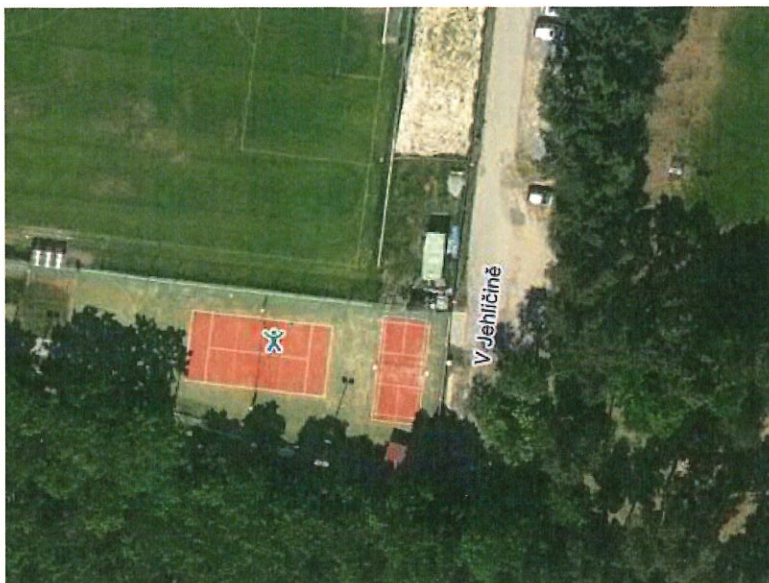


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 079451/2025

v evidenci znalce: 1273 – 030/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

- Stanovení obvyklé ceny věcného břemene na pozemku parc.č. 1021/1 (část), katastrální území Klánovice, pro stavbu základové stanice CETIN
- Stanovení obvyklého ročního nájemného za pozemek parc.č. 1021/1 (část), katastrální území Klánovice, pro stavbu základové stanice CETIN

Znalec:

Ing. Václav Pátek
Chramosty 36, 264 01 Dublovice - Chramosty

Zadavatel:

Městská část Praha - Klánovice, IČ: 00240281
U Besedy 300/8, 190 14 Praha 9

Počet stran: 25

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo: 3.

Podle stavu ke dni: 19.9.2025

Vyhotoveno: V Chramostech 26.9.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

- a) Stanovení obvyklé ceny věcného břemene na pozemku parc.č. 1021/1 (část), katastrální území Klánovice, pro stavbu základové stanice CETIN
- b) Stanovení obvyklého ročního nájemného za pozemek parc.č. 1021/1 (část), katastrální území Klánovice, pro stavbu základové stanice CETIN

1.2. Účel znaleckého posudku

Převod vlastnictví

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.9.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- Objednávka posudku V/147/2025/Cer
- Výpis z katastru LV č. 916
- Usnesení č.ZMČ 16/140/2025
- Schválený záměr stavby základové stanice
- Cenová mapa platná pro rok 2025
- Schválený územní plán
- Údaje z georeportu
- Snímek pozemkové mapy
- Skutečnosti zjištěné na místě a sdělené objednatelem
- Cenové údaje zjištěné dálkovým přístupem
- Archív a paměť znalce

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- www.cuzk.cz údaje zjištěné dálkovým přístupem

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 1021/1 (část)
Adresa předmětu ocenění: V Jehličíně
190 00 Praha 9 - Klánovice
LV: 916
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Klánovice
Počet obyvatel: 1 384 732
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 14 252,00 Kč/m²

Vlastnické a evidenční údaje

Hlavní město PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 914, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, LV: 914, podíl 1 / 1
Městská část Praha-Klánovice, U Besedy 300/8, 190 14 Praha 9, LV: 914, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Byla předložena a souhlasí se skutečností

Celkový popis nemovité věci

3.4. Obsah

1. Parcela 1021/1- část

1.1. Oceňované pozemky – dle cenového předpisu

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

Věcné břemeno – dle cenového předpisu

2. Nájemné parcely č. 1021/1 (část) - dle porovnání (realizované nájmy)

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,380}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,01
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost - .	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,449}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

1. Parcela č. 1021/1 - část

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,000} * \mathbf{1,000} * \mathbf{1,050} = \mathbf{1,050}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	14 252,-	1,050		14 964,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1021/1	60	14 964,60	897 876,-
Stavební pozemek - celkem			60		897 876,-

Parcela č. 1021/1 - část - cena zjištěná celkem = 897 876,- Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Stavba CETIM

