

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(dále jen „Smlouva“)

Letiště Praha, a. s., se sídlem K letišti 1019/6, Ruzyně, 161 00, Praha 6, IČO: 282 44 532, DIČ:CZ699003361, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 14003, zastoupená [REDACTED]

(dále jen „Pronajímatel“)

a

CETIN a.s., se sídlem: Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, IČO: 04084063, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 20623, DIČ: CZ04084063, zastoupená: [REDACTED]

Identifikační kód: **P6AR1, P6AR2, P6AR3, P6AR4**, finanční kód: 40720,

(dále jen „Nájemce“)

Pronajímatel a Nájemce dále společně také „**Strany**“ či jednotlivě „**Strana**“.

Vzhledem k tomu, že

- (A)** Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2564/1 – ostatní plocha v k.ú. Ruzyně, obci Praha zapsaného na LV č. 3432 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. (dále jen „Pozemek“). Pozemek je součástí funkčního uceleného souboru sestávajícího z budov, pozemků a dalších nemovitostí, a společně s jejich jednotlivými částmi a související infrastrukturou tvoří areál mezinárodního veřejného civilního letiště Praha/Ruzyně (dále jen „**Letiště**“);
- (B)** Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem osvětlovacích stožárů č. 21, č. 30, č. 50 a č. 61, které stojí na Pozemku (dále společně jen „**Stožáry**“)
- (C)** Na Stožárech jsou na základě dohody smluvních stran umístěna telekomunikační zařízení ve vlastnictví Nájemce, jejichž prostřednictvím Nájemce zajišťuje provoz telekomunikačních zařízení veřejné mobilní telekomunikační sítě a poskytování mobilních telekomunikačních služeb v rámci telekomunikační sítě GSM;
- (D)** Nájemce má zájem pokračovat v užívání části těchto Stožárů za účelem umístění a provozu svých telekomunikačních zařízení pro pokrytí venkovní neveřejné plochy Letiště za podmínek sjednaných v této Smlouvě;
- (E)** Pronajímatel má zájem poskytnout Nájemci součinnost k naplnění účelu této Smlouvy, tedy k provozování telekomunikačních zařízení veřejné mobilní telekomunikační sítě a poskytování mobilních telekomunikačních služeb v rámci telekomunikační sítě GSM;

dohodly se Strany v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), na následujícím:

I. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Předmětem této Smlouvy je nájem části plochy u paty Stožárů k umístění outdoor technologie a umístění antén na dřívku Stožárů tak, jak je specifikováno v Příloze č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 této Smlouvy, která tvoří její nedílnou součást (dále jen „**Předmět nájmu**“).
- 1.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn Předmět nájmu pronajmout, a že na Pozemku neváznou žádná práva či povinnosti na straně Pronajímatele, které by bránily uzavření této Smlouvy a Účelu nájmu.
- 1.3 Touto Smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání po Dobu nájmu pro Účel nájmu a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli Nájemné.
- 1.4 Strany sjednávají, že jediným účelem nájmu dle této Smlouvy je instalace, provozování, udržování, upravování, modernizace nebo výměny telekomunikačního zařízení zahrnující zejména instalaci zařízení na přenos radiokomunikačních signálů k provozu telekomunikačních zařízení veřejné mobilní telekomunikační sítě a k poskytování mobilních telekomunikačních služeb v rámci telekomunikační sítě GSM (dále jen „**Účel nájmu**“), skládajícího se z technického zařízení, přístrojů, spojů, kabelů a jiných souvisejících součástí, jejichž specifikace, způsob a místo jejich umístění na Předmětu nájmu je uvedena v Příloze č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 této Smlouvy (dále jen „**Telekomunikační zařízení**“). Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jakémukoliv jinému účelu, než je Smlouvou definovaný Účel nájmu.
- 1.5 Nájemce je seznámen s technickým stavem Předmětu nájmu a prohlašuje, že je způsobilý k užívání za Účelem nájmu podle této Smlouvy.

II. NÁJEMNÉ

- 2.1 Nájemce je povinen platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu od nabytí účinnosti této Smlouvy (dále jen „**Počátek nájmu**“) měsíčně Nájemné v termínech, ve výši a způsobem, které jsou podrobně stanoveny dále v této Smlouvě (dále jen „**Nájemné**“). Roční Nájemné činí [REDACTED]
- 2.2 Výše Nájemného, rozpis plateb a splatnost Nájemného je uvedena ve splátkovém kalendáři, daňovém dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o DPH**“), evidenční číslo daňového dokladu 001/0210008128, který tvoří Přílohu č. 6 této Smlouvy (dále jen „**Splátkový kalendář**“).
- 2.3 K Nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“) ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění. Dnem zdanitelného plnění je první den kalendářního měsíce, za který je platba předepsána.
- 2.4 Strany se výslovně dohodly, že Nájemce bude hradit Nájemné spolu s příslušnou DPH dle této Smlouvy na následující bankovní účet Pronajímatele: 801812025/2700 (dále jen „**Účet**“).
- 2.5 Pro účely této Smlouvy Nájemce uvádí pro případné platby bankovní spojení a číslo účtu (CZK): 2019160003/6000 (dále jen „**Účet Nájemce**“).

