

CES: 130097

N á j e m n í s m l o u v a č.j. S 1204/2013-OŘ BNO – ÚE o nájmu pozemku VS 6398100913

Pronajímatel:

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 (plátce DPH)

jednající prostřednictvím své organizační jednotky – správce majetku

Oblastní ředitelství Brno

se sídlem Brno, Kounicova 26, PSČ 611 43

zastoupenou Ing. Pavlem Surým, ředitelem Oblastního ředitelství Brno

Bankovní spojení: [REDAKCE], číslo účtu [REDAKCE]

variabilní symbol: 6398100913

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

STAVOREAL Brno, spol. s r.o.

se sídlem: Tovární 850/11b, 643 00 Brno-Chrlice

zastoupený: Ing. Ivo Müllerem – jednatelem společnosti

Korespondenční adresa: Olomoucká 25, 618 00 Brno

IČ: 49971191

DIČ: CZ49971191

(dále jen nájemce)

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je část pozemku p.č. 2754/8 (ostatní plocha – jiná plocha), inventární číslo pronajímatele dle SAP: IC6000377539 o výměře 539 m² v katastrálním území č. ČSÚ 611263 Černovice, obec Brno, se kterými pronajímatel hospodář a které jsou zapsané na listu vlastnictví č. 8 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město.

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

Část pozemku p.č. 2754/8 o výměře 539 m²

v k.ú. Černovice

Celkem pronajato 539 m²

3. Předmět nájmu je vyznačen v situaci, která je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 2.

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

5. Správcovskou činnost vykonává: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno, dále jen "správce majetku".

6. Pozemek přechází do správy Správy železniční dopravní cesty, státní organizace na základě Smlouvy o předání majetku, zániku příslušnosti hospodařit s majetkem a vzniku práva hospodařit s majetkem státu č. USZVM/B/5213/2013 – HMSU ze dne 2.11.2012. Nájemce má pozemek pronajatý dlouhodobě a při předání pozemku nebyl vytvořen předávací protokol.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy do užívání za účelem „**pozemek pod budovou nájemce, manipulační plocha**“.
2. 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.

III. Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy roční nájemné ve výši:

za 1 m² 150,- Kč/rok, tj. za 539 m² 80 850,- Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši
(slovy: šedesát pět tisíc sto korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši

Měsíční nájemné vč. DPH 8 152,38 Kč

2. Celkové roční nájemné ve výši **80 850,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši** je splatné v **pravidelné měsíční splátce** na účet pronajímatele vedený u [REDAKCE] 0 a variabilní symbol 6398100913, a to vždy 5. dne daného měsíce, dle splátkového kalendáře, který je přílohou č. 1, a který je nedílnou součástí této smlouvy. Pokud vznikne při ukončení smlouvy přeplatek na nájemném, sníží se částka k vrácení o výši nákladů s tím spojených.

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

První (neperiodická) platba nájemného za období 01.02.2013 – 28.02.2013 ve výši 6 737,50 Kč (což je 1/12 z celkové výše nájemného za rok 2013) + DPH v zákonem stanovené výši je mimořádně splatná do 15.2.2013.

3. Smluvní strany konstatují, že nájemce užíval předmět nájmu bez písemného smluvního vztahu v období od 02.11.2012 do 31.1.2013. Dále smluvní strany konstatují, že za období užívání předmětu nájmu nebyla nájemcem uhrazena žádná úhrada za užívání předmětu nájmu. Za toto užívání se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli částku 20 157,12 Kč + DPH v zákonem stanovené výši. Splatnost úhrady je dne 28.2.2013 na bankovní účet č. [REDAKCE] pod variabilním symbolem 6398100413.

4. Nájemce se zavazuje uhradit dne 31.3.2013 kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. 24 457,14 Kč, na účet pronajímatele číslo účtu [REDAKCE] pod variabilním symbolem 6395000049. Kauce je jistotou k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem. Pronajímatel je oprávněn kauci použít k úhradě svých výše uvedených pohledávek za nájemcem

Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou touto kaucí dle předcházejícího odstavce do 10 pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, je pronajímatel oprávněn využít finanční prostředky z této kauce k úhradě všech splatných pohledávek z této smlouvy. Nájemce je povinen čerpanou kauci doplnit do 15 dnů od čerpání kauce.