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na 30 let

Cena zjištěná nemovité věci

Název	Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Parcela č. 1021/1 - část	897 876,-	44 893,80	0,00	44 893,80
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				44 893,80
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 44 893,80

Míra kapitalizace: 7,00 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 44\,893,80 * ((1 + 7,0\%)^{30} - 1) / (7,0\% * (1 + 7,0\%)^{30})$$

Hodnota věcného břemene činí = 557 089,01 Kč

2. Nájemné parc.č. 1021/1 (část) – (realizované smlouvy/nájmy)

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemek je volný a přístupný z veřejné komunikace, je proto využíván v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním, byly porovnány tři pozemky – realizované prodeje v porovnatelných lokalitách – realizované nájmy v roce 2025

Jako srovnávací jednotka byla použita cena za jeden metr čtvereční pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory, jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikost pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že obvyklé nájemné pozemku, indikovaná porovnávací metodou, je:

Nájem pozemku parc.č. 1021/1 (část)	101 904,00 Kč
a je kalkulována následně: $60 \text{ m}^2 * 1 699,00$	$= 101 904,00 \text{ Kč}$

Obvyklé roční nájemné stanovené dle porovnání realizovaných nájmu: 101 904,00 Kč

	TAB. I - pozemek			
	Oceňovaný objekt	Porovnávaný objekt I.	Porovnávaný objekt II	Porovnávaný objekt III
A. Identifikační údaje				
Pořadové číslo	1	2	3	4
Název nemovitosti	Cetím	T-Mobile Černošice	IKEM/CETIN	Lesy ČR/CETIM
Parcelní číslo	1021/1 (část)	5792	116/2	276/2
Adresa nemovitosti	V Jehličíně	Slunečná	Jesenice	Rudolice v Horách
Katastrální území	Klánovice	Černošice	Zdíměřice u Prahy	Rudolice v Horách
Obec	Praha 9	Černošice	Jesenice	Rudolice v Horách
Kraj	Praha	Praha	Praha	Ústecký
B. Základní údaj pro porovnání - cena za 1 m2 v tisících Kč				
Nájemné/rok		65 000	144 606	751 920
Plocha pozemku	60	35	140	200
Cena za 1 m2		1 857	1 033	3 760
Datum transakce		08.10.2025	08.10.2025	08.10.2025
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 857	1 033	3 760
Vývoj trhu		2025	2025	2025
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 857	1 033	3 760
Cena nabízená/dosažená		2025	2025	2024
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 857	1 033	3 760
C. Právní údaje				
nájemné		ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 857	1 033	3 760
Vlastnická práva	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 857	1 033	3 760
Existence věcných břemen	žádné věcná břemena	žádné věcné břemena	žádná věcná břemena	žádná věcná břemena
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 857	1 033	3 760
Využití podle územního plánu	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 857	1 033	3 760
Územní rozhodnutí	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 857	1 033	3 760
Jiná právní omezení a závazky	žádné	žádné	žádné	žádné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 857	1 033	3 760
D. Technické parametry				
Lokalita	dobrá	dobrá	dobrá	horší
Korekce		1,00	1,00	0,70
Upravená hodnota		1 857	1 033	2 632
Využití podle územního plánu	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 857	1 033	2 632
Okolní zástavba	veřejné	veřejné	veřejné	veřejné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 857	1 033	2 632
Dostupnost inženýrských sítí	dostupné	dostupné	dostupné	dostupné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 857	1 033	2 632
Přístupnost pozemku	přístupná	přístupná	přístupná	přístupná
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 857	1 033	2 632
Dopravní obslužnost	MHD	MHD	MHD	bus
Korekce		1,00	1,00	0,80
Upravená hodnota		1 857	1 033	2 105
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 857	1 033	2 105
Nutnost demolice	bez nutnosti	bez nutnosti	bez nutnosti	bez nutnosti
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 857	1 033	2 105
Jiná tech korekce	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 857	1 033	2 105
E. Ostatní parametry				
Velikost		menší	větší	větší
Korekce		0,80	1,05	1,20
Upravená hodnota		1 486	1 085	2 526
Možné využití	veřejné	veřejné	veřejné	veřejné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		1 486	1 085	2 526
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota 1 m2	1 699			
Výměra v m2	60			
Celková cena	101 940			

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

- c) Stanovení obvyklé ceny věcného břemene na pozemku parc.č. 1021/1 (část), katastrální území Klánovice, pro stavbu základové stanice CETIN
- d) Stanovení obvyklého ročního nájemného za pozemek parc.č. 1021/1 (část), katastrální území Klánovice, pro stavbu základové stanice CETIN