- 2.6 Výslovně se mezi Stranami sjednává právo Pronajímatele každoročně jednostranným písemným oznámením zvýšit Nájemné o tolik procent, kolik činila průměrná roční míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (dále jen „**Indexace**“). Nájemné bude upraveno bezodkladně po zveřejnění Indexace se zpětnou účinností od 1. ledna každého roku a případný doplatek kladného rozdílu mezi takto upraveným a původním Nájemným uhrazeným v daném roce od 1. ledna, bude zúčtován v samostatné faktuře, vystavené Pronajímatelem (dále jen „**Faktura**“). Splatnost Faktury je třicet (30) dnů ode dne jejího doručení Nájemci. Pronajímatel se zavazuje Nájemci oznámit Nájemné zvýšené o Indexaci formou doporučeného dopisu, jehož součástí bude Faktura a nový Splátkový kalendář – daňový doklad dle Zákona o DPH. Neoznámí-li Pronajímatel Nájemci zvýšení nájemného o Indexaci do 31. července kalendářního roku, ve kterém byla Indexace za minulý kalendářní rok vyhlášena, právo Pronajímatele zvýšit Nájemné o Indexaci v daném kalendářním roce zaniká.
- 2.7 Služby spojené s Nájemem bude Pronajímatel poskytovat Nájemci za úplaty na základě samostatných smluv.

III. DOBA NÁJMU

- 3.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce deseti (10) let, která začíná dnem účinnosti této Smlouvy (dále jen „**Doba nájmu**“). Strany výslovně vylučují možnost automatického opětovného uzavření Smlouvy dle § 2230 Občanského zákoníku. Jediný způsob, jak může být Doba nájmu prodloužena, je písemným dodatkem k této Smlouvě podepsaným oběma Stranami.

IV. OPRAVY A ÚDRŽBA

- 4.1 Pronajímatel se zavazuje provádět na své náklady veškerou běžnou údržbu Předmětu nájmu a veškeré opravy Předmětu nájmu, pokud nejde o opravu poškození způsobeného činností Nájemce. Jedná se zejména o:
- i. běžnou údržbu a drobné opravy do výše 20.000,- Kč/1 kalendářní rok;
 - ii. opravy a údržbu, které mají konstrukční charakter;
 - iii. opravy nebo údržbu, která je od Pronajímatele vyžadována obecně závaznými právními předpisy nebo rozhodnutím příslušného orgánu státní správy;
 - iv. nezbytné opravy nebo údržbu, jejichž provedení je zapotřebí k tomu, aby mohl Nájemce užívat Předmět nájmu za Účelem nájmu; o provedení takových oprav nebo údržby je Nájemce oprávněn písemně požádat;
 - v. akutní opravy poškození způsobených okolnostmi, které vznikly nezávisle na vůli Stran (havárie).
- 4.2 Nájemce se zavazuje strpět na Předmětu nájmu nezbytně nutné omezení v případě plánovaných oprav nebo rekonstrukcí ze strany Pronajímatele, případně omezení vzniklých při havarijních stavech nebo při odstraňování překážek a poruch mající původ v letištním provozu nebo okolnostech s ním souvisejících. Údržbu a/nebo opravy oprav poškození Předmětu nájmu podle ustanovení čl. 5, odst. 5.1. bodů (i) až (v) této Smlouvy výše se

Pronajímatel zavazuje provést po projednání s Nájemcem s dostatečným časovým předstihem.

- 4.3 V případě oprav poškození Předmětu nájmu způsobeného činností Nájemce, a to přímo Nájemcem, nebo osobami, které Nájemce k této činnosti použil, provede opravu Pronajímatel, přičemž Nájemce se zavazuje Pronajímatelem vynaložené a doložené náklady na tuto opravu uhradit; tyto náklady uhradí Nájemce Pronajímateli na základě faktury vystavené Pronajímatelem k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém byla příslušná oprava provedena. Splatnost takové faktury je třicet (30) dnů ode dne jejího doručení Nájemci.

V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

5.1 Nájemce je povinen:

- 5.1.1 užívat Předmět nájmu řádným způsobem v souladu s jeho stavebním charakterem a pouze za Účelem nájmu.
- 5.1.2 bezpodmínečně dodržovat zákaz kouření v prostorách celého oploceného areálu Letiště včetně u Předmětu nájmu a zajistit, aby zákaz kouření dodržovali zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci, podnájemci, dodavatelé a další osoby, kteří vstoupí do areálu Letiště v souvislosti s užíváním Předmětem nájmu Nájemcem, a zajistit, aby nepoškozovali požárně bezpečnostní zařízení a věcné prostředky (hasicí přístroje).
- 5.1.3 nezatížit Předmět nájmu více, než nakolik je konstrukční systém Předmětu nájmu dimenzován a jak je povoleno, resp. stanoveno příslušnými právními předpisy a technickými normami.
- 5.1.4 nepoužívat v Předmětu nájmu elektrický proud způsobem, který by přesahoval stávající instalovaný příkon v Předmětu nájmu a oznámit Pronajímateli instalaci každého nového spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 1 kW.
- 5.1.5 umožnit Pronajímateli nebo jeho zástupcům po jeho předchozí výzvě v nezbytném rozsahu prohlídku Předmětu nájmu, a to za účelem kontroly Předmětu nájmu, provedení údržby nebo oprav Předmětu nájmu.
- 5.1.6 užívat Předmět nájmu bez újmy ostatním nájemcům, třetím osobám a věcem tvořících Letiště a dále je povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména z oblasti hygieny, ochrany životního prostředí, bezpečnosti práce, požární ochrany a bezpečnosti civilního letectví, jakož i vnitřní předpisy, organizační normy, provozní a požární řády, technické předpisy a směrnice (dále jen „**Vnitřní předpisy**“) vydané pro Letiště nebo vydané provozovatelem Letiště, týkající se a/nebo mající dopad na provozování obchodní činnosti Nájemce na Předmětu nájmu, s nimiž byl Nájemce prokazatelně seznámen. Nájemce je povinen vést k jejich dodržování své zaměstnance a další osoby s vědomím Nájemce vpuštěné k Předmětu nájmu. Kdykoliv v průběhu nájmu je provozovatel Letiště oprávněn Vnitřní předpisy upravit, přičemž Pronajímatel oznámí bez zbytečného odkladu tyto změny a úpravy Vnitřních předpisů Nájemci. Upravené Vnitřní předpisy jsou pro Nájemce oznámením úprav Pronajímatele závazné, kromě případů, kdyby provedené změny a úpravy Vnitřních předpisů zakládaly nové podstatné povinnosti či podstatná omezení práv Nájemce proti úpravě této Smlouvy.

