



## SMLOUVA o nájmu pozemkové parcely č.2957004511

uzavřená mezi subjekty

Obchodní firma: **České dráhy, a.s.**  
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15  
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039  
zastoupena ve věcech smluvních: xxx  
České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha  
adresa pro doručování písemnosti: Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10  
xxx  
zastoupena ve věcech technických: 70994226  
IČ: CZ70994226  
DIČ: xxx  
bankovní spojení: xxx  
číslo účtu: xxx  
variabilní symbol: xxx

*(dále jen pronajímatel)*

**a**

**Středočeský kraj**  
sídlo: Zborovská 11, 150 21 Praha 5  
zastoupený: xxx  
IČ: 70891095  
DIČ: CZ70891095  
bankovní spojení:  
číslo účtu:

*(dále jen nájemce)*

### I. Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je pronájem pozemkové parcely v obci Poděbrady. Společnost České dráhy, a.s. (dále jen pronajímatel) je vlastníkem pozemku p.p.č. KN 4115/39 – inv. č. dle SAP:6000185415, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Nymburk pro obec a k.ú. Poděbrady na listu vlastnickém č. 161, ČSÚ 723495.

2. Konstatuje se, že pozemek p.p.č. KN 4115/39 bude zabrán pro realizaci stavby „Přemostění trati ČD, varianta K – Koutecká“ a to v tomto rozsahu.

- část pozemku p.č. 4115/39, inv.číslo dle SAP6000185415  
přenechaná výměra TZ – 1.011 m<sup>2</sup>, DZ – 15.632 m<sup>2</sup>

Celková výměra pronajímaného pozemku činí **16.643 m<sup>2</sup>**.

Investorem stavby je Středočeský kraj (dále jen nájemce).  
Tímto pronajímatel přenechává nájemci tento pozemek do nájmu.

3. Předmět smlouvy je vyznačen v záborovém elaborátu, který je nedílnou přílohou této smlouvy.

4. Pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu, využití pozemku dle KN je ostatní plocha.

5. Správcem pozemku je organizační složka pronajímatele: Regionální správa majetku Praha, Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10 (dále jen „správce majetku“).

6. Nájemce nejdéle 14 dní před zahájením stavby písemně požádá správce majetku o předání předmětu nájmu. Stav předmětu nájmu bude popsán v předávacím protokolu, sepsaném mezi nájemcem a správcem majetku. Zápis bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.

## **II. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci pozemkovou parcelu uvedenou v článku I. této smlouvy za účelem realizace a provozování přemostění trati, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu, a to ve smyslu projektové dokumentace stavby „Přemostění trati ČD, varianta K – Koutecká“.

2. 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.

3. Předmět nájmu nebude sloužit k vykonávání ekonomické činnosti.

## **III. Nájemné**

1. Nájemné se sjednává v souladu s výměrem MF č.01/2014 ze dne 22.11.2013, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, ve výši xxx Kč za 1 m<sup>2</sup> za rok.

2. Celkové roční nájemné za 16.643 m<sup>2</sup> ve výši xxx Kč je splatné v jedné roční splátce, a to vždy do 31.ledna příslušného roku. Nájemce se zavazuje platit nájemné bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. xxx, variabilní symbol č. xxx, vedený u Komerční banky, a.s. Praha. Na nájemné za poměrnou část roku 2014 bude vystaven daňový doklad.

3. Předmět nájmu je dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, (dále je „ZDPH“) osvobozen od daně na výstupu, neboť nájemce se nepovažuje dle §5 odst. 3 ZDPH považován 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. Dojde-li v době trvání nájmu ke změně nájemného na základě cenového předpisu, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, sjednaná výše ročního nájemného se bez dalšího mění v souladu s příslušným cenovým předpisem od jeho účinnosti.

7. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje, že nebude požadovat od pronajímatele žádné služby.

8. Smluvní strany sjednávají, že výše nájemného nebude snižována z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

## **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu, pokud nájemce plní své povinnosti vyplývající z této smlouvy řádně a včas.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné ve sjednané výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

3. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup a popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, z důvodu mimořádných událostí a živelných pohrom 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, která mu vznikne, 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 omezení užívání předmětu nájmu a hrozí nebezpečí z prodlení s provedením prací, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

4. Pronajímatel je v případě popsaném v bodu 3 povinen po dokončení oprav a údržby uvést předmět nájmu do původního stavu, tj. do stavu jako před opravou a údržbou na své náklady

5. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži obvyklou údržbu předmětu nájmu v rozsahu:

- případné odstraňování náletových křovin a stromů a jejich likvidace, za podmínek stanovených v odstavci 15 tohoto článku,
- zajišťování sjízdnosti a schůdnosti případných cest nacházejících se na předmětu nájmu ve všech ročních obdobích obvyklým způsobem,
- udržování průchodnosti případných odvodňovacích sběračů, kanalizačních a melioračních staveb.

