

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. smlouvy ŘSD s. p.: RSD-123493/2024-2

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o státním podniku**“)

## Smluvní strany:

### Ředitelství silnic a dálnic s. p.

se sídlem: Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4  
IČO: 65993390  
zastoupený:  
kontaktní adresa: **Ředitelství silnic a dálnic s. p., Závod Praha**  
se sídlem: Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4  
oprávněn jednat:  
bankovní spojení:  
číslo účtu:  
datová schránka: zjq4rhz  
zapsán v OR: spisová značka A 80478 u Městského soudu v Praze

jako „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

### CETIN a.s.

se sídlem: Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9  
IČO: 04084063  
zastoupená:  
bankovní spojení:  
číslo účtu:  
zapsána v OR: spisová značka B20623 u Městského soudu v Praze  
identifikační kód: **P9JVS**  
finanční kód: 21909

jako „**Nájemce**“ na straně druhé

Pronajímatel a Nájemce dále také společně jako „**Smluvní strany**“ a každý samostatně jako „**Smluvní strana**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“)

## Článek I.

### Úvodní ustanovení a vymezení pojmů

- 1.1 Česká republika je vlastníkem a Pronajímatel má ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 zákona o státním podniku právo hospodařit s pozemkem parcelní číslo 1205/43 v katastrálním území Běchovice, obec Praha, zapsaným na listu vlastnictví č. 728 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemek**“).
- 1.2 Nájemce je oprávněn vykonávat komunikační činnosti ve smyslu ustanovení § 7 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**“).

- 1.3 Pro účely této Smlouvy se definují následující pojmy takto:
- a) zařízení – základnová stanice veřejné komunikační sítě, tj. technologický objekt a stožár pro umístění antén (dále jen „Zařízení“),
  - b) příslušenství Zařízení – oplocení, elektropřípojka a zpevněné plochy (dále jen „Příslušenství“).
- 1.4 Nájemce prohlašuje, že je držitelem kolaudačního rozhodnutí č. UMCP21/12593/2010/SÚ/Bro ze dne 7.6.2010, vztahujícího se k Zařízení.

## Článek II. Předmět Smlouvy

- 2.1 Pronajímatel přenechává Smlouvou a za podmínek v ní uvedených Nájemci do dočasného užívání část Pozemku o výměře 96 m<sup>2</sup>, vyznačenou v příložené situaci, která je nedílnou součástí Smlouvy jako její Příloha č. 1 (dále jen „Předmět nájmu“), a to (i) za účelem umístění, provozování, údržby a úprav Zařízení a jeho Příslušenství, (ii) za účelem zajištění možnosti Nájemce zpřístupnit Zařízení a jeho Příslušenství podnikatelům dle Zákona k poskytování veřejně dostupné služby elektronických komunikací dle Zákona Pronajímateli, jiným uživatelům Pozemku a spotřebiteli služby elektronických komunikací a Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli sjednané nájemné.
- 2.2 Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu a že tento je způsobilý k užívání dle této Smlouvy.
- 2.3 Stav Předmětu nájmu ke dni účinnosti této Smlouvy je zřejmý z fotodokumentace, která je nedílnou součástí této Smlouvy jako její Příloha č. 2.
- 2.4 Nájemce přebírá Předmět nájmu do užívání ve výše popsaném stavu ke dni účinnosti této Smlouvy, předávací protokol nebude sepsán.

## Článek III. Doba trvání nájmu

- 3.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na **osm (8) let** ode dne účinnosti této Smlouvy.
- 3.2 Nájemní vztah lze prodloužit výhradně písemným číslovaným dodatkem k této Smlouvě. Smluvní strany předem vylučují automatické obnovení nájemního vztahu ve smyslu ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.

