

Nájemní smlouva o nájmu pozemku
č. 72/18, [REDAKCE]
číslo smlouvy nájemce: 901/2018

Smluvní strany

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

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

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupena: [REDAKCE]

bankovní spojení: [REDAKCE]

variabilní symbol: [REDAKCE]

adresa pro doručování písemností:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

Oblastní ředitelství Brno

Kounicova 26

611 43 Brno

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Správa a údržba Jihomoravského kraje, příspěvková organizace kraje

se sídlem: Žerotínovo náměstí 449/3, 602 00 Brno

IČO: 70932581

DIČ: CZ70932581 (plátce DPH)

zastoupena: Ing. Zdeňkem Komůrkou - ředitelem

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Kontaktní osoba: [REDAKCE]

korespondenční adresa: Správa a údržba silnic JMK, oblast Jih, Lidická 132A, 690 03 Břeclav
(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“) v souladu ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je:

- **část pozemku p. č. 6519/1** (ostatní plocha, dráha) o **výměře 359 m² (dočasný zábor)**, inventární číslo dle SAP: IC6000189272 **v katastrálním území č. ČSÚ 700444 Mutěnice**, obci Mutěnice zapsaném na LV č. 350 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Hodonín.
- **část pozemku p. č. 6440** (ostatní plocha, dráha) o **výměře 94 m² (trvalý zábor)**, inventární číslo dle SAP: IC5000243653 **v katastrálním území č. ČSÚ 700444 Mutěnice**, obci Mutěnice zapsaném na LV č.

350 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Hodonín.

- **část pozemku p. p. č. 3138/2** (ostatní plocha, dráha) o **výměře 166 m² (trvalý zábor) a 434 m² (dočasný zábor)**, inventární číslo dle SAP: IC5000243123 v **katastrálním územní č. ČSÚ 640417 Hodonín**, obci Hodonín zapsaném na LV č. 616 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Hodonín.

Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

2. Předmět nájmu je vyznačen v zákresu katastrální mapy, jehož kopie je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 1.
3. Správcovskou činnost vykonává: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno (dále jen správce majetku).
4. Nájemce nejpozději jeden (1) měsíc před zahájením stavby písemně požádá správce majetku pana [REDAKCE] o předání majetku. Stav předmětu nájmu bude uveden v zápise pořizovaném při předání a převzetí předmětu nájmu. Zápis bude pořizen ve třech vyhotoveních a obdrží jej nájemce, správce majetku a pronajímatel.

II. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmní smlouvy za účelem stavby:

„Modernizace silnice II/380 Mutěnice-Hodonín, I/55“,

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 třetí osobě. V případě, že by nájemce účel nájmu změnil nebo přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za hrubé porušení nájmcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy roční nájemné bez DPH, dle § 10 zákona č. 526/1990 Sb. a Výměru Ministerstva financí č. 01/2018 ze dne 28. 11. 2017, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami ve výši [REDAKCE] za 1m² za rok:

[REDAKCE]

[REDAKCE]

2. Celkové roční nájemné ve výši [REDAKCE] je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, a to vždy nejdříve prvního dne prvního měsíce daného čtvrtletí a nejpozději do patnáctého dne prvního měsíce daného čtvrtletí na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu [REDAKCE] dle splátkového kalendáře.

3. Nájemce není oprávněn provést úhradu nájemného na účet pronajímatele dříve, než prvního dne prvního měsíce daného čtvrtletí, přičemž datem uskutečnění zdanitelného plnění (v případě, že nájemné obsahuje DPH) je stanoven první den prvního měsíce

daného čtvrtletí. Pronajímatel je oprávněn odmítnout úhradu nájemného provedenou dříve, než je sjednáno v tomto ustanovení.

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

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

6. Pro případ prodlení nájmu s úhradou nájemného sjednaly smluvní strany úrok z prodlení ve výši určené předpisy práva občanského.

7. 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.

8. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice (tj. např. hluk, otřesy vibrace, jiskření, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.), s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

9. 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.

10. Nájemcem vynaložené náklady na předmět nájmu jsou nákladem stavby uvedené v čl. II. odst. 1. této smlouvy.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.

2. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu postupovat s péčí řádného hospodáře a náležitou opatrností tak, aby nevznikla škoda, či nedošlo k ohrožení provozu na dráze nebo ohrožení provozování dráhy. Je povinen respektovat pokyny provozovatele dráhy a jeho stanoviska. Dále je nájemce povinen platit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

3. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol, revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.

Nájemce je dále povinen strpět na dobu nezbytně nutnou z těchto důvodů i přerušení nebo omezení nájemních práv. 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 tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce.

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 náletových křovin a stromů a jejich likvidace, za podmínek stanovených v odstavci 7 tohoto článku,
- zajišťování sjízdnosti a schůdnosti cest nacházejících se na předmětu nájmu ve všech ročních obdobích obvyklým způsobem,

- 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 nezačal příčinu k zakládání nepovolených skládek.

V případě pochybností o tom, že náklady na údržbu předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce (včetně DPH v zákonem stanovené výši) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odstavce 11 tohoto článku.

Nájemce je povinen zajišťovat údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u subjektu k této činnosti oprávněnému dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění.

6. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů zejména o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, bezpečnostních, protipožárních atd., dále pak nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi, skladovat a manipulovat s nebezpečnými látkami, apod.

Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a v případě potřeby za provedení příslušných nápravných prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené orgány státní správy.

7. Případné zásahy do zeleně na pronajatém pozemku, může nájemce provádět výhradně po předchozím projednání se správcem majetku. Vždy je nutno splnit oznamovací povinnost vůči státní správě/místně příslušnému obecnímu úřadu. Kácení vzrostlých stromů a zásahy do zeleně v chráněných územích je nutno řešit se státní správou formou správního řízení (rozhodnutí).

8. Za škodu vzniklou na majetku umístěném na předmětu nájmu nenesou pronajímatel odpovědnost.

9. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost na předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele.

10. Veškeré úpravy prováděné nájemcem na předmětu této smlouvy (mimo údržby dle čl. IV. odst. 4 této smlouvy a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) vyžadují výslovného, předchozího písemného souhlasu pronajímatele, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Nájemce může provádět stavební úpravy na předmětu nájmu pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů. Tato smlouva nenahrazuje stavební povolení pro výše uvedenou stavbu, které si je nájemce povinen zajistit před zahájením stavby. Nájemce se zavazuje dodržet podmínky stanovené při územním a stavebním řízení obsažené ve vyjádřeních správce majetku a pronajímatele. Nájemce je povinen se řídit Souhrnným stanoviskem správce majetku ke stavebnímu řízení č.j. 13779/2018-SŽDC-OR BNO-NT ze dne 13.03.2018, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

11. Nájemcem vynaložené náklady na opravy nebo údržbu předmětu nájmu nad rámec údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 této smlouvy jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného.

12. 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 projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu dodatkem k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu názvu právnické osoby, změnu sídla, změnu adresy pro doručování písemností, změnu bankovního spojení, včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné k odstranění.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- ⌚ nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinnosti nájemce vyplývající z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován)
- ⌚ nájemce neprovedl úhradu nájemného

2. Pokud nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání nebo více, než činí předmět nájmu popsany v čl. I této smlouvy, nebo pokud nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě anebo v případě porušení oznamovací povinnosti uvedené v čl. I. odst. 4 této smlouvy je pronajímatel oprávněn nájemci účtovat smluvní pokutu ve výši 15 000,-Kč.

3. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav nebo se závadný stav opakuje.

4. Pronajímatel má též nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezabavuje nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u, s účinností od protokolárního předání pozemku**. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou.

2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v těchto případech:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo služeb či spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu nebo jejich části o více jak jeden měsíc
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce
- pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění 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)

3. Výpovědní doba začíná běžet prvního dne měsíce následující po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé straně.

4. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby po písemné výzvě k nápravě, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda nikoli malá nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení.

Dalším možným důvodem k výpovědi bez výpovědní doby je užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání. Smluvní strany se dohodly, že výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně.

5. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu na vlastní náklady vyklidit a nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu předat pronajímateli. 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 se smluvní strany dohodly, že nájemce za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu zaplatí pronajímateli náhradu ve výši 1,5/365 platného ročního nájmu sjednaného dle čl. III. této smlouvy.

Zaplacením výše uvedené náhrady není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu

6. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 10 smlouvy, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu předmětu nájmu povinen.

7. Nájemce se zavazuje nejdéle do jednoho měsíce po vydání kolaudačního souhlasu stavby uvedené v čl. II., odst. 1. této smlouvy vyhotovit geometrický oddělovací plán části pozemku trvale zabraného stavbou a zbytkových souvisejících pozemků. Tento geometrický plán předloží nájemce pronajímateli k odsouhlasení a požádá pronajímatele, pokud tak již neučinil, o schválení prodeje pozemků do vlastnictví Jihomoravského kraje.

8. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou, se nepoužije ustanovení § 2230 občanského zákoníku o obnovení nájmu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Pro případ skončení nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného.

2. Smluvní strany trvají na písemné formě smlouvy i všech jejích dodatků. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných vzestupně číslovaných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které budou stanoveny jednostranně pronajímatelem a které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dodatky se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

3. V souladu s čl. VIII. bod B Zřizovací listiny nájemce č.j. 427/09/Z 8 ze dne 17.9.2009 v platném znění byl pronájem pozemku dle této smlouvy odsouhlasen Radou Jihomoravského kraje na schůzi konané dne....., usnesením č. dne

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka převzata, má se za to, že zásilka odeslána s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po jejím odeslání.

5. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z užívacího poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících.

6. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost

nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplývá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.

7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení smlouvy.

8. 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.

Přílohy:

č. 1 zákres

č. 2 souhrnné stanovisko č.j. 13779/2018-SŽDC-OŘ BNO-NT ze dne 13.03.2018

V Brně dne 12.12.2018.....

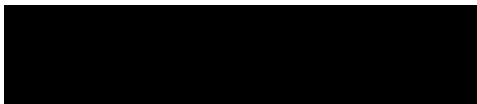
Za pronajímatele:

Správu železniční dopravní cesty, státní organizaci

V Brně dne 23.11.2018.....

Za nájemce:

Správu a údržbu silnic Jihomoravského kraje, příspěvkovou organizaci kraje



.....
Ing. Zdeněk Komůrka
ředitel