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, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku nedohodne jinak.

7. Nájemce se zavazuje, že bude po dobu trvání nájemního vztahu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně.

8. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně závazných právních předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů atd. Nájemce odpovídá za škody způsobené po dobu výstavby při manipulaci se závadnými látkami. Dále se nájemce zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů.

9. Veškeré úpravy prováděné nájemcem na předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího písemného souhlasu pronajímatele. 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.

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

11. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody vzniklé jeho provozem

12. Za zboží a majetek umístěný na pronajatém pozemku nenese pronajímatel odpovědnost.

13. Tato smlouva nenahrazuje stavební povolení pro stavbu, které si je nájemce povinen zajistit před zahájením stavby. Nájemce se zavazuje dodržet technické podmínky stanovené při územním

a stavebním řízení, obsažené ve vyjádřeních pronajímatele a Správy železniční dopravní cesty, s.o.

14. 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. Za takovou změnu se považuje např. změna obchodní firmy, změna sídla, bydliště či místa podnikání, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení.

15. Případné zásahy do zeleně rostoucí na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen na základě příslušného oznámení popř. povolení příslušného orgánu státní správy s předchozím písemným projednáním se správcem majetku.

#### **V. Smluvní pokuta**

1. V případě porušení povinností stanovených nájemci v článku II. III. a IV. této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši xxx Kč za každý případ porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné k odstranění. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel účtovat i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

2. V případě porušení povinností pronajímatele stanovených v článku IV. odst. 1 a 4 této smlouvy je nájemce oprávněn účtovat pronajímateli smluvní pokutu ve výši xxx Kč za každý případ porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní pronajímatel závadný stav v termínu, který určil nájemce s přihlédnutím k obvyklé době potřebné k odstranění. Nárok nájemce na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo nájemce účtovat i opakovaně, pokud pronajímatel po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil nájemce.

2. Smluvní pokuta za prodlení s vyklizením předmětu nájmu je sjednána v čl. VI., odst.3.

#### **VI. Doba nájmu, právo stavby**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu. Nájemní smlouva skončí dnem vzniku práva stavby tj. dnem vkladu práva stavby do katastru nemovitostí nebo dnem vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Realizace stavby započala 10.4.2014.

2. Pronajímatel je oprávněn nájemní smlouvu vypovědět v jednoměsíční lhůtě:

- a) v případě prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc
- b) jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká v souvislosti s hrubým porušováním smlouvy škoda, nebo mu hrozí značná škoda

3. Nájemce je povinen v případě ukončení nájmu výpovědí dle předchozího odstavce uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k případným stavebním úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak a zajistit na své náklady případné provedení nápravných opatření (např. rekultivace). Vyklizený předmět nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Nájemce nemá při skončení nájmu právo požadovat od pronajímatele náhradu za případné zhodnocení plochy provedením úpravy jejího povrchu. Při prodlení s vyklizením předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou. Předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude provedeno formou písemného předávacího protokolu mezi nájemcem a správcem majetku, který bude podepsán oběma

smluvními stranami a každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

4. Pronajímatel a nájemce sjednávají, že pokud v průběhu stavby nedojde k prodeji části pozemku p.č. 4115/39 v k.ú. Poděbrady nájemci, tak nájemce vyzve pronajímatele nejpozději jeden (1) měsíc před předpokládaným termínem kolaudace stavby k uzavření smlouvy o úplatném zřízení práva stavby na 5 let. Vše úplat bude odpovídat pětinasobku ročního nájemného dle této nájemní smlouvy. V případě, že se během existující stavby nepodaří realizovat projev pozemku nájemci z příčin na straně pronajímatele, bude právo stavby pro nájemce zřízeno i opakovaně, vždy nejpozději ke dni skončení práva stavby podle předchozí smlouvy, na stejnou dobu a stejnou výši úplaty jako podle předchozí smlouvy o právu stavby a to až do doby realizace prodeje.

#### **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. Podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, odstoupení od smlouvy apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15-ti dnů ode dne jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení se všemi právními následky.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dva výtisky a nájemce též dva výtisky.

5. Smluvní strany trvají na písemné formě smlouvy i všech jejích dodatků.

6. Platnost a účinnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy, není-li stanoveno jinak.

7. Nájemce prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady Středočeského kraje č. 026-06/2013/RK ze dne 11.02.2013, čímž tento právní úkon Středočeského kraje splňuje podmínku požadovanou ust. § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), v platném znění.

Přílohy : č. 1 - záborový elaborát

v Praze, dne: .....

V Praze, dne.....