## Článek IV. Výše a splatnost nájemného

- 4.1 Nájemné se sjednává ve výši **134.500 Kč/rok bez DPH** (slovy: *jedno sto třicet čtyři tisíc pět set korun českých*) (dále jen „Nájemné“). Pronajímatel tímto u nájmu Předmětu nájmu uplatňuje daň z přidané hodnoty ve smyslu ustanovení § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.2 Nájemné za příslušný kalendářní rok je splatné vždy nejpozději do 30.6. tohoto kalendářního roku, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem se splatností do třiceti (30) dnů ode dne jejího vystavení. Pronajímatel je povinen zaslat vystavenou fakturu za Nájemné Nájemci bez prodlení.
- 4.3 Nájemné je považováno za uhrazené dnem připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele uvedený na faktuře.

- 4.4 Nebude-li Nájemné zapláceno ve stanovené výši a termínu, bere Nájemce na vědomí, že po něm bude Pronajímatel požadovat úhradu úroku z prodlení ve smyslu ustanovení § 1970 občanského zákoníku. Vypočtený úrok se Nájemce zavazuje uhradit, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem se splatností do čtrnácti (14) dnů ode dne jejího doručení.
- 4.5 Dále se Smluvní strany dohodly, že v případech podstatného porušení povinností dle článku IV., V. a čl. VI. odstavce 6.7 této Smlouvy ze strany Nájemce se Nájemce zavazuje, v souladu s ustanovením § 2048 občanského zákoníku, uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z celkové výše Nájemného, a to za každý i započatý den, ve kterém porušení této Smlouvy trvá. Nájemce se zavazuje uhradit smluvní pokutu nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení příslušné faktury od Pronajímatele.
- 4.6 Smluvní strany se dohodly, že ujednáním dle odstavců 4.4 a 4.5 této Smlouvy není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody, kterou lze požadovat v plné výši vedle úroku z prodlení a smluvní pokuty.
- 4.7 Pronajímatel je oprávněn počínaje rokem 2025 vždy od 1.1. kalendářního roku navýšit Nájemné o oznámenou míru inflace dle vyhlášených údajů Českého statistického úřadu, přičemž Nájemné zvýšené na základě inflace se stává základem pro výpočet Nájemného pro následující kalendářní rok.

#### **Článek V. Práva a povinnosti Smluvních stran**

- 5.1 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jen pro účel, který je sjednán v této Smlouvě.
- 5.2 Nájemce je povinen se o Předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře, především:
- a) počínat si při užívání Předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo zničení;
  - b) realizovat a zabezpečovat důsledné dodržování obecně závazných předpisů o ochraně životního prostředí, hygieny, bezpečnosti při práci a požární ochrany;
  - c) provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu; jiné opravy a úpravy jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele;
  - d) zabezpečovat úklid a čistotu Předmětu nájmu včetně odvozu a likvidace veškerého odpadu apod.
- 5.3 Nájemce je povinen pravidelně hradit Nájemné.
- 5.4 Nájemce je povinen zajistit si odběr elektrické energie pro provoz Zařízení u příslušného poskytovatele na vlastní náklady. Náklady za odběr elektrické energie nejsou zahrnuty v Nájemném a budou placeny poskytovateli energie přímo Nájemcem.
- 5.5 Zařízení je majetkem Nájemce a Nájemce na vlastní náklady zajišťuje jeho revize, údržbu, opravy a pojištění.
- 5.6 Nájemce se zavazuje nést plnou odpovědnost za porušování povinností či způsobení škod třetím osobám a je povinen uhradit veškeré případné sankce uložené Pronajímateli, které souvisejí s činnostmi nebo provozem Nájemce.
- 5.7 Nájemce není bez písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu, vyjma užívání Předmětu nájmu pro komunikační zařízení a technologií, které jsou ke dni uzavření Smlouvy umístěné na Předmětu nájmu pro společnosti Vodafone Czech Republic a.s., IČO: 257 88 001.