- 5.1.7 podřídit nakládání s odpady, jichž je po Dobu nájmu Nájemce původcem, systému nakládání s odpady přijatému Pronajímatelem.
- 5.1.8 v rámci předcházení znečišťování a poškozování životního prostředí a v rámci zavedeného EMS (Systém environmentálního managementu) dle ISO 14001 u Pronajímatele a v souladu s environmentální politikou (www.prg.aero) zdržet se takových činností, které by mohly přímo nebo nepřímo způsobit poškození nebo ohrožení jednotlivých složek životního prostředí. V případě, že by došlo k události, která by měla nebo mohla mít dopady na životní prostředí, zavazuje se Nájemce respektovat přijaté zásady ochrany životního prostředí a v případě poruch nebo hrozících havárií kontaktovat zaměstnance Pronajímatele prostřednictvím kontaktních spojení, kterými ke dni uzavření této Smlouvy jsou tato telefonní čísla:

Operační středisko jednotky PO HZS: 3333, 2222

Zdravotní ambulance: 3301, 3302

Bezpečnostní dispečink: 1000

V případě dotazů nebo podnětů ke zlepšení, směřujících do jednotlivých oblastí:

Bezpečnost práce: bozp@prg.aero

Životní prostředí: zivotni.prostredi@prg.aero

Požární prevence: technik.po@prg.aero

Stížnosti: stiznosti@prg.aero

- 5.1.9 zařídit provozovatelem Letiště stanoveným způsobem pro sebe a své zaměstnance příslušné oprávnění ke vstupu do režimového prostoru (dále jen „ID karta“), v němž se Předmět nájmu nachází, anebo jiná nezbytná oprávnění (např. ke vjezdu motorového vozidla). Nájemce je povinen zařídit, aby byly všechny osoby jím pověřené pro pohyb v prostoru Letiště ID kartou anebo jiným oprávněním viditelně označeny a v místech určených provozovatelem Letiště se uvedenými oprávněními prokazovaly. Současně je Nájemce povinen zajistit, aby oprávnění ke vstupu či ke vjezdu vydaná jemu a jeho zaměstnancům nebyla zneužita. Nájemce a osoby zvané Nájemcem do neveřejného prostoru Letiště jsou povinny dodržovat platné normy vydané provozovatelem Letiště působností pro celé Letiště.
- 5.1.10 před vydáním ID karty nebo jiného oprávnění k pohybu v režimovém prostoru Letiště prostřednictvím divize bezpečnosti Letiště (BZP) nebo jiné akreditované organizace zajistit na své náklady pro sebe a své zaměstnance absolvování bezpečnostního školení, které bude odpovídat rozsahu daného povolení.
- 5.1.11 okamžitě e-mailem nebo faxem divizi bezpečnosti Letiště (BZP) ohlásit každou ztrátu, odcizení, poškození, zcizení, pozměňování či padělání, či obdobné neoprávněné nakládání s ID kartou nebo jiného oprávnění vydaného jemu nebo jeho zaměstnancům a zároveň je povinen za účelem vrácení ID karty ohlásit ukončení pracovního vztahu se svým zaměstnancem. Po ukončení pracovního vztahu se svým zaměstnancem anebo při skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli ID kartu, vydané povolení či další karty (např. parkovací, stravovací, apod.), přičemž v případě skončení pracovního vztahu zaměstnanec musí tuto povinnost Nájemce splnit nejpozději do čtrnáctého (14.) dne měsíce následujícího po ukončení pracovního vztahu zaměstnanec; v případě ukončení nájemního vztahu ke

dni jeho ukončení výpovědí či dohodou nebo v případě ukončení nájemního vztahu odstoupením do pěti (5) dnů ode dne účinnosti odstoupení. Stejně tak je Nájemce povinen vrátit jemu a jeho zaměstnancům vydaná povolení či další karty při ukončení jejich platnosti.

