

Základní škola, Praha 4, Tábořská 45

se sídlem Tábořská 421/45, Nusle, 140 00 Praha 4

IČO: 47611456

zastoupená PhDr. Bc. Františkem Prokopem, ředitelem školy

(dále jen „**Nájemce**“)

a

CETIN a.s.

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

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 20623

IČO: 04084063

DIČ: CZ04084063

kód nemovitosti: **AB8336**

kód lokality: P4.TABS

zastoupená na základě pověření Ing. Pavlem Prokešem, manažerem realitních služeb

(dále jen „**Podnájemce**“)

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

uzavírají dne, měsíce a roku níže uvedeného dle ustanovení § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) tuto

PODNÁJEMNÍ SMLOUVU

(dále jen „**Smlouva**“)

**Čl. I
ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

1. Společnost 4-Majetková, a.s., IČO: 28477456 (dále jen „**4-Majetková**“), oprávněně užívá na základě Nájemní smlouvy, uzavřené dne 17.12.2008 s Městkou částí Praha 4, IČO: 00063584 (dále jen „**Nájemní smlouva**“), které je svěřena správa majetku ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 00064581 pozemek parc. č. 220, jehož součástí je budova č.p. 421 (dále jen „**Budova**“), vše v katastrálním území Nusle, obec Praha zapsané na LV č. 1230 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha; adresa Budovy je **Praha 4, Tábořská 421/45**.
2. Nájemce potvrzuje, že je oprávněn v souladu s Podnájemní smlouvou uzavřenou dne 23.12.2008, ve znění pozdějších dodatků se společností 4-Majetková (dále jen „**Podnájemní smlouva**“) přenechat Podnájemci do užívání část Budovy specifikovanou v čl. II odst. 1 Smlouvy.
3. Podnájemce je podnikatelem zajišťujícím síť elektronických komunikací dle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZEK**“).
4. Smluvní strany si potvrzují, že Smlouva bezprostředně navazuje na nájemní smlouvu uzavřenou mezi Smluvními stranami dne 22.2.2017 ve znění dodatku č. 1 a č. 2 (dále

jen „**Původní smlouva**“).

Čl. II PŘEDMĚT PODNÁJMU A ÚČEL PODNÁJMU

1. Nájemce se zavazuje po dobu trvání Smlouvy a za podmínek Smlouvou ujednaných přenechat Podnájemci do užívání (i) prostor v Budově určený v příloze č. 1(a) Smlouvy (dále jen „**Prostor**“), Prostor je zakreslen v příloze č. 1(b) Smlouvy (dále jen „**Plán prostor**“) a zobrazen ve fotodokumentaci Prostor (dále jen „**Fotodokumentace prostor**“), která je přílohou č. 1 (c) Smlouvy, (ii) jakékoliv jiné další prostory v/na Budově, které jsou potřebné pro kabelová propojení, tj. pro tažení kabelů mezi technologiemi Nájemce umístěnými v Prostorech nebo technologií či zařízením jiného podnikatele dle ZEK a jakýmkoliv koncovým bodem veřejné komunikační sítě umístěným v/na Budově, pro tažení kabelů přípojky nízkého napětí a kabelové připojení mobilního diesel agregátu (Prostor a jakékoliv jiné další prostory v/na Budově, které jsou potřebné pro kabelová propojení společně dále jen jako „**Předmět podnájmu**“) a Podnájemce se zavazuje Nájemci i za užívání Předmětu podnájmu platit nájemné ve výši a dle podmínek ve Smlouvě ujednaných a Předmět podnájmu užívat výhradně k účelu ujednanému Smlouvou.
2. Účelem podnájmu je (i) užívání Prostoru pro účel určený v příloze č. 1(a) Smlouvy, (ii) užívání dalších prostorů v/na Budově, které jsou potřebné pro kabelová propojení, to vše za účelem poskytování služby elektronických komunikací spotřebiteli služby elektronických komunikací (dále jen „**Účel podnájmu**“).
3. Smluvní strany si potvrzují a souhlasí, že Předmět podnájmu byl Nájemcem předaný a Podnájemcem převzatý dle Původní smlouvy.