- 5.8 Všechny úpravy Předmětu nájmu musí být předem schváleny Pronajímatelem.
- 5.9 Pronajímatel předává Nájemci Předmět nájmu ke dni účinnosti této Smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a je povinen umožnit Nájemci po celou dobu trvání nájemního vztahu na základě této Smlouvy nerušené užívání Předmětu nájmu. Nájemce má právo Zařízení a jeho Příslušenství modernizovat a rozvíjet, včetně práva na Zařízení umístit další zařízení nebo technologii.
- 5.10 Pronajímatel má právo kontroly Předmětu nájmu. Nájemce je povinen strpět ze strany Pronajímatele vstup na Předmět nájmu, a to vždy v doprovodu pověřené osoby Nájemce.
- 5.11 Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2203 občanského zákoníku na nájemní vztah založený Smlouvou.

## **Článek VI. Ukončení Smlouvy**

- 6.1 Nájemní vztah založený touto Smlouvou skončí (i) uplynutím doby, na kterou je sjednán, (ii) písemnou dohodou Smluvních stran nebo (iii) výpovědí.
- 6.2 Smluvní strany mají právo tuto Smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených občanským zákoníkem nebo sjednaných touto Smlouvou. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé Smluvní straně. Právní účinky výpovědi nastávají dnem jejího prokazatelného doručení druhé Smluvní straně. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 6.3 Pronajímatel má právo vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby při naplnění díkce ustanovení § 2232 občanského zákoníku.
- 6.4 Pronajímatel má právo vypovědět tuto Smlouvu s výpovědní dobou tři (3) měsíce z důvodu porušení povinností Nájemce, vyplývajících z článku V, Smlouvy, nebo v případě, že Předmět nájmu přestane být dočasně nepotřebný k provozování činnosti v předmětu podnikání Pronajímatele.
- 6.5 Pronajímatel má právo vypovědět tuto Smlouvu bez udání důvodu s výpovědní dobou dvanáct (12) měsíců.
- 6.6 Nájemce má právo vypovědět tuto Smlouvu bez udání důvodu s výpovědní dobou tři (3) měsíce.
- 6.7 Ve všech případech ukončení Smlouvy je Nájemce povinen odstranit z Předmětu nájmu Zařízení a jeho příslušenství, Předmět nájmu vyklidit a uvést ho do původního stavu, resp. stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení nebo způsobu užívání, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak. Pokud Nájemce Předmět nájmu ani po třiceti (30) dnech ode dne ukončení nájemního vztahu nevyklidí, je Pronajímatel oprávněn nechat jej vyklidit na náklady Nájemce, a to pouze odbornou firmou oprávněnou na manipulaci s telekomunikačními zařízeními. Nájemce se zavazuje vzniklé náklady uhradit, a to nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení příslušné faktury od Pronajímatele. Případ věty druhé tohoto odst. 6.7 Smlouvy se nepoužije na případy, kdy mezi Smluvními stranami vznikne spor o oprávněnost výpovědi nájmu dle Smlouvy.

