

Nájemní smlouva č. 14/11 na pronájem pozemkových parcel VS 8011001411

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**

zastoupena: Ing. Jakubem Červenkou, ředitelem odboru majetkového

IČ: 709 94 234 DIČ: CZ70994234

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxx

variabilní symbol: xxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce

Ústecký kraj

zastoupený: **Janou Vaňhovou, hejtmankou kraje**

sídlo: **Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem**

IČ: 708 92156 DIČ: CZ70892156

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou části pozemkových parcel, se kterými má pronajímatel právo hospodařit, zapsané na LV č. 145 pro k.ú. Moldava, č. ČSÚ 698300, vše na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Teplice.

2. Pronajímatel touto smlouvou dává a nájemce přebírá do nájmu:

část pozemku **p.č. 218/3** o výměře **59 m²** IC 6000305799

část pozemku **p.č. 875/1** o výměře **431 m²** IC 5000087761

část pozemku **p.č. 875/2** o výměře **276 m²** IC 5000087763

Celková výměra pronájmu činí: 766 m²

Předmět nájmu je vyznačen v situačních plánech stavby, které jsou nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č.1.

3. Pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu.

4. Nájemce nejdéle 14 dní před zahájením stavby písemně požádá správce majetku o předání předmětu nájmu. Stav předmětu nájmu bude popsán v předávacím protokolu, sepsaném mezi nájemcem a správcem majetku, který bude pořízen ve třech vyhotoveních a obdrží jej pronajímatel, nájemce a správce majetku.

5. Správu majetku, který je předmětem nájmu, vykonává a předávací protokol dle čl. I, odst. 4 vyhotoví organizační jednotka pronajímatele: **Oblastní ředitelství**

Ústí nad Labem, Železničářská 1386/31, 400 03 Ústí nad Labem (dále jen „správce majetku“).

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy do užívání za účelem vybudování a provozování - veřejně prospěšné stavby – cyklotrasy:

„Krušnohorská magistrála“

Smluvní strany výslovně prohlašují, že uvedená cyklotrasa není a nebude součástí předmětu nájmu a nebude tak náležet do práva hospodaření pronajímatele. Výhradním vlastníkem cyklotrasy a všech jejích součástí bude nájemce.

2. Nájemce, či jiný vlastník cyklotrasy není oprávněn po ukončení nájmu žádat protihodnotu za stavbu, ani úhradu nákladů spojených se stavbou.

3. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě.

4. Vybudovaná stavba nebude nájemci sloužit k podnikatelským účelům.

III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednaly za dočasné užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy roční nájemné, dle § 10 zákona č. 526/1990 Sb. a Výměru Ministerstva financí č. 01/2011 ze dne 28.11.2011, část I., oddíl A, položky 3.5 za 1 m² 10,- Kč/rok.

2. Za pronájem pozemků o výměře 766 m² činí celkové roční nájemné 7.660,- Kč bez DPH. Nájemné bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních splátkách a to vždy nejdříve prvního měsíce příslušného čtvrtletí a nejpozději do pátého dne daného čtvrtletí. Nájemce se zavazuje platit nájemné bezhotovostním převodem na výše uvedený účet pronajímatele číslo xxxxxxxxxxxx, vedený u xxxxxxxxxxxx pod variabilním symbolem xxxxxxxxxxxx.

Povinnost hradit nájemné vzniká nájemci dnem protokolárního převzetí předmětu nájmu. Na základě protokolárního převzetí předmětu nájmu pronajímatel vystaví splátkový kalendář a zašle jej nájemci.

3. Předmět nájmu je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, (dále je „ZDPH“) osvobozen od daně na výstupu, neboť nájemce se dle § 5 odst. 3 téhož zákona při výkonu působnosti v oblasti veřejné správy nepovažuje za osobu povinnou k dani.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III., odst. 2 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

7. Nájemcem vynaložené náklady na předmět nájmu jsou nákladem stavby uvedené v čl. II., odst. 1.

8. V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu upraveného touto smlouvou, zavazuje se nájemce, či jiný vlastník cyklotrasy, odstranit stavbu cyklotrasy a všechny její součásti z předmětu nájmu jak je uvedeno v čl. II, odst. 2 této smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Stavba cyklotrasy nebude změnou na předmětu nájmu ve smyslu §667 zák. č. 40/1964 Sb., v platném znění.