Čl. III NÁJEMNÉ, DALŠÍ PLATBY A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Podnájemce se zavazuje platit Nájemci ode dne nabytí účinnosti Smlouvy za užívání Předmětu podnájmu čtvrtletně nájemné ve výši **6.325,- Kč** (slovy: šest tisíc tři sta dvacet pět korun českých) (dále jen „**Nájemné**“). Nájemné za jeden rok tak činí **25.300,- Kč** (slovy: dvacet pět tisíc tři sta korun českých) bez daně z přidané hodnoty. Daň z přidané hodnoty nebude k Nájemnému připočtena.
2. Nájemné bude hrazeno Podnájemcem bezhotovostním převodem na účet Nájemce uvedený v hlavičce Smlouvy, a to vždy k 5. dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
3. Nájemce se zavazuje poskytovat Podnájemci tyto služby spojené s nájmem: úklid a osvětlení společných prostor Budovy (dále jen „**Služby**“). Podnájemce se zavazuje hradit Nájemci za Služby spolu s Nájemným na účet Nájemce uvedený v hlavičce Smlouvy, rovněž částku ve výši **600,- Kč** (slovy: šest set korun českých) čtvrtletně (dále jen „**Poplatek za Služby**“).
4. Pronajímatel má právo počínaje rokem 2026 změnit Nájemné o dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních dvanáct (12) měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu Nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za dvanáct (12) měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování Českého statistického úřadu. Změnu Nájemného má Pronajímatel právo oznámit Nájemci nejpozději do posledního dne šestého (6.) měsíce po účinnosti změny zasláním písemného

oznámení Nájemci. Marným uplynutím lhůty dle předchozí věty právo Pronajímatele zanikne prekluzí práva. Základem pro změnu Nájemného je roční Nájemné dle Smlouvy hrazené Nájemcem do okamžiku účinnosti změny; Smluvní strany ujednávají, že Nájemným dle Smlouvy se rozumí rovněž Nájemné, změněné o index spotřebitelských cen a životních nákladů v souladu se Smlouvou. Nájemné se změní vždy s účinností od 1. ledna příslušného roku.

5. Nájemce Podnájemci umožnil připojení na přívod elektrické energie se samostatným měřením odběru. Spotřebovanou elektrickou energii ve výši hodnoty spotřebované elektrické energie dle skutečného odběru odečteného na elektroměru instalovaném v Budově, Podnájemce hradí přímo poskytovateli elektrické energie.
6. Je-li Podnájemce v prodlení se zaplacením jakéhokoli peněžitého závazku dle Smlouvy je povinen uhradit Nájemci zákonný úrok z prodlení z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