5.2. Odpověď

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že

- a) obvyklá cena věcného břemene na pozemku parc.č. 1021/1 (část) pro stavbu základové stanice CETIN, je ke dni 19.9.2025 je reprezentována částkou:

557 100,00 Kč

Slovy: Pětsetpadesátseptmísticjednosto Kč

- b) Obvyklé ročního nájemné za pozemek parc.č. 1021/1 (část) pro stavbu základové stanice CETIN, je ke dni 19.9.2025 je reprezentována částkou:

101 900,00 Kč /rok

Slovy: Jednostojedentisícdevětset Kč

Znalecký posudek obsahuje 14 stran příloh.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji fakturou.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127 zák.č.99/1963 Sb. v platném znění.

V souladu s tímto ustanovením zákona prohlašuji, že jsem si vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 079451/2025 a v evidenci znalce 1273 – 030/2025

V Chramostech 27.9.2025

Ing. Václav Pátek

Chramosty 36
264 01 Dublovice - Chramosty





OBJEDNÁVKA

Číslo objednávky: **VI/147/2025/Cer**
Datum vystavení: 1.10.2025
Správce rozpočtu/datum: **L**

Objednatel:

Městská část Praha-Klánovice
U Besedy 300/8, 190 14 Praha 9-Klánovice
IČO: 00240281, DIČ: CZ00240281
zastupuje: Ing. Karel Loucký, starosta městské části

Dodavatel:

Název firmy: Ing. Václav Pátek
adresa/sídlo: Chramosty 36, 262 51 Dublovice
IČO: 126 10 798, DIČ: CZ461202029
Kontaktní osoba: Ing. Václav Pátek, tel.: +420 736 531 542/724 227 191, email: vaclav.patek@seznam.cz,
karolina.patkova@seznam.cz

Předmět plnění:

Znalecký posudek na zjištění ceny obvyklé pro základovou stanici CETIN na pozemku parc. č. 1021/1 v k.ú. Klánovice – věcné břemeno na dobu určitou 30 let, nájemní smlouva.

Termín dodání: do 10.10.2025

Cena:

Maximální cena objednávky 18 000,- Kč bez DPH
Celkem 21 780,- Kč s DPH

Fakturace:

Faktura ve dvojitým vyhotovení se splatností 15 dnů ode dne doručení objednateli.
Způsob úhrady: převodem na účet

Kontaktní osoba a předání:

Ing. Zdeňka Černíková - referát výstavby, archivu a dopravy, tel: 739 592 888, cernikova@praha-klanovice.cz

V Praze-Klánovicích dne 1.10.2025

V Chramostech dne 1.10.2025



Městská část
Praha-Klánovice
U Besedy 300
190 14 Praha-Klánovice
IČO: 00240281

Razítko a podpis objednatele

Městská část Praha-Klánovice

Zastupitelstvo městské části

U s n e s e n í

16. zasedání Zastupitelstva městské části Praha-Klánovice

konaného dne 16. 6. 2025

č. ZMČ 16/140/2025

Základnová stanice CETIN

Zastupitelstvo městské části Praha-Klánovice

• I. bere na vědomí

žádost o umístění nové základnové stanice CETIN na pozemku parc. č. 1021/1 v k.ú. Klánovice, ul. V Jehličině,