## Článek VII. Závěrečná ustanovení

- 7.1 Smlouva je vyhotovena elektronicky nebo v listinné podobě, přičemž v takovém případě je Smlouva vyhotovena ve dvou (4) stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží dvě (2) vyhotovení.
- 7.2 Smluvní strany prohlašují, že mezi nimi nebyla dohodnuta žádná jiná vedlejší ujednání než ta, jež jsou obsažena v textu této Smlouvy.
- 7.3 Smluvní strany výslovně sjednávají, že Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to v případě změn formou písemného, číslovaného dodatku. K ujednáním učiněným v jiné formě (byť jen o vedlejších ujednáních) se nepřihlíží.
- 7.4 Ukáže-li se kterékoliv z ustanovení Smlouvy neplatné nebo neúčinné nebo se z jakýchkoliv důvodů neplatným či neúčinným stane, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení Smlouvy. Pro takový případ se Smluvní strany zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným a účinným tak, aby význam ustanovení neplatného nebo neúčinného zůstal zachován.
- 7.5 Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude uveřejněna v registru smluv 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. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu v souladu s citovaným zákonem uveřejní Pronajímatel. Při uveřejnění Smlouvy nebudou uveřejněny informace, které nelze uveřejnit podle platných právních předpisů, a dále budou znečitelněny podpisy osob zastupujících Smluvní strany.
- 7.6 Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami, přičemž rozhodující je datum posledního podpisu, a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Dnem nabytí účinnosti Smlouvy zaniká účinnost nájemní smlouvy ve znění dodatku č. 1 uzavřené dne 29.5.2007 mezi původním vlastníkem Pozemku a právním předchůdcem Nájemce.
- 7.7 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 a násl. občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 7.8 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle a nebyla sjednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují podpisy svých oprávněných zástupců.
- 7.9 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 – situace se zákresem Předmětu nájmu;
  - Příloha č. 2 – fotodokumentace Předmětu nájmu;
  - Příloha č. 3 – půdorys Zařízení a Příslušenství
  - Příloha č. 4 – pověření ev. č. PŘ/4227/2023

Za Pronajímatele:  
V Praze dne .....2024

29 -04- 2024

.....  
za Ředitelství sil a dálnic s. p.

Za Nájemce:  
V Praze dne .....2024

.....  
za CETIN a.s.

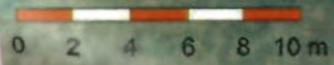
13 0 -04- 2024

2000-01-01 11:30 AM

1205/96

1205/43

1:250





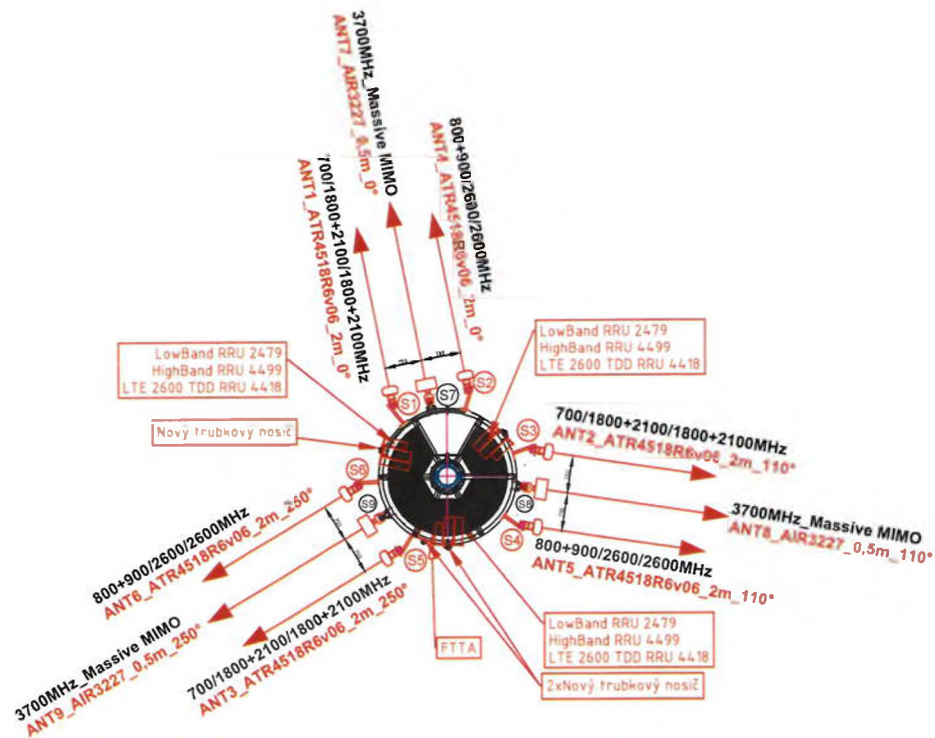
## Příloha č.2 P9JVS – Fotodokumentace předmětu nájmu

