

Pokyny ke sdílení komunikační infrastruktury

Připraveno pro Ministerstvo
průmyslu a obchodu

[Září 2025]



Obsah

Seznam zkratk	3
1 Úvod	4
2 Základní pojmy	6
2.1 Veřejné a neveřejné SEK.....	6
2.2 Žadatel, povinná osoba, infrastruktura, pasivní a aktivní prvky sítě	7
2.3 Vztah žadatel – povinná osoba.....	8
2.4 Ostatní pojmy	8
2.5 Zákonné normy pro sdílení infrastruktury a koordinaci staveb	9
3 Sdílení infrastruktury a sítí	11
3.1 Sdílení fyzické nekomunikační infrastruktury.....	13
3.2 Sdílení pevných sítí.....	13
3.2.1 <i>Sdílení fyzické infrastruktury pevných sítí</i>	14
3.2.2 <i>Dlouhodobý přístup k pasivní infrastruktuře pevných sítí</i>	14
3.2.3 <i>Přístup k velkoobchodním službám v pevné síti</i>	14
3.3 Sdílení pevných bezdrátových a mobilních sítí.....	17
3.3.1 <i>Sdílení fyzické infrastruktury bezdrátových sítí</i>	17
3.3.2 <i>Sdílení pasivních prvků mobilní sítě</i>	18
3.3.3 <i>Sdílení aktivních prvků mobilní sítě</i>	18
3.3.4 <i>Sdílení rádiového spektra</i>	19
3.3.5 <i>Přístup k velkoobchodním mobilním službám elektronických komunikací</i>	19
3.3.6 <i>Pronájem kmitočtů</i>	20
4 Výstavba sítí	21
4.1 Výstavba pevných sítí	22
4.1.1 <i>Samostatné stavby pevných sítí (nové stavby)</i>	23
4.1.2 <i>Přípolože</i>	23
4.2 Výstavba mobilních sítí	23
5 Podstatné smluvní náležitosti sdílení sítí	24
5.1 Smlouva o pronájmu	24
5.2 Smlouva o přístupu k síti.....	25
5.3 Smlouva o přípoloži	27

Seznam zkratek

Zkratka	Vysvětlivka
BSA	Bitstream Access – Přístup k bitovému toku (vysokorychlostní přístup k internetu)
BSS	Business Support Systems – Systémy obchodní podpory
ČTÚ	Český telekomunikační úřad
FTTB	Fiber-To-The-Building – Optické vlákno do budovy
FTTH	Fiber-To-The-Home – Optické vlákno do domácnosti
F-MVNO	Full Mobile Virtual Network Operator – Typ virtuálního mobilního operátora, viz. kap. 3.3.5.
GDPR	General Data Protection Regulation - Nařízení EU č. 2016/679 o ochraně osobních údajů
GIA	Gigabit Infrastructure Act - Nařízení evropského parlamentu a rady (EU) 2024/1309
IRU	Indefeasible Rights of Use – Nezrušitelná užívací práva
LLU	Local Loop Unbundling – Zpřístupnění účastnického vedení
L-MVNO	Light Mobile Virtual Network Operator – Typ virtuálního mobilního operátora, viz. kap. 3.3.5.
LZ	Liniový zákon – Zákon č. 416/2009 Sb.
MOCN	Multi-Operator Core Network – Systémy jádra sítě sdílené více operátory
MORAN	Multi-Operator Radio Access Network – Přístupová rádiová síť sdílená více operátory
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR
NKS	Neveřejná komunikační síť
NNI	Network-to-Network Interface – Rozhraní mezi sítěmi (typicky sítěmi dvou různých operátorů)
NOZ	Nový občanský zákoník – Zákon č. 89/2012 Sb.
NPO	Národní plán obnovy
NRo	Národní roaming
NSZ	Nový stavební zákon – Zákon č. 283/2021 Sb.
OP TAK	Operační program Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost
OP PIK	Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost
OSS	Operation Support Systems – Systémy provozní podpory
QoS	Quality of Service – Úroveň (kvalita) poskytované služby
PDV	Packet Delay Variation (jitter) – Zpoždění (kolísání zpoždění) paketů
PL	Packet Loss – Ztrátovost paketů
RAN	Radio Access Network – Přístupová rádiová síť
RTT	Round Trip Time - Odezva
SEK	Síť elektronických komunikací
SLA	Service-level Agreement – Dohoda vymezující úroveň poskytovaných služeb
VHCN	Very High Capacity Networks – Síť s velmi vysokou kapacitou (vysokorychlostní síť)
VKS	Veřejná komunikační síť
VULA	Virtual Unbundled Local Access – Virtuální zpřístupnění účastnického vedení
ZEK	Zákon o elektronických komunikacích – Zákon č. 127/2005 Sb.
ZKSI	Zákon o opatřeních ke snížení nákladů na zavádění vysokorychlostních sítí (zákon o koordinaci staveb infrastruktury) - Zákon č. 194/2017 Sb. Od 12.11.2025 budou příslušné části zákona nahrazeny přímo účinným nařízením GIA, dále lze očekávat přijetí příslušného adaptačního zákona.
ZOHS	Zákon o ochraně hospodářské soutěže – Zákon č. 143/2001 Sb.

1 Úvod

Na základě článku B. Přílohy č. 4 zadávací dokumentace veřejné zakázky na zajištění realizace reformy č. 2 komponenty č. 1.3 Národního plánu obnovy „Závěrečná studie k rozvoji VHCN, zejména sítě 5G“ přikládáme samostatnou přílohou v uvedeném článku specifikované **pokyny týkající se sdílení pasivní a aktivní infrastruktury** s cílem usnadnit zavádění sítě 5G v souladu se společným souborem nástrojů Unie na podporu konektivity a zohledňující směrnici 2014/61/EU o opatřeních ke snížení nákladů na zavádění sítě vysokorychlostních elektronických komunikací¹, závěrečnou zprávu RSPG21-016 o sdílení spektra a zákon č. 143/2001 o ochraně hospodářské soutěže (dále jen „Pokyny“).

Adresátem následujícího textu jsou:

- **Žadatelé** – podnikatelé v elektronických komunikacích (tj. podnikatelé poskytující veřejně dostupnou službu elektronických komunikací nebo zajišťující veřejnou komunikační síť), kteří usilují o poskytování vlastních veřejně dostupných služeb elektronických komunikací prostřednictvím zřízení vlastní veřejné komunikační sítě s využitím jiné, již existující fyzické infrastruktury, nebo s využitím služeb sítě elektronických komunikací (dále jen „SEK“) třetích stran.
- **Povinné osoby** – subjekty poskytující přístup k vlastní fyzické infrastruktuře, anebo velkoobchodní přístup ke službám elektronických komunikací provozovaným na vlastní SEK.

Účelem dokumentu je:

- Poskytnout jak žadatelům, tak povinným osobám maximálně zjednodušené vodítko ke vhodnému postupu v rámci stávajících právních předpisů s výhledem na průběžně zaváděné změny
- Usnadnit tak přípravnou fázi zřízení nové SEK nebo její části a přípravu na poskytování vlastních služeb elektronických komunikací.

Tyto Pokyny rozlišují následující **způsoby zřízení SEK** za účelem poskytování veřejných služeb elektronických komunikací žadatelem:

- Přístup k fyzické nekomunikační infrastruktuře² (typicky ve vlastnictví obcí, jiných veřejných subjektů nebo provozovatelů technické infrastruktury – pozemky, budovy, liniové stavby, mobilniář)
- Přístup k fyzické infrastruktuře elektronických komunikací, tj. prvkům SEK určeným k umístění jiných prvků SEK (typicky stožáry, kabelovody, zemní boxy, chráničky, racky)
- Přístup k pasivním prvkům SEK (typicky nenasvícená vlákna, kabely, antény)
- Přístup k aktivním prvkům SEK (MORAN, MOCN, přístupové body)
- Sdílené využívání rádiového spektra (přístup dvou nebo více subjektů k využívání těchto kmitočtových pásem)
- Velkoobchodní přístup ke službám elektronických komunikací (LLU, VULA, BSA, L-MVNO, F-MVNO, NRo)³
- Výstavba SEK formou koordinace stavby nebo připožky (sdílení jiné vhodné fyzické infrastruktury bez ohledu na druh stavby)
- Samostatná výstavba SEK (nové stavby)³

¹ Nahrazeno nařízením GIA: Gigabit Infrastructure Act - Nařízení evropského parlamentu a rady (EU) 2024/1309 o opatřeních ke snížení nákladů na zavádění gigabitových (VHCN) elektronických komunikačních sítí; mění nařízení (EU) 2015/2120 a ruší směrnici 2014/61/EU (Broadband Cost Reduction Directive)

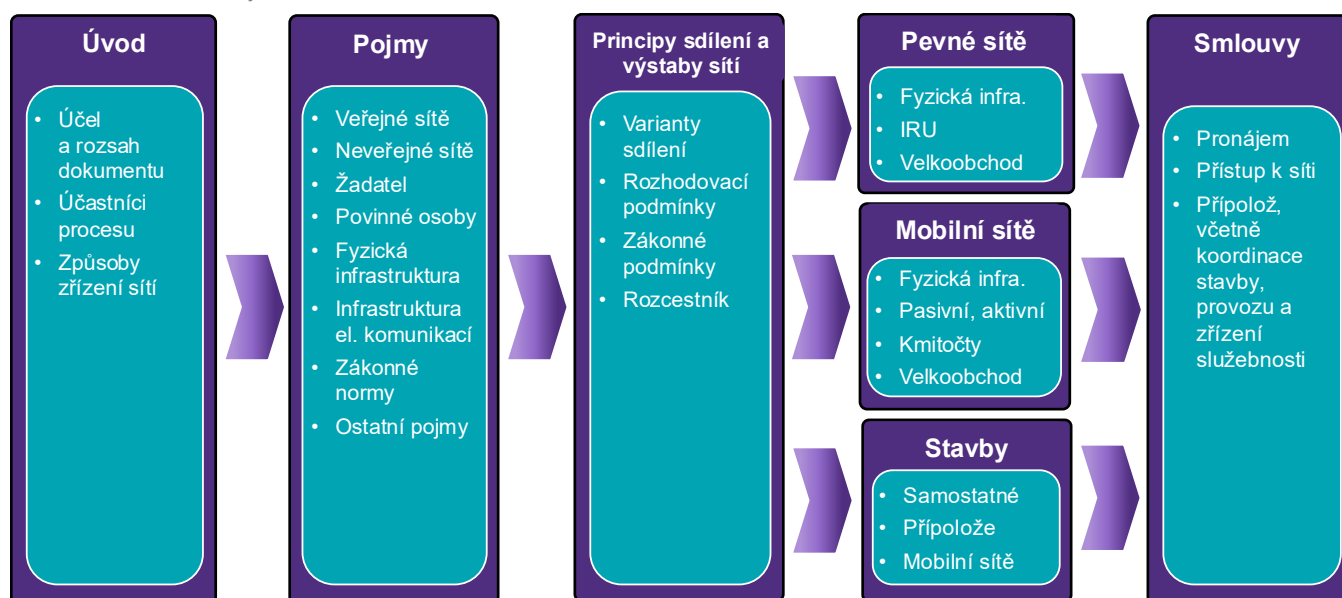
² Pojem je užíván pro účely těchto Pokynů z důvodu odlišení od infrastruktury SEK a je definován v kapitole 2.2. První a druhá odrážka je společně definována v GIA čl. 2 odst. 4 jako „fyzická infrastruktura“.