• II. schvaluje

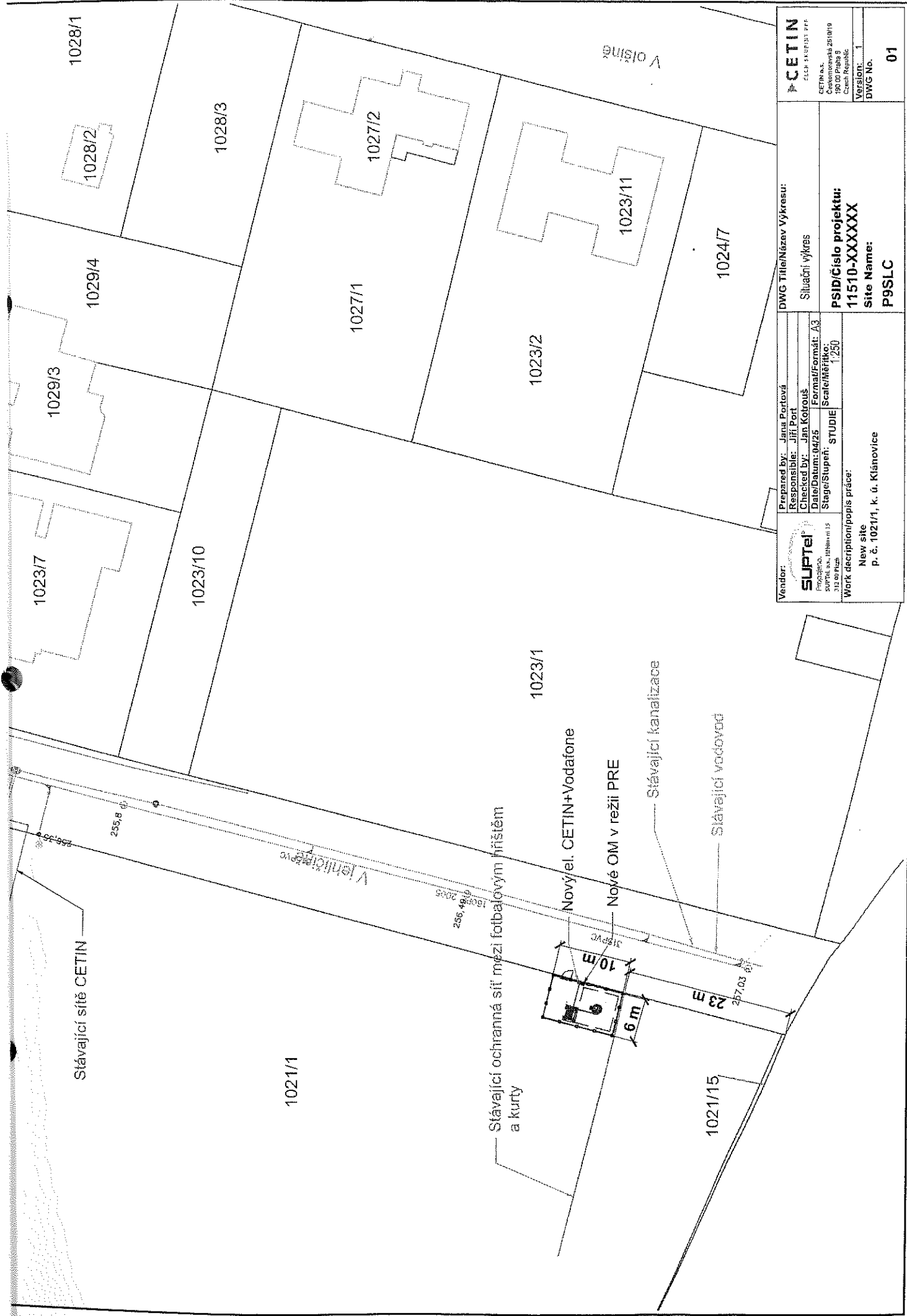
umístění nové základnové stanice CETIN na pozemku parc. č. 1021/1 v k.ú. Klánovice, ul. V Jehličině, ve vzdálenosti cca 23 m od hranice s pozemkem parc. č. 1084/1 v k.ú. Klánovice – oplocená plocha o rozměrech cca 6 x 10 m, s betonovou věží výšky 30 m a technickým zázemím, samostatný přístup z ul. V Jehličině, vše dle situace, která je přílohou tohoto usnesení,


• III. ukládá

ÚMČ informovat žadatele o přijatém usnesení do 15 dnů.

Karel Loucký
starosta MČ Praha-Klánovice

Pavla Fischerová
místostarostka MČ Praha-Klánovice



Vendor:  Suptel s.r.o. Křižíkova 115 312 00 Pilsen	Prepared by: Jana Portová Responsible: Jiří Port	DWG Title/Název Výkresu: Situáční výkres	CETIN <small>ČLAP s.r.p.s. s.r.o.</small> CETIN s.a.s. Českomoravská 25/1019 100 00 Praha 10 Czech Republic
	Checked by: Jan Kotrouš Date/Datum: 04/25 Formát/Formát: A3 Scale/Měřítko: 1:250	Stage/Stupeň: STUDIE	PSID/Číslo projektu: 11510-XXXXXX
Work description/popsis práce: New site p. č. 1021/1, k. ú. Klánovice		Site Name: P9SLC	



Smlouva o nájmu části nemovitosti

č. 388252/NS/MBTS-000/2025

CES 328/2025

Smluvní strany:

Město Černošice

se sídlem: Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
zastoupen: Mgr. Filipem Kořínkem, starostou
IČ: 00241121
DIČ: CZ00241121
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 9021-388063349/0800
var. symbol: 6001000047
IBAN: CZ39 0800 0090 2103 8806 3349
Neplátce DPH

(dále jen „pronajímatel“)

a

T-Mobile Czech Republic a.s.

se sídlem: Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha 4
zastoupená: [REDACTED], na základě pověření
IČ: 64949681
DIČ: CZ6494 9681
zápis v OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 3787
bankovní spojení: BNP Paribas S.A., pobočka Česká republika
číslo účtu: 064450-6002770110/6300
plátce DPH

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a podle § 104 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále jen „ZEK“), tuto

smlouvu o nájmu části nemovitosti

(dále jen „smlouva“)

Smluvní strany, vědomy si svých povinností v této smlouvě obsažených a s úmyslem být touto smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění smlouvy:



Preambule:

Účelem této smlouvy je zachování kontinuity poskytování telekomunikačních služeb, která v současné době probíhá z objektu na adrese Slunečná 627, 25228 Černošice, přičemž pro tento objekt je plánována jeho vlastníkem Městem Černošice sanace a výstavba nového obdobného objektu. Aby byla zachována kontinuita poskytování telekomunikačních služeb, je po dobu výluky stávající základnové stanice mobilních telefonů na objektu Slunečná 627, 25228 Černošice plánována dočasná náhrada, tj. mobilní základnové stanice mobilních telefonů, a to dle této smlouvy.

Čl. I

Úvodní ujednání

- 1.1 Smluvní strany prohlašují, že splňují veškeré podmínky a požadavky v této smlouvě stanovené a jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit povinnosti v ní obsažené.
- 1.2 Každá ze smluvních stran prohlašuje, že není v úpadku ani v likvidaci, a že nebylo vůči ní zahájeno trestní řízení ani insolvenční řízení.
- 1.3 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemků parc. č. 5792, 5794, 5795, 5857 v obci Černošice, zapsaných na LV č. 10001, k. ú. Černošice, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ (dále jen „nemovitost“), a že pronajímatel je oprávněn část nemovitosti specifikovanou v čl. II této smlouvy nájemci pronajmout, a že nemovitost není zatížena takovým způsobem, který by bránil jejímu řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy.
- 1.4 Nájemce prohlašuje, že si je vědom záměru pronajímatele provádět na nemovitosti a objektu na něm umístěném sanaci a výstavbu nového objektu a tímto se nájemce zavazuje respektovat omezení, která v důsledku stavebních prací vzniknou.

Čl. II

Předmět smlouvy

- 2.1 Pronajímatel za podmínek této smlouvy nájemci pronajímá část nemovitosti, a to:
 - 2.1.1 část pozemků uvedených v čl. 1.3 této smlouvy o výměře cca 35m² pro umístění mobilní základnové stanice včetně nezbytných technologických příslušenství a zařízení včetně staveništního elektroměrného rozvaděče; a
 - 2.1.2 část pozemků uvedených v čl. 1.3 této smlouvy o výměře cca 35bm pro umístění vedení elektropřípojky v trase z příslušného elektroměrného rozvaděče k mobilní základnové stanici, a to včetně jejich nezbytných příslušenství a opěrných bodů;to vše dále jen „**předmět nájmu**“ pro umístění zařízení dle odst. 3.1. této smlouvy. Předmět nájmu je vyznačen v příloze č. 1 k této smlouvě.
- 2.2 Nájemce je s technickým stavem předmětu nájmu seznámen a smluvní strany konstatují, že je způsobilý ke smluvenému užívání.
- 2.3 Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat ode dne účinnosti této smlouvy.



Čl. III **Účel nájmu**

- 3.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem výstavby, provozování, údržby, úprav nebo výměn, modernizace a rozvoje telekomunikačních sítí, včetně veškerých koncových a obslužných zařízení (to vše dále jen „zařízení“), umožňujících umístění a provozování technologie potřebné pro zajištění provozu veřejných komunikačních sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podnikateli zajišťujícími veřejnou komunikační síť podle ZEK.

Čl. IV **Doba nájmu**

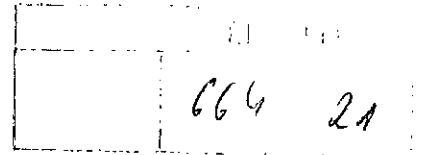
- 4.1 Nájem se sjednává na dobu určitou 1 rok, počínaje dnem účinnosti smlouvy.
- 4.2 Po uplynutí sjednané doby nájmu se tato smlouva za týchž podmínek, za jakých byla původně sjednána, prodlužuje vždy o další 1 rok, pokud některá ze stran alespoň 3 měsíce před skončením původně sjednané doby nájmu písemně neupozorní druhou stranu, že trvá na jejím ukončení ve sjednaném termínu.

