

# Smlouva

## o nájmu části nemovité věci - pozemku č. N/2101/CH/2019

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavřeli dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,  
v platném znění, uzavřeli níže uvedení účastníci  
*/dále jen „smlouva“/*

**1. Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje, příspěvková organizace**

se sídlem: Sokolov, Chebská 282, PSČ: 356 01

IČO: 70947023

DIČ: CZ 70947023

zapsaná do obchodního rejstříku Krajského soudu v Plzni, oddíl Pr, vložka 114

zřizovací listina ZK 5901 ze dne 13.12.2001

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

zastoupena: **Ing. Jan Lichtneger**, ředitel

odpovědná osoba: [REDAKCE], vedoucí oddělení silniční správy (západ)

*/dále jen „pronajímatel“ či „účastník“ či „smluvní strana“/*

**a**

**2. Accolade CZ XXXI, s.r.o., člen koncernu**

IČO: 05593204

Se sídlem: Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8

Jednatel: Milan Kratina, nar. [REDAKCE], 152 00 Praha 5

*/dále jen „nájemce“ či „účastník“ či „smluvní strana“/*

Schváleno rozhodnutím č. **OSM/N/PO/.....**

**I.**

**1.1.**

Pronajímatel v souladu se zřizovací listinou vykonává majetkovou správu k níže uvedené nemovité věci - pozemku:

- **pozemek p.č. 2688/23** (silnice, ostatní plocha - III/2148) o celkové výměře 2531 m<sup>2</sup> – pronájem 1305,90 m<sup>2</sup>
- **pozemek p.č. 3121** (silnice, ostatní plocha - III/2148) o celkové výměře 3673 m<sup>2</sup> – pronájem 823,10 m<sup>2</sup>
- **pozemek p.č. 3138** (silnice, ostatní plocha - III/2148) o celkové výměře 4695 m<sup>2</sup> – pronájem 176,6 m<sup>2</sup>

Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 934 pro katastrální území Cheb a obec Cheb u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb */dále jen „předmětné pozemky“/*.

**1.2.**

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajímat předmět nájmu uvedený v tomto článku, že k provádění této činnosti má potřebné oprávnění, a že předmět nájmu je vhodný pro účel nájmu a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými předpisy.

**II.**

### Předmět a účel nájmu

**2.1**

**Pronajímatel touto smlouvou přenechává část předmětných pozemků o výměře 2 305,60 m<sup>2</sup> nájemci k dočasnému užívání, a to v rozsahu vyznačeném v situačním plánu, jenž je neoddělitelnou součástí této smlouvy jako její Příloha č. 1 */dále jen „předmět nájmu“/*, a nájemce předmět nájmu do užívání od pronajímatele přijímá a zavazuje se hradit sjednané nájemné */dále jen „nájemní vztah“/*. Předmět nájmu se pro potřeby této smlouvy (pro lepší přehlednost) dále člení na:**

- a) části předmětných pozemků zasažené trvalým zábořem, přičemž tyto části mají celkovou výměru 413,6 m<sup>2</sup> a jsou vyznačeny ve shora uvedeném situačním plánu červenou šrafou (chodníky, cyklostezka, schodiště) */dále jen „předmět nájmu - trvalý zábor“/*
- b) části předmětných pozemků zasažené dočasným zábořem, přičemž tyto části tvoří celek o výměře 1.713,3 m<sup>2</sup>, který je vyznačen ve shora uvedeném situačním plánu modrou šrafou (úprava silnice III/2148) */dále jen „předmět nájmu - dočasný zábor“/*
- c) část shora uvedeného pozemku p.č. 2688/23 zasaženou trvalým zábořem - sjezdem, přičemž tato část je o výměře 135,3 m<sup>2</sup> a je vyznačena ve shora uvedeném situačním plánu zelenou šrafou */dále jen „předmět nájmu - sjezd“/*

2.2.

