, kde se sjednává povinnost nájemce v takovém případě zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč (*slovy: desetisíc korun českých*) 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 nezbavuje nájemce povinnosti dalšího plnění svých závazků dle smlouvy.
18. 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.

VI.

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Užívání předmětu nájmu se sjednává **na dobu určitou**, a to **v trvání od 20. 01. 2026 do 20. 01. 2034**. 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 dvanáctiměsíční. 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 okamžikem podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv a účinnosti nabývá 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.
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. Ve věcech smlouvy jsou oprávněni jednat:
 - a. Za pronajímatele:
 - i. ve věcech smluvních plk. Mgr. Vladimír Beneš, ředitel Věznice
 - ii. ve věcech ekonomických – Ing. Nikola Nová Litavská, zástupce ředitele věznice
 - iii. ve věcech průběžné realizace smlouvy – Ing. Monika Skopařová, vedoucí stavebního referátu
 - b. Za nájemce:
 - i. ve věcech smluvních – Mgr. Martin Koutný, [REDACTED]
 - ii. ve věcech průběžné realizace smlouvy – Mgr. Martin Koutný, [REDACTED]
8. Smluvní strany sjednávají, že práva a povinnosti nájemce vyplývající ze smlouvy nepřecházejí na jeho právního nástupce.
9. 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.

10. 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.

11. Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto její přílohy:

Příloha č. 1 – Pověření Mgr. Martina Koutného (kopie)

Příloha č. 2 – Situační plán – pohled předmětu užívání

Příloha č. 3 – Situační plán - půdorys předmětu užívání

V Bělušicích dne _____

V Praze dne _____

Za pronajímatele:

plk. Mgr. Vladimír Beneš
ředitel věznice

Za nájemce:

Mgr. Martin Koutný – na základě pověření
zákonný zástupce nájemce