Čl. V **Nájemné a platby za služby**

- 5.1 Nájemné si smluvní strany sjednávají ve výši 65.000,- Kč ročně.
- 5.2 Žádné služby spojené s užíváním předmětu nájmu nebudou s ohledem na jeho povahu pronajímatelem poskytovány ani účtovány.
- 5.3 Veškeré platby dle této smlouvy budou hrazeny pololetně na účet a v.s. uvedené výše. Tyto pololetní platby budou splatné 20. den prvního měsíce příslušného kalendářního pololetí příslušného roku. Pronajímatel nebude nájemci vystavovat a zasílat jakékoliv doklady k platbě.
- 5.4 Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.
- 5.5 Splatnost poměrné části plateb dle této smlouvy za období ode dne účinnosti této smlouvy do konce prvního kalendářního pololetí účinnosti této smlouvy je 30. den ode dne účinnosti smlouvy. Bude-li nájem zahájen nebo ukončen v průběhu kalendářního roku, je nájemce oprávněn uhradit pouze částku ve výši přiměřené délce trvání nájmu v daném kalendářním roce. Uhradil-li nájemce před skončením nájmu v průběhu kalendářního roku platby za celý kalendářní rok v plné výši, má nárok na vrácení části uhrazené částky, která připadá na období, ve kterém nájem netrval.
- 5.6 V případě prodlení nájmu s platbami dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat úrok z prodlení ve výši 0,03 % dlužné částky za každý započatý den prodlení s platbou.

Čl. VI **Úhrada nákladů za elektrickou energii**

- 6.1 Nájemné nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii spotřebovanou pro provoz zařízení a technologie. Dodávka elektrické energie je řešena samostatným ujednáním mezi nájemcem a dodavatelem energie.



Nájemní smlouva

Institut klinické a experimentální medicíny
se sídlem: Vídeňská 1958/9, 140 21 Praha 4 - Krč
IČO: 00023001
DIČ: CZ00023001
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 42334041/0710
zastoupený Ing. Michalem Stiborkem, MBA, ředitelem
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

CETIN a.s.
se sídlem: Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 20623
IČO: 04084063
DIČ: CZ04084063
zastoupena: [redacted] Manažerem realitních služeb, na základě pověření
identifikační kód: PZZDM; finanční kód: 22596
(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jako „**smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) tuto
Nájemní smlouvu (dále jen „**smlouva**“):

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření s majetkem státu, a to s pozemkem parc.č. 116/2, v obci Jesenice, v k.ú. Zdiměřice u Prahy, zapsaného na LV č. 480 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ (dále jen „**Pozemek**“).
2. Nájemce je osobou oprávněnou mimo jiné k výkonu komunikačních činností podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, a o změně některých souvisejících zákonů, v účinném znění (dále jen „**Zákon**“).

II.

Vymezení pojmů

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) Příslušenstvím Zařízení – přístupová komunikace, oplocení, elektropřípojka a zpevněné plochy,
- c) Umístění a instalace – vybudování Zařízení a jeho příslušenství prostřednictvím odborné firmy,

- d) Provozování – činnost k zajištění trvalé provozuschopnosti Zařízení, tj. kontrola, údržba, opravy a úpravy, příp. výměna Zařízení nebo jeho částí,
- e) Rekonfigurace sítě – změna struktury sítě základnových stanic.

III.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou Nájemci do dočasného užívání část Pozemku uvedeného v čl. I., odst. 1. této smlouvy o výměře 140,0 m² pro umístění Zařízení tak, jak je vyznačeno v Situačním výkresu ze dne 14.10.2013, který je Přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“). Smluvní strany shodně prohlašují, že Předmět nájmu a jeho účel, tak jak je specifikován touto smlouvou, je vymezen dostatečně jasně, určitě a srozumitelně.
2. Nájemce je oprávněn nevýhradně užívat i ty prostory či části Pozemku, které jsou nezbytné k naplnění účelu této smlouvy (např. které jsou nezbytné k přístupu do/k Předmětu nájmu).
3. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu k umístění a provozování Zařízení umožňujícího umístění a provozování technologie pro zajištění sítě a poskytování služeb elektronických komunikací podnikateli poskytujícími veřejně dostupné služby elektronických komunikací ve smyslu Zákona.