- 5.1.12 předložit Pronajímateli seznam zaměstnanců pověřených přístupem k Předmětu nájmu s uvedením jména, příjmení, bydliště, data narození, čísla občanského průkazu či pasu. V případě jakékoli změny je Nájemce povinen tento seznam aktualizovat okamžitě, a tyto aktualizované údaje zaslat e-mailem nebo faxem divizi bezpečnosti (BZP) Letiště. Nájemce je povinen zajistit od svých zaměstnanců veškeré případně zákonem vyžadované souhlasy k nakládání s osobními údaji dle tohoto článku a splnit další zákonem předepsané povinnosti.
- 5.1.13 udržovat po Dobu nájmu v platnosti živnostenská oprávnění a jakákoliv další oprávnění či povolení, kterými Nájemce disponuje k datu uzavření této Smlouvy a jež se týkají jeho předmětu podnikání na Předmětu nájmu podle této Smlouvy a kdykoliv v průběhu Doby nájmu předložit jejich ověřené kopie Pronajímateli do pěti (5) pracovních dnů od jejich získání. Nájemce je oprávněn změnit předmět podnikání na Předmětu nájmu, a tedy změnit Účel nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Nájemce je dále povinen oznámit a doložit Pronajímateli jakákoliv změny týkající se oprávnění a/nebo povolení Nájemce provozovat na Předmětu nájmu podnikání dle této Smlouvy, a to do pěti (5) pracovních dnů od každé takové změny.
- 5.1.14 povinen pojistit u pojišťovny a po celou Dobu nájmu udržovat v platnosti pojištění:
- i. odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímateli a/nebo třetím osobám v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, a to s pojistným plněním nejméně ve výši 20.000.000,- Kč; a
 - ii. veškerého zařízení Předmětu nájmu instalovaného Nájemcem a provozních prostředků a majetku umístěného na Předmětu nájmu, a to v plné výši jejich nahrazovací (nové) hodnoty.
 - iii. odpovědnosti za škodu na Předmětu nájmu.
- 5.1.15 Nájemce je povinen platit v řádných termínech splatnosti veškeré pojistné z výše uvedených pojistek a předložit Pronajímateli (i) pojistný certifikát nebo (ii) ověřenou kopii příslušné pojistné smlouvy nebo (iii) odpovídající potvrzení pojišťovny dokládající uzavření této pojistné smlouvy (pojistných smluv) (dále jen „**Doklad o pojištění**“) vždy do patnácti (15) dnů od jejich uzavření. Nájemce je povinen použít obdržené pojistné plnění výhradně k náhradě nebo odstranění následků příslušné pojistné události v/na Předmětu nájmu a k náhradě škody případně vzniklé Pronajímateli.
- 5.1.16 Nájemce se v případě vzniku pojistné události zavazuje neprodleně o této skutečnosti písemně informovat Pronajímatele prostřednictvím kontaktní osoby uvedené ve Smlouvě a předložit mu na jeho žádost písemnou dokumentaci vztahující se k příslušné pojistné události.
- 5.1.17 strpět na Předmětu nájmu nezbytně nutné omezení v případě plánovaných oprav nebo rekonstrukcí ze strany Pronajímatele, případně omezení vzniklých při havarijních stavech nebo při odstraňování překážek a poruch mající původ v letištním

provozu nebo okolnostech s ním souvisejících. Pronajímatel smí dát Předmět nájmu nebo jeho část (včetně prostor s ním souvisejících) do plánu oprav nebo rekonstrukcí nebo případně provést neplánované opravy nebo rekonstrukce, nevyvolané havarijním stavem, pouze po předchozí dohodě s Nájemcem, pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak. Při jakémkoli omezení užívání Předmětu nájmu vyvolaném havárií, nebo odstraněním poruch přímo souvisejících s letištním provozem, musí vzít Pronajímatel v úvahu, že užívání Předmětu nájmu Nájemcem může být omezeno jen na minimální dobu a v minimálním možném rozsahu a je povinen učinit všechna potřebná opatření k tomu, aby frekvence takových událostí byla co nejnižší. Veškerá omezení musí být projednána s Nájemcem, pokud možno předem.

- 5.1.18 jakýkoliv svůj záměr umístit, zprovoznit a využívat jakékoliv radiokomunikační, radiolokační a bezdrátové vysílací zařízení krátkodobého i dlouhodobého charakteru nad rámec instalovaného Telekomunikačního zařízení, předem projednat s Pronajímatelem prostřednictvím odboru informačních a komunikačních technologií (dále jen „ICT“), přičemž stanovisko ICT k záměru, popřípadě k jeho realizaci a k podmínkám provozu zařízení, je pro Nájemce závazné, včetně odmítnutí realizace navrhovaného záměru; ICT se zavazuje svůj souhlas s realizací navrhovaného záměru bezdůvodně neodepřít. V případě odmítnutí realizace navrhovaného záměru se Nájemce zavazuje tento zákaz instalace bezvýhradně respektovat. Obdobně se postupuje v případech umístění požárně bezpečnostního zařízení.
- 5.1.19 neprovádět opravy jinak než postupem dle čl. 5 této Smlouvy.
- 5.1.22 Nájemce je povinen písemně informovat Pronajímatele o:
- i. prodeji závodu Nájemce, jakož i pachtu závodu Nájemce, v jejichž rámci by byla práva a povinnosti Nájemce ze Smlouvy převedena, byť jen částečně na třetí osobu;
 - ii. přeměně společnosti Nájemce;
 - iii. změně majoritního vlastníka společnosti Nájemce;
 - iv. o změně obchodní firmy Nájemce, resp. názvu společnosti, jejího sídla nebo doručovací adresy;
- a to do jednoho (1) měsíce ode dne vzniku některé z uvedených skutečností.
- 5.1.23 je povinen oznámit Pronajímateli změnu kontaktní osoby Nájemce uvedené ve Smlouvě, a to neprodleně po provedení změny.
- 5.1.24 je povinen, z důvodu předcházení závažným haváriím v souladu se systémem prevence závažné havárie, zavedeného na Letišti, který je definován v „Politice prevence závažné havárie“, se kterou se Nájemce seznámil před podpisem Smlouvy, jednak zdržet se takových činností, které by mohly přímo nebo nepřímo způsobit závažnou havárii, a dále podporovat činnosti, které posilují prevenci závažných havárií.
- 5.1.25 je povinen platit řádně a včas platby stanovené Smlouvou.
- 5.1.26 není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umísťovat jakoukoli propagaci (billboardy, tabule a jiné propagační materiály), a/nebo provádět jakoukoli činnost vedoucí k podpoře obchodní činnosti Nájemce a/nebo třetích osob (např. stojany, pulty, hostesky, speciální výzdoba atd.) na Předmět nájmu. Nájemce je oprávněn označit Předmět nájmu firmou, případně logem své společnosti. Při ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen na své náklady uvést místa po

odmontování označení a po provedené propagaci do původního stavu, v jakém se nacházela před umístěním označení a/nebo propagace.

