



ČD - Telematika

ČD - Telematika a.s.

Pernerova 2819/2a, 130 00 Praha 3

DIČ: CZ61459445, Tel.: +420 972 225 555

cd@cd.cz, www.cd.cz

102

RÁMCOVÁ NÁJEMNÍ SMLOUVA č.

(dále jen „Smlouva“ či „Rámcová smlouva“)

Obchodní firma: České dráhy, a.s.
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

Jednající: Ctiradem Nečasem, členem představenstva,
a
Mgr. Romanem Bočkem, členem představenstva

zastoupena ve věcech Ondřej Vávra, 724 539 984 a email vavrao@gr.cd.cz

technických:

IČ: 70994226

DIČ: CZ70994226

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen Pronajímatel)

a

Obchodní firma:

Sídlo:

ČD – Telematika a.s.

Praha 3, Pernerova 2819/2a, PSČ 130 00

Jednající: Ing. Jurajem Rakovským, MBA, předsedou představenstva
a
Ing. Václavem Studeným, místopředsedou představenstva

zastoupena ve věcech

technických:

IČ: 614 59 445

DIČ: CZ614 59 445

bankovní spojení:

číslo účtu:

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8938

(dále jen Nájemce)

(společně uváděni jako smluvní strany)

I.

Preamble

1. Nájemce je provozovatelem zařízení pro přenos dat a poskytování datových a telekomunikačních služeb.
2. Nájemce má zájem o pronájem nemovitostí nebo jejich částí vlastněných Pronajímatelem.
3. Účelem této Smlouvy je upravit práva a povinnosti smluvních stran při pronájmu nemovitostí nebo jejich částí, vlastněných Pronajímatelem a při uzavírání dílčích nájemních smluv na základě poptávky Nájemce.
4. Tato Smlouva je uzavírána jako smlouva rámcová, tzn., že rámcově upravuje práva a povinnosti smluvních stran při uzavírání dílčích nájemních smluv, které budou uzavírány na základě a v souladu s touto smlouvou po dobu její účinnosti.

II.

Předmět nájmu a účel smlouvy

1. Předmětem nájmu jednotlivých dílčích nájemních smluv uzavíraných na základě této Smlouvy jsou nemovitosti, nebytové prostory nebo jejich části, výlučně vlastněné Pronajímatelem (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu bude specifikován a blíže určen dílčími nájemními smlouvami.
2. Účelem nájmu je umístění a provozování zařízení Nájemce, popř. zařízení ve vlastnictví jiného subjektu užívaných Nájemcem na základě právního důvodu, určených pro přenos dat a poskytování hlasových a datových služeb (dále také jen „zařízení Nájemce“ nebo také „technologické zařízení“)
3. Zařízení Nájemce bude naistalováno a provozováno tak, aby instalace a provoz zařízení nijak neovlivňoval stávající zařízení Pronajímatele nebo jiného subjektu a jejich užívání.
4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a v souladu se zákonem nelze sjednaný účel této smlouvy měnit.

III.

Dílčí nájemní smlouvy

1. Proces uzavírání jednotlivých dílčích smluv bude probíhat způsobem uvedeným níže v tomto článku.
2. Nájemce doručí požadavek na konkrétní předmět nájmu příslušné organizační složce správce majetku Pronajímatele, a to, v případě předmětu nájmu, ke kterému neměl Nájemce doposud žádné užívací právo, spolu s technickou dokumentací (půdorys, situační plánec umístěných technologických zařízení, s výkazem výměr, fotodokumentace apod.). Bude-li Nájemcem požadovaný předmět nájmu dostupný ke sjednanému účelu, a nebude-li to v rozporu se zájmy Pronajímatele, zavazuje se Pronajímatel uzavřít dílčí nájemní smlouvu nebo dodatek ke stávající dílčí nájemní smlouvě za podmínek sjednaných v této smlouvě a v souladu se zákonnými předpisy, zejména zákonem č.40/1964Sb., v platném znění a zákonem č. 116/1990Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění. Dílčí nájemní smlouvu nebo dodatek k této Smlouvě je Pronajímatel povinen uzavřít bez zbytečného odkladu avšak vždy až po splnění podmínek stanovených touto Smlouvou. Písemný požadavek může být také učiněna formou protokolu z místního šetření podepsaný zástupcem obou smluvních stran.
3. Pronajímatelem podepsaná dílčí nájemní smlouva bude Nájemci doručována prostřednictvím držitele poštovní licence, prostřednictvím zaměstnanců Pronajímatele či Pronajímatelem osobně na adresu: ČD - Telematika a.s., Pod Táborem 369/8a, 191 00 Praha 9.
4. Pro účely této smlouvy se smluvní strany dohodly, že předmět nájmu bude rozdělen do 6 územních celků. Každý celek je vymezen působností správcovskou organizační složkou pronajímatele, v době uzavření smlouvy - Regionální správa majetku (RSM). Pro Každý územní celek bude uzavřena 1 dílčí nájemní smlouva.