9. Dojde-li v době trvání nájmu ke změně nájemného na základě cenového předpisu, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, má pronajímatel právo upravit sjednanou výši ročního nájemného v souladu s příslušným cenovým předpisem od jeho účinnosti. Tuto změnu promítne pronajímatel do splátkového kalendáře, který zašle nájemci. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit.

10. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním pozemku není součástí nájemného. Pronajímatel neposkytuje a nebude poskytovat nájemci žádné služby a spotřeby spojené s užíváním předmětu nájmu.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu, pokud nájemce plní své povinnosti vyplývající z této smlouvy řádně a včas.

2. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo jeho dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím práce a úkony za účelem oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, z důvodu mimořádných událostí a živelných pohrom a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu a dbát jejich pokynů. 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 se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu zcela přebírá odpovědnost za porušení obecně závazných právních předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů atd. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou v souvislosti s užíváním pozemků k pronajatému účelu. Dále se nájemce zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené z důvodu porušení výše uvedených předpisů a zajistit na vlastní náklady provedení potřebných sanačních prací. Při provozování zdroje znečištění ovzduší je povinen nájemce plnit sám ohlašovací povinnost vůči státní správě.

4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži udržování předmětu nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání, zejména:

- sekání trávy a její likvidace,
- odstraňování případných náletových křovin nebo stromů a jejich likvidace, za podmínek stanovených v odstavci 12 tohoto článku,
- zajišťování sjízdnosti a schůdnosti cyklotrasy ve všech ročních obdobích obvyklým způsobem,
- zajišťování oprav a běžnou údržbu cyklotrasy
- udržování průchodnosti případných odvodňovacích sběračů, kanalizačních a melioračních staveb,
- zajištění pořádku a čistoty na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí a udržování je v takovém stavu, aby nájemce nezadával příčinu k zakládání nepovolených skládek.

V případě pochybností o tom, že náklady na užitelskou údržbu předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce (včetně DPH) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Ve finančním vyjádření se toto věcné nájemné rovná prokazatelně vynaloženým nákladům nájemce na tyto činnosti.

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku nedohodne jinak.

6. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění.

7. Tato smlouva nenahrazuje stavební povolení pro stavbu, které si je nájemce povinen zajistit před zahájením stavby. Nájemce se zavazuje dodržet technické podmínky stanovené v souhrnném vyjádření SŽDC k územnímu řízení, vydané pod č.j. 604/2011-SDC UNL-411/Mi ze dne 31.8.2011, které má nájemce k dispozici.

8. Navrhovaná cyklotrasa kříží železniční trať v žkm 157,100. Tento stávající přejezd je pro uvažovanou cyklostezku a frekvenci cyklistů zcela nepostačující. Součástí nově zřizované cyklotrasy musí být i vložení nové přejezdové konstrukce. Na přejezdu musí být (při křížení cyklotrasy s železniční tratí) doloženy rozhledové poměry.

9. Nájemce při realizaci stavby bude respektovat potřebu pohybu těžké zemědělské techniky na pozemku p.č. 875/1 od výpravní budovy v Moldavě přes přejezd tratě v žkm 157,100.

10. Zájmovým územím prochází dálkový kabel Louka – Moldava v majetku SŽDC. Nájemce bude respektovat telekomunikační vedení a zařízení ve správě ČD – Telematika, a.s. a dodržovat všeobecné podmínky pro činnosti na kabelech.

11. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost na předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele, vyžádat si od správce majetku písemné pokyny pro pohyb v blízkosti železničního provozu a zařízení a tyto dodržovat.

12. Případné zásahy do zeleně rostoucí na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen na základě příslušného oznámení popř. povolení příslušného orgánu státní správy s předchozím písemným projednáním se správcem majetku.