5.2 Nájemce je oprávněn:

5.2.1 nerušeně užívat Předmět nájmu.

5.2.2 dát Předmět nájmu, jeho část nebo věci s nájmem související do podnájmu nebo jinak do užívání třetím osobám pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Bude-li takový souhlas Pronajímatele udělen, je Nájemce oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu nebo jinak do užívání třetí osobě pouze na dobu a za účelem výkonu činností schválených Pronajímatelem.

5.3 Nájemce odpovídá za škody jím prokazatelně způsobené a/nebo způsobené porušením jeho povinností na Předmětu nájmu dle této Smlouvy. Nájemce odpovídá osobně, případně společně a nerozdílně s osobami, které vpustil k Předmětu nájmu, stejným způsobem i za škody na Předmětu nájmu způsobené jeho zaměstnanci, návštěvníky, podnájemci, zákazníky, Nájemcem objednanými dodavateli či řemeslníky a dalšími osobami s vědomím Nájemce vpuštěných k Předmětu nájmu. V případě, že Nájemce nebo osoby, které Nájemce vpustil do Předmětu nájmu, způsobí na Předmětu nájmu, závady nebo škody, je Nájemce povinen tyto závady nebo škody na své náklady odstranit, a to bezodkladně.

5.4 Práva a povinnosti Pronajímatele:

5.4.1 Pronajímatel předává Nájemci ke dni účinnosti této Smlouvy Předmět nájmu ve stavu způsobitelném ke smluvenému Účelu užívání a zavazuje se umožnit Nájemci po celou dobu nájmu Předmět nájmu nerušeně užívat.

5.4.2 Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci součinnost při zajištění povolení k přístupu osob určeným Nájemcem k Předmětu nájmu a do ostatních prostor, kde je to nezbytné, za účelem instalace, obsluhy, prohlídky či údržby Telekomunikačního zařízení.

5.4.3 Pronajímatel je povinen upozornit Nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škod Nájemci.

5.4.4 Pronajímatel se zavazuje, že neumožní žádnému třetímu subjektu instalaci či provoz takového zařízení, které by mohlo nepříznivě ovlivnit Účel Nájmu, a to bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.

5.4.5 Pronajímatel se zavazuje Nájemci poskytnout veškerou součinnost v případě potřeby provedení Stavebních úprav Předmětu nájmu.

VI. STAVEBNÍ ÚPRAVY

6.1 Nájemce se zavazuje nečinit bez předchozí písemné dohody s Pronajímatelem žádné změny na Předmětu nájmu (zejména instalace), které svým charakterem vybočují nad rámec Běžné údržby a drobných oprav dle čl. IV. odst. 4.1 i Smlouvy (dále jen „Změny“).

6.2 Nájemce se zavazuje provádět Změny pouze na svoje náklady a na základě písemné dohody o změnách uzavřené s Pronajímatelem, která bude obsahovat:

- a) popis Změny s odkazem na projektovou dokumentaci, která bude přílohou této dohody,
- b) cenu Změny nebo způsob určení ceny Změny,
- c) označení zhotovitele Změny,
- d) lhůtu pro zhotovení Změny,
- e) dokumentaci, kterou je Nájemce povinen po ukončení Změn předat Pronajímateli,
- f) ujednání o tom, zda Nájemce má či nemá nárok na náhradu zůstatkové hodnoty technického zhodnocení.

(dále jen „**Dohoda o změně**“). Nebude-li v Dohodě o změně výslovně sjednáno jinak, řídí se práva a povinnosti Stran čl. 8., odst. 8.3 až 8.6 této Smlouvy.

6.3 Po ukončení Změn Nájemce písemně vyzve Pronajímatele k jejich kontrole dle odsouhlasené projektové dokumentace. Nájemce předloží Pronajímateli kompletní dokumentaci sjednanou v Dohodě o změně. V případě zjištění vad se Nájemce zavazuje tyto neprodleně odstranit.

6.4 Nájemce je povinen do třiceti (30) dnů od vydání kolaudačního souhlasu nebo jiné listiny osvědčující, že Předmět nájmu se Změnami je způsobilý k užívání ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, odevzdat Pronajímateli kopii takové listiny a dokumentaci skutečného provedení ve dvou (2) listinných vyhotoveních a jednom (1) vyhotovení v digitální podobě, dále dokladovou část (v rozsahu dle čl. 8., odst. 8.3 této Smlouvy) ve dvou (2) vyhotoveních.

6.5 Pronajímatel se zavazuje

- i. udělit Nájemci souhlas (i) s daňovým odpisem hodnoty Změn (provedených Nájemcem v Předmětu nájmu na základě Dohody o změnách), které mají charakter technického zhodnocení podle § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o daních z příjmů**“) a (ii) s vedením těchto Změn do skončení nájmu v majetku Nájemce,
- ii. nezvýšit o hodnotu provedených Změn vstupní cenu Předmětu nájmu ve svém účetnictví.

Nájemce předá Pronajímateli po řádném dokončení Změn kopie veškerých účetních a jiných dokladů prokazujících náklady vynaložené na provedené Změny a současně písemně označí ty finanční investice, které by měly být z jeho strany předmětem daňového odepisování. Písemný souhlas Pronajímatele bude obsahovat informaci o zařazení pronajatého majetku (nemovitosti) do odpisové skupiny v souladu s příslušným ustanovením Zákona o daních z příjmů.