IV.

Stav Předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav Předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu shora uvedenému a že Předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.

V.

Odběr elektrické energie

1. Odběr elektrické energie si Nájemce zajistil u příslušného dodavatele na vlastní náklady. Úhradu za takto spotřebovanou elektrickou energii bude Nájemce hradit přímo dodavateli elektrické energie.
2. Elektrická přípojka nízkého napětí je zakreslena v Příloze č. 1.

VI.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu osm (8) let, tj. od **25.6.2021** do **24.6.2029**. Účinnost smlouva nenabyde dříve než dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv v souladu s čl. XV. odst. 6 smlouvy.

VII.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za Předmět nájmu roční nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve výši **144.606,17 Kč** (slovy: jedno sto čtyřicet čtyři tisíce šest set šest korun českých a sedmnáct haléřů) + DPH.

DODATEK Č. 5

k nájemní smlouvě č. A/9873194 uzavřené dne 22.3.2001, ve znění dodatků č. 1 až č. 4

(dále jen „Smlouva“)

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

IČO: 421 96 451

DIČ: CZ42196451

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540

zastoupený: [REDACTED]

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Chomutov
číslo účtu: 2111200207/0100

(dále jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

CETIN a.s.

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

IČO: 040 84 063

DIČ: CZ04084063

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20623

zastoupená: [REDACTED]

identifikační kód: MOKAM, finanční kód: 252 01

(dále jako „nájemce“) na straně druhé

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „smluvní strany“ a každý jednotlivě jako „smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento Dodatek č. 5 (dále jen „dodatek“) ke Smlouvě:

I.

Změna Smlouvy

1. Článek II. odst. 1. Smlouvy, věta první zní nově takto:
 „Pronajímatel přenechává nájemci pozemek určený v příloze č. 1 této smlouvy na dobu určitou do 31.12.2030.“

2. Do článku III. Smlouvy se za odst. 5 doplňují nové odst. 6 a 7 následujícího znění:
 - „6. Pro jakýkoliv daňový, účetní nebo jiný doklad vystavený dle tohoto čl. III této smlouvy platí následující pravidla: Pronajímatel zašle doklad na adresu sídla nájemce, popřípadě do datové schránky nájemce, nebo na adresu elektronické pošty [REDACTED]. Doklad zasláný na adresu elektronické pošty určenou v předchozí větě musí obsahovat zaručený elektronický podpis nebo být zabezpečen jakýmkoliv jiným certifikátem uznávaným právním řádem České republiky.

 7. Jakýkoliv daňový doklad vystavený dle této smlouvy bude obsahovat veškeré náležitosti stanovené příslušnými právními předpisy zejména zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“) včetně čísla bankovního účtu, na který má být platba provedena a finančního kódu lokality uvedeného v hlavičce této smlouvy. Je-li pronajímatel plátcem daně z přidané hodnoty, je povinen uvést na každém daňovém dokladu, vystaveném dle této smlouvy, pro úhradu platby dle této smlouvy pouze bankovní účet vedený u poskytovatele bankovních služeb v České republice, který správce daně v souladu se ZDPH zveřejnil způsobem umožňujícím dálkový přístup (dále jen „Oznámený účet“). Bude-li na daňovém dokladu uveden jiný než Oznámený účet, má nájemce právo poukázat příslušnou platbu na kterýkoli Oznámený účet pronajímatele. Úhrada platby na Oznámený účet (tj. účet odlišný od účtu uvedeného na daňovém dokladu) je smluvními stranami považována za řádnou úhradu plnění dle této smlouvy. Zveřejní-li příslušný správce daně v souladu s § 106a ZDPH způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že pronajímatel je nespolehlivým plátcem, nebo má-li být platba za zdanitelné plnění uskutečněné pronajímatelem v tuzemsku poskytnuta zcela nebo zčásti bezhotovostním převodem na účet vedený poskytovatelem platebních služeb mimo tuzemsko (§ 109 ZDPH), má nájemce právo zadržet z každé fakturované platby za poskytnuté zdanitelné plnění daň z přidané hodnoty a tuto (aniž k tomu bude vyzván jako ručitel) uhradit za pronajímatele příslušnému správci daně. Po provedení úhrady daně z přidané hodnoty příslušnému správci daně v souladu s tímto čl. III. této smlouvy je úhrada zdanitelného plnění pronajímateli bez příslušné daně z přidané hodnoty (tj. pouze základu daně) smluvními stranami považována za řádnou úhradu dle této smlouvy (tj. základu daně i výše daně z přidané hodnoty), a pronajímateli nevzniká žádný nárok na úhradu případných úroků z prodlení, penále, náhrady škody nebo

jakýchkoli dalších sankcí vůči nájemci, a to ani v případě, že by mu podobné sankce byly vyměřeny správcem daně.“