13. Za škodu vzniklou na materiálu a majetku nájemce umístěném či zřízeném na předmětu nájmu nenese pronajímatel odpovědnost. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody vzniklé jeho provozem, jakož i za škody způsobené na předmětu nájmu třetími osobami v souvislosti s výstavbou, provozováním a užíváním cyklotrasy.

14. V případě nedokončení výstavby cyklotrasy dle podmínek stavebního povolení z důvodů ležících na straně nájemce se nájemce zavazuje uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

15. Nájemce je povinen v dostatečném předstihu (14 dní) písemně oznámit na adresu pronajímatele a adresu správce majetku den zahájení stavby cyklotrasy a následně po dokončení stavby den kolaudace cyklotrasy.

16. 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 takovouto změnu druhé smluvní straně, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Za takovouto změnu se považuje např. změna obchodního jména, sídla či změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení.

V. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. II. III. a IV této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé porušení povinností a nájemce je povinen tuto uhradit.

2. V případě, že nájemce užívá více pozemků než činí předmět nájmu popsáný v čl. I. této smlouvy, případně užívá vyšší rozsah pozemku než bylo touto smlouvou dohodnuto, je pronajímatel oprávněn, vedle provedení dopočtu nájemného odpovídajícího zvýšené míře záboru pozemku či pozemků, účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč a nájemce je povinen tuto uhradit.

3. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením výše uvedených smluvních pokut dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel nebo pokud se závadný stav opakuje.

VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu **u r č i t o u s účinností ode dne protokolárního předání pozemků nájemci dle čl. I, odst. 4 této smlouvy a doba trvání nájmu končí uplynutím pěti let od ukončení fyzické realizace projektu, nejpozději však dnem 31.12.2018.**

Doba nájmu byla projednána a schválena na 69. zasedání Správní rady SŽDC dne 25.11.2011.

2. Datum předpokládaného zahájení realizace stavby je rok 2012.

Pokud smlouva nenabude účinností do 31.12.2013, pozbude platnosti od samého počátku.

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou v případě, že nájemce porušil podstatným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Za podstatné porušení smluvní povinnosti nájemce se považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části o více jak jeden měsíc,
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce.

V těchto případech začíná výpovědní lhůta plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi druhé straně.

4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

V souladu s čl. II. odst. 2 této smlouvy se nájemce zavazuje zajistit a podniknout na vlastní náklady všechny nezbytné právní a faktické kroky vedoucí k zamezení dalšího provozování cyklotrasy po ukončení doby nájmu, včetně jejího odstranění.

Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem je pronajímatel oprávněn účtovat za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši 2/365 ročního nájemného platného v den uplatnění smluvní pokuty.

Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody vzniklé pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

5. Platnost smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45, zákona č. 92/1991 Sb., v platném znění.

VII. Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy po písemné výstraze v těchto případech:

- a) jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda
- b) jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit.

2. Smluvní strany se dohodly, že odstoupením od smlouvy se smlouva ruší dnem doručení odstoupení druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy však nezaniká povinnost nájemce k uhrazení dlužného nájemného. Nájemce je povinen v případě odstoupení od smlouvy z důvodu zavinění na jeho straně uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemce je zároveň povinen uhradit pronajímateli škodu způsobenou zaviněním na straně nájemce.

3. Pro případ skončení nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

VIII. Dohoda o uzavření budoucí smlouvy kupní

1. Nájemce má zájem o koupi předmětu nájmu dle čl. I. této smlouvy do svého vlastnictví za účelem realizace a provozování cyklotrasy: „Krušnohorská magistrála“ na dotčeném majetku.

2. Pronajímatel má zájem prodat nájemci předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy za cenu, která bude stanovena aktuálním znaleckým posudkem s připočtením nákladů souvisejících s prodejem.