6.6 Vypořádání technického zhodnocení.

- a) Pro případ, kdy do skončení nájmu dle této Smlouvy Nájemce neodepíše v plné výši technické zhodnocení provedené v souladu s touto Smlouvou, a Strany se v Dohodě o změně dohodnou, že Nájemce má nárok na náhradu daňové zůstatkové hodnoty technického zhodnocení, uhradí Pronajímatel Nájemci náklady na pořízení technického zhodnocení uvedené v Dohodě o změně dle volby Pronajímatele buď za daňovou zůstatkovou cenu technického zhodnocení dle platného a účinného zákona o dani z příjmů, v platném znění nebo za cenu odpovídající protihodnotě toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu určená na základě znaleckého posudku vypracovaného nezávislým znalcem určeným Pronajímatelem. Náklady na vyhotovení znaleckého posudku v takovém případě ponese Nájemce s tím, že Pronajímatel je povinen vynaložit rozumně požadované úsilí, aby tyto náklady odpovídaly tržním cenám obvyklým v daném čase a místě.
- b) Nedohodnou-li se Strany v Dohodě o změně, že Nájemce má nárok na náhradu zůstatkové hodnoty technického zhodnocení Předmětu nájmu, je Nájemce povinen příslušné technické zhodnocení odstranit a ke dni skončení nájmu uvést Předmět nájmu do původního, popřípadě náležitého stavu, tj. do stavu před provedením příslušné Změny mající charakter technického zhodnocení, ohledně které Nájemce nemá nárok na náhradu zůstatkové hodnoty technického zhodnocení. Pokud Nájemce technické zhodnocení do datumu pozbytí účinnosti Smlouvy neodstraní, je oprávněn tyto stavební úpravy odstranit Pronajímatel a oprávněné náklady s tím spojené Nájemci vyfakturuje.

VII. UKONČENÍ NÁJMU

7.1 Smlouvu lze ukončit:

- a) písemnou dohodou Stran k datu uvedenému v takové dohodě;
- b) uplynutím Doby nájmu;
- c) písemnou výpovědí dle odst. 7.2 tohoto článku Smlouvy.

7.2 Pronajímatel může Smlouvu před uplynutím Doby nájmu Smlouvu písemně vypovědět, jestliže:

7.2.1 Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou, případně porušuje jiným způsobem Smlouvu, a to po dobu delší než patnáct (15) kalendářních dní a závadný stav nenapraví ani po písemném upozornění Pronajímatele;

7.2.2 Nájemce se ocitne v situaci, kdy (i) soud zahájí insolvenční řízení v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“) nebo (ii) soud rozhodne o úpadku v souladu s Insolvenčním zákonem nebo (iii) soud rozhodne o zrušení konkursu, protože majetek dlužníka zcela nepostačuje pro uspokojení pohledávek věřitelů nebo (iv) Nájemce sám na sebe podá insolvenční návrh v souladu s Insolvenčním zákonem nebo (v) je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení Nájemce (vyjma případů sloučení nebo splynutí či jiného případu právního nástupnictví); nebo

- 7.2.3 Nájemce je o více než třicet (30) kalendářních dní v prodlení s placením Nájemného nebo jeho části, nebo jiné částky, k jejíž úhradě je povinen dle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní a toto prodlení neodstraní ani do sedmi (7) kalendářních dnů od doručení písemné výzvy ze strany Pronajímatele; nebo
- 7.2.4 Nájemce poruší závažným způsobem požární bezpečnost nebo požární ochranu Předmětu nájmu a/nebo svým chováním poškozuje technologie EPS, EZS a ostatní požárně bezpečnostní zařízení (PBZ) včetně hasicích přístrojů (HP); nebo
- 7.2.5 Nájemce přenechá bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu do podnájmu či k užívání jiné osobě; nebo
- 7.2.6 Nájemce změnil v Předmětu nájmu svůj předmět podnikání (změna užívání prostor sloužících podnikání) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo Nájemce pozbyde podnikatelská oprávnění a/nebo živnostenská oprávnění potřebná k provozování předmětu podnikání, k němuž provozování se zavázal v této Smlouvě; nebo
- 7.2.7 Nájemce porušil hrubě ustanovení Smlouvy a nenapravit takové porušení ani v dodatečně přiměřené lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění takového porušení, která nebude kratší než deset (10) kalendářních dnů.
- 7.3 Nájemce může Smlouvu před uplynutím Doby nájmu Smlouvu písemně vypovědět, jestliže:
- 7.3.1 Předmět nájmu zanikne nebo se bez zavinění Nájemce stane nezpůsobilý k užívání k Účelu nájmu dle Smlouvy; nebo
- 7.3.2 Pronajímatel přes písemné upozornění Nájemce po Nájemcem stanovené lhůtě, k nápravě, která nebude kratší než patnáct (15) kalendářních dnů, hrubě porušuje své povinnosti při údržbě a opravách Předmětu nájmu, k nimž je povinen dle Smlouvy a příslušných právních předpisů.
- 7.4 Výpovědní doba trvá šest (6) měsíců a začne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď Smlouvy doručena druhé Straně.
- 7.5 Smluvní strany souhlasí a potvrzují si, že vypověděl-li Pronajímatel tuto smlouvu z důvodů uvedených v odst. 7.3.1 nebo 7.3.2 tohoto článku, jedná se o Pronajímatelem vyvolané přeložení Telekomunikačního zařízení ve smyslu ustanovení § 104 odst. 17 Zákona.