IV.

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel si vyhrazuje právo neuzavřít dílčí nájemní smlouvu nebo její část v případě, že požadovaný účel nájmu se vztahuje k nemovitosti, která je určena vnitřními předpisy k demolici nebo prodeji. Umístěním předmětu pronájmu na nemovitosti určené k prodeji nebo demolici přebírá Nájemce odpovědnost za případné škody na majetku smluvních stran způsobené účelem pronájmu.
2. Pronajímatel se zavazuje na kteroukoliv nemovitost uvedenou v Příloze č.2 této smlouvy, která by se kdykoliv v průběhu účinnosti této Smlouvy stala předmětem prodeje, za úplatu zřídit ve prospěch Nájemce, jako osobě oprávněné, právo odpovídající právu věcného břemene umístění technologického zařízení (kabelového vedení) vč. práva vstupu za účelem

údržby, oprav a případného odstranění zařízení Nájemce.

3. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného ve výši a za podmínek stanovených touto Smlouvou a dílčími nájemními smlouvami.
4. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a v tomto stavu jej v rámci správcovské činnosti na své náklady udržívat.
5. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci a jeho zaměstnancům nebo pracovníkům servisní organizace a dalším oprávněným osobám přístup do nemovitosti, kde se nachází předmět nájmu, ve kterém je umístěno zařízení Nájemce, a to za účelem provedení plánované činnosti do 3dnů od doručení písemného požadavku, nebo do 24 hodin v případě nutných havarijních zásahů prováděných zaměstnanci Nájemce nebo pracovníky servisní organizace.
6. Pronajímatel umožní Nájemci připojení zařízení Nájemce na rozvod NN 230/400V na samostatně jištěném a měřeném okruhu, případně umožní Nájemci zřízení takového okruhu na náklady Nájemce. Náklady na odběr elektrické energie hradí Nájemce.
7. Pronajímatel je povinen Nájemce předem informovat o uzavření nájemní smlouvy, jejíž předmět nájmu je shodný s předmětem nájmu užívaného Nájemcem dle této smlouvy se subjektem odlišným od osoby nájemce. Zařízení Nájemce nemůže být bez jeho souhlasu použito pro umístění podobných zařízení třetích stran.
8. Pronajímatel je povinen zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, které se dozvěděl během trvání nájmu, a to zejména o informacích získaných v souvislosti s tímto smluvním vztahem o Nájemci a jeho zařízeních umístěných na/v Předmětu nájmu.
9. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část třetím osobám do podnájmu pouze na základě písemného souhlasu Pronajímatele a za stejných podmínek uzavřených v této Smlouvě i nájemní smlouvě dílčí.
10. Pronajímatel se zavazuje, že v případě, že bude osloven podnikatelským subjektem odlišným od Nájemce s požadavkem na umístění telekomunikačního zařízení v/na předmětu nájmu, o takové skutečnosti uvědomí Nájemce písemně a nabídku třetího subjektu přijme jen v případě písemného souhlasu Nájemce. Nájemce se však zavazuje neodmítnout udělit takový písemný souhlas bez závažných důvodů a stanovisko Pronajímateli písemně oznámit nejdéle do 14 dnů.