³ Nejedná se o sdílení infrastruktury, ale z hlediska Pokynů jde o další způsob zřízení SEK a služeb elektronických komunikací

Z důvodu srozumitelnosti Pokyny zjednodušují některé legislativní pojmy, zejména ty, jejichž užití se napříč právními normami různí. Proto je při uplatňování konkrétních postupů a ve formální komunikaci s orgány státní správy potřebné současně pracovat jak s Pokyny, tak s aktuálním zněním právních předpisů, na které Pokyny odkazují v jednotlivých kapitolách a řídit se pojmoslovím konkrétního využitého předpisu. Odkazy na příslušná zákonná ustanovení jsou v tabulkách a grafice uváděny ve zkrácené formě.

Dokument pokrývá zřizování všech typů veřejných komunikačních sítí tak, aby jeho rozsah odpovídal zaměření Závěrečné studie k rozvoji VHCN, zejména sítí 5G a dílčích zpracovaných studií, které akcentují rozvoj VHCN jak na mobilních platformách (5G), tak na optické infrastruktuře. Vzhledem k tomu, že právní normy upravující sdílení infrastruktury se vzájemně prolínají s normami pro výstavbu SEK, je v Pokynech zařazen rovněž stručný přehled postupů pro výstavbu těchto sítí. Předmětem dokumentu však není detailní popis procesů spojených s výstavbou.

Obrázek 1: Struktura Pokynů



2 Základní pojmy

V rámci sdílení fyzické infrastruktury je třeba rozlišovat typy SEK, typy sdílené infrastruktury a z toho vyplývající vzájemná práva a povinnosti žadatelů a povinných osob a rovněž další pojmy vyskytující se v souvisejících zákonných normách.

2.1 Veřejné a neveřejné SEK

Veřejná SEK (také veřejná komunikační síť – **VKS**) je definována v § 2 odst. 2 písm. d) ZEK jako síť elektronických komunikací, která slouží zcela nebo převážně k poskytování veřejně dostupných služeb elektronických komunikací a která podporuje přenos informací mezi koncovými body sítě, nebo síť elektronických komunikací, jejímž prostřednictvím je poskytována služba šíření rozhlasového a televizního vysílání. Veřejně dostupnou službou elektronických komunikací se dle § 2 odst. 3 písm. e) ZEK rozumí služba elektronických komunikací, z jejíhož využívání není nikdo předem vyloučen. Tyto sítě se dle použité technologie dále dělí na **pevné a mobilní**.

Neveřejná SEK (také neveřejná komunikační síť – **NKS**) není přímo definována zákonem ani jiným právním předpisem, věcnou náplň tohoto pojmu lze dovodit z definice VKS. Za neveřejnou síť elektronických komunikací tak lze v souladu s výkladem MPO⁴ považovat všechny sítě elektronických komunikací, které neslouží k poskytování veřejně dostupných služeb elektronických komunikací. Typicky se jedná o sítě využívané jedním subjektem ryze pro jeho potřeby. Není však vyloučeno, aby NKS byla postavena ve veřejném zájmu. NKS obecně zahrnují:

- a. neveřejné sítě kritické infrastruktury dle zákona č. 181/2014 Sb. o kybernetické bezpečnosti,
- b. neveřejné sítě veřejné správy provozované orgánem veřejné moci (státními orgány, orgány územní samosprávy, popř. jimi pověřenými subjekty) pro potřeby výkonu veřejné správy a veřejných služeb (typicky krajské a obecní sítě, které nejsou komerčně využívány domácnostmi ani soukromoprávními subjekty s výjimkou organizací zřízovaných obcemi, kraji nebo státem),
- c. ostatní neveřejné sítě (typicky sítě podnikových areálů, které slouží pouze k zabezpečení provozu daného podniku).

Vzhledem k tomu, že NKS neslouží k poskytování veřejných služeb elektronických komunikací, tyto Pokyny se dále nezabývají jejich zřizováním a zaměřují se pouze na postupy zřizování VKS.

⁴ [Národní plán rozvoje sítí s velmi vysokou kapacitou | MPO](#)

2.2 Žadatel, povinná osoba, infrastruktura, pasivní a aktivní prvky sítě

Žadatel je ekonomickým subjektem podnikajícím v oblasti zajišťování veřejné komunikační sítě, poskytování veřejně dostupné služby elektronických komunikací, zavádění vysokorychlostních sítí elektronických komunikací a zajišťování sítí elektronických komunikací pro účely bezpečnosti státu (§ 7 odst. 2 ZEK). V kontextu těchto Pokynů jde o podnikatele, který usiluje o poskytování vlastních veřejně dostupných služeb elektronických komunikací prostřednictvím zřízení vlastní veřejné komunikační sítě s využitím jiné, již existující fyzické infrastruktury, nebo s využitím služeb sítí elektronických komunikací třetích stran a který postupuje dle zákonných norem příslušejících ke konkrétní situaci.

Povinná osoba může být (§ 2 písm. c) ZKSI, resp. obdobně čl. 2 odst. 1 až 3 GIA):

- a. provozovatel VKS, dále označován jako **operátor** (čl. 2 odst. 1 písm. a) GIA),
- b. podnikatel, který zajišťuje fyzickou infrastrukturu určenou k poskytování služeb výroby, přepravy nebo distribuce plynu, elektrické energie (včetně veřejného osvětlení), vytápění, vody (včetně odpadních a kanalizačních vod a odvodňovacích systémů), dopravních služeb (včetně železnic, silnic včetně pozemních komunikací v obcích, tunelů, přístavů a letišť), může být provozovatelem NKS, dále označován jako **provozovatel technické infrastruktury** (dále také **provozovatel TI**), (čl. 2 odst. 1 písm. b) GIA),
- c. veřejnoprávní subjekt založený za zvláštním účelem uspokojování potřeb obecného zájmu, financovaný zcela nebo převážně státem, regionálními nebo místními orgány, může být provozovatelem NKS, dále označován jako **veřejný subjekt** (čl. 2 odst. 2 GIA),
- d. subjekt veřejného sektoru – státní, regionální nebo místní orgán, nebo subjekt vytvořený takovými orgány, může být provozovatelem NKS, dále označován rovněž jako **veřejný subjekt** (čl. 2 odst. 3 GIA).

Fyzickou nekomunikační infrastrukturou se rozumí stavby provozované povinnými osobami nepodnikajícími v elektronických komunikacích (zejm. písm. b. – d. dle předchozího odstavce), které jsou dále jmenovitě určené v § 1 odst. 2 – 10 LZ.

Infrastrukturou elektronických komunikací se rozumí stavba komunikačního vedení veřejné komunikační sítě jako technické infrastruktury elektronických komunikací a související komunikační zařízení, včetně jejich elektrických přípojek – § 1 odst. 11 LZ. Tato definice tedy zahrnuje veškerou komunikační infrastrukturu včetně pasivních i aktivních prvků SEK a zahrnuje rovněž prvky NKS.

Pasivními prvky SEK se rozumí zařízení zajišťující fyzický přenos signálu bez jakéhokoli zpracování (fyzické médium pro přenos signálu), typicky se jedná o nenasvícená vlákna, kabely, antény, rozvaděče apod.

Aktivními prvky SEK se rozumí zařízení, které potřebují elektrické napájení a aktivně zpracovávají signál, např. prvky rádiové přístupové sítě vč. dalších zařízení v rámci MORAN a MOCN, přístupové body, routery, switche apod.

2.3 Vztah žadatel – povinná osoba

Žadatel, usilující o sdílení infrastruktury za účelem zřízení nové VKS, se může setkat s různými situacemi a postupy v závislosti na typu sdílené infrastruktury a typu povinné osoby. Základní přehled uvádíme v následující tabulce, detailněji jsou postupy a související zákonné normy popsány v kap. 2.5 a následujících.

Tabulka 1: Základní přehled vztahu žadatele a povinné osoby

Typ sdílené infrastruktury	Povinná osoba	Má povinná osoba povinnost sdílet ⁵ ?	Obvyklý typ smlouvy s povinnou osobou	Hlavní aplikované normy ⁶
Fyzická nekomunikační infrastruktura	Veřejný subjekt	ANO	Smlouva o pronájmu místa pro umístění prvků SEK	§ 4 odst. 1 ZKSI Čl. 3 odst. 1 a 2 GIA § 104 odst. 1 ZEK § 104 odst. 2 ZEK
	Provozovatel TI	ANO ⁷		
Fyzická infrastruktura sítě elektronických komunikací (SEK)	Operátor	ANO	Smlouva o pronájmu místa pro umístění prvků SEK	§ 4 odst. 1 ZKSI Čl. 3 odst. 1 GIA § 104 odst. 1 ZEK § 104 odst. 2 ZEK
	Provozovatel NKS	ANO (pouze veřejný subjekt)		
Pasivní prvky komunikační infrastruktury (SEK)	Operátor	NE	Smlouva o pronájmu místa pro umístění prvků SEK IRU Smlouva o přístupu k síti	§ 4 odst. 1 ZKSI § 78 ZEK § 79 odst. 1 ZEK § 84 odst. 1 ZEK
	Provozovatel NKS	ANO ⁷ (pouze veřejný subjekt)		
Aktivní prvky komunikační infrastruktury (SEK)	Operátor	NE	Smlouva o přístupu k síti	§ 78 ZEK § 79 odst. 1 ZEK § 84 odst. 1 ZEK
	Provozovatel NKS	NE		
Rádiové spektrum	Operátor	NE	Smlouva o přístupu k rádiovému spektru	§ 2 odst. 3 písm. k) ZEK
	Provozovatel NKS	NE		
Přístup k veřejným komunikačním službám	Operátor	NE (s výjimkou licenčních povinností)	Standardizovaná smlouva o přístupu k síti (referenční nabídka)	§ 78 ZEK § 79 odst. 1 ZEK § 85 odst. 1 ZEK
Koordinace stavby nebo přípolož	Veřejný subjekt	ANO	Smlouva o společné výstavbě a provozu přípolož Smlouva o zajištění věcného břemene	§ 10 ZKSI Čl. 5 GIA § 2i odst. 3 LZ
	Provozovatel TI	ANO		
	Operátor	ANO		

2.4 Ostatní pojmy

Je nutné vzít na vědomí nekonzistentnost právních norem, kdy stejný pojem může mít více či méně odlišný význam v různých právních předpisech. Obecně však platí, že konkrétní pojem se vykládá tak, jak je uveden v tom právním předpisu, který se využije pro realizaci konkrétního záměru (příklad: postupuje-li žadatel při koordinaci výstavby podle NSZ, budou mít všechny pojmy význam dle NSZ; postupuje-li žadatel při velkoobchodním přístupu ke službám podle ZEK, budou mít tyto pojmy význam podle ZEK). Z uvedeného důvodu je při aplikaci Pokynů (např. v žádostech) třeba užívat pojmy uváděné v příslušející právní normě.

⁵ Povinnost sdílet infrastrukturu provozovanou povinnou osobou je podmíněna splněním podmínek, které žadatelům ukládají uvedené zákonné normy. Obvykle se jedná o splnění náležitostí žádosti, předložení konkrétního návrhu na uzavření smlouvy, technickou realizovatelnost záměru apod.

⁶ V příslušných kapitolách Pokynů mohou být uvedeny další aplikované normy.

⁷ Případné odchylky jsou uvedeny v příslušných kapitolách Pokynů a odpovídajících právních normách

2.5 Zákonné normy pro sdílení infrastruktury a koordinaci staveb

Zákon č. 194/2017 Sb. (ZKSI) – Zákon o opatřeních ke snížení nákladů na zavádění vysokorychlostních sítí (zákon o koordinaci staveb infrastruktury), od 12.11.2025 se v příslušných částech uplatní **Nařízení evropského parlamentu a rady (EU) 2024/1309 - Gigabit Infrastructure Act (GIA)**

- § 4 - Přístup k fyzické infrastruktuře (obdobně čl. 3 GIA - Přístup k existující fyzické infrastruktuře) – zavazuje povinnou osobu poskytnout přístup k fyzické nekomunikační infrastruktuře a fyzické infrastruktuře sítí elektronických komunikací a upravuje náležitosti písemné žádosti oprávněné osoby (žadatele), včetně návrhu na uzavření smlouvy o přístupu (případně pronájmu).
- § 10 - Koordinace stavebních prací (obdobně čl. 5 GIA - Koordinace stavebních prací) – povinná osoba umožní u stavebních prací zcela nebo zčásti financovaných z veřejných prostředků oprávněné osobě (žadateli) koordinaci stavebních prací za účelem zavedení VHCN, a to na základě žádosti a za spravedlivých, přiměřených a nediskriminačních podmínek.

Zákon č. 89/2012 Sb. (NOZ) – Nový občanský zákoník

- § 1257 a násl. – Věcná břemena – upravuje vznik a právní poměry ze služebnosti
- § 1724 a násl. – Smlouva – upravuje náležitosti smluvních (závazkových) vztahů
- § 2201 a násl. - Nájem – upravuje náležitosti nájemního vztahu.

Zákon č. 127/2005 Sb. (ZEK) - Zákon o elektronických komunikacích (ZEK), včetně změn zákona č. 23/2025 Sb.

- §2 - Vymezení pojmů – odst. 3 písm. k) upravuje možnost sdíleného využívání rádiového spektra na základě všeobecného oprávnění, přidělu rádiových kmitočtů nebo individuálního oprávnění k využívání rádiových kmitočtů, nebo na základě dohody zúčastněných subjektů v souladu s pravidly pro sdílení uvedenými ve všeobecném oprávnění, individuálním oprávnění, aby byly pro všechny subjekty zajištěny předvídatelné a spolehlivé mechanismy sdílení, a aniž by bylo dotčeno právo hospodářské soutěže.
- § 78 - 82 Propojení a přístup k sítím elektronických komunikací a přiřazeným prostředkům – upravuje zpřístupnění prostředků nebo služeb operátora jinému podnikateli (žadateli) za účelem poskytování služeb elektronických komunikací (přístup k síťovým prvkům, k fyzické infrastruktuře, k příslušným softwarovým systémům, k pevným a mobilním sítím, ke službám virtuálních sítí, propojení, a dalším) na základě písemné smlouvy, za spravedlivých a přiměřených podmínek. Operátor na základě rozhodnutí ČTÚ uveřejní referenční nabídku přístupu.
- § 84 - Přístup k prostředkům a sdílení kapacit – analogické ustanovení, kdy přístup ukládá ČTÚ jako povinnost podniku s významnou tržní silou (v současnosti není aplikován).
- § 85 - Zpřístupnění účastnického vedení – povinnost podniku s významnou tržní silou umožnit plný nebo sdílený přístup k části vedení, která spojuje koncový bod sítě se soustředovacím bodem nebo se specifikovaným mezilehlým přístupovým bodem veřejné pevné komunikační sítě a zveřejnit referenční nabídku. Jde o analogii k přístupu k síti dle §78, která se uplatňuje zejm. pro služby LLU a VULA.
- § 104 - Oprávnění k využívání cizích nemovitostí – podnikatel zajišťující VKS (žadatel) je oprávněn v souladu s podmínkami NSZ zřízovat a provozovat na cizím pozemku nebo v něm nadzemní nebo podzemní komunikační vedení, anténní stožáry včetně antén, vnitřní rozvody a související zařízení VKS a související elektrické přípojky, mít k těmto zařízením přístup, uzavřít s vlastníkem písemnou smlouvu a zřídit služebnost.
- § 104a - Oprávnění k využívání cizích nemovitostí ve vlastnictví státu – analogické ustanovení pro veřejný subjekt.

Zákon č. 23/2025 Sb. – Zákon, kterým se mění zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

- Mj. upravuje a zjednodušuje zřizování SEK v budovách a výstavbu základnových stanic vč. souvisejícího elektrického a optického přípojného vedení ve volné krajině a lesích. Příslušná ustanovení ostatních zákonů jsou v těchto Pokynech uváděna včetně úprav zavedených Zákonem č. 23/2025 Sb.

Zákon č. 416/2009 Sb. (LZ) – Liniový zákon

- § 2i - Budování infrastruktury elektronických komunikací – zjednodušuje povolování staveb VKS a zejména definuje koordinaci staveb a přípolože:
 - (1) Přípojky do délky 100 m nevyžadují až na výjimky povolení
 - (2) Stavba infrastruktury VKS nevyžaduje kolaudaci
 - (3) Stavba přípolože nevyžaduje povolení, pokud ochranné pásmo přípolože nepřekročí hranici ochranného pásma stavby a je uzavřena dohoda o přípoloži mezi stavebníkem a žadatelem
 - (4) Přípolož je samostatnou stavbou
 - (5) Stavba základnové stanice včetně souvisejícího vedení financovaná v rámci NPO až na výjimky nepodléhá povolování a je stavbou dočasnou
 - (6) Pokud stavba základnové stanice včetně souvisejícího vedení je nutná ke splnění povinnosti uložené na základě zvláštního právního předpisu, lze tuto stavbu umísťovat a povolovat i přes nesoulad s územně plánovací dokumentací obce.

Zákon č. 283/2021 Sb. (NSZ) - Nový stavební zákon

- § 5 odst. 2 – Stavba – definuje druhy staveb a soubory staveb
- Příloha č. 1 – Drobné stavby – detailně určuje stavby spadající pod drobné stavby, včetně **přípolože**
- Příloha č. 2 – Jednoduché stavby – detailně určuje stavby spadající pod jednoduché stavby, včetně **přípojek** sítí elektronických komunikací
- Příloha č. 3 – Vyhrazené stavby – detailně určuje stavby spadající pod vyhrazené stavby, včetně strategických investičních staveb podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury (LZ), kam se řadí rovněž výstavba **páteřních sítí** elektronických komunikací

3 Sdílení infrastruktury a sítí



Pro určení správného postupu žadatel určí, jaký typ povinné osoby vlastní požadovanou infrastrukturu (viz kap. 2.2.), zda povinná osoba provozuje VKS nebo NKS a následně definuje **variantu**, jakým způsobem tuto infrastrukturu zamýšlí sdílet.

Dále se rozlišuje **typ sdílené sítě** na pevné a mobilní VKS. Každá varianta spolupráce žadatele s povinnou osobou (kombinace parametrů: povinná osoba – varianta sdílení – typ sítě) se váže se specifickou formou smluvního zajištění, která je podrobně uvedena v následujících kapitolách (viz. také tabulka v kapitole 2.3).

Povinné osoby jsou definovány v § 2 písm. c) ZKSI (resp. GIA čl. 2 odst. 1 až 3 definuje povinné osoby obdobně):

- provozovatel veřejné komunikační sítě,
- provozovatel fyzické infrastruktury určené pro poskytování služeb přepravy, přenosu nebo distribuce plynu nebo elektřiny včetně veřejného osvětlení, rozvodu tepelné energie, rozvodu vody včetně odstraňování nebo čištění odpadních a kanalizačních vod a odvodňovacích systémů,
- provozovatel fyzické infrastruktury určené k poskytování dopravních služeb včetně železnic, silnic, přístavů a letišť,
- investor pro účely poskytování údajů o stavebních pracích a pro účely koordinace stavebních prací financovaných z veřejných prostředků,
- vlastník fyzické infrastruktury uvedené v bodech 1 až 4 nebo osoba oprávněná z jiných práv k této fyzické infrastruktuře, není-li provozovatel této fyzické infrastruktury jejím vlastníkem a nemá k ní taková práva, která by mu umožňovala plnit povinnosti povinné osoby podle tohoto zákona; povinnou osobou nejsou Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra a bezpečnostní sbory,
- povinný orgán, pokud je vlastníkem nebo provozovatelem fyzické infrastruktury, která je technicky způsobilá k instalaci bezdrátového přístupového bodu s malým dosahem, nebo která je nezbytná pro připojení těchto přístupových bodů k páteřní síti.

Varianty sdílení infrastruktury žadatelem:

Zřízení SEK žadatele s využitím fyzické nekomunikační infrastruktury	kapitola 3.1
Zřízení SEK žadatele s využitím infrastruktury jiné SEK:	
- Fyzické - určené k umístění jiných prvků SEK	kapitola 3.2.1 a 3.3.1
- Pasivních prvků sítě - pasivního komunikačního zařízení	kapitola 3.2.2 a 3.3.2
- Aktivních prvků sítě - aktivního komunikačního zařízení	kapitola 3.3.3
Zřízení velkoobchodního přístupu ke službám elektronických komunikací	kapitola 3.2.3 a 3.3.5
Zřízení SEK žadatele koordinací výstavby anebo připojení	kapitola 4.1.2
Sdílení a pronájem kmitočtů	kapitola 3.3.4 a 3.3.6

V tabulce uvedené kapitoly Pokynů obsahují konkrétní náležitosti a specifika pro jednotlivé varianty sdílení infrastruktury.



Zákonem stanovené podmínky, které je žadatel povinen splnit vůči povinné osobě (viz kapitola 2.3.), obvykle zahrnují podání žádosti o sdílení infrastruktury (příp. prvků sítě, nebo přístup k síti) a návrh na uzavření příslušné smlouvy (smluv).

Je podstatné definovat obsah žádosti, smlouvy a způsob stanovení příslušných cen:

- a) Náležitosti žádosti o sdílení: [Formuláře | Český telekomunikační úřad](#)
- b) Náležitosti (nutné podmínky) příslušného typu smlouvy jsou uvedeny v sekci 5 těchto Pokynů a doplněny o případné specifické detaily v kapitolách věnovaných konkrétní variantě sdílení sítí.
- c) Ceny za sdílení infrastruktury:
 - [Metodika stanovení cen za přístup do optické infrastruktury | Český telekomunikační úřad](#)
 - [Metodika pro rozhodování sporů o cenu | Český telekomunikační úřad](#)
- d) Ceny za zřízení služebnosti: [Oceňování služebností | Český telekomunikační úřad](#)
- e) Ceny za velkoobchodní služby přístupu k SEK a další služby: nejedná se o regulované ceny, spory rozhoduje individuálně ČTÚ.

V případech dotované infrastruktury, podporované z veřejných zdrojů (např. z operačních programů nebo EU fondů) platí pravidlo, že ceny jsou odvozené buď z průměrných tržních cen nebo podle metodiky schválené ČTÚ. U konkrétních projektů mohou ČTÚ nebo orgány veřejné správy stanovit cenové limity v rámci dotačních podmínek. Současně platí povinnost pro všechny povinné osoby (vč. operátorů) takovouto infrastrukturu sdílet.

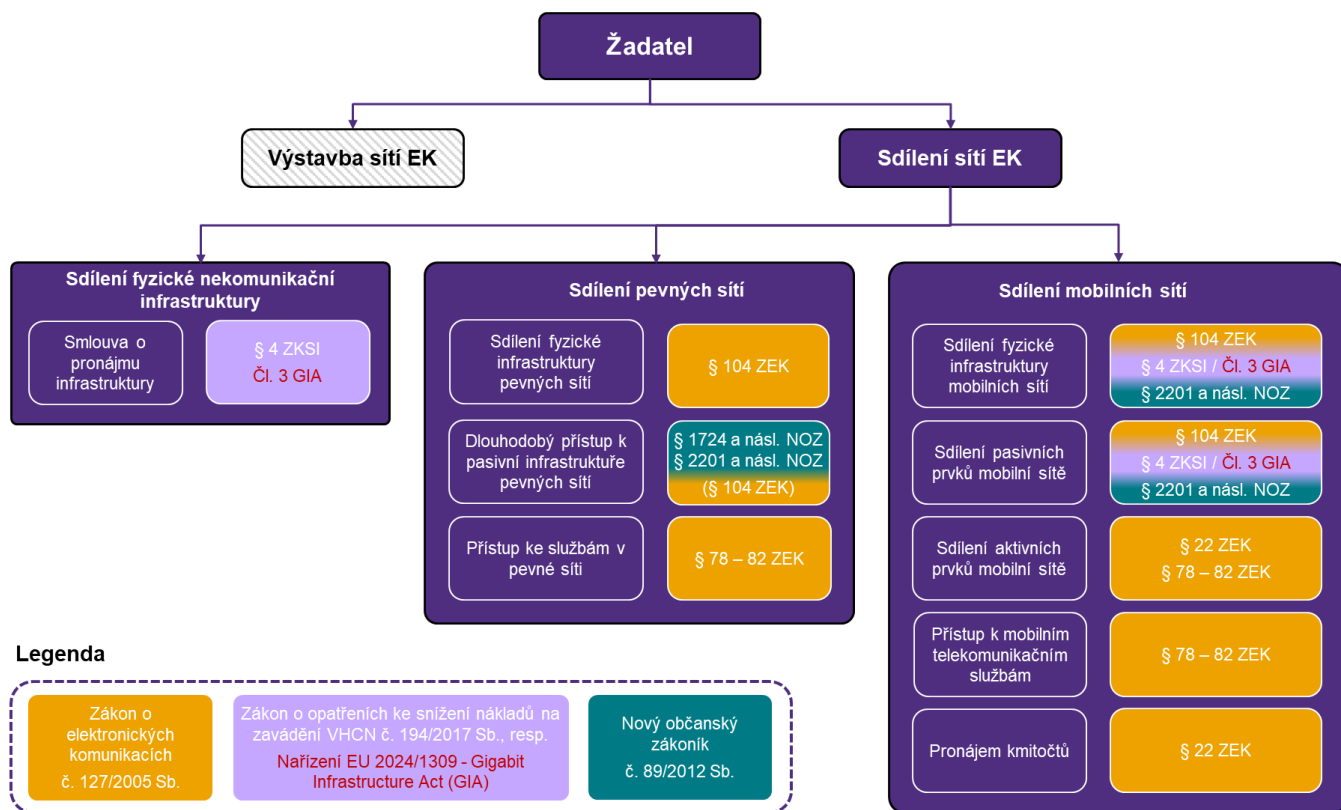
Pro případ sporu mezi žadatelem a povinnou osobou o obsah smlouvy a o ceny při sdílení infrastruktury se lze opřít o pravomocná rozhodnutí již uzavřených sporů:

- [Pravomocná rozhodnutí podle zákona č. 194/2017 Sb. | Český telekomunikační úřad](#)

Další metodické pomůcky, které lze využít:

- [Podmínky a postupy dle zákona č. 194/2017 Sb. | Český telekomunikační úřad](#)
- [Podmínky a postupy dle ZEK \(využívání cizích nemovitostí\) | Český telekomunikační úřad](#)
- [Podmínky a postupy dle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury | Český telekomunikační úřad](#)
- [Podmínky a postupy dle stavebního zákona | Český telekomunikační úřad](#)
- [Ochranná pásma | Český telekomunikační úřad](#)

Obrázek 2: Rozdělení variant sdílení sítí EK a příslušných právních norem



3.1 Sdílení fyzické nekomunikační infrastruktury

Jedná se o případy, kdy povinná osoba není podnikatelem v elektronických komunikacích a neprovozuje NKS.



Žadatel uzavře s identifikovanou povinnou osobou **smlouvu o pronájmu** infrastruktury, která se řídí ustanoveními **§ 2201 a násl. NOZ**. Konkrétně se bude jednat o smlouvu o pronájmu místa pro umístění vlastního komunikačního zařízení.

Smlouva je vhodná jak pro pronájem fyzické nekomunikační infrastruktury, tak i infrastruktury SEK a její obvyklé náležitosti jsou uvedeny v kapitole 5.1.

3.2 Sdílení pevných sítí

V rámci sdílení fyzické infrastruktury pevných komunikačních sítí (včetně NKS) lze rozlišit kategorie, které mají převažující charakter výstavby a jsou popsány v sekci 4:

- Model „joint venture“ – operátoři se stanou investory v novém subjektu, jehož úkolem je výstavba sítě EK pro potřeby všech investorů
- Společná výstavba
- Reciproční přístup k fyzické infrastruktuře

Současně existují možnosti sdílení založené pouze na stávající infrastruktuře:

- Sdílení fyzické infrastruktury
- Dlouhodobý přístup k pasivní infrastruktuře
- Přístup k síti a službám

3.2.1 Sdílení fyzické infrastruktury pevných sítí

Jedná se o sdílení prvků pevné SEK určených k umístění prvků SEK žadatele (typicky stožáry, kabelovody, zemní boxy, chráničky, racky a další kolokační prostory).



Zajišťuje se nejčastěji **smlouvou o pronájmu** místa pro umístění vlastních prvků SEK. Parametry této smlouvy jsou uvedeny v kapitole 5.1.

V rámci konkrétních smluvních ujednání je zejména podstatné ošetřit:

- Dobu pronájmu a ukončení pronájmu v případě nepotřebnosti
- Lhůty pro odstranění zařízení po ukončení pronájmu
- Způsob provádění úprav na infrastruktuře pronajímatelem, aby byla minimalizována možnost narušení provozu sítě žadatele
- Servisní přístup žadatele k umístěnému zařízení (např. do kolokačních prostor)
- Sjednat dodávku a úhradu elektrické energie pro zařízení žadatele.

3.2.2 Dlouhodobý přístup k pasivní infrastruktuře pevných sítí



Jedná se o specifický případ pronájmu prvků SEK (typicky nenasvícených optických vláken, kabelů, trasy, případně také přenosové kapacity a jiných prvků infrastruktury) formou tzv. **smlouvy o nevypověditelných právech užívání – IRU** (Indefeasible Rights of Use).

Tato smlouva se doporučuje pro případy, kdy je vhodné upravit dlouhodobé a nezrušitelné právo nájmu infrastruktury nebo přenosového média, typicky na 10 - 30 let. Variantou k této typové smlouvě mohou být dlouhodobé smlouvy o pronájmu s pevně stanovenými závazky pronajímatele. Struktura smlouvy vychází z běžné smlouvy o pronájmu infrastruktury (viz kapitola 5.1.), musí však v ní být ošetřeny zejména následující podstatné náležitosti:

- Zajištění dlouhodobé údržby infrastruktury pronajímatelem, včetně pravidelné inspekce a obnovy jejích součástí
- Kvalitativní parametry (SLA) vyjadřující provozuschopnost infrastruktury (typicky dostupnost, počet výpadků za měsíc)
- Převod práv IRU na nástupnické subjekty v případě ukončení činnosti, prodeje nebo fúze pronajímatele.
- Vzhledem ke sjednané velmi dlouhé době užívání je rovněž vhodné zajistit právo žadatele na sublicencování (přeprdej) předmětu nájmu

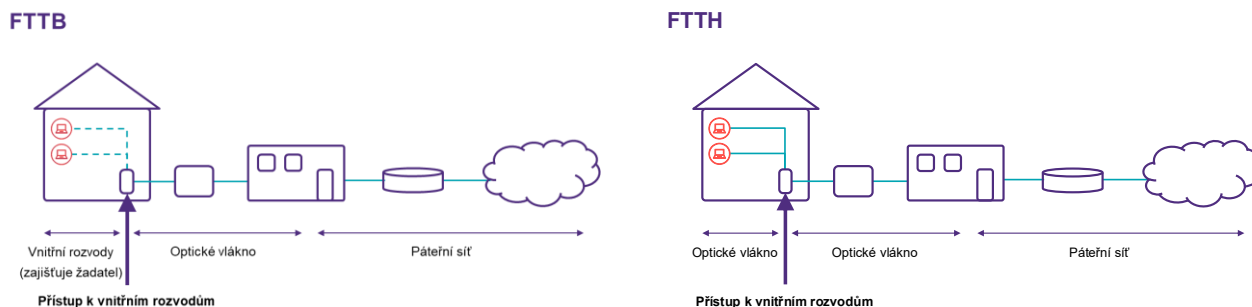
Je obvyklé, že náklady vznikající žadateli ze smlouvy IRU (nájemné a další) jsou považovány za investiční náklady (CAPEX) a takto vykazovány v účetnictví.

3.2.3 Přístup k velkoobchodním službám v pevné síti

Jedná se o využití velkoobchodních služeb poskytovaných v rámci existující SEK jednoho operátora pro poskytování služeb druhým operátorem (žadatelem). Tento typ vztahu využije žadatel, který preferuje nezřizovat vlastní fyzickou přístupovou síť a zajistit si možnost poskytování vlastních služeb elektronických komunikací nákupem přístupových práv od poskytovatele. Žadatel obvykle sám zřizuje prvky řízení provozu na úrovni core network a plně zajišťuje prodej a obsluhu vlastních koncových uživatelů. Žadatel rovněž volí rozsah přístupu ke koncovým uživatelům – jde zejména o tyto dvě možnosti:

- Pořízení služeb přístupu od poskytovatele pouze k objektu (FTTB) a následně zřízení vlastních rozvodů žadatelem (kabelových tras) v rámci objektu k jednotlivým uživatelům.
- Pořízení služeb přístupu od poskytovatele až ke koncovému uživateli, tzv. do zásuvky (FTTH). V tomto případě žadatel nezřizuje žádné přístupové vedení

Obrázek 3 a 4: Schéma obvyklého řešení služeb FTTB a FTTH



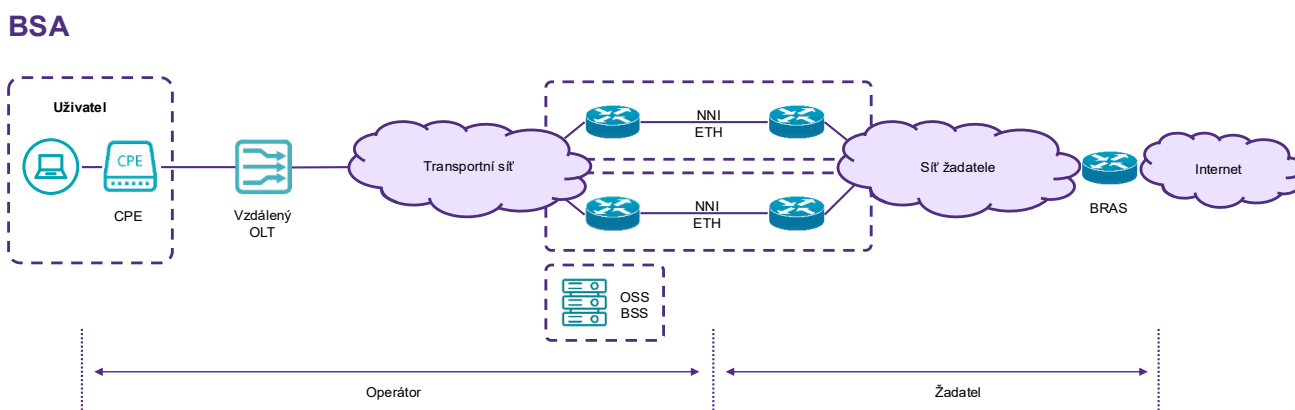
Tato varianta sdílení se standardně zajišťuje **smlouvami o přístupu** k VKS různé úrovně, jež jsou zveřejňované poskytovateli (operátory) na základě opatření obecné povahy ČTÚ formou velkoobchodních **referenčních nabídek** přístupu k síti. Obvyklé náležitosti smlouvy o přístupu k síti jsou uvedeny v kapitole 5.2.

Povinnou součástí referenční nabídky jsou ceny velkoobchodních služeb, které musí být operátorem stanoveny v souladu s povinností ziskové replikovatelnosti (tzv. margin-squeeze) a nediskriminačně (pro všechny žadatele shodným způsobem). Ceny nejsou regulované (vyjma služeb propojení /terminace, které nejsou součástí těchto Pokynů) a případné spory o ceny se vždy řeší prostřednictvím ČTÚ. V případech dotované infrastruktury se výpočet cen řídí metodikou schválenou ČTÚ.

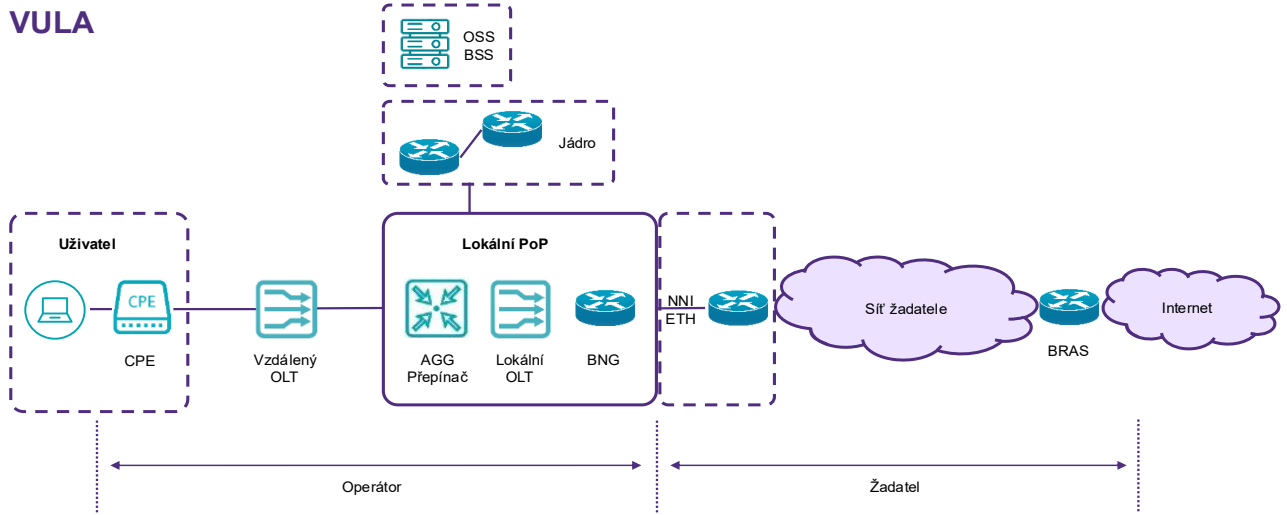
Vzhledem k variabilitě možných řešení, zahrnujících například BSA (Bitstream Access – vysokorychlostní přístup k internetu), VULA (Virtual Unbundled Local Access), případně LLU (Local Loop Unbundling), je ve smlouvě o přístupu k síti potřeba přesně sjednat zejména:

- Popis a technické řešení služby
- Rozhraní sítě žadatele a poskytovatele (přístupové /předávací / koncové body)
- Správné dimenzování kapacity přístupového rozhraní a transportní sítě
- SLA – kvalitativní parametry služeb a transportní sítě
- Provozní postupy a spolupráci mezi poskytovatelem a žadatelem
- Kontinuitu služeb pro koncové uživatele v případě ukončení smlouvy mezi žadatelem a poskytovatelem

Obrázek 5: Schéma obvyklého řešení služeb BSA



Obrázek 6: Schéma obvyklého řešení služeb VULA



3.3 Sdílení pevných bezdrátových a mobilních sítí

3.3.1 Sdílení fyzické infrastruktury bezdrátových sítí

Sdílení fyzické infrastruktury bezdrátových sítí za účelem umístění vlastního zařízení žadatele je obdobou sdílení fyzické infrastruktury pevných sítí a může mít podobu:

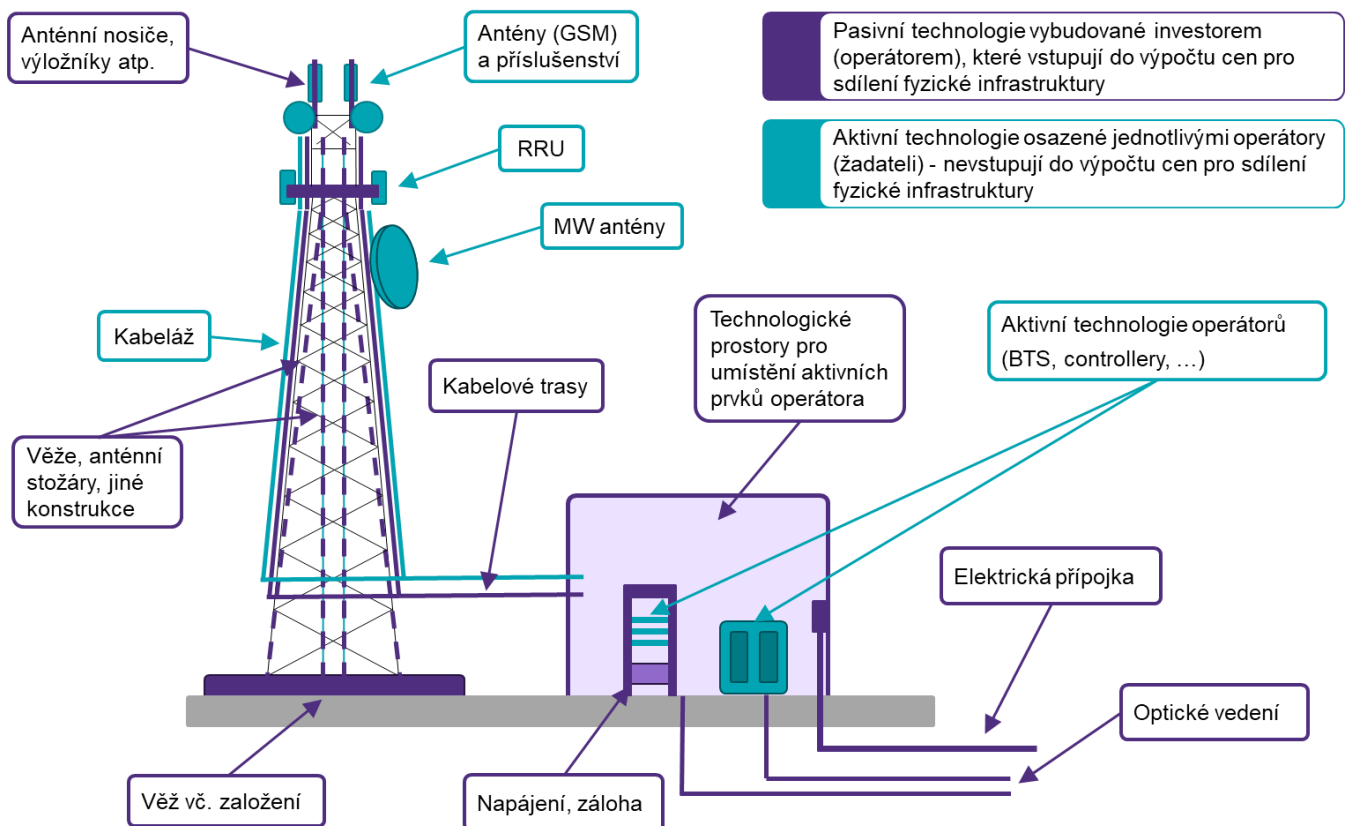
- Sdílení fyzického místa pro stavbu vysílače (site sharing)
- Sdílení stožáru (mast sharing)
- Umísťování zařízení ve společných prostorách (kolokace)



Všechny tyto kategorie sdílení zajistí žadatel s provozovatelem SEK **smlouvou o pronájmu** fyzické infrastruktury (místa pro umístění vlastních prvků sítě elektronických komunikací), jejíž obvyklé náležitosti jsou uvedeny v kapitole 5.1.

Kromě samotného umístění komunikačního zařízení na infrastrukturu povinné osoby je pro žadatele rovněž nezbytné zajistit si přístup k transportní síti (backhau). Tento přístup je obvykle možné smluvně zajistit přímo s pronajímatelem infrastruktury formou přístupu k velkoobchodní službě elektronických komunikací, případně s jiným operátorem, který v místě takovou službu poskytuje (např. MW spojem, tzv. rádiovým skokem).

Obrázek 7: Sdílení fyzické infrastruktury mobilní / bezdrátové sítě (stožáru)



3.3.2 Sdílení pasivních prvků mobilní sítě

Za pasivní prvky mobilních sítí lze považovat zařízení určená k přenosu signálu ze sítě žadatele prostřednictvím rádiové přístupové sítě (RAN) a další podpůrné prvky sítě. Typicky se jedná o sdílení antény a jejich příslušenství, kabelové vedení, el. napájení apod.



Sdílení pasivních prvků mobilní sítě lze mezi žadatelem a povinnou osobou zajistit **smlouvou o přístupu k síti** (vhodná v případě celoplošného sdílení) nebo **smlouvou o pronájmu**, která je vhodná pro sdílení v jednotlivých vymezených lokalitách. Obvyklé náležitosti obou typů smluv jsou uvedeny v kapitole 5.1 a 5.2.

V rámci smluvních podmínek sdílení pasivních prvků mobilní sítě je třeba zejména:

- Zaměřit se na geografické pokrytí službou
- Rozsah poskytované služby (zřizování / instalace, změna, ukončení, údržba zařízení)
- Definovat kvalitativní parametry služby (kvalitu signálu – úpravy orientace antén apod.)

3.3.3 Sdílení aktivních prvků mobilní sítě

Sdílení aktivních prvků mobilní sítě jde nad rámec využívání pasivní komunikační infrastruktury. Jedná se o MORAN (Multi-Operator Radio Access Network), jenž umožňuje dvěma nebo více operátorům používat společné rádiové vybavení základnové stanice, ale každý využívá své vlastní kmitočtové příděly a zachovává si vlastní core network a logickou kontrolu. Dále může jít o hlubší spolupráci formou MOCN (Multi-Operator Core Network), v tomto způsobu sdílení operátoři používají tytéž technologie a tytéž kmitočty a sdílejí spolu i některé části jádra sítě.

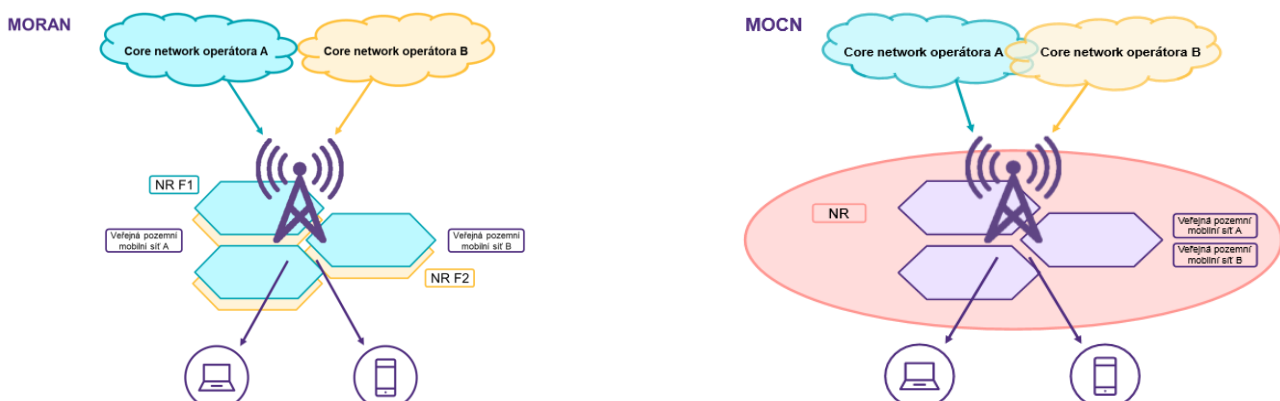


Smluvní zajištění mezi žadatelem a povinnou osobou je v tomto případě specifické a zohledňuje řadu konkrétních technických aspektů (konkrétní typy zařízení, lokality, návazné IT systémy - OSS/BSS apod.), vychází však ze **smlouvy o přístupu k síti** popsané v kapitole 5.2. Smluvní vztah může zahrnovat i pronájem kmitočtů, viz kapitola 3.3.6.

Nad rámec podmínek sdílení pasivních prvků sítě je zde potřeba se zaměřit zejména na celkovou architekturu řešení a technické parametry zařízení. Při sdílení aktivních prvků mobilní sítě je navíc třeba vzít na zřetel podmínky § 22 ZEK (příděl rádiových kmitočtů), a zákona č. 143/2001 Sb. o ochraně hospodářské soutěže (ZOHS) a přizpůsobit rozsah a podmínky sdílení tak, aby zejména:

- Neporušovaly podmínky přidělu kmitočtů (v případě sdílení kmitočtů viz také kap. 3.3.4)
- Byly přiměřené lokálním podmínkám v oblasti sdílení – nebyla potlačena přirozená konkurence v místě
- Nedochovalo ke sdílení citlivých obchodních informací mezi spolupracujícími operátory
- Nebyla potlačena konkurence mezi spolupracujícími operátory na úrovni nabídky služeb (aby nenabízeli stejné služby z hlediska profilu a/nebo kvality)

Obrázek 8 a 9: Sdílení aktivních prvků mobilní sítě formou MORAN a MOCN



3.3.4 Sdílení rádiového spektra

Sdílené využívání rádiového spektra (přístup dvou nebo více subjektů k využívání týchž kmitočtových pásem) upravuje § 2 odst. 3 písm. k) ZEK. Sdílení je možné při respektování stanovených podmínek v příslušném přidělu /oprávnění, nesmí být dotčeno právo hospodářské soutěže (viz podmínky uvedené v kap. 3.3.3.) a pro všechny subjekty musí být zajištěny předvídatelné a spolehlivé mechanismy sdílení.

Sdílení je při splnění uvedených podmínek možné na základě dohody mezi zúčastněnými subjekty. Ačkoliv taková dohoda zatím nebyla na českém trhu uzavřena, jednalo by se **smlouvu o přístupu k rádiovému spektru**, tedy o zúženou variantu smlouvy o přístupu k síti, která by mj. specificky vymezovala:

- geografické oblasti sdílení
- zamezení vzájemného rušení (prioritizace v rámci výstavby vysílačů, zahušťování pokrytí apod.)
- kapacitní podmínky využití spektra tak, aby nebyla narušena kvalita služeb (může být omezena šířka pásma využívaná jednotlivými subjekty, počet služeb na vysílací sektor, profil služeb apod.)
- mechanismus uvolňování spektra v případě přetížení
- monitoring a reporting týkající se využívání spektra

3.3.5 Přístup k velkoobchodním mobilním službám elektronických komunikací

V rámci přístupu k velkoobchodním službám žadatel nezřizuje vlastní přístupovou komunikační infrastrukturu, ale využívá služby poskytované v SEK povinné osoby. Žadatel může zřídit části vlastní sítě, které se však nejčastěji omezují na jádro sítě a prvky logické kontroly a obchodní podpory (OSS/BSS). Přístup může mít nejčastěji podobu:

- L-MVNO – (Light Mobile Virtual Network Operator) – žadatel obvykle nezřizuje žádné síťové prvky, ale operuje jen BSS anebo pouze vlastní prodejní systém, případně provozuje jen přeprodej služeb operátora.
- F-MVNO - (Full Mobile Virtual Network Operator) – žadatel provozuje celé nebo část vlastního jádra sítě a návazné systémy (OSS/BSS) a síťové prvky, neprovozuje však přístupovou síť (RAN).
- NRo – národní roaming – operátoři používají jednu síť, provozovanou jedním nich, ke které se připojují koncoví uživatelé obou operátorů (obdobu mezinárodního roamingu). Žadatel nemusí vlastnit žádnou část přístupové infrastruktury, i když v praxi bývá jeho zapojení větší (např. využívá NRo jen na určitém území, zatímco jinde provozuje vlastní plnohodnotnou mobilní síť).



Žadatel a povinná osoba (poskytovatel) uzavírají velkoobchodní **smlouvu o přístupu k síti**, případně smlouvu o národním roamingu. Obě vychází z přístupové smlouvy, jejíž podstatné náležitosti jsou uvedeny v kapitole 5.2. Velkoobchodní smlouvy o přístupu k síti jsou obvykle standardizované a jejich vzory jsou zveřejňované operátory jako tzv. referenční nabídky přístupu.

Přístup k mobilním službám elektronických komunikací je nejjednodušší způsob, jak může žadatel začít poskytovat vlastní služby elektronických komunikací, neboť jejich technické řešení si smluvně zajistí od poskytovatele, zatímco vlastními prostředky pokrývá pouze volitelnou část aktivit v rozmezí od prodeje a billingu po provoz částí jádra sítě. Na rozdíl od jiných forem sdílení infrastruktury je v tomto případě třeba se zaměřit zejména na zajištění sjednaných parametrů (kvality) poskytovaných služeb, provozní podmínky služeb (zřizování, změny, ukončení) a spolupráci / provozní koordinaci s poskytovatelem.

Obrázek 10:

Porovnání obvyklých velkoobchodních modelů oproti funkcím mobilního operátora

Přístupová síť (RAN)	●			
Jádro sítě	●	●	▨	
Síťové prvky	●	●	●	
Cenotvorba, billing	●	●	●	▨
Zákaznická péče	●	●	●	●
Marketing a prodej	●	●	●	●
	Operátor (MNO)	NRo	F-MVNO	L-MVNO

3.3.6 Pronájem kmitočtů



Samostatným případem sdílení v rámci mobilních sítí je pronájem kmitočtů. Smluvní zajištění se provede **specifickou formou smlouvy o pronájmu**, která musí zohlednit (a současně vyjmenovat) podmínky, za kterých bylo spektrum přiděleno a podmínky jeho dalšího užívání.

Jedná se zejména o podmínky vyplývající přímo z přidělu kmitočtů (doba platnosti přidělu, rozvojová kritéria) a dále o zajištění souladu s Národní kmitočtovou tabulkou a pravidly ITU (přeshraniční koordinace), vymezení společného, případně exkluzivního užití kmitočtů, lokality, typu provozovaných služeb apod.

Při pronájmu kmitočtů je třeba zvýšenou měrou dbát na soulad se ZEK a ZOHS, zejména v oblastech zdůrazněných v kapitole 3.3.3.

4 Výstavba sítí

Stavby všech typů SEK podléhají podmínkám Nového stavebního zákona (č. 283/2021 Sb., dále jen „NSZ“), včetně vyhlášek a se zjednodušujícími výjimkami uvedenými v LZ (viz kapitola 2.5).

Sítě elektronických komunikací jsou definovány jako veřejná technická infrastruktura (§ 10 odst. 1 písm. b) NSZ). NSZ nerozlišuje mezi stavbou VKS a NKS (dle NSZ se jedná o „ostatní stavby“) a nezohledňuje ani další specifika výstavby SEK (tyto Pokyny se nezabývají stavbou NKS). Pro určení konkrétních postupů a požadavků na výstavbu VKS je tedy nutné vycházet zejména z kombinace NSZ a ZEK (viz kapitola 2.5), a zákonných ustanovení pro speciální případy, kterými jsou:

- Stavba základnové stanice mobilního signálu včetně souvisejícího elektrického a optického přípojného vedení financovaná v rámci Národního plánu obnovy – § 2i odst. 5 LZ.
- Styk dráhy s cizím vedením – Zákon č. 266/1994 Sb. - Zákon o dráhách – § 5a ZD.
- Sdílení sítí formou přípolože (je rovněž definováno jako stavba), přičemž jde o samostatnou stavbu, k níž se vážou jednodušší podmínky dle § 2i odst. 3 a 4 LZ.
- Koordinace stavby, která se řídí dle § 10 ZKSI, resp. obdobně dle čl. 5 GIA.

Samotný NSZ rozlišuje jednotlivé typy staveb z pohledu výstavby SEK takto:

- § 5 odst. 2 písm. a) - stavba drobná – platí pro stavbu infrastruktury mobilních sítí, plnění povinností aukce kmitočtů 5G a plnění povinností vázaných k prodloužení kmitočtových přidělů, stavby SEK přípoloží (páteřní, přístupové vedení a přípojky)
- § 5 odst. 2 písm. b) – stavba jednoduchá – platí pro samostatnou stavbu přípojky SEK
- § 5 odst. 2 písm. d) – stavby ostatní – platí pro samostatnou stavbu páteřní a přístupové SEK

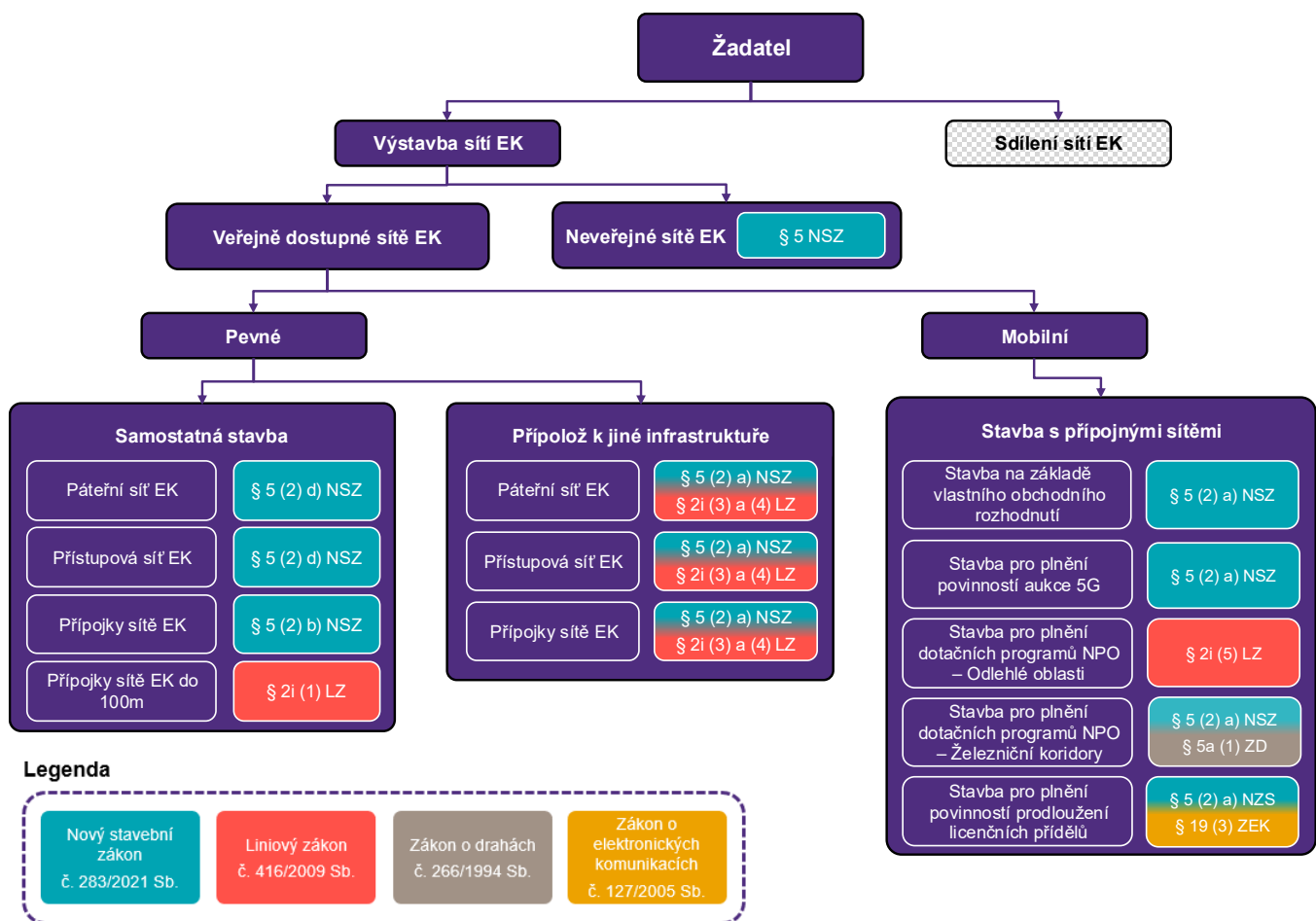
Související vyhlášky potřebné pro naplnění postupů vyplývajících z NSZ:

- Vyhláška č. 131/2024 Sb. o dokumentaci staveb (Dokumentace staveb).
- Vyhláška č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu (Požadavky na výstavbu).
- Vyhláška č. 149/2024 Sb. o provedení některých ustanovení stavebního zákona (Provádění stavebního zákona)
- Vyhláška č. 190/2024 Sb. o podrobnostech provozu některých informačních systémů stavební správy (Informační systémy stavební správy)
- Vyhláška č. 393/2020 Sb. o digitální technické mapě kraje (DTM)

Odkazy na související metodiky a pomůcky:

- [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Drobné stavby podle zákona č. 283/2021 Sb. \(aktualizováno\)](#)
- [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Jednoduché stavby podle zákona č. 283/2021 Sb. \(aktualizováno\)](#)
- [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Vyhrazené stavby podle zákona č. 283/2021 Sb.](#)
- [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Metodická pomůcka MMR a MPO o elektronických komunikacích](#)

Obrázek 11: Rozdělení variant výstavby sítí EK a příslušných právních norem⁸



4.1 Výstavba pevných sítí



Žadatel o stavbu se řídí zákonnou normou dle rozsahu a typu stavby pevné VKS. V rámci pevných VKS se rozlišují samostatné stavby (nové stavby) a přípolože (koordinace výstavby infrastruktury). Žadatel tedy určí, o který z těchto typů stavby jde:

- Joint venture** – subjekty splní **náležitosti vzniku nového společného podniku** dle zákona č. 90/2012 Sb. - Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) – podrobnosti nejsou předmětem těchto Pokynů.
- Společná výstavba** – subjekty uzavřou **smlouvu o koordinaci stavebních prací**, která jednotlivě vymezí jejich povinnosti v rámci výstavby a určí časový harmonogram stavebních prací.
- Reciproční přístup** – Jedná se o formu individuální výstavby prováděné zvláště každým operátorem, kdy subjekty současně uzavřou **reciproční smlouvy o přístupu** ke svým sítím, ve kterých vymezí zejm. oblasti a objem takto realizovaného přístupu (určí obvykle vzájemně vyvážený objem přístupu). Smlouva o přístupu může zahrnovat jak nově vystavěné části SEK, tak i stávající části SEK kterékoliv smluvní strany.

⁸ Grafika používá zkrácené odkazy na konkrétní zákonná ustanovení

Na každou z těchto kategorií se vztahují podmínky a normy dle bodu 4.1.1 nebo 4.1.2 těchto Pokynů – výstavba pevných sítí formou samostatné stavby, případně výstavba formou přípolože a dále jsou mezi subjekty smluvně ošetřena specifika takové spolupráce.

4.1.1 Samostatné stavby pevných sítí (nové stavby)



K samostatným stavbám pevné VKS EK se váží následující zákonné normy podle rozsahu stavby:

- a) Stavba páteřní sítě EK – § 5 odst. 2 písm. d) NSZ + Příloha č. 3 k NSZ – stavba ostatní /vyhrazená stavba
- b) Stavba přístupové sítě EK – § 5 odst. 2 písm. d) NSZ – stavba ostatní
- c) Stavba přípojky sítě EK – § 5 odst. 2 písm. b) NSZ + Příloha č. 2 k NSZ – stavba jednoduchá
- d) Stavba přípojky sítě EK do 100 m délky – § 2i odst. 1 LZ

4.1.2 Přípolože

U přípolože k jiné fyzické infrastruktuře se nezohledňuje rozsah stavby, platí stejné podmínky pro stavbu páteřní sítě EK, přístupové sítě EK i přípojky sítě EK. Žadatel v tomto případě postupuje podle § 5 odst. 2 písm. a) NSZ + Příloha č. 1 k NSZ – stavba drobná a vztahují se na něho zjednodušující ustanovení § 2i odst. 3 a 4 LZ.



Smluvní zajištění přípolože mezi stavebníkem přípolože (žadatelem) a vlastníkem fyzické infrastruktury, ke které se přípolož váže, sestává ze dvou částí (žadatel musí uzavřít obě smlouvy nebo obě části zahrnout do jedné smlouvy):

- a) **Smlouva o společné výstavbě**
- b) **Smlouva o provozu přípolože** (zajišťující podmínky servisu, fyzický přístup, energie k prvkům SEK v přípoloži a její napojení na ostatní části SEK žadatele)

Samostatně, s vlastníkem nemovitosti (např. pozemku), na které se nachází sdílená infrastruktura, který může být odlišný od vlastníka fyzické infrastruktury, uzavře žadatel **Smlouvu o zajištění věcného břemene**, není-li věcné břemeno již zajištěno samotným vlastníkem sdílené fyzické infrastruktury.

V kapitole 5.3 jsou uvedeny podstatné náležitosti smlouvy o přípoloži, která zahrnuje všechny 3 výše uvedené části – podmínky společné výstavby, provozu přípolože i vzniku služebnosti. Vlastník fyzické infrastruktury a vlastník nemovitosti, na které je infrastruktura umístěna jsou v tomto případě totožní.

4.2 Výstavba mobilních sítí



Stavby mobilních sítí se posuzují společně se stavbami příslušných přípojních sítí. Stavby mobilních sítí se dále řídí právními předpisy na základě toho, z jakého důvodu stavba vzniká a zda je stavba financovaná z dotačního programu:

- a) Stavba na základě vlastního obchodního rozhodnutí stavebníka – § 5 odst. 2 písm. a) NSZ
- b) Stavba z důvodu plnění povinností uložených v aukci kmitočtů 5G (700 MHz, 900 MHz, 1800 MHz, 3400-3600 MHz) – § 5 odst. 2 písm. a) NSZ
- c) Stavba, jejímž účelem je plnění povinností dotačních programů NPO pro rozvoj vysokorychlostního internetu v odlehlých oblastech (např. Výzva „Digitální vysokokapacitní síť – I. výzva“, OP TAK, OP PIK) - § 2i odst. 5 LZ
- d) Stavba, jejímž účelem je plnění povinností dotačních programů NPO pro pokrytí železničních koridorů signálem 5G (např. Výzva „Dokrytí 5G koridorů a podpora rozvoje 5G“, Výzva „Instalace a otestování inteligentního dopravního systému C-ITS“) – § 5 odst. 2 písm. a) NSZ; § 5a odst. 1 ZD
- e) Stavba z důvodu plnění povinností uložených prodloužením licenčních přidělů v pásmech kmitočtů 900 a 1800 MHz. – § 5 odst. 2 písm. a) NSZ; § 19 odst. 3 ZEK

5 Podstatné smluvní náležitosti sdílení sítí

5.1 Smlouva o pronájmu

Obvyklé náležitosti smlouvy o pronájmu fyzické nekomunikační infrastruktury a infrastruktury sítí elektronických komunikací (dle § 2201 a násl. NOZ). Tyto náležitosti platí rovněž pro IRU s důrazem na ošetření specifických podmínek uvedených v kap. 3.2.2, přičemž lze využít i obecné smlouvy dle § 1724 a násl. NOZ:

a) Identifikace smluvních stran

b) Předmět a účel pronájmu – specifikace infrastruktury, zařízení, účelu užívání:

- Přesný popis infrastruktury, např. elektrické vedení, u komunikační infrastruktury např. kabelové trasy, sloupy, kolektory, stožáry, budovy, rozvaděče apod.
- Lokalizace – konkrétní umístění infrastruktury (GPS, parcela, adresa, místnost, stojan, poloha na sloupu, azimut antény)
- Typ (účel, velikost, hmotnost) umísťovaného zařízení, způsob umístění (volné, pevné, výložník, stojan, další podmínky – teplota, stínění, ochranný prostor)
- Rozsah užívání – zda jde o fyzické umístění zařízení, připojení, přístup apod.

c) Doba trvání nájmu

- Doba určitá / neurčitá
- Způsob prodloužení smlouvy
- Způsob ukončení smlouvy a výpovědní doba
- Podmínky a lhůty pro odstranění zařízení nájemce po ukončení pronájmu

d) Cena

- Výše nájemného: měsíčně/ročně, pevná částka nebo výpočet dle délky, plochy, objemu využití, výšky umístění na stožáru, typu využití infrastruktury, typu umístěného zařízení apod.
- Způsob úhrady vedlejších nákladů vznikajících pronajímateli – zejména elektrické energie (dle skutečné spotřeby, dle štítkové hodnoty zařízení apod.), lze sjednat úhradu asistovaného přístupu, vydání přístupových karet, dohledu, ostrahy, záložní zdroj elektrické energie a další.
- Termín (splatnost) a forma úhrady
- Způsob valorizace cen (inflační doložka, např dle indexu ČSÚ)
- Poskytování podkladů (objemu služeb, objednávek) pro fakturaci, událostí pro výpočet sankcí, reporting jiných parametrů (např. kvalitativní parametry při pronájmu komunikační infrastruktury), reklamace

e) Práva a povinnosti smluvních stran

- Pronajímatel: umožní nerušené užívání infrastruktury, zajistí přístup k lokalitě za účelem instalace, údržby, výměny, odstranění zařízení žadatele (přístup může být samostatný, asistovaný, zpoplatněný)
- Nájemce: bude předmět nájmu užívat v souladu s účelem, zajistí údržbu vlastní technologie, má povinnost nenarušovat jiné uživatele

f) Odpovědnost za škody

- Pronajímatel odpovídá za škody na zařízení nájemce vyjma vyšší moci, může být odpovědný za ušlý zisk
- Nájemce odpovídá za škody způsobené provozem jeho zařízení a jeho zaměstnanci
- Může být sjednána povinnost pojištění zařízení nájemce

g) Technické a provozní podmínky

- Bezpečnostní pravidla (fyzická bezpečnost), přístupové časy
- Hlášení incidentů, výluk, řešení poruch a mimořádných událostí (havárie, požár apod.), termíny pro odstranění poruch na infrastruktuře, koordinace prací
- Zásahy do infrastruktury – nutnost schválení pronajímatelem

h) Smluvní pokuty a sankce

- Prodlení s platbou
- Neoprávněné zásahy
- Porušení přístupových podmínek
- Porušení jiných sjednaných parametrů

i) Ostatní a závěrečná ustanovení

- Ochrana důvěrných informací
- Rozhodné právo (typicky české)
- Řešení sporů (obecné soudy nebo rozhodčí řízení)
- Počet vyhotovení, datum a podpisy

5.2 Smlouva o přístupu k síti

Obvyklé náležitosti (velkoobchodní) smlouvy o přístupu k síti elektronických komunikací (dle § 80 ZEK):

a) Identifikace smluvních stran

b) Předmět a účel smlouvy

- Umožnit přístup k síti a zajistit žadateli poskytování veřejně dostupných služeb elektronických komunikací jeho koncovým uživatelům v rozsahu velkoobchodní produktové nabídky služeb

c) Specifikace služeb (podrobnosti lze řešit samostatnou přílohou)

- Výčet poskytovaných služeb (hlas, data, SMS, prémiové, mezinárodní...)
- Specifikace služeb (profily, rychlosti)
- Parametry a vlastnosti služeb (rozhraní, koncové body, mobilita, protokoly...)
- Kapacita rozhraní (propojení), kapacita transportu (backhau)lu)
- Doplnkové služby (instalace, výjezdy, koncová zařízení, povinné uchovávání provozních a lokalizačních dat, zákonné odposlechy)

d) Cena

- Za službu, port, transport, množstevní slevy (ceny jednorázové, fixní, variabilní, za práci)
- Za speciální služby (vyšší kvalita, B2B dohled, poskytování dat, reportů, provádění změn...)
- Za výjezdy ke koncovým uživatelům (poskytuje-li provozovatel)
- Lze sjednat minimální objem plnění
- Způsob úhrady vedlejších nákladů – kolokace zařízení žadatele, elektrické energie, lze sjednat úhradu asistovaného přístupu, vydání přístupových karet, záložní zdroj elektrické energie a další
- Termín (splatnost) a forma úhrady
- Způsob valorizace cen (inflační doložka, např dle indexu ČSÚ)
- Lze sjednat poskytnutí bankovní záruky žadatelem
- Poskytování podkladů (objemů služeb, objednávek, jiných úkonů) pro fakturaci, událostí pro výpočet sankcí, reklamace

e) Práva a povinnosti smluvních stran

- Žadatel – využívá služby pro své koncové uživatele, používá vzájemně schválená zařízení, řídí se technickými pokyny provozovatele, provádí vlastní obchodní politiku a účtování koncovým uživatelům
- Poskytovatel – může provádět oznámené změny ve své síti a službách, přerušit provoz ze závažných důvodů (ohrožení, zneužití sítě), zákaz diskriminace žadatele oproti jiným uživatelům

f) Technické podmínky (podrobnosti lze řešit samostatnou přílohou)

- Specifikace rozhraní sítí (NNI, přístupové body)
- Popis transportní sítě
- Směrování provozu, pravidla agregace provozu, monitoring provozu
- Specifikace základních (sdílených) komponent a schválených zařízení
- Pravidla pro navyšování kapacit /jiné změny v síti, transportu, zařízeních
- Provádění změn na žádost žadatele (lze sjednat analýzu, návrh, provedení, vč. sazeb za člověkodenní práce)
- Způsoby měření sjednaných kvalitativních parametrů
- Pravidla ochrany sítě, kyberbezpečnost, přístup do kolokačních prostorů, fyzická bezpečnost

g) Provozní podmínky - procesy (podrobnosti lze řešit samostatnou přílohou)

- Způsob zřízení, zrušení, změny služby
- Incident management, plánované práce (výluky), údržbová okna
- Způsob zadávání objednávek na služby, požadavků, řešení poruch (způsob propojení automatizovaných workflow management systémů)
- Instalace služeb /zařízení /opravy (výjezdy) u koncového uživatele žadatele – kdo provádí
- Pravidla pro ostatní komunikaci (komunikační matice), eskalační procedura
- Poskytování prognóz provozu žadatelem, diagnostiky služeb provozovatelem

h) SLA / QoS (podrobnosti lze řešit samostatnou přílohou)

- Úroveň SLA (standardní, vysoká)
- Dostupnost služeb
- Přenos dat v transportní / přístupové síti (RTT, PDV - jitter, PL - Packet Loss)
- Zřizování, ukončování, změny služeb, výjezdy (maximální doby od objednání)
- Poruchy (reakční časy, doby pro odstranění, množství poruch za měsíc)
- Reporting QoS parametrů

i) Smluvní pokuty a sankce

- Prodlení s platbou
- Porušení sjednaných provozních nebo technických podmínek
- Porušení QoS parametrů
- Porušení důvěrnosti

j) Trvání a ukončení smlouvy

- Doba určitá / neurčitá
- Způsob prodloužení smlouvy
- Způsob ukončení smlouvy a výpovědní doba
- Ustanovení o kontinuitě služeb pro koncové uživatele v případě ukončení smlouvy (převzetí koncových uživatelů poskytovatelem apod.)

k) Ostatní a závěrečná ustanovení

- Odpovědnost za škody
- Ochrana důvěrných informací a osobních údajů (soulad s GDPR)
- Převod práv a povinností na nástupnické subjekty v případě ukončení činnosti, prodeje nebo fúze
- Rozhodné právo (typicky české).
- Řešení sporů (obecné soudy nebo rozhodčí řízení).
- Počet vyhotovení, datum a podpisy.

5.3 Smlouva o přípolož

Obvyklé náležitosti smlouvy o koordinaci stavebních prací pro realizaci a provoz přípolož (dle § 1724 a násl. NOZ, § 2i odst. (3) písm. b) LZ, § 104 ZEK, § 10 ZKSI, čl. 5 GIA), včetně zajištění služebnosti (§ 1257 a násl. NOZ):

a) Identifikace smluvních stran

b) Předmět a účel smlouvy

- Realizace stavby ve smyslu § 2i odst. (3) písm. b) LZ v rámci stavby smluvního partnera (povinné osoby)
- Provoz přípolož (lze řešit samostatnou smlouvou, v takovém případě jde o závazek smluvních stran takovou smlouvu před /zároveň s dokončením stavby uzavřít)
- Souhlas povinné osoby (stavebníka) s realizací, umístěním a provozem přípolož žadatele na všech pozemcích stavebníka, v kterých bude umístěna přípolož po dobu stavby i po ní za podmínek vymezených touto smlouvou, případně smlouvou o provozu přípolož

c) Vymezení fyzické infrastruktury a zapojované sítě

- Typ, místo, rozsah realizované stavby (např. výkop pro vodovod, kanalizaci, jinou SEK)
- Umístění prvků sítě elektronických komunikací žadatele (umístění přípolož ve výkopu, místa připojení přípolož k jiným prvkům v síti EK žadatele, servisní vstupy, zemní boxy, připojení napájení...)

d) Podmínky realizace stavebních prací

- Harmonogram, zahájení, průběh, ukončení
- Technické řešení, technické výkresy stavby – přílohou
- Zákres přípolož ve stavbě - přílohou
- Kdy je realizována koordinace (samotná přípolož) – žadatel je obvykle stavebníkem vyzván
- Podmínky změn projektu /technického řešení /časování
- Závazky ve vztahu ke stavebnímu řízení a účasti při kontrolních dnech

e) Náklady stavebních prací

- Podmínky rozdělení nákladů mezi smluvní strany (poměrem, vícenáklady na přípolož)
- Stanovení jednotkové ceny stavebních prací (např. za jeden běžný metr výkopu)
- Podmínky vyúčtování – po dokončení /provedení kontroly /akceptaci /kolaudaci stavby

f) Podmínky vzájemného provozu stavby a přípolož

- Zákaz poškození majetku druhé smluvní strany
- Provádění stavebních úprav, plánovaných oprav, rekonstrukcí stavby a přípolož ve vzájemných ochranných pásmech.
- Ohlašování provádění plánovaných zásahů, havarijních prací (lhůty)
- Místa a podmínky přístupu zaměstnanců žadatele ke stavbě (např. k zemním boxům, k rozvodům elektrické energie)
- Případná koordinace údržbových prací a náklady na společnou údržbu (mohou být sdílená přístupová místa apod.)

g) Zřízení služebnosti

- Závazek stavebníka (povinné osoby) vymezit rozsah služebnosti a zajistit schválení Geometrického plánu příslušným Katastrálním úřadem
- Závazek smluvních stran na základě vymezení rozsahu služebnosti uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti na všech pozemcích /nemovitostech stavebníka, na kterých bude umístěna přípolož
- Lhůta k uzavření smlouvy o služebnosti (obvykle od výzvy stavebníka)
- Povinné podklady dodané stavebníkem (geodetické zaměření skutečného provedení přípolož, akceptační protokol příslušného kraje, Geometrický plán pro vyznačení služebnosti)
- Povinnost součinnosti smluvních stran při zřízení služebnosti
- Cena za zřízení služebnosti (např. na základě znaleckého posudku, kdo znalecký posudek hradí, případně smluvní cena)

h) Ostatní a závěrečná ustanovení

- Odpovědnost za škody
- Smluvní pokuty a sankce za porušení smlouvy
- Ochrana obchodního tajemství a důvěrných informací a osobních údajů (soulad s GDPR)
- Doba trvání (obvykle neurčitá)
- Způsob ukončení smlouvy a výpovědní doba
- Převod práv a povinností na nástupnické subjekty v případě ukončení činnosti, prodeje nebo fúze
- Rozhodné právo (typicky české).
- Řešení sporů (obecné soudy nebo rozhodčí řízení).
- Kontaktní osoby
- Počet vyhotovení, datum a podpisy.