pozemek parc.č. 1205/43, k.ú. Běchovice

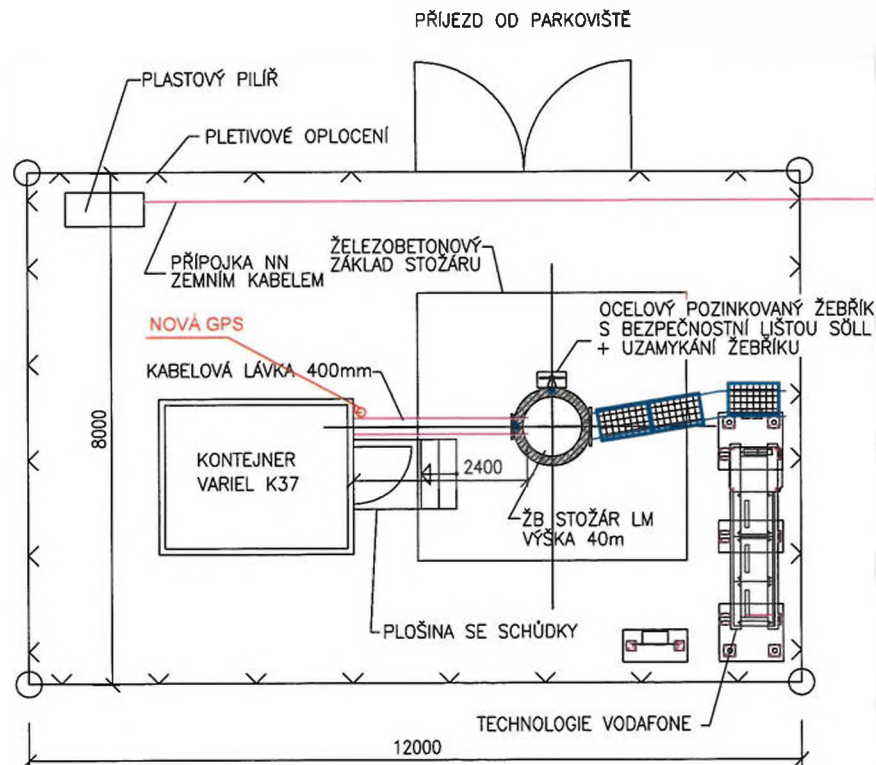




# PŮDORYS VĚŽE -ŘEZ



# CELKOVÝ PŮDORYS 1:80



REVIZE	--	OBSAH	VYPRACOVAL		
		Rádiové systémy a komunikace, spol. s r.o. RSK	INVESTOR :		
VYPRACOVAL			ČÍSLO PROJEKTU	11510-101983	ČÍSLO RSK
KONTROLOVAL			FORMÁT	A3	5G_0188
			STUPEŇ PD	Studie	MĚŘÍTKO
MÍSTO STAVBY : Českobrodská, 190 11 Praha-Běchovice parc. č. 1205/43; k.ú. Běchovice(601527)			OBSAH VÝKRESU :		ČÍSLO VÝKRESU
P9JVS_21909			PŮDORYS (NOVÝ STAV)		4

## POVĚŘENÍ

Obchodní korporace **CETIN a.s.**, se sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, IČ 04084063, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 20623 („Společnost“), zastoupená níže podepsanými členy představenstva, tímto pověřuje zaměstnance pana

(„Zaměstnanec“)

**adresa pro doručování:** CETIN a.s., se sídlem Českomoravská 2510/19,  
Libeň, 190 00 Praha 9, ID datové schránky: qa7425t

k tomu, aby za Společnost:

