

## Nájemní smlouva

*podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“), zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen „Zákon o majetku ČR“) a zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“), kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany  
(dále jen „Smlouva“)*

### **Česká republika – Ministerstvo zahraničních věcí**

se sídlem Loretánské náměstí 101/5, Hradčany, 118 00 Praha 1

IČO : 45769851

DIČ : CZ45769851

bankovní spojení : Česká národní banka číslo účtu : 19-17228001/0710

zastoupená Ing. Janem Šarbochem, ředitelem odboru správy majetku

(dále jen „Pronajímatel“)

a

### **CETIN a.s.**

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

IČO : 04084063

DIČ : CZ04084063

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spisová značka B 20623

zastoupená: [redacted] na základě pověření

kód nemovitosti: AB8014, kód lokality: P6.DEJS2170

(dále jen „Nájemce“)

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

### **Článek I. Předmět nájmu**

1. Pronajímateli náleží právo hospodaření s majetkem státu, a to k pozemku parc. č. 326/1, v obci Praha, zapsaném na LV č. 91, k. ú. Hradčany vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha (dále jen „Pozemek“) a jeho součástí je budova č. p. 101 na adrese Praha 1, Loretánské náměstí 101/5 (dále jen „Budova“). Pronajímatel je oprávněn část Budovy nájmem pronajmout, a prohlašuje, že Pozemek není zatížen takovým způsobem, který by bránil jeho řádnému užívání Nájemcem dle Smlouvy.

2. Pronajímatel přenechává Nájemci Smlouvou k užívání prostor sloužící k podnikání v 2. PP pod pravým křídlem Černínského paláce, a to místnost Budovy č. 619 o výměře 19,44 m<sup>2</sup> tak, jak je vyznačeno v přiloženém plánu, který je přílohou č. 1 Smlouvy (dále jen „*Předmět nájmu*“). Fotografie místnosti č. 619 tvoří přílohu č. 2 Smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn nevýhradně užívat i prostory Budovy, které jsou nezbytné k přístupu do Předmětu nájmu.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu, neboť jej Nájemce užíval na základě Nájemní smlouvy č.j. 226906/2016-OSM ve znění dodatku č.1 a č.2 uzavřené dne 22.3.2016 mezi Smluvními stranami (dále jen „*Původní smlouva*“). Smlouva bez přerušení navazuje na Původní smlouvu a na Dohodu o narovnání. Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu je ke dni uzavření Smlouvy způsobilý k užívání.

## **Článek II.**

### **Účel nájmu a předmět podnikání**

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem užívání pro podnikatelskou činnost Nájemce – k umístění, instalaci a provozování zařízení a poskytování služeb elektronických komunikací spotřebiteli ve smyslu Zákona.
2. Předmětem podnikání Nájemce je: výkon komunikačních činností na území České republiky ve smyslu Zákona.

## **Článek III.**

### **Doba a ukončení nájmu**

1. Nájem Předmětu nájmu dle této Smlouvy se uzavírá na dobu určitou od 1. 5. 2024 do 30. 4. 2028 (dále jen „*Doba nájmu*“).
2. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2285 Občanského zákoníku.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření Smlouvy podle § 2230 Občanského zákoníku, a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu Pronajímatele skončí uplynutím Doby nájmu a případné další užívání Předmětu nájmu Nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření Smlouvy. Toto ujednání zároveň Smluvní strany pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle § 2230 odst. 2 Občanského zákoníku ke sjednanému datu.
4. Nájemní poměr lze před uplynutím Doby nájmu ukončit písemnou dohodou Smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoliv Smluvní strany s tříměsíční výpovědní lhůtou z důvodů uvedených v odst. 5. a 6. tohoto článku Smlouvy.
5. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto Smlouvu, jestliže:
  - a) Nájemce užívá předmět nájmu k jinému než ke sjednanému účelu;
  - b) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu;
  - c) Nájemce přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele opakovaně hrubě porušuje klid nebo pořádek v Předmětu nájmu;

- d) Nájemce je z důvodů ležících na své straně, přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele, v prodlení s placením nájemného delším než 60 dnů; toto ustanovení se nevztahuje na prodlení, které vznikne neoznámenou změnou bankovního účtu Pronajímatele;
  - e) by Předmět nájmu potřeboval k plnění funkcí státu, tj. České republiky nebo jiných úkolů v rámci své působnosti, stanoveného předmětu činnosti nebo v případě naléhavé činnosti.
6. Nájemce je oprávněn vypovědět Smlouvu, jestliže:
- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu pronajal;
  - b) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
  - c) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto Smlouvou, zejména v případech kdy je Nájemci v rozporu se Smlouvou znemožněn a/nebo podstatně omezen výkon oprávnění dle čl. II Smlouvy v souladu s účelem nájmu a Pronajímatel nezjedná nápravu ani do patnácti (15) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce;
  - d) Nájemce ukončí provoz komunikačního zařízení v Předmětu nájmu;
7. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 Zákona o majetku ČR je Pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení Nájemci.
8. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
9. Nájemce je povinen vyklidit Předmět nájmu v den skončení nájmu a uvést jej do stavu, ve kterém byl při jeho převzetí Nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které Nájemce se souhlasem Pronajímatele provedl. O stavu předaného a převzatého Předmětu nájmu bude sepsán protokol.