3. Přesné určení a rozsah pozemků, který bude předmětem prodeje, dohodne nájemce s pronajímatelem v průběhu stavby uvedené v čl. II. odst. 1 nájemní smlouvy, nejdéle však do jednoho měsíce po vydání kolaudačního souhlasu k této stavbě. Podle pokynů pronajímatele nájemce případně vyhotoví geometrický oddělovací plán pozemku v takovém rozsahu, aby předmětem prodeje byla jednak část pozemků trvale zabraná stavbou cyklotrasy a jednak část pozemku, která bude pro pronajímatele po výstavbě cyklotrasy dále nepotřebná. Tento geometrický plán předloží nájemce pronajímateli v dohodnutém termínu, nejdéle však do dvou měsíců po vydání kolaudačního souhlasu stavby uvedené v čl. I. odst. 1 nájemní smlouvy. Na základě toho zašle pronajímatel nájemci příslušný návrh kupní smlouvy.

4. Prodej předmětu nájmu nájemci je podmíněn udělením souhlasu Vlády s prodejem nemovitosti dle ustanovení § 20, odst. 4 zák. č. 77/2002 Sb., v platném znění. Smluvní strany se zavazují do šesti měsíců po vydání tohoto usnesení uzavřít s pronajímatelem kupní smlouvu, podle které pronajímatel převede vlastnické právo k předmětu nájmu specifikovanému v čl. I této smlouvy za úplatu stanovenou dle čl. VIII., odst. 2 této smlouvy do vlastnictví nájemce.

5. V případě nevydání souhlasu Vlády České republiky s prodejem předmětu nájmu dle čl. VIII. do 31.12.2018, závazek smluvních stran dle čl. VIII., odst. 4 této smlouvy zaniká s účinky ex tunc. V případě, že Vláda České republiky odmítne odsouhlasit prodej předmětu, či odmítne souhlasit s podmínkami, za kterých byl prodej předmětu nájmu smluvními stranami dohodnut, závazek smluvních stran dle čl. VIII., odst. 4 této smlouvy zaniká s účinky ex tunc.

6. V případě uzavření kupní smlouvy ve smyslu odst. 4 tohoto článku končí platnost nájemní smlouvy dnem vzniku právních účinků vkladu kupní smlouvy do vlastnictví nájemce u příslušného Katastrálního úřadu.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

2. Smluvní strany jsou seznámeny se skutečností, že Ústecký kraj (nájemce), jako orgán územní samosprávy, je povinen poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že žádný údaj v této smlouvě, včetně jejích příloh, není označován za obchodní tajemství.

Pronajímatel prohlašuje, že Ústecký kraj je oprávněn, pokud postupuje dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, poskytovat veškeré informace o této smlouvě a o jiných údajích tohoto závazkového právního vztahu, pokud nejsou v této smlouvě uvedeny (např. o daňových dokladech, předávacích protokolech, nabídkách či jiných písemnostech).

3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných vzestupně číslovaných podepsaných dodatků.

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, odstoupení od smlouvy, splátkový kalendář, apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15-ti dnů ode dne jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den úspěšného doručení se všemi právními následky.

5. Tato smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží tři, správce majetku jedno a nájemce dvě vyhotovení smlouvy.

Přílohy : č.1 - situační plány stavby
 č.2 - doložka Ústeckého kraje

V Praze dne 18.6.2012

V Ústí nad Labem dne 31.5.2012

Pronajímatel:
Správa železniční dopravní cesty,
státní organizace

Nájemce:
Ústecký kraj

.....
Ing. Jakub Červenka
ředitel odboru majetkového

.....
Jana Vaňhová
hejtmanka Ústeckého kraje

DOLOŽKA

podle ust. 23. odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění
pozdějších předpisů

Ústecký kraj tímto potvrzuje, že:

podmínka pro platné uzavření Nájemní smlouvy č. 12/SML1695 uzavřené mezi Ústeckým krajem a s. o. Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, byla splněna usnesením Rady Ústeckého kraje č. 140/103R/2012 ze dne 9. 5. 2012 rozhodnutím o uzavření nájemní smlouvy.

V Ústí nad Labem dne 31. 05. 2012



.....
Jana Vaňhová
hejtmanka Ústeckého kraje