**Nájemce smí užívat předmět nájmu pro užívání a realizaci stavby „Panattoni park Cheb Jih“ dle schválené stavební dokumentace */dále jen „stavba“/*.**

### III.

#### Doba trvání nájemní smlouvy

3.1

**Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne započítání stavebních prací na stavbě chodníku, sjezdu, cyklostezky, schodiště úpravy silnice III/2148 (jak je vyznačeno v Příloze 1), přičemž o započítání stavebních prací se nájemce zavazuje pronajímatele prokazatelně písemně informovat minimálně čtrnáct (14) kalendářních dnů předem */dále jen „zahájení prací“/*, do doby majetkoprávního vypořádání, nejpozději však do 31.12.2025.** Dočasný zábor pozemků končí dnem vydání kolaudačního souhlasu.

### IV.

#### Nájemné

4.1.

**Nájemné za užívání předmětu nájmu - trvalý zábor** se sjednává ve výši 33,- Kč/m<sup>2</sup>/rok (dle platného Cenového výměru Ministerstva financí ČR), tedy při výměře 413,6 m<sup>2</sup> činí nájemné za předmět nájmu – trvalý zábor celkem **13.648,80 Kč ročně** (slovy: třináct tisíc šest set čtyřicet osm korun českých osmdesát haléřů) */dále jen „nájemné za trvalý zábor“/*. Nájemné za trvalý zábor se nájemce zavazuje hradit vždy předem nejpozději do 31. ledna příslušného roku, na nějž se nájemné hradí, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem bezhotovostním způsobem na bankovní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pobočka K. Vary, č.ú. 78-2496840247/0100, s uvedením čísla smlouvy jako variabilní symbol – uvedené se nevztahuje na nájemné za trvalý zábor za rok 2019.

4.2.

**Nájemné za užívání předmětu nájmu - dočasný zábor** se sjednává ve výši 33,- Kč/m<sup>2</sup>/rok (dle platného Cenového výměru Ministerstva financí ČR), tedy při výměře 1.713,3 m<sup>2</sup> činí nájemné za předmět nájmu – dočasný zábor **56.538,90 Kč ročně** (slovy: padesát šest tisíc pět set třicet osm korun českých devadesát haléřů) */dále jen „nájemné za dočasný zábor“/*. Nájemné za dočasný zábor se nájemce zavazuje hradit vždy předem nejpozději do 31. ledna příslušného roku, na nějž se nájemné hradí, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem bezhotovostním způsobem na bankovní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pobočka K. Vary, č.ú. 78-2496840247/0100, s uvedením čísla smlouvy jako variabilní symbol – uvedené se nevztahuje na nájemné za dočasný zábor za rok 2019.

4.3.

**Nájemné za užívání předmětu nájmu – sjezd** se sjednává dle Usnesení Rady Karlovarského kraje č. RK 124/02/09 ze dne 12.2.2009 (připojení sousední nemovitosti na silnici III. třídy) ve výši 100,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tedy při výměře 135,3 m<sup>2</sup> činí nájemné za předmět nájmu – sjezd 13.530,- Kč (slovy: třináct tisíc pět set třicet korun českých) **ročně** */dále jen „nájemné za sjezd“/*. Nájemné za sjezd se nájemce zavazuje hradit vždy předem nejpozději do 31. ledna příslušného roku, na nějž se nájemné hradí, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem bezhotovostním způsobem na bankovní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pobočka K. Vary, č.ú. 78-2496840247/0100, s uvedením čísla smlouvy jako variabilní symbol – uvedené se nevztahuje na nájemné za sjezd za rok 2019.

4.4.

Celková výše ročního nájemného (při součtu nájemného za trvalý zábor, nájemného za dočasný zábor a nájemného za sjezd) činí **83 717,70 Kč**. Alikvotní část uvedeného ročního nájemného za období od zahájení prací do konce roku 2019 se nájemce zavazuje uhradit nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy nájemce obdrží od pronajímatele fakturu, která bude pronajímatelem vystavena neprodleně poté, co nájemce oznámí pronajímateli zahájení prací.

4.5.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně rozhodnout o úpravě výše nájemného (navýšení či snížení nájemného, pokud se změní výše sazby v Cenovém výměru Ministerstva financí ČR, resp. Usnesením rady Karlovarského kraje) a nájemce se zavazuje takto navýšené nájemné hradit v souladu s tímto článkem smlouvy při zohlednění navýšení nájemného. Oznámení o rozhodnutí o úpravě výše nájemného je pronajímatel povinen nájemci sdělit písemně alespoň jeden (1) měsíc předem.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

5.1.