- podepisoval smlouvy o koupi cizích nemovitostí, a to až do částky 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých) bez DPH,
- podepisoval smlouvy o nájmu či podnájmu cizích nemovitostí, včetně movitého majetku a služeb souvisejících s nájmem či podnájmem, a to až do částky 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých) bez DPH,
- podepisoval smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti), a to až do částky 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých) bez DPH, jakož i smlouvy o jakékoli změně nebo zrušení věcného břemene (služebnosti),
- podepisoval smlouvy o nájmu a podnájmu nemovitostí ve vlastnictví Společnosti, včetně movitého majetku a služeb souvisejících s nájmem či podnájmem, a to až do částky 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých) bez DPH,
- podepisoval smlouvy ke zřizování nových odběrných míst (na odběr energií, plynu, vody a tepla), a to až do částky 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých) bez DPH,

a to vše včetně jednání, která mají za následek změnu nebo ukončení shora uvedených právních vztahů;

a dále, aby za Společnost:

- činil právní jednání ve vztahu k orgánům státní správy, samosprávy a organizacím, a to vše ve věcné působnosti spadající do územního plánování a stavebního řádu, předával a přebíral staveniště,
- činil právní jednání ve věci zápisu staveb, změn druhu a způsobu užívání staveb a nemovitostí ve vlastnictví Společnosti,
- činil prohlášení před notářem, kdy o takovém prohlášení je vydáváno osvědčení, jako o právně významné skutečnosti, přičemž taková skutečnost se bude týkat nabývání vlastnického práva Společnosti k nemovitostem,
- činil prohlášení a podpisoval dokumenty vyjadřující souhlas Společnosti jako vlastníka nebo spoluvlastníka nemovitosti dotčené stavbou třetích osob, se stavbou, popř. s jejím umístěním a

užíváním (zejména, nikoli však výlučně pro případy určené ustanovením § 96 odst. 3, § 105 odst. 1, § 110 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů),

- činil právní jednání v elektronické aukci, jejímž předmětem je prodej nemovitosti, podepisoval dokumenty nezbytné pro účast v elektronické aukci, jejímž předmětem je prodej nemovitosti, účastnil se elektronické aukce, jejímž předmětem je prodej nemovitosti, v elektronické aukci, jejímž předmětem je prodej nemovitosti činil jednání směřující k nabytí nemovitosti Společnosti.

Pro finanční limit a určování hodnoty nemovitostí Společnosti pro účely prodeje nemovitostí platí následující pravidla:

- a) finanční limit se uplatní i při uzavírání více smluv s jednou osobou (kumulace při souběhu smluv);
- b) hodnota nemovitostí se určuje podle hodnoty, podle níž je daná věc vedena v účetnictví Společnosti; nelze-li tuto částku určit tímto způsobem, pak se vychází z ceny obvyklé, kterou určí nezávislá osoba.

Finanční limit při nabývání, nájmu nebo podnájmu nemovitostí výše se posuzuje dle následujících kritérií:

- a) dle konkrétní částky uvedené ve smlouvě, kterou má dle smlouvy jednorázově uhradit Společnost nebo
- b) dle souhrnné částky, kterou se Společnost zavazuje hradit po dobu, po níž má smlouva trvat nebo po kterou smlouvu nelze vypovědět anebo
- c) dle nejvyšší částky připadající na období jakéhokoli 1 roku v průběhu platnosti smlouvy.

V případě možnosti rozdílných výkladů se smlouva vždy posuzuje podle výkladu, jehož výsledkem je vyšší částka.

U zpětného pronájmu („lease back“) se finanční limit uplatňuje zvlášť za každou nemovitost, která je předmětem smlouvy o zpětném pronájmu.

Zaměstnanec má právo činit jednání, včetně přijímání písemností, nezbytná k zabezpečení práv a povinností Společnosti, a to na území České republiky.

Pověření je platné do 20.11.2024, včetně. Platnost pověření rovněž končí ukončením pracovního poměru.

V Praze dne uvedeného na obrazu elektronického podpisu níže.

CETIN a.s.

Představenstvo

\*\*\*

*Toto pověření je elektronicky podepsáno, obraz elektronického podpisu naleznete níže, metadata užitých certifikátů jsou obsažena ve vlastnostech dokumentu.*

\*\*\*