3. Do článku VII. Smlouvy se za odst. 2 doplňují nové odst. 3,4 a 5 následujícího znění:

„3. Žádná smluvní strana nemá právo, vyjma případu touto smlouvou výslovně ujednaného, převést či postoupit tuto smlouvu, ani jakékoliv své právo nebo povinnost z této smlouvy nebo z její části (vč. jakýchkoliv pohledávek plynoucích z této smlouvy) třetí osobě ani k pozemkům zřídit po dobu nájmu věcné právo bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. Pro vyloučení pochybností smluvní strany ujednávají, že právo převést vlastnické právo k pozemkům na třetí osobu není ujednáním dle tohoto odstavce dotčeno.

4. 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 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>.

5. 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>). Pronajímatel (a jakákoliv fyzická nebo právnická osoba, která s ním spolupracuje a kterou využívá pro plnění povinností z této smlouvy nebo v souvislosti s jejím uzavřením a realizací) ctí a dodržuje platné právní předpisy včetně mezinárodních smluv, základní morální a etické principy.“

4. Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají beze změny.

II.

Ostatní ujednání

1. Ostatní ustanovení Smlouvy nejsou tímto dodatkem dotčena a zůstávají i nadále v platnosti a účinnosti.
2. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami. Dodatek podléhá povinnosti uveřejnění 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. Dodatek nabývá účinnosti dnem jeho uveřejnění v souladu se zmíněným zákonem; smluvní strany pro tyto případy vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním celého znění dodatku včetně metadat, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem.
3. Pronajímatel potvrzuje, že pro platné uzavření tohoto dodatku splnil veškeré povinnosti určené právními předpisy a účinným statutem pronajímatele.

4. Zastupuje-li každou ze smluvních stran osoba oprávněná za ni jednat, jež disponuje platným uznávaným elektronickým podpisem ve smyslu zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů, je tento dodatek uzavírán elektronicky. V ostatních případech se dodatek uzavírá v listinné podobě a je vyhotoven v počtu 2 stejnopisů, z nichž po 1 vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.

V Klášterci nad Ohří, dne

V Praze, dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
[Redacted]
LS Klášterec
Lesy České republiky, s.p.

.....
[Redacted]
CETIN a.s.

Digitální a informační agentura

Tento dokument byl automaticky vygenerován informačním systémem registru smluv ve smyslu § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Dokument vygeneroval správce registru smluv, kterým je Digitální a informační agentura.

Informace o zápisu:

ID smlouvy:	32450241
ID verze:	34611245
Číslo verze:	1
Datum a čas zveřejnění:	29.08.2025 11:51:32
Zveřejňující subjekt:	Lesy České republiky, s.p. (e8jcfsn)
ID návazné smlouvy:	13645129
Email pro zaslání potvrzení:	0_svc_zverejsmluv@lesycr.cz

Publikující smluvní strana:

Název subjektu:	Lesy České republiky, s.p.
IČO:	42196451
Datová schránka:	e8jcfsn
Adresa:	Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové
Útvar / Odbor / Org. složka:	

Smlouva:

Předmět smlouvy:	Správa majetku; Nemovitý majetek – nájemní či pachtovní smlouva; pozemek k provozu základnové stanici Kamenný Vrch, p.p.č. 276/2 v k.ú. Rudolice v Horách
Datum uzavření:	27.08.2025
Číslo smlouvy / č. jednací:	SML-00009-2001-233-D05
Podepisující osoba:	
Hodnota bez DPH:	751 920,00 CZK
Hodnota vč. DPH:	

Smluvní strany:

Název:	CETIN a.s.
IČO:	04084063
Datová schránka:	
Adresa:	Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, Česko [CZ]
Útvar / Odbor / Org. složka:	

Přílohy:

SML-00009-2001-233-D05.pdf

327.93 kB, 29.08.2025 11:52:52

e9301b3dd5be1f78cd5cdf7abb9d846a35fd797f00f58f3662b793e1cafc4978

Adresa záznamu:

<https://smlouvy.gov.cz/smlouva/34611245>

Handwritten signature