V.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je oprávněn řádně užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém v této Smlouvě a dílčích nájemních smlouvách, je povinen dbát o jeho dobrý stav a dle svých možností, které po něm lze spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození.
2. Nájemce odpovídá za provoz zařízení Nájemce a za tím účelem je povinen na vlastní náklady provádět jeho údržbu, revize a opravy. Přitom je povinen si počínat tak, aby svou činností neohrozil majetek Pronajímatele či další fyzické či právnické osoby.
3. Nájemce pojistí jím umístěné zařízení Nájemce proti škodám, které by mohly vzniknout na majetku Pronajímatele.
4. Nájemce je povinen před zahájením provozu svého zařízení zajistit na vlastní náklady výchozí revizi tohoto zařízení a provádět pravidelně revize dle platné legislativy. Kopie revizních zpráv je povinen na požádání předložit Pronajímateli.
5. Nájemce je povinen projednat s Pronajímatelem každou změnu týkající se změny umístění zařízení Nájemce na Předmětu nájmu. Přitom je povinen dohodnout konkrétní podmínky umístění zařízení Nájemce. Do těchto změn se nepočítá standardní servisní činnost a údržba vykonávaná na technologiích.
6. Nájemce odpovídá za to, že montáž zařízení Nájemce provede k tomu odborně způsobilá osoba.

7. Nájemce je povinen hradit nájemné ve výši stanovené v jednotlivých dílčích nájemních smlouvách a za podmínek stanovených v této Smlouvě a dílčích nájemních smlouvách
8. Nájemce umožní přístup Pronajímateli a jeho zaměstnancům nebo smluvním pracovníkům, za účelem provedení údržby a kontroly předmětu nájmu do 3 dnů od doručení požadavku a v případě havárie do 24 hodin od přijetí požadavku na kontakty uvedené v dílčích nájemních smlouvách.
9. Nájemce je povinen dodržovat obecně platné právní předpisy o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienické a jiné obecně závazné právní předpisy a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, uložených formou rozhodnutí veřejnoprávních orgánů za jednání nebo opomenutí přičitatelná Nájemci nebo porušení výše uvedených obecně platných předpisů způsobené činnostmi Nájemce nebo činnostmi jeho smluvních partnerů
10. Nájemce se zavazuje provádět na předmětu nájmu drobnou uživatelskou údržbu do maximální měsíčně za každý jednotlivý případ údržby na vlastní náklady.
11. Nájemce je povinen nahradit škody způsobené na předmětu nájmu z důvodu umístění zařízení Nájemce, a to uvedením do původního stavu nebo, nebude-li to možné, v penězích.
12. Nájemce je povinen uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, k poslednímu dni nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

VI.

Odpovědnost za škodu

1. Odpovědnost za škody bude řešena dle obecně závazných předpisů České republiky, zejména občanským a obchodním zákoníkem v platném znění.

VII.

Doba trvání nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2017 a může být ukončena písemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 12 měsíců a počne běžet první den měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Smluvní strany, v dobré víře v uzavření této Smlouvy se dohodly, že právní vztahy vztahující se k předmětu nájmu a vzniklé od 01.01.2013 do dne nabytí účinnosti této Smlouvy se řídí ustanoveními této Smlouvy.
3. Tato Smlouva je uzavírána jako smlouva hlavní, doručením výpovědi této Smlouvy tak začíná běžet výpovědní lhůta všech dílčích nájemních smluv, a to v délce v nich sjednané nebo v délce stanovené v odst. 4, druhé větě tohoto článku.
4. Dílčí nájemní smlouvy budou uzavírány na dobu určitou pěti (5) let s účinností ode dne jejich uzavření. Podmínky ukončení dílčích smluv výpovědí a výpovědní lhůty budou sjednány v dílčí nájemní smlouvě samostatně, avšak výpovědní lhůta činí minimálně 6 měsíců (vyjma případů podstatného porušení smlouvy) s počátkem první den měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Přípravné práce pro umístění technologického zařízení Nájemce na předmět nájmu umožní Pronajímatel provést Nájemci bezprostředně po podpisu dílčí nájemní smlouvy nebo jejího dodatku, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

VIII.