ČI. IV

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Práva a povinnosti Nájemce:
 - a) Nájemce předal Podnájemci Předmět podnájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému Účelu podnájmu.
 - b) Nájemce je povinen udržovat Předmět podnájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému Účelu podnájmu a zajistit Podnájemci nerušený výkon práva dle čl. II odst. 2 Smlouvy.
 - c) Úpravy Budovy, stavební práce v Budově nebo změny v/na Budově, v jejichž důsledku může dojít k jakémukoliv, byť i nepodstatnému omezení výkonu práva dle čl. II odst. 2 Smlouvy, je Nájemce povinen oznámit Podnájemci nejméně třicet (30) dnů předem, na adresu elektronické pošty Podnájemce určenou v příloze č. 2 Smlouvy.
 - d) Vyvolají-li úpravy Budovy, stavební práce v Budově nebo změny v/na Budově dle písm. c) odst. 1 tohoto článku dočasné nebo trvalé přeložení technologie vedení nebo zařízení Podnájemce umístěné v/na Předmětu podnájmu, zavazuje se Nájemce zajistit Podnájemci náhradní prostor v/na Budově, do kterého bude technologie vedení a zařízení Podnájemce či její část přeložena. Smluvní strany ujednaly a souhlasí, že případ dle věty předchozí je Nájemcem vyvolaným přeložením technologie vedení a zařízení Podnájemce dle ustanovení § 104 odst. 17 ZEK.
 - e) Nájemce je povinen zajistit právo Podnájemce dle čl. IV odst. 2 písm. d) Smlouvy.
 - f) Nájemce je povinen Podnájemci, osobám Podnájemcem zmocněným nebo pověřeným umožnit přístup do Budovy.
2. Práva a povinnosti Podnájemce:
 - a) Podnájemce má právo užívat Předmět podnájmu v rozsahu ujednaném Smlouvou a v souladu s Účelem podnájmu.
 - b) Podnájemce se zavazuje platit Nájemci za užívání Předmětu podnájmu Nájemné a jiné platby ujednané Smlouvou.
 - c) Podnájemce má právo provést změnu nebo úpravu Předmětu podnájmu a Nájemce souhlasí s tím, aby Podnájemce provedl změnu nebo úpravu Předmětu podnájmu, pokud (i) taková změna nebo úprava bude Nájemci nejméně dvacet (20) pracovních dnů před započatím prací písemně oznámena (včetně jejich popisu), (ii) v důsledku provedení změny nebo úpravy nevznikne Nájemci škoda nebo negativně neovlivní užívání Budovy, (iii) splňuje podmínky pro ni určenou obecným právním předpisem, (iv) nesníží hodnotu Budovy.

- d) Podnájemce má právo po celý rok, dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dní v týdnu užívat Předmět podnájmu a má právo za účelem přístupu k Předmětu podnájmu nevýhradně užívat i související prostory; stejné právo má osoba Podnájemcem pověřená nebo zmocněná.

Čl. V TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ

1. Nájemce souhlasí, že úpravy Předmětu podnájmu provedené Podnájemcem, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZDP**“), bude po dobu účinnosti Smlouvy odepisovat Podnájemce.
2. Nájemce s odvoláním na ustanovení § 28 odst. 3 ZDP nezvýší vstupní cenu Budovy o hodnotu úprav, které mají charakter technického zhodnocení.

Čl. VI DOBA PODNÁJMU

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, do **31.12.2034** (dále jen „**Doba podnájmu**“), a to za předpokladu trvání účinnosti Podnájemní smlouvy.

Čl. VII ZRUŠENÍ SMLOUVY

1. Smlouvu lze zrušit (i) písemnou dohodou Smluvních stran učiněnou formou dle čl. IX odst. 3 písm. a) nebo písm. b) Smlouvy, (ii) výpovědí danou dle odst. 2 nebo odst. 4 tohoto čl. VII Smlouvy, (iii) odstoupením od Smlouvy.
2. Podnájemce má právo vypovědět Smlouvu na základě výpovědi, s výpovědní dobou v případě, že:
 - a) Podnájemci je v rozporu se Smlouvou znemožněn a/nebo podstatně omezen výkon oprávnění dle čl. II odst. 2 Smlouvy v souladu s Účelem podnájmu a Nájemce nezjedná nápravu ani do patnácti (15) dnů od doručení písemné výzvy Podnájemce; a/nebo
 - b) bylo pravomocně rozhodnuto o změnách na Budově, nebo došlo k jiným změnám na Budově, které budou bránit výkonu oprávnění či podstatně omezí výkon oprávnění Podnájemce dle čl. II odst. 2 Smlouvy;
 - c) pro Podnájemce přestane být Předmět podnájmu nebo jeho část potřebný k výkonu oprávnění dle čl. II odst. 2 Smlouvy.