#### **Článek IV. Nájemné a úhrada za služby**

1. a) nájemné za Předmět nájmu v roce 2024 činí dohodou Smluvních stran částku ve výši **75.000,- Kč** (slovy: sedmdesát pět tisíc korun českých) ročně, tj. 6.250,- Kč měsíčně (slovy: šest tisíc dvě stě padesát korun českých) (dále jen „*Nájemné*“).  
b) k Nájemnému nebude účtována daň z přidané hodnoty.
2. Nájemce se zavazuje hradit Nájemné v pololetních splátkách bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele vždy k 20. květnu a k 20. říjnu příslušného kalendářního roku.
3. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce bez zbytečného odkladu o detailech svého bankovního spojení nebo o jakékoliv změně týkající se detailů bankovního spojení. Jakákoliv změna podrobností bankovního spojení bude Nájemci oznámena doporučeným dopisem podepsaným osobou nebo osobami oprávněnými jednat jménem Pronajímatele adresovaným do sídla Nájemce, případně prostřednictvím datové schránky.

4. Je-li nájemce v prodlení s úhradami podle Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně počínaje rokem 2025 navyšovat sjednané Nájemné o stanovenou výši inflace tak, jak bude stanovena oficiální zprávou Českého statistického úřadu za předcházející rok u indexu spotřebitelských cen a životních nákladů. Nové Nájemné bude oznámeno písemně Nájemci vždy do 28. 2. příslušného kalendářního roku formou předpisu Nájemného.

## **Článek V.**

### **Práva a povinnosti Smluvních stran**

1. Práva a povinnosti Nájemce:
  - a) Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze v souladu se Smlouvou;
  - b) Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli (za přítomnosti zaměstnance nebo jiné pověřené osoby Nájemce) v nezbytně nutném rozsahu vstup do Předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a užívání v souladu se Smlouvou;
  - c) stavební a stavebnětechnické úpravy je Nájemce oprávněn provádět jen po předchozím písemném odsouhlasení Pronajímatelem;
  - d) Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání Předmětu nájmu či ohrožují bezpečnost a zdraví zaměstnanců Nájemce;
  - e) v den skončení nájmu se Nájemce zavazuje vrátit Předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které se souhlasem Pronajímatele provedl.
2. Práva a povinnosti Pronajímatele:
  - a) Pronajímatel je povinen odevzdat Nájemci Předmět nájmu nejpozději ke dni zahájení nájmu dle Smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání;
  - b) Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat Předmět nájmu v souladu s účelem Smlouvy;
  - c) Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému a bezpečnému užívání po celou dobu platnosti Smlouvy, přičemž v případě porušení této povinnosti se jedná o hrubé porušení Smlouvy;
  - d) Pronajímatel nemá právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci zdržet movité věci, které se nachází v Předmětu nájmu;

## **Článek VI.**

### **Zvláštní ujednání**

1. Regulace vstupu do Budovy a ochrana majetku:
  - a) Pronajímatel umožní oprávněným osobám Nájemce a jeho smluvním partnerům vstup do Budovy k Předmětu nájmu podle požadavků Nájemce;
  - b) Pronajímatel tímto dává souhlas k instalacím, úpravám a servisu zařízení technického zabezpečení a signalizace Nájemcem k ochraně jeho zařízení a majetku v Předmětu nájmu.
2. Požární ochrana:

