

Správa železniční dopravní cesty,
státní organizace
Oblastní ředitelství Hradec Králové
Fotochemie Hradec Králové
IČ: 709 94 234

Nájemní smlouva č. 25/13 VS 6408002513

Smluvní strany:

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, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00
IČO: 709 94 234 DIČ: CZ70994234
zastoupena: [REDAKCE], ředitelem Oblastního ředitelství Hradec Králové
bankovní spojení: [REDAKCE], číslo účtu [REDAKCE]
variabilní symbol: 6408002513

adresa pro doručování písemností:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

Oblastní ředitelství Hradec Králové

Adresa: U Fotochemy 259, 501 01 Hradec Králové

Kontaktní osoba: [REDAKCE], tel. [REDAKCE], [REDAKCE], majetkové oddělení
Oblastní ředitelství Hradec Králové, e-mail: [REDAKCE] (dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

Město Nová Paka

se sídlem: Dukelské náměstí 39, Nová Paka, PSČ 509 24

IČO: 002 71 888 DIČ: CZ00271888

zastoupena: [REDAKCE], starostou

kontaktní osoba: [REDAKCE]

telefon: [REDAKCE]

číslo účtu, kód banky: [REDAKCE]

(dále jen nájemce)

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

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je část pozemku p.č. 4118/25 – pozemková parcela v k. ú. Nová Paka, zapsaného na LV č. 1620 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, č. ČSÚ 573248, na trati 1401 Chlumeck nad Cidlinou – Trutnov Poříčív, v žkm 70.524 – 70.765 vlevo, inventární číslo dle SAP IC6000304946 přenechaná výměra: 2 590 m² (dále jen „předmět nájmu“).

Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu.

Pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu.

2. Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 1. Přesný zakres předmětu nájmu je součástí projektové dokumentace ke stavbě, která je součástí podkladů pro Souhrnné stanovisko Správy železniční dopravní cesty, státní organizace č. j. 8580/13-OŘ HKR-150 ze dne 29.4.2013.

3. Nájemce nejdéle 14 dní před zahájením stavby písemně požádá správce majetku o předání předmětu nájmu. Stav předmětu nájmu bude uveden v zápise pořizovaném při předání a převzetí, který bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku.

Zápis bude pořizen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.

5. Správcovskou činnost vykonává: **Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Oblastní ředitelství Hradec Králové, U Fotochemy 259, 501 01 Hradec Králové** (dále jen „správce majetku“).

II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle Výpisu z Registru ekonomických subjektů ČSÚ v ARES oprávnění k činnosti: všeobecné činnosti veřejné správy.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu:

pozemek pod stavbou ve veřejném zájmu – stavba :

„ Nová Paka, Park u Skautského domu- návrh úprav a regenerace dětského hřiště „U žáby“,

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. Nájemné

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. odst. 1 této smlouvy nájemné ve výši 10,00 Kč/m²/rok, tj. za **2 590 m² pronajaté plochy pozemku v k.ú. Nová Paka 25 900,00 Kč/rok bez DPH (slovy: dvacetpěttisídevětset korun českých).**

2. Celkové roční nájemné ve výši 25 900,00 Kč bez DPH je splatné v pravidelných ročních splátkách, a to vždy nejdříve prvního dne daného roku a nejpozději do pátého dne daného roku na účet pronajímatele vedený [REDAKCE] číslo účtu [REDAKCE] pod variabilním symbolem 6408002513 dle splátkového kalendáře.

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

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

3. Předmět nájmu je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „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 nájmu s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky

z prodlení určené předpisy práva občanského.

6. Nájemcem vynaložené náklady na předmět nájmu jsou nákladem stavby uvedené v čl. II odst. 2, jiné úpravy předmětu nájmu nejsou dovoleny.

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

8. 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. Nájemce je povinen zdržet se užívání bez právního důvodu více nemovitostí pronajímatele či jejich částí, než činí předmět nájmu dle této smlouvy. 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 dodržet podmínky stanovené v Souhrnném stanovisku Správy železniční dopravní cesty, státní organizace č. j. 8580/13 – OŘ HKR-150, ze dne 22.5.2013, které je přílohou č. 2 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, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů bez náhrady újmy strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení 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 byl nájemce vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí z prodlení s provedením prací, může pronajímatel 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.

4. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, 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, pěstovat bez povolení domácí hospodářská zvířata, skladovat a manipulovat s ropnými látkami (netýká se podnikatelů s tímto předmětem podnikání).

Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá 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.

5. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži běžnou užitelskou údržbu

předmětu nájmu tj. zajištění pořádku a čistoty předmětu nájmu a v bezprostředním okolí a udržování v takovém stavu, aby nájemce nezačal příčinu k zakládání nepovolených skládek. V případě pochybností o tom, že náklady na uživatelskou údržbu předmětu nájmu jdou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce (včetně DPH v zákonem stanovené výši) jsou věcným plněním nájmného vedle sjednaného finančního nájmného ve smyslu následujícího odstavce 14 tohoto článku.

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

6. 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, ve znění pozdějších předpisů, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku nedohodne jinak.

7. 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), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

8. 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. Pokud se úřad během 15 dnů nevyjádří, je možné přistoupit k zásahu. Kácení vzrostlých stromů a zásahy do zeleně v chráněných územích je nutno řešit se státní správou formou správního řízení (rozhodnutí).

9. Tato smlouva nenahrazuje stavební povolení pro stavbu, které si je nájemce povinen zajistit před zahájením stavby.

10. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí bez ohledu na zavinění. 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 účelem nájmu.

11. Za škodu vzniklou na materiálu a majetku umístěném na předmětu nájmu nese pronajímatel odpovědnost.

12. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájmného 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, změnu sídla, změnu adresy pro doručování písemností, změnu bankovního spojení.

13. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost na předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele a tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele.

14. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec uživatelské údržby jsou věcným plněním nájmného vedle sjednaného finančního nájmného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad běžnou údržbu ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,00 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 má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

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 povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován);
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
- nájemce neprovedl úhradu nájemného po upozornění;
- nájemce užívá více, než činí předmět nájmu;
- nájemce nepožádá nejdéle 14 dní před zahájením stavby písemně správce majetku o předání předmětu nájmu;
- nájemce neposkytne pronajímateli součinnost nutnou k podpisu předávacího protokolu dle čl. I odst. 4 smlouvy.

2. Smluvní pokuta s vyklizením předmětu nájmu je sjednána v čl. VI. odst. 6 této smlouvy.

3. Pronajímatel má nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu.

VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu *neurčitou* s tříměsíční výpovědní lhůtou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu dle čl. I. odst. 4 této smlouvy.

2. Pokud smlouva nenabude účinnosti do 31. 12. 2016, pozbude platnosti od samého počátku.

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

Za podstatné porušení smluvní povinností nájemce se zejména považuje:

- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinností nájemce.

4. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční lhůtě v případě, že 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).

5. Výpovědní lhůta začíná plynout prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

6. 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. 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 trojnásobku denní sazby z 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.

7. Platnost smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

8. V případě, že nájemce neprovede úhradu nájemného v termínu dle smlouvy a příslušné nájemné nebude uhrazeno pronajímateli ani v náhradní lhůtě třiceti dnů, sjednává se, že marným uplynutím této lhůty nájemní vztah končí a nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit v pronajímatelem stanovené lhůtě (rozvazovací podmínka).

VII. Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy pro podstatné porušení smlouvy, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda, nebo jestliže nájemce užívá předmět smlouvy k jinému účelu, než byl v této smlouvě dohodnut, nebo užívá více, než činí předmět nájmu.

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 a dalších finančních nároků pronajímatele. 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 způsobenou škodu.

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, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

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. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny

nájemného v důsledku změny cenového věstníku MF a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předvídané (výpověď, apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

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

Přílohy: č. 1 Situační plánek
č. 2 Souhrnné stanovisko ke stavbě

V Hradci Králové dne 7.11.2013

Pronajímatel:

Nájemce:

Správa železniční dopravní cesty,
státní organizace
Obilná ulice 100, Hradec Králové
U Fotoáče 100, Hradec Králové

[redacted]
Správa železniční dopravní cesty,
státní organizace
ředitel OR Hradec Králové

Město Nová Paka
starosta