Výpověď daná Podnájemcem dle tohoto čl. VII odst. 2 písm. a) a/nebo písm. b) Smlouvy je Nájemcem vyvolaným přeložením dle ustanovení § 104 odst. 17 ZEK a Nájemce má povinnost uhradit Podnájemci v souvislosti se zrušením Smlouvy z důvodu dle tohoto čl. VII odst. 2 písm. a) a/nebo písm. b) Smlouvy veškeré náklady.

3. Smluvní strany ujednávají, že Podnájemce má právo výpovědi dle odst. 2 písm. c) tohoto čl. VII Smlouvy vypovědět Smlouvu i ve vztahu k části Předmětu podnájmu.
4. Nájemce má právo vypovědět Smlouvu i před koncem Doby podnájmu na základě výpovědi s výpovědní dobou v případě, že Podnájemce je v prodlení se zaplacením Nájemného nebo jiné platby ujednané Smlouvou a dlužnou částku neuhradí ani do třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce.
5. Smluvní strany ujednávají, že:
 - a) výpověď dle odst. 2 a odst. 4 tohoto čl. VII Smlouvy musí mít písemnou formu a

musí v ní být uveden důvod, pro který příslušná Smluvní strana Smlouvu vypověděla;

- b) vypověděl-li Podnájemce Smlouvu ve vztahu k části Předmětu podnájmu dle odst. 2 písm. c) tohoto čl. VII Smlouvy, musí výpověď obsahovat rovněž určení vypovídané části Předmětu podnájmu;
 - c) v případě výpovědi dle odst. 2 a odst. 4 tohoto čl. VII Smlouvy činí výpovědní doba šest (6) měsíců, přičemž počíná běžet od prvního (1.) dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi příslušné Smluvní straně a uplyne poslední den šestého (6.) měsíce výpovědní doby.
6. Smluvní strany ujednávají, že (i) Smlouvu lze zrušit jen z důvodů uvedených v tomto čl. VII odst. 2 a odst. 4 Smlouvy, přičemž Smluvní strany vylučují možnost kterékoliv Smluvní strany zrušit Smlouvu výpovědí bez výpovědní doby, (ii) odstoupit od Smlouvy lze pouze v případě, že Smluvní strana porušila povinnost, jejíž porušení je ve Smlouvě určeno jako podstatné porušení Smlouvy. Smlouva zaniká i pozbytím účinnosti Podnájemní smlouvy a/nebo Nájemní smlouvy.
7. Pozbude-li Smlouva účinnosti, Podnájemce Předmět podnájmu vyklidí nejpozději do deseti (10) dnů od pozbytí účinnosti Smlouvy a uvede Předmět podnájmu do původního stavu, ve kterém jej převzal k užívání, nehledě na běžné opotřebení, včetně odstranění provedených změn Budovy, které lze odstranit bez poškození Předmětu podnájmu nebo zhoršení podstaty Předmětu podnájmu nebo ztížení užívání Předmětu podnájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. O vyklizení a odevzdání Předmětu podnájmu bude mezi Smluvními stranami sepsán protokol.

Čl. VIII OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ A COMPLIANCE

- 1. Ze strany Podnájemce může v některých případech docházet ke zpracování osobních údajů Nájemce. Pokud ke zpracování osobních údajů Nájemce dojde, je zpracování prováděno vždy v souladu s platnými právními předpisy. Konkrétní zásady a podmínky zpracování osobních údajů Podnájemcem jsou dostupné na adrese <https://www.cetin.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju>.
- 2. Podnájemce přijal a dodržuje interní korporátní compliance program navržený tak, aby byl zajištěn soulad činnosti Podnájemce 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>).

