

S M L O U V A

o nájmu pozemku Českých drah, a.s., číslo 2947005907,

České dráhy, a.s., Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1,

zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

zastoupené ředitelem Regionální správy Hradec Králové, XXX

IČ: 70994226 DIČ: CZ70994226

bankovní spojení: XXX číslo účtu: XXX

variabilní symbol: **2947005907**

zástupce obchodní pro jednání: XXX, referent marketingu, ☎ XXX,

✉ XXX, e-mail: XXX

zástupce pro technická jednání: XXX, vrchní správce, ☎ XXX, ☎ XXX kontaktní adresa: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Hradec Králové,

Riegrovo nám 1660, 501 01 Hradec Králové

(dále jen pronajímatel)

a

Cerea, a.s., Nerudova 37, Hradec Králové

zapsané v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, spis 620
zastoupené XXX, předsedou představenstva

IČ: 465 05 024 DIČ: CZ46505024

bankovní spojení: XXX číslo účtu: XXX

zástupce pro obchodní jednání: XXX, vedoucí technického oddělení, XXX, XXX adresa pro doručování písemností: Cerea, a.s., Nerudova 37, 501 35 Hradec Králové

(dále jen nájemce)

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

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájemní smlouvy je pronájem pozemku.

Předmětem nájmu je část pozemku č. 746/4 v žst. Smiřice o výměře 600 m², se kterým má pronajímatel právo hospodařit na základě zákona č. 77/2002 o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železniční dopravní cesty a o změně zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, kterým byl rozdělen majetek Českých drah, státní organizace. Pozemek v žst. Smiřice, katastrální území Smiřice, číslo KÚ 751081, parcelní číslo 746/4 ostatní plocha, je zapsán na LV č. 285 u katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové. Inventurní číslo pozemku je **IC6000185516**.

2. Předmět nájmu je vyznačen v plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
3. Pozemky v obvodu dráhy, se kterými pronajímatel hospodaří, jsou určeny pro veřejnou dopravu.
4. Správcem nemovitosti je organizační složka pronajímatele: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Hradec Králové, Riegrovo náměstí 1660, PSČ 501 01 Hradec Králové.

II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle článku 1. této smlouvy, za sjednaným účelem **využívání pozemku pod vlečkou nájemce a zařízení, které na pronajatém pozemku leží včetně manipulačního prostoru okolo vlečky**, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu a osob obecně a ani v železniční dopravě.
2. Bez písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

Nesplnění shora uvedených povinností nájemce bude posuzováno jako hrubé porušení nájemní smlouvy.

III. Výše nájemného

1. Smluvní strany sjednaly za dočasné užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I této smlouvy nájemné ve výši XXX Kč za m²/rok. **Celkové roční nájemné za 600 m² je ve výši XXX Kč + DPH v zákonem stanovené výši a je splatné pololetními splátkami vždy k 15. 1. a 15. 7. příslušného roku.** Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele č. XXX, variabilní symbol **2947005907** u XXX podle splátkového kalendáře, který je jako daňový doklad nedílnou součástí této smlouvy a na běžný rok bude vždy veden jako příloha č.2 smlouvy.
2. Smluvní strany konstatují, že nájemce užíval předmět nájmu v období od **1. 4. 2007 do 30. 9. 2007 se souhlasem pronajímatele**, avšak bez jakékoli úhrady. Smluvní strany se dohodly, že nájemce za užívání předmětu nájmu za období od 1. 4. 2007 do 30. 9. 2007 zaplatí pronajímateli částku ve výši XXX Kč + DPH v zákonem stanovené výši. Nájemce tuto pohledávku ve výši XXX Kč + DPH v zákonem stanovené výši uznává dle § 558 Obč. zákoníku co do důvodu a výše a zavazuje se ji zaplatit jednorázově splátkou zahrnutou ve splátkovém kalendáři, **splatnou 15. 10. 2007.**
3. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nad rámec běžné údržby jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolování a zúčtování je povinen nájemce řešit s organizační složkou pronajímatele, která je správcem nemovitosti, která bude o věcném plnění nájemného účtovat.
4. 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 proti průměru 12-ti měsíců roku tomuto roku předcházejícího 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 odstavec 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 podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od 1. čtvrtletí příslušného roku.

5. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

IV. Povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) v případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a plnění v souvislosti s užíváním pozemku je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění,
- b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu,
- c) zajišťovat na předmětu nájmu běžnou údržbu a zdržovat se jakékoliv činnosti omezující či ohrožující bezpečnost železničního provozu a osob. Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži obvyklou údržbu v rozsahu:
 - sekání trávy a její likvidace minimálně 2 x ročně
 - odstraňování náletových křovin a stromů a jejich likvidace.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 příslušném obecním úřadu) a to nejméně 15 dnů předem. Pokud se úřad během 15 dnů nevyjádří, je nutno problematiku řešit se státní správou formou správního řízení (rozhodnutí).
- d) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby budovy, či části pronajatého pozemku nebo oprav nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne,
- e) uzavřít s autorizovanou osobou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu v obvodu dráhy, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem, zastoupeným správcem nemovitosti,
- f) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
- g) do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak,
- h) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodlení,
- i) nájemce je povinen poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vedou České dráhy, a.s. jako majitel,

2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, po dobu trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací.

3. Stavební úpravy může nájemce provádět na předmětu nájmu pouze po písemném souhlasu pronajímatele a dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

4. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám. V případě souhlasu pronajímatele s podnájemem, může se tak stát pouze na dobu určitou a smlouva musí mít písemnou formu.

V. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. II., III. a IV. smlouvy, vyjma bodu 3, článku IV. smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXX Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV. bod 3 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou.**
2. Obě smluvní strany mohou smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, v případě, že druhá smluvní strana porušila podstatným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.
3. Za podstatné porušení smluvní povinnosti se považuje:
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného o více jak jeden měsíc
 - nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce
 - nájemce nevyužívá pronajaté pozemky v souladu se zněním prvních dvou odstavců článku II. této smlouvy
 - nájemce porušuje povinnosti uvedené v čl. IV, což je považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a přes předchozí písemné upozornění tuto skutečnost nenapravit v termínu, který pronajímatel určiljednou nebo druhou smluvní stranou je porušován zákon č. 40/1964 Sb.
4. Výpovědní lhůta začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
5. Pronajímatel může také od nájemní smlouvy odstoupit s okamžitou platností od této smlouvy po písemné výstraze, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká v souvislosti s hrubým porušováním nájemní smlouvy škoda, nebo mu hrozí značná škoda, nebo jestliže nájemce ač upomenut nezaplatil nájemné, nebo jeho část do splatnosti dalšího nájemného.

VII. 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. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené v oblasti pronájmu

se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

3. **Tato smlouva nahrazuje přílohu č. 1 část E smlouvy č. A 240 001 120 98, podle které byla provedena úhrada nájemného za období 1. 1. - 31. 3. 2007 (viz čl. III, odst. 2) a je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce jedno vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy a účinnost od 1. 10. 2007.**

4. Přílohy:

č. 1 Situační plánek pozemku

č. 2 Splátkový kalendář

V *Hradci Králové*, dne *1.9.2007*

28-08-2007
V Hradci Králové dne

Za nájemce:

Za pronajímatele:

XXX

Cerea,a.s.
Předseda představenstva

XXX

České dráhy,a.s.
Ředitel RSM Hradec Králové

Přílohu č. 1 této nájemní smlouvy považují České dráhy a.s. za své obchodní tajemství.

Přílohu č. 2 této nájemní smlouvy považují České dráhy a.s. za své obchodní tajemství.