Práva a povinnosti smluvních stran spojené s nájmem jsou stanovena v občanském zákoníku.

5.2.

Nájemce je zejména povinen:

- a) platit řádně a včas veškeré nájemné stanovené touto smlouvou;
- b) vyžádat si vždy písemný souhlas pronajímatele k jakýmkoliv změnám stavebního či dispozičního charakteru s předmětem nájmu (včetně záměru nájemce pronajmout předmět nájmu další osobě);
- c) provádět běžnou údržbu, dále nezbytné opravy a ostatní údržbu předmětu nájmu;
- d) oznamovat bez zbytečného odkladu pronajímateli nezbytnost oprav, které není povinen on sám provádět, a upozorňovat pronajímatele na nebezpečí vzniku škody na předmětu nájmu;
- e) umožnit pronajímateli výkon jeho práva kontroly, zda předmět nájmu je užíván řádným způsobem;
- f) užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu;
- g) uhradit pronajímateli do 10 dnů poté, kdy k tomu bude písemně vyzván, veškeré pokuty či jiné sankce, které by případně byly pronajímateli vyměřeny pravomocným rozhodnutím příslušného orgánu /*dále jen „sankční postih“*/, pokud by důvodem pro sankční postih bylo protiprávní jednání nájemce či jim pověřených osob;
- h) nejpozději ke dni skončení nájmu předmět nájmu řádně vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání;
- i) řádně a včas si zajistit veřejnoprávní povolení k užívání předmětu nájmu za účelem specifikovaným dle článku II. smlouvy;
- j) po dokončení stavby nechat vypracovat geometrický plán pro oddělení části předmětného pozemku trvale zabraného stavbou a požádat o majetkoprávní vypořádání.

5.3.

Pronajímatel je zejména povinen:

- a) předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání;
- b) umožnit nájemci nerušený výkon jeho nájemního práva.

5.4.

Porušení povinnosti uvedené v bodu 5.2. písm. a) tohoto článku, pokud tato povinnost nebude splněna ani do 30 dnů od doručení písemného upozornění pronajímatele na takové porušení, a dále porušení povinností uvedených v bodu 5.2. pod písm. b), d), e), f) tohoto článku, je považováno za hrubé porušení smlouvy.

## VI.

### Skončení nájmu

6.1.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně vypovědět tuto smlouvu za předpokladu, že nájemce nedokončí stavební práce do třech (3) let od podpisu této smlouvy. Výpovědní lhůta činí v tomto případě tři (3) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci.

6.2.

Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět smlouvu z důvodů hrubého porušení smlouvy nájemcem (viz čl. V., bod 5.4. smlouvy). Nájemní vztah v tomto případě končí 15. dnem po doručení výpovědi nájemci.

6.3

Smluvní strany mohou ukončit smlouvu také písemnou dohodou, která bude podepsána oběma smluvními stranami.

6.4

Pronajímatel se zavazuje do patnácti (15) dnů po skončení nájemního vztahu zaslat písemně Nájemci závěrečné vypořádání, kde bude stanovena skutečná délka nájemního vztahu a případná výše přeplatku či nedoplatku

nájemného. V případě existence přeplatku nájemného ze strany Nájemce se jej Pronajímatel zavazuje zaslat do třiceti (30) dnů po skončení nájemního vztahu na bankovní účet vedený u společnosti Česká spořitelna, a.s., č.ú. 7742592/0800, s uvedením čísla smlouvy jako variabilní symbol. V případě nedoplatku nájemného ze strany nájemce se jej nájemce zavazuje uhradit pronajímateli nejpozději do třiceti (30) dnů po skončení nájemního vztahu, a to na bankovní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pobočka K. Vary, č.ú. 78-2496840247/0100, s uvedením čísla smlouvy jako variabilní symbol.

## VII.

### Odpovědnost za škodu a smluvní pokuta

#### 7.1.

Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on sám, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, obchodní partneři, dodavatelé a jiné osoby, které k němu mají vztah. Nájemce dále odpovídá i za škodu vzniklou třetím osobám, a to v rozsahu, v jakém by ji byl těmto osobám povinen uhradit pronajímatel, pokud škoda vznikne porušením právní povinnosti nájemce.