VIII. PORUŠENÍ UJEDNÁNÍ SMLOUVY

- 8.1 Pro účely úhrady Nájemného se rozumí dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba připsána na účet Pronajímatele. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přesouvá se den splatnosti na nejbližší předcházející pracovní den. Neuhradí-li Nájemce oprávněnou splatnou platbu dle této Smlouvy řádně a včas, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Strany sjednávají, že Nájemce se nedostane do prodlení s úhradami dle této Smlouvy v případě, že neobdrží řádný aktuální daňový doklad – Splátkový kalendář/fakturu, vystavený Pronajímatelem.
- 8.2 Strany sjednávají následující smluvní pokuty:

- 8.2.1 Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku V., odst. 5.1, bod 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.7, 5.1.8 věta první, 5.1.9, 5.1.11 a 5.1.12 Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě opakovaného porušení, nebo trvání stavu porušení povinnosti déle než třicet (30) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel po předchozím písemném upozornění oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.
- 8.2.2 Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku V., odst. 5.1, bod 5.1.5, 5.1.14, 5.1.20 a 5.1.25 Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě opakovaného porušení, nebo trvání stavu porušení povinnosti déle než třicet (30) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel po předchozím písemném upozornění oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.
- 8.3 Nárok na náhradu škody způsobené porušením povinnosti, jejíž splnění je zajištěné smluvními pokutami dle tohoto článku, není dotčen, a to ve výši přesahující uhrazenou smluvní pokutu.
- 8.4 Veškeré smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli na účet Pronajímatele uvedený ve výzvě k úhradě příslušné platby (smluvní pokuty).

IX.NAROVNÁNÍ

- 9.1 Smluvní strany prohlašují, že na základě společné dohody Stran Nájemce užíval Předmět nájmu za podmínek této Smlouvy již ode dne 1.1.2021. Nájemce tímto uznává, že za užívání Předmětu nájmu za období od **1.1.2021 do 31.7.2021** je povinen uhradit Pronajímateli částku v celkové výši [REDACTED] a zavazuje se tak učinit do patnácti (15) pracovních dnů od data doručení faktury – daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Pronajímatel na tuto částku vystaví fakturu – daňový doklad po nabytí účinnosti této Smlouvy, přičemž datum uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení daňového dokladu Pronajímatelem.
- 9.2 Strany shodně prohlašují, že úhradou celé částky dle odst. 9.1 tohoto článku jsou vyrovnány veškeré závazky z užívání Předmětu nájmu za období od 1.1.2021 do 31.7.2021 Nájemcem. Pronajímatel prohlašuje, že užíváním Předmětu nájmu Nájemcem v období od 1.1.2021 do 31.7.2021 nevznikla Pronajímateli žádná škoda ani jiná újma.

X.ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1 Oznámení: Není-li ve Smlouvě v konkrétním případě stanoveno jinak, veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení učiněná některou Stranou na základě Smlouvy budou učiněna písemně a budou považována za řádně učiněná, jakmile budou doručena druhé Straně osobně, kurýrní službou poskytující ověření doručení, doporučenou poštou, nebo prostřednictvím datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění (dále jen „**Zákon o datových schránkách**“), a to tak, jak jsou tyto adresy a spojení uvedeny ve Smlouvě nebo na jinou adresu a spojení, kterou příslušná Strana oznámí druhé Straně způsobem podle tohoto ustanovení.

10.2 Kontaktní údaje:

Pronajímatele:

Adresa pro doručování: Letiště Praha, a. s.,
K letišti 1019/6, Ruzyně, 161 00 Praha 6

Kontaktní osoba: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nájemce:

Adresa pro doručování: CETIN a.s.
Nemovitosti, Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9

Kontaktní telefonní linka: +420 800 298 297 - tel. linka pro věci smluvní a správy nemovitostí

Kontaktní e-mail: nemovitosti@cetin.cz - e-mailová adresa pro věci smluvní a správy nemovitostí

Kontaktní telefonní linka: +420 238 463 635 nebo +420 602 301 750 tel. linky na dohledové centrum pro věci technického charakteru

Kontaktní e-mail: nmc.fdran@cetin.cz - e-mailová adresa dohledového centra pro věci technického charakteru

Datová schránka: qa7425t

Strany jsou oprávněny změnit kontaktní osoby bez uzavření dodatku ke Smlouvě na základě písemného oznámení zaslaného doporučenou poštou na adresu příslušné Strany uvedenou v záhlaví Smlouvy.

- 10.3 Započtení: Žádná ze Stran není oprávněna započíst své závazky na pohledávky, které má za druhou Stranou, ani postoupit takové pohledávky třetí osobě, pokud o těchto pohledávkách pravomocně nerozhodne soud anebo pokud je druhá Strana písemně neuzná. Žádná ze Stran dále není oprávněna započíst pohledávky nejisté nebo neurčité.
- 10.4 Splnění dluhu: Ustanovení § 1932 a 1933 Občanského zákoníku se neuplatní. Má-li být Pronajímateli Nájemcem splněno několik závazků a poskytnuté plnění nestačí na splnění všech závazků, je Pronajímatel oprávněn určit, na jaký závazek Nájemce vůči Pronajímateli bude nejdříve plněno.
- 10.5 Postoupení práv a povinností, postoupení Smlouvy, přechod práv ze Smlouvy: Nájemce je oprávněn postoupit svá práva anebo pohledávky z této Smlouvy nebo postoupit Smlouvu jako celek pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje svůj souhlas bezdůvodně neodepřít.
- 10.6 Změny a dodatky: Smlouva představuje spolu se svými přílohami úplnou dohodu Stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Stran. Žádné změny nebo dodatky této Smlouvy nebudou platné, pokud nebudou učiněny písemnými číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou Stran. Strany se zároveň dohodly, že žádné jednání o změně nebo dodatku této Smlouvy ani žádnou dohodu nelze považovat před uzavřením příslušného dodatku nebo dohody za závaznou a z žádného jednání kterékoli ze Stran před uzavřením

příslušného dodatku či dohody nelze dovozovat povinnost příslušný dodatek či dohodu uzavřít. Strany se dohodly, že je vyloučena jejich předmluvní odpovědnost a ustanovení § 1729 Občanského zákoníku se neuplatní.