Čl. IX ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1. Smlouva se řídí Občanským zákoníkem a ZEK.
- 2. 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 (dále jen „**Zákon o registru smluv**“); **Smluvní strany se výslovně dohodly, že ujednání této Smlouvy se použije i na právní poměry vzniklé mezi Smluvními stranami od 1.1.2025 do okamžiku nabytí účinnosti této Smlouvy.** Nájemce se zavazuje nejpozději do dvaceti čtyř (24) dnů po uzavření Smlouvy uveřejnit její obsah a tzv. metadata a splnit další povinnosti v souladu se Zákonem o registru smluv. Nájemce se zavazuje doručit Podnájemci potvrzení o uveřejnění Smlouvy dle

Zákona o registru smluv vydané správcem registru smluv nejpozději následující den po jeho obdržení. Nebude-li Smlouva uveřejněna v souladu se Zákonem o registru smluv do tří (3) měsíců po jejím uzavření, zavazuje se Nájemce uzavřít s Podnájemcem novou smlouvu, která svým obsahem bude hospodářsky odpovídat znění Smlouvy (příčemž určení lhůt, dob a termínů bude odpovídat tomuto principu a časovému posunu), a to do sedmi (7) dnů od doručení výzvy Podnájemce Nájemci. Ujednání tohoto čl. IX odst. 2 Smlouvy nabývá účinnosti okamžikem uzavření Smlouvy.

3. Písemným stykem či pojmem „*písemně*“ se pro účely Smlouvy rozumí předání zpráv jedním z těchto způsobů:

- a) v listinné podobě;
- b) datovou zprávou prostřednictvím informačního systému datových schránek;
- c) e-mailovou zprávou podepsanou zaručeným elektronickým podpisem dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů;
- d) e-mailovou zprávou zaslanou z adresy kontaktní osoby Smluvní strany na adresu kontaktní osoby druhé Smluvní strany, tak jak jsou určeny v příloze č. 2 Smlouvy;

Jednostranné právní jednání způsobující zánik Smlouvy musí mít podobu samostatně podepsaného dokumentu a musí být doručeno pouze prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo prostřednictvím informačního systému datových schránek nebo jako příloha e-mailové zprávy na adresu kontaktní osoby ve věcech smluvních dle přílohy č. 2 Smlouvy a, je-li právní jednání způsobující zánik Smlouvy doručované Podnájemci, současně na adresu contract_termination@cetin.cz.

4. Každá Smluvní strana má právo kontaktní osobu určenou v příloze č. 2 Smlouvy změnit, a to písemným oznámením, doručeným druhé Smluvní straně; změna je účinná doručením druhé Smluvní straně, ledaže Smluvní strana uvedla v oznámení pozdější datum účinnosti změny. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany ujednávají, že je-li v téže věci určeno více kontaktních osob, jedná každá samostatně, ledaže je Smlouvou určeno jinak.
5. Nedohodnou-li se Smluvní strany na způsobu řešení vzájemného sporu, má každá ze Smluvních stran právo uplatnit svůj nárok u příslušného soudu České republiky.
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 podnájmu zřídit věcné právo bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
7. Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, právními jednáními výslovně označenými za dodatky ke Smlouvě podepsanými oprávněnými zástupci Smluvních stran na téže dokumentu, a to buď v listinné podobě nebo elektronicky; změna jinou formou je vyloučena. Odstoupit od Smlouvy a vypovědět ji lze pouze písemně. Smluvní strany ujednaly, že ustanovení první věty tohoto odstavce nebudou aplikovat na změny osob dle přílohy č. 2 Smlouvy, kdy postačí písemné oznámení o změně druhé Smluvní straně.
8. Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
9. Smlouva je vyhotovena elektronicky nebo v listinné podobě, přičemž v takovém případě je Smlouva vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží

jedno (1) vyhotovení.

10. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1(a) – Prostory

Příloha č. 1(b) – Plány prostor

Příloha č. 1(c) – Fotodokumentace prostor

Příloha č. 2 – Kontaktní osoby Smluvních stran

V Praze dne

V Praze dne

Nájemce:



za **Základní školu, Praha 4, Táborská 45**

PhDr. Bc. František Prokop

ředitel školy

Podnájemce:



za **CETIN a.s.**

Ing. Pavel Prokeš

manažer realitních služeb

na základě pověření