Nájemné a náklady na poskytované služby

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši uvedené v jednotlivých dílčích smlouvách. Výše takového nájemného bude smluvními stranami dohodnuta v souladu s Přílohou č. 1 této Smlouvy. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu není součástí nájemného, jejich úhrada bude řešena samostatnými smlouvami sjednanými s jejich dodavateli nebo s Pronajímatelem, resp. jeho správcem předmětu nájmu.
2. Uvedené ceny mohou být v průběhu účinnosti této smlouvy zvýšeny v souladu s indexem vyjadřujícím míru růstu spotřebitelských cen publikovaných Českým statistickým úřadem (dále jen „index“), a to vždy k 1. lednu každého kalendářního roku doby trvání Smlouvy (poprvé k 1.1.2014). Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem a do plateb bude promítnuta od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného od 1. ledna příslušného roku.
3. Pokud se index přestane publikovat nebo nemůže být z jakéhokoli důvodu aplikován, určí pronajímatel jiný platný index, jehož vývoj za pět (5) předcházejících let se nejvíce podobá vývoji dosud používaného indexu.
4. Platba nájemného bude Nájemcem hrazena na základě zaslaného splátkového kalendáře, zaslaného Pronajímatelem Nájemci, a tento bude mít povahu daňového dokladu. Úhrada nákladů za poskytované služby spojené s umístěním zařízení Nájemce bude na základě daňového dokladu – faktury vystaveného Pronajímatelem. Veškeré tyto platby budou prováděny bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele vedený v záhlaví této Smlouvy.
5. Nájemné bude Nájemci účtováno vždy 4x ročně, a to k 15. dni měsíce ledna, dubna, července a října příslušného kalendářního roku.
6. První platba za období od uzavření dílčí nájemní smlouvy do začátku dalšího běžného platebního období bude nájemcem uhrazena v alikvotní výši se splatností 30 dnů od uzavření dílčí nájemní smlouvy.
7. V případě prodlení s placením nájemného se nájemce zavazuje platit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění, kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.
8. Úhrada za umístění rozvodů a přívodů k technologickému zařízení Nájemce umístěnému na objektech Pronajímatele a které jsou jeho součástí je zahrnuto v ceně stanovené za jednotlivé technologické zařízení. Instalace a rozmístění takových rozvodů probíhá na náklady Nájemce.
9. Výše úhrad za plnění (služby) poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.

IX.

Zvláštní ujednání

11. V případě, že Nájemce navrhne Pronajímateli provedení stavebních úprav, či oprav pronajatého předmětu nájmu, projedná předem záměr se správcem nemovitosti. Stavební úpravy, či opravy, přesně vymezí v projektové dokumentaci. Nájemce bude investorem všech jím navržených stavebních úprav, či oprav. Stavební práce se zavazuje Nájemce zajišťovat v souladu s právními předpisy, zejména zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů. Dokumentace stavby musí být vyhotovena a vedena v souladu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem a vnitřními předpisy pronajímatele. Rozpočtová dokumentace projektu stavby bude zpracována v souladu s metodikou pro oceňování stavebních a montážních prací a s použitím oceňovacích podkladů ÚRS Praha, a.s. formou položkových rozpočtů. Práva a povinnosti smluvních stran budou vymezeny v dílčí nájemní smlouvě nebo dodatkem k dílčí nájemní smlouvě.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření
2. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle Českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této Smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
4. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného dle článku VIII odst. 2) této smlouvy (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci doporučeným dopisem na korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
5. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č.40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákonem č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.
6. Pokud se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, neúčinným či nevynutitelným, pak v každém takovém případě nebude platnost ostatních ustanovení této Smlouvy tím dotčena a veškerá ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou v platnosti a účinnosti a budou vymahatelná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Strany se zavazují nahradit neplatná, neúčinná či nevymahatelná ustanovení jinými, významově co nejbližšími těm ustanovením, která se stala neplatnými, neúčinnými či nevymahatelnými.
7. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, (účtování DPH) apod.) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v článku III. odst. 3) této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován pátý den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž Nájemce obdrží 2 a Pronajímatel 2. Vyhotovení mají platnost originálu.
9. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:

v Praze dne 12. 03. 2013

v PRAZE dne 19-02-2013

Za Nájemce :
ČD – Telematika a.s.

Za Pronajímatele :
České dráhy, a.s.