- 10.7 **Obchodní tajemství:** Strany považují následující informace obsažené ve Smlouvě nebo získané v souvislosti s ní za obchodní tajemství: výše Nájemného a Přílohu č. 1, č.2, č. 3 a č. 4. Bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany nesmí žádná ze Stran takové informace sdělit jakékoli třetí straně, vyjma případů, kdy (a) je takové sdělení vyžadováno zákonem, nebo (b) příslušnými orgány jednajícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi, nebo (c) jsou předmětné informace již veřejně dostupné v souladu s příslušnými právními předpisy nebo se Smlouvou, nebo (d) jsou tyto informace zpřístupněny právním či jiným poradcům příslušné Strany za předpokladu, že jsou tyto poradci zavázáni povinností mlčenlivosti ve stejném nebo dokonce větším rozsahu na základě smlouvy nebo ze zákona, nebo (e) jsou tyto informace nezbytné pro ochranu oprávněných zájmů příslušné Strany v případě porušení povinností dle Smlouvy druhou Stranou, nebo (f) jsou tyto informace sděleny v nezbytném rozsahu zřizovateli či akcionářům, resp. společníkům, příslušné Strany nebo (g) jsou tyto informace sděleny zájemcům o koupi Nájemce nebo Pronajímatele či celého objektu Letiště, ve kterém se nachází Předmět nájmu, a to za předpokladu, že jsou tyto zájemci zavázáni povinností mlčenlivosti ve stejném nebo větším rozsahu jako v tomto odstavci nebo (h) jsou tyto informace poskytnuty v rámci výběrového nebo poptávkového řízení účastníkům takového výběrového nebo poptávkového řízení nebo (i) jsou tyto informace poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených Smlouvou.
- 10.8 **Rozhodné právo:** Práva a povinnosti Stran, které nejsou výslovně upraveny Smlouvou, se řídí ustanoveními Občanského zákoníku a dalšími aplikovatelnými právními předpisy České republiky. Smlouva, nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem a práva a povinnosti Stran z něj vyplývající se řídí a budou vykládány v souladu s právem České republiky. Pronajímatel a Nájemce souhlasí, že ukončení této Smlouvy se řídí výhradně Smlouvou. Strany se dohodly, že ustanovení § 1765, § 1766, § 1809, § 1977 až § 1979, § 2000, § 2002 až § 2004, § 2208, § 2209, § 2210 odst. (2) a (3), § 2212, § 2223, § 2227, § 2232, § 2287, § 2303, § 2305, § 2308, § 2311, § 2314, § 2315 a § 2050 Občanského zákoníku se na Smlouvu a na vztahy ze Smlouvy vyplývající nepoužijí.
- 10.9 **Řešení sporů:** Strany se zavazují řešit veškeré spory nebo konflikty vzešlé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní smírnou cestou. Pokud se Stranám některý spor nebo konflikt nepodaří vyřešit smírně v přiměřené lhůtě nepřesahující v žádném případě třicet (30) dnů, bude takový spor nebo konflikt vyřešen soudy České republiky a bude postupováno v souladu se zákony a dalšími právními předpisy České republiky upravujícími tuto smluvní oblast. Jako soud příslušný pro řešení případných sporů sjednaly Strany věcně a místně příslušný soud Pronajímatele.
- 10.10 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem **1.8.2021** za splnění podmínky jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, v platném znění („Zákon o registru smluv“).
- 10.11 Pronajímatel, jako subjekt povinný dle Zákona o registru smluv je povinen uveřejnit Smlouvu a tzv. metadata a splnit další povinnosti v souladu se Zákonem o registru smluv.

10.12 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, a zahrnující opatření, jejichž cílem je předcházení a odhalování porušování uvedených předpisů a pravidel (program Corporate Compliance - <https://www.cetin.cz/corporate-compliance>).

10.13 Ze strany Nájemce může v některých případech docházet ke zpracování osobních údajů Pronajímatele. Pokud ke zpracování osobních údajů Pronajímatele dojde (pouze v relevantních případech, nikoli vždy), je toto 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>.

10.14 Nedílnou součástí Smlouvy je:

Příloha č. 1, 2, 3 a 4 – Specifikace Předmětu nájmu – výkresy

Příloha č. 5 – Specifikace nájemného výpočet

Příloha č. 6 - Splátkový kalendář

10.15 Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž obě Strany obdrží po dvou vyhotoveních.

Datum:

Za Pronajímatele:

Podpis: _____

Jméno: [REDACTED]

Funkce: [REDACTED]
Letiště Praha, a. s.

Podpis: _____

Jméno: [REDACTED]

Funkce: [REDACTED]
Letiště Praha, a. s.

Datum:

Za Nájemce:

Podpis: _____

Jméno: [REDACTED]

Funkce: [REDACTED]
CETIN a.s.