#### 7.2.

Pro případ porušení závazku nájemce uvedeného v čl. 3 odst. 3.1 této smlouvy (písemně informovat pronajímatele o zahájení prací ve stanovené lhůtě) se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.

#### 7.3.

Pro případ hrubého porušení smlouvy (viz čl. V. bod 5.4 smlouvy) se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč, a to za každé jednotlivé hrubé porušení smlouvy. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci též náhradu škody vzniklou z hrubého porušení smlouvy, ke kterému se předmětná smluvní pokuta vztahuje.

#### 7.4.

Pro případ prodlení s úhradou jakéhokoliv nájemného dle čl. IV. této smlouvy či alikvótní části ročního nájemného ve smyslu čl. IV. odst. 4.4. této smlouvy se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužného nájemného či z alikvótní části ročního nájemného, a to za každý započatý den prodlení s úhradou. Tímto není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci též náhradu škody, která pronajímateli v důsledku prodlení nájemce s úhradou vznikla.

#### 7.5.

Pro případ porušení povinnosti uvedené v čl. V. bod 5.2. písm. h) smlouvy se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1 % ze sjednané výše nájemného dle první věty čl. IV. odst. 4.4. této smlouvy, nejméně však 100,- Kč, a to za každý započatý den prodlení se splněním předmětné povinnosti.

#### 7.6.

Smluvní pokuta je splatná vždy ke dni uvedeném ve výzvě k úhradě smluvní pokuty.

## VIII.

### Doručování a adresy pro doručování

#### 8.1.

Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám /*dále jen „oznámení“*/ je třeba doručit osobně, nebo doporučenou listovní zásilkou.

#### 8.2.

Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručené:

- **při doručování osobně:**
  - dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
  - dnem, v němž bylo doručováno příjemci na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a příjemce odmítl oznámení převzít; nebo
  - dnem, v němž bylo oznámení doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek; nebo
  - dnem, kdy bylo doručováno osobě, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek, na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek a tato osoba odmítl oznámení převzít.
- **při doručování poštou:**

- dnem doručení oznámení příjemci; nebo
- dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení oznámení z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl oznámení převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje či se odstěhoval, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle tohoto článku, bodu 8.3., resp. 8.4. smlouvy.

8.3.

Ke dni podpisu smlouvy je:

- **adresou pro doručování pronajímateli:**  
Adresa pronajímatele uvedená v záhlaví této smlouvy
- **adresou pro doručování nájemci:**  
Adresa nájemce uvedená v záhlaví této smlouvy

8.4.

Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či trvalého bydliště, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu. Neučiní-li tak, je druhá smluvní strana oprávněna doručovat na adresu uvedenou v této smlouvě.

## IX.

### Závěrečná ujednání

9.1.

Práva a povinnosti účastníků smlouvy neřešené smlouvou, se řídí občanským zákoníkem a dalšími souvisejícími právními předpisy.

9.2.

Pokud kterékoliv ustanovení smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné nebo se stane neplatným či nevynutitelným nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí. Smluvní strany se zavazují neplatné či nevynutitelné ustanovení smlouvy nahradit jiným ustanovením, které bude sledovat stejný účel.

9.3.

Nájemce potvrzuje, že se před podpisem seznámil se Zásadami ochrany osobních údajů pronajímatele, které jsou uveřejněny na stránkách <https://www.ksusk.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju/>. Poskytnutí osobních údajů nájemce je požadováno z důvodu, že jsou tyto nezbytné pro plnění závazků pronajímatele, případně jejich poskytnutí vyžaduje zákon.

9.4.

Účastníci smlouvy potvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich práva a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

9.5.

Smlouva je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, kdy každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

V Sokolově dne 16.7.2019

V Praze dne 23.5.2019

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
**Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje, příspěvková organizace**  
zastoupena Ing. Jan Lichtneger,  
ředitelem organizace

.....  
**Accolade CZ XXXI, s.r.o., člen koncernu**  
Milan Kratina  
jednatel

Za správnost: [REDACTED]