- a) Pronajímatel seznámí Nájemce se zařazením Budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů);
  - b) Pronajímatel seznámí Nájemce:
    - ba) s požárně nebezpečnými místy;
    - bb) s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, evakuačního plánu, případně požárního řádu;
    - bc) s umístěním ohlašovacího požáru;
    - bd) s umístěním přenosných hasicích přístrojů;
    - be) s umístěním hydrantů požárního vodovodu.
3. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP):
- a) Pronajímatel písemně upozorní Nájemce na rizika a školení ve vztahu k činnostem Pronajímatele či třetích stran v Budově, ve které se nacházejí Předmět nájmu;
  - b) Pronajímatel se zavazuje, že jeho zaměstnanci či třetí osoby, vyjma Nájemce, budou dodržovat všechny právní i ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ve smyslu zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů;
  - c) V případě úrazu v Předmětu nájmu je Pronajímatel povinen spolupracovat při zjišťování příčiny úrazu a předložit Nájemci požadované dokumenty. V případě účasti zaměstnance třetí strany na vzniku úrazu dle písm. a) nebo b) tohoto odstavce 3 Smlouvy je Pronajímatel povinen zajistit jejich spolupráci a účast na vyšetřování.
4. Ochrana životního prostředí:  
Smluvní strany jsou povinny nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcími vyhláškami.
5. Pronajímatel prohlašuje, že technické zhodnocení provedené Nájemcem daňově neodepisuje dle příslušných ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., a daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ZDP"). Pronajímatel souhlasí, že úpravy Předmětu nájmu provedené Nájemcem, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 ZDP bude po dobu účinnosti Smlouvy odepisovat Nájemce. Pronajímatel upozorňuje Nájemce, že Budova, jejíž součástí je Předmět nájmu, je nemovitou kulturní památkou dle příslušných ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v aktuálním znění, a ZDP a dále souhlasí, že úpravy Předmětu nájmu provedené Nájemcem dle Původní smlouvy do nabytí účinnosti Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 ZDP, bude i nadále odepisovat po dobu účinnosti Smlouvy Nájemce. V souladu s § 28 odst. 3 ZDP Pronajímatel prohlašuje, že nezvýší vstupní cenu Budovy o hodnotu úprav.
6. Žádná Smluvní strana nemá právo, vyjma případu Smlouvou výslovně ujednaného, převést či postoupit Smlouvu, ani jakékoliv své právo nebo povinnost ze Smlouvy nebo z její části třetí osobě ani k Předmětu nájmu zřídit věcné právo bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany ujednávají, že právo Pronajímatele převést vlastnické právo k Pozemku a k Budově na třetí osobu není ujednáním dle předchozí věty dotčeno.
7. Nájemce přijal a dodržuje interní korporátní compliance program navržený tak, aby byl zajištěn soulad činnosti Nájemce s platnými a účinnými právními předpisy, pravidly etiky



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

8. Nájemce může v některých případech zpracovávat osobní údaje pronajímatele. Pokud ke zpracování osobních údajů pronajímatele dojde, je zpracování prováděno vždy v souladu s platnými právními předpisy. Konkrétní zásady a podmínky zpracování osobních údajů Nájemcem jsou dostupné na adrese <https://www.cetin.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju>.

## Článek VII.

### Doručovací adresy smluvních stran

#### **Pronajímatel:**

Doručovací adresa Pronajímatele: Ing. Jan Šarboch, ředitel odboru správy majetku  
Loretánské náměstí 105/5, 118 00 Praha 1

Kontaktní telefonní linka Pronajímatele: [REDACTED]

#### **Nájemce:**

Doručovací adresa Nájemce: [REDACTED]  
CETIN a.s., Ceskomoravská 2510/19, Libeň, 190 00  
Praha 9

e-mailová adresa pro věci smluvní a správy nemovitostí: [REDACTED]

Kontaktní telefonní linka nájemce:

[REDACTED] bezplatná tel. linka pro věci smluvní a správy nemovitostí  
[REDACTED] bezplatná tel. linka, na kterou je pronajímatel povinen hlásit  
nájemci havarijní a škodní události či incidenty zjištěné v užívaném objektu, včetně úrazů  
(linka Bezpečnostního dohledu)

V případě jakýchkoli změn v odst. 1 a 2 tohoto článku jsou Smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně informovat.

Kontaktní e-mail: [REDACTED] e-mailová adresa dohledového centra pro věci  
technického charakteru.

## Článek VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní vztahy ze Smlouvy plynoucí se řídí právním řádem České republiky.
2. Změny a doplňky Smlouvy lze provádět pouze písemnými dodatky, přičemž každá ze Smluvních stran se zavazuje spravedlivě zvážit návrhy druhé Smluvní strany. Toto ustanovení se nevztahuje na čl. VII. Smlouvy.
3. Práva a povinnosti vyplývající ze Smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce Smluvních stran.

4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva vyjadřuje svobodnou vůli obou Smluvních stran a nebyla sjednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují podpisy svých oprávněných zástupců.
7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě a jejich případných následných dodatcích nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku, a udělují svolení k jejich zpřístupnění, zejména ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a jejich zveřejnění bez jakýchkoliv dalších podmínek.

V Praze dne : 23.4.2024 .....

za Pronajímatele:

**Česká republika –  
Ministerstvo zahraničních věcí**



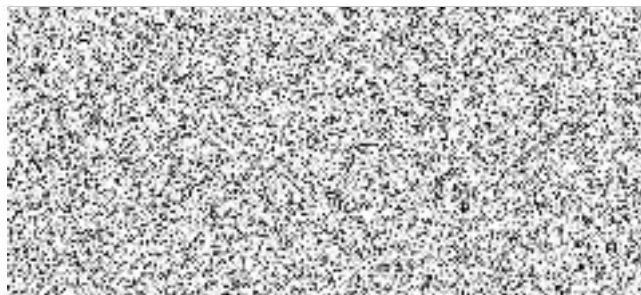
Ing. Jan Šarboch  
ředitel odboru správy majetku

29-04-2024

V Praze dne : .....

za Nájemce :

**CETIN a.s.**



na základě pověření

CETIN a.s.  
Českomoravská 2510/19, Libeň  
190 00 Praha 9  
DIČ: CZ04084063

49