

Správa železniční dopravní cesty,
státní organizace

Správa dopravní cesty Liberec

Nákladní 459, 460 02 Liberec

IČ: 709 94 234, DIČ: CZ70994234

(13)

Nájemní smlouva č. 0038/10 o nájmu pozemkových ploch

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

IČ: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

jednající prostřednictvím své organizační jednotky – správce majetku

Správou dopravní cesty Liberec

se sídlem Liberec, Nákladní 459, poštovní příhrádka 51, PSČ 460 02

zastoupené ředitelem [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED], číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol: 6418003810

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

TERMIZO a.s., se sídlem Liberec, Dr. Milady Horákové 571, PSČ 460 06, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl B, vložka 793, zastoupená **předsedou představenstva panem Ing. Pavlem Bernátem**, [REDACTED], bytem Liberec 19, Vizovická 311, PSČ 460 08 a **členem představenstva panem Markem Heroldem**, [REDACTED], bytem Praha 10, Dolní Měcholupy, Za Kovárnou 422/19, PSČ 109 00.

IČ: 64650251

DIČ: CZ64650251

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

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

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je pozemková parcela v obci **Liberec**, se kterou pronajímatel hospodaří, zapsané na LV č. 154 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, v katastrálním území Horní Růžodol, č. ČSÚ 682250, a to:

- **p.č. 1140** – ostatní plocha, inventární číslo dle SAP 6000118397.

Předmětem této smlouvy je úprava právních vztahů při nájmu pozemkové parcely číslo 1140, **přenechaná výměra celkem: 1.771 m²** (dále jen „předmět nájmu“).

2. Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy, viz. příloha č. 1.

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

4. Stav předmětu nájmu bude popsán v předávacím protokolu, který se stane nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 3. Předání předmětu nájmu zajistí Správa dopravní

cesty Liberec, Odbor technického rozvoje, [REDAKCE], tel.: [REDAKCE]. Smluvní strany se dohodly, že protokolární předání předmětu nájmu bude provedeno nejpozději do 30.09.2010.

5. Správcovskou činnost vykonává: Správa dopravní železniční cesty, státní organizace, Správa dopravní cesty Liberec, Nákladní 459, poštovní příhrádka 51, 460 02 Liberec, (dále jen „správce majetku“).

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy pro účel užívání: **příjezdová komunikace**.
2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.
3. 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 nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy nájemné za: 1 m²90,-- Kč/rok, + DPH v zákonem stanovené výši.
2. **Celkové roční nájemné za 1.771 m² ve výši 159.390,-- Kč**, slovy **jednostopadesátdevět-tisíctřístadevadesátkorunčeských, + DPH v zákonem stanovené výši**, je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na účet pronajímatele vedený [REDAKCE]:
číslo účtu: [REDAKCE