V případě, že nájemce neuhradí stanovenou kauci ani v náhradní lhůtě do dne 15.4.2013, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být kauce uhrazena (rozvazovací podmínka). Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Nedoplní-li nájemce čerpanou kauci ani v náhradní lhůtě do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla kauce čerpána, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla kauce čerpána (rozvazovací podmínka). Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Pronajímatel se rozhodne podle konkrétních podmínek, jak oznámí (např. elektronicky) nájemci čerpání z kauce.

5. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že se přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle § 37 odst. 1. zákona ČNR č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších právních předpisů.

6. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek hrazen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli. Pokud vznikne při ukončení smlouvy přeplatek na nájemném, který bude pronajímatelem vrácen poštovní poukázkou, sníží se částka k vrácení o výši nákladů s tím spojených

7. Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného sjednaly smluvní strany úrok z prodlení určený předpisy práva občanského.

8. Sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem 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 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 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel 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.

9. Smluvní strany sjednávají, že výše nájemného nebude snižována z důvodů negativních vlivů provozu železnice (tj. např. prašnost, hlučnost, otřesy). Současné nájemné tyto vlivy již odráží.

10. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním pozemku není součástí nájemného.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

2. 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 z těchto důvodů bez náhrady újmy strpět na dobu

nezbytně nutnou i přerušeni nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu, pokud nedojde k dohodě o podmínkách užívání předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodlení s provedením prací, může pronajímatelem smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě jednoho měsíce. Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, strany se dohodly na její úhradě, která je omezena jedním násobkem měsíčního nájemného.

3. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži běžnou uživatelskou údržbu předmětu nájmu v rozsahu zejména: sekání trávy a její odstranění; odstraňování náletových křovin a stromů, za podmínek stanovených v odstavci 11 tohoto článku; zajišťování sjízdnosti a schůdnosti přístupových cest ve všech ročních obdobích obvyklým způsobem; udržování průchodnosti odvodňovacích sběračů, kanalizačních a melioračních staveb; zajištění pořádku a čistoty na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí (minimálně v okruhu 3 m) a udržování je v takovém stavu, aby nájemce nezačal příčinu k zakládání nepovolených skládek. V případě pochybností o tom, že náklady za uživatelskou údržbu předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce včetně DPH v zákonně stanovené sazbě (v době uzavření smlouvy: 21%) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Ve finančním vyjádření se toto nájemné rovná prokazatelně vynaloženým nákladům nájemce na tyto činnosti.

4. Veškeré stavební práce na předmětu nájmu může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na základě rozhodnutí, popř. souhlasu s provedením ohlášené stavby, speciálního stavebního úřadu, tj. Drážního úřadu, podle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, popř. dalších obecně závazných předpisů. **Tato smlouva nenahrazuje stavební povolení pro stavbu, které si je nájemce povinen zajistit před zahájením stavby.**

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, ve znění pozdějších předpisů.

6. Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně (viz zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů).

7. 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.

8. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů zejména o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, bezpečnostních 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 ropnými látkami, apod. Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech.

9. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu. Nájemce se zavazuje dbát, aby se na předmětu nájmu nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

10. Za škodu vzniklou na majetku umístěném na předmětu nájmu nenese pronajímatelem odpovědnost.

11. 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/ a to nejméně 15 dnů předem. Kácení vzrostlých stromů a zásahy do zeleně v chráněných územích je nutno řešit se státní správou formou správního řízení (rozhodnutí).

12. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání se správcem majetku. V případě, že se předmět nájmu nachází v obvodu železniční stanice, dohodnout způsob přístupu a provozování s přednostou provozního obvodu příslušné železniční stanice.

13. 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, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Jedná se zejména o změnu místa podnikání, adresy pro doručování písemností, změnu bankovního spojení, emailu, telefonního spojení.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností stanovených v článku II. a IV. této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši **40 000,- 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.

2. V případě, že nájemce užívá více než činí předmět nájmu popsany v čl. I této smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši **80 000,-Kč**.

3. Smluvní pokuta za nevyklizení a řádné nepředání předmětu nájmu je upravena v čl. VI. odst. 6) této smlouvy

4. 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 uzavírá na dobu **neurčitou s účinností ode dne 1.2.2013**. Smlouvu lze oboustranně vypovědět tříměsíční výpovědní lhůtou.

2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě 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 povinností nájemce
- v případě potřeby předmětu nájmu v rámci působnosti pronajímatele pro jeho činnost
- pokud nedojde k dohodě dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy

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

4. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy po písemné výstraze, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda nebo jestliže nájemce ač upomenut nezaplatil nájemné, nebo jeho část do splatnosti dalšího nájemného a je-li tato doba kratší než tři měsíce, do tří měsíců, nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit. Smluvní strany se dohodly, že odstoupením od smlouvy se smlouva ruší dnem doručení odstoupení druhé smluvní straně.

5. Platnost smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45, zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dle kolaudačního rozhodnutí Úřadu městské části Brno-Černovice č.j. 70/97/No ze dne 12.12.1997, které je nedílnou součástí nájemní smlouvy a tvoří její přílohu č. 3.

6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu vyjma provedené stavby uvedené v článku II. odst. 1 této smlouvy a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, tj. zajistit na své náklady provedení sanačních prací, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. 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 1,5/365 platného ročního nájmu sjednaného dle článku III. této smlouvy. Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody vzniklé pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

VII. 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 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.

3. Smluvní strany trvají na písemné formě smlouvy i všech jejích dodatků. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného vycházející z platných právních předpisů a s tím související úpravou Splátkového kalendáře, které budou stanoveny jednostranně pronajímatelem a které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

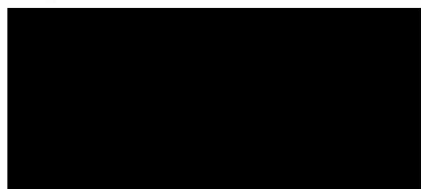
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti budou zasílány na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (tj. např. převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany nebo např. z důvodu nezastižení adresáta) nebo nebude-li tato zásilka vyzvednuta v provozovně provozovatele poštovních služeb nebo u pronajímatele, bude 15 den ode dne zaslání písemnosti považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky, i když se adresát o zásilce nedozvěděl.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 výtisky a nájemce také dva výtisky.

Přílohy: č. 1 Splátkový kalendář na rok 2012, č. 2 plán se zákresem, č. 3 Kolaudační rozhodnutí

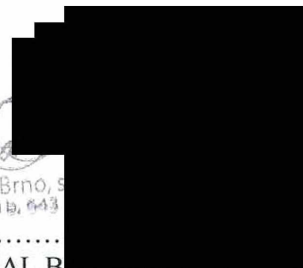
V Brně dne 29.1.2013

Pronajímatel:



Správa železniční dopravní cesty, státní organizace
Ing. Pavel Surý
ředitel Oblastního ředitelství Brno

Nájemce:



STAV
spol. s r.o.
STAVOREAL Brno, s
Tel: +420 539/110 043

STAVOREAL Brno, spol. s r.o.
Ing. Ivo Müller
jednatel společnosti



MĚŘITKO 1:1000

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Doložka číslo: 304604

Původní datový formát: application/pdf

UUID původní komponenty: 6b475182-c7dd-4cdf-ade4-dc3f3debd3f0

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

System ERMS (zpracovatel dokumentu Monika MÁCKOVÁ)

Subjekt, který změnu formátu provedl: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

Datum vyhotovení ověřovací doložky: 11.06.2019 10:19:02



7ee26dd8-e576-4712-a688-16512954b095