



I. Smluvní strany

Pronajimatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00

IČ: 70994234

DIČ: CZ70994234

jednající prostřednictvím své organizační jednotky – správce majetku

Správou dopravní cesty Hradec Králové

se sídlem Hradec Králové, U Fotochemy 259, PSČ 501 01

zastoupené ředitelem [REDACTED]

Bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu [REDACTED],

variabilní symbol: 6408002210

Kontaktní osoba: [REDACTED], tel.: [REDACTED], majetkové oddělení SDC Hradec Králové, e-mail: [REDACTED]

Kontaktní adresa pro doručování:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

Správa dopravní cesty Hradec Králové

U Fotochemy 259

501 01 HRADEC KRÁLOVÉ

(dále jen pronajimatel)

a

Nájemce:

Sloane Park Property Trust, a.s., zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 6608, se sídlem Praha 5, Stodůlky, Sluneční náměstí 2588/44, PSČ 158 00, zastoupená [REDACTED], předsedou představenstva.

IČ: 250 36 459

DIČ: CZ25036459

Bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

Kontaktní osoba: [REDACTED], tel.: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

Kontaktní adresa pro doručování: Sluneční náměstí 2588/14, PSČ 158 00, Praha 5, Stodůlky

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je pronájem nebytového prostoru - plochy pro umístění skříně 15U/19“, roštu CABLOFIL pro uložení optických a metalických kabelů telekomunikačního zařízení v místnosti č. 16 objektu budovy telefonní ústředny Týniště nad Orlicí a plochy na střeše k umístění stojanu s parabolickou anténou – o celkové výměře 4m². Přístup ke skříně se zařízením má nájemce zajištěn z chodby a schodiště přes mechanickou dílnu s předsíní. Propojovací vedení mezi telekomunikačním zařízením bude uloženo na kabelovém roštu a jeho trasa povede z místnosti ATU na střechu objektu větracím průduchem umístěným v komíně. Budova s číslem popisným 339 je postavená na pozemku parcelní číslo 658/3 a nachází se v katastrálním území 772429 Týniště nad Orlicí. Budova telefonní ústředny je evidována v Katastru nemovitostí pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou na Listu vlastnictví č. 2696. Nájemce si je vědom a souhlasí s tím, že nebytové prostory bude užívat společně se zaměstnanci Správy železniční

dopravní cesty, státní organizace a Českých drah a.s. Pronajimatel prohlašuje, že má příslušnost hospodaření s výše uvedeným majetkem státu.

2. Plánek se zákresem umístění telekomunikačního zařízení je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Stav pronajatého nebytového prostoru a plochy budovy pro umístění zařízení bude uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí nebytového prostoru do nájmu, který bude podepsán oběma smluvními stranami a každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení. Předání provede pracovník SBaBH [REDACTED] – tel.: [REDACTED], který rovněž stanoví podmínky montáže skříně, roštů a stativu s parabolickou anténou.

III. Účel nájmu

1. Nájemce v předmětu nájmu podniká v oblasti zajišťování sítí elektronických komunikací a poskytování služeb elektronických komunikací podle osvědčení č. 417 vydaného Českým telekomunikačním úřadem.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu: **umístění telekomunikačních zařízení nájemce** a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.
3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajimatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu, nebo jeho část, do podnájmu jiné osobě.

IV. Nájemné

1. Nájemce zaplatí pronajimateli za předmět nájmu smluvní cenu, která činí:
 - za umístění skříně, roštů, stativu s anténou **12.000,00 Kč/rok, + DPH** v zákonem stanovené výši
 - za přístup k umístěnému zařízení **1.000,00 Kč/rok, + DPH** v zákonem stanovené výši.Celkové nájemné ve výši **13.000,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši** je splatné jednou splátkou s termínem splatnosti vždy 15. 1. běžného roku na účet pronajimatele, variabilní symbol 6408002210. **Platba za období od 1. 10. 2010 – 31. 12. 2010 ve výši 3.250,00- Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatná mimořádně 15. 10. 2010.**

Pro splnění závazku placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajimatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajimateli. Případný přeplatek nájemného bude považován za nájemné přijaté předem.
2. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajimateli, že přestal být, nebo se opětovně stal plátcem DPH. V případě, že tuto povinnost nesplní, je pronajimatel oprávněn přeúčtovat nájemci sankci uloženou příslušným finančním úřadem dle § 37 odst. 1. zákona ČNR č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších právních předpisů.
3. Pro případ prodlení nájmu s úhradou nájemného sjednaly smluvní strany úrok z prodlení ve výši určené předpisy práva občanského.
4. Sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajimatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12-ti měsíců roku tomuto roku předcházejícího uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajimatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené

nájemné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

5. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické energie a další případné platby vázající se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je pronajímateli. Neuzavření smluv v termínu bude považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.
6. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice.
7. Pokud vznikne při ukončení smlouvy přeplatek na nájemném, který bude vrácen poštovní poukázkou, sníží se částka k vrácení o výši poštovného a nákladů s tím spojených.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce i pronajímatel jsou povinni umožnit vstup do místnosti s telekomunikačním zařízením zaměstnancům druhé smluvní strany, nebo dodavatelům prací a služeb, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby drážních staveb, zařízení a vedení, z důvodu mimořádných událostí a živelných pohrom. Dále za účelem provádění kontrol, revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení a dbát jejich pokynů. Manipulovat se zařízením nájemce mohou pouze pracovníci nájemce, nebo nájemcem pověřené osoby. Oprávněný pracovník pronajímatele i nájemce je povinen se na vyžádání prokázat služebním průkazem druhé smluvní straně.
2. Nájemce je dále povinen z výše uvedených důvodů, bez náhrady újmy, která mu vznikne, strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování, nebo omezení nájemních práv, avšak nejdéle do doby odstranění stavu, ve kterém není předmět nájmu způsobilý ke sjednanému účelu užívání. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu. Pokud nedojde k dohodě o podmínkách omezení užívání předmětu nájmu a hrozí nebezpečí z prodlení s provedením prací, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.
3. Nájemce nesmí v prostorách budovy ústředny a na přilehlém pozemku ponechávat odpad vzniklý z jeho činnosti.
4. Hasicí přístroj v objektu je ve vlastnictví ČD Telematiky. V případě jeho použití pracovníkem nájemce na zařízení nájemce, nebo na oheň vzniklý z nedbalosti pracovníka nájemce, je nájemce povinen vlastníku zaplatit jeho opětovné zprovoznění, nebo nahrazení.
5. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní činnost pronajímatele. Vybudovaná technologie nesmí jakkoliv omezit provoz stávajících zařízení. Navyšování dalších technologií je bez souhlasu pronajímatele (TúDC) nepřijatelné. Napojení nového zařízení nájemce je možné podle schválené projektové dokumentace a v součinnosti s pracovníky pronajímatele (TúDC). Nově zřízené kabelové rozvody a konektory na patchcordech budou opatřeny popisnými štítky. Nájemce pronajímateli poskytne jeden výtisk dokumentace skutečného provedení stavby (TúDC).
6. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody vzniklé jeho provozem, jakož i za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se v prostorách budovy se souhlasem nájemce. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v prostorách kde je umístěno telekomunikační zařízení nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností. Zejména je třeba dbát, aby nově instalovaný stativ parabolické antény na střeše žádným způsobem neporušil střešní krytinu budovy. V době sepsání této nájemní smlouvy hromosvodná soustava na objektu má platnou revizní zprávu. V případě nutnosti zřízení nové, nebo úpravy stávající hromosvodné soustavy a revize pro nově instalované zařízení nájemce budou náklady s tím spojené hrazeny nájemcem. Dohled nad montážními pracemi provedou po předchozí domluvě pracovníci pronajímatele (TúDC).

7. Za majetek nájemce umístěný v prostorách ústředny a na střeše nenese pronajimatel odpovědnost.
8. Smluvní strany jsou povinny se předem navzájem informovat o činnosti, která by mohla ovlivnit zařízení druhé smluvní strany.
9. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně oznámit takovou změnu druhé smluvní straně na její kontaktní adresu pro doručování, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu.
Za takovou změnu se považuje např.: **změna sídla firmy, změna adresy pro doručování písemností apod.**

VI. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností stanovených v článku V., odstavec 6. této smlouvy je pronajimatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každý případ. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění závadný stav neodstraní ve stanovené lhůtě, kterou určí pronajimatel, nebo budou-li se nedostatky opakovat. Nárok na náhradu škody zaplacením smluvní pokuty není dotčen.
2. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajimateli smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každý den prodlení nájemce s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Předání prostor zpět pronajimateli bude provedeno formou písemného předávacího protokolu, který bude podepsán oběma smluvními stranami a každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

VII. Doba nájmu

1. **Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne 1. 10. 2010. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.**
Výpovědní lhůta začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
2. V případě, že pronajimatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení) má pronajimatel právo smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. Pronajimatel může kdykoliv odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce porušil podstatným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy. Za podstatné porušení smluvní povinnosti nájemce se považuje:
 - a) nájemce je v prodlení s placením nájemného, nebo jeho části o více jak jeden měsíc,
 - b) nájemce užívá přes písemnou výstrahu předmět nájmu takovým způsobem, že pronajimateli vzniká škoda, nebo mu hrozí značná škoda.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu odstoupením od smlouvy nedochází ke zrušení smlouvy od počátku, ale až od okamžiku doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.
5. Nájemce je povinen do skončení doby nájmu uvést najaté plochy na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Vyklizené plochy musí nájemce předat pronajimateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných oboustranně podepsaných a vzestupně číslovaných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které oznámí pronajimatel nájemci doporučeným dopisem.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že veškeré písemnosti zaslané druhé smluvní straně budou zaslány výhradně doporučeným dopisem. Písemnosti určené pronajimateli, nebo nájemci, budou zaslány na kontaktní adresu pro doručování písemností uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo na písemně oznámenou změnu adresy.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží dva a pronajimatel dva výtisky. Vyhotovení mají platnost originálu.

Přílohy: č. 1 - plánek s přehledem umístění telekomunikačního zařízení

č. 2 - splátkový kalendář

V Hradci Králové dne: 30. 9. 2010

V Praze 18. 10. 2010

Správa železniční dopravní cesty,

Správa
U Fotoc
IČ:

.....
[redacted]
Správa železniční dopravní cesty, státní organizace
ředitel SDC Hradec Králové

.....
[redacted]
Sloane Park Trust a.s.
Předseda p nstva

Sloane Park Trust, s.r.o.
Územní úřad 2038/14
00 Picha 5, Stodůlky
IČ: 250 06 459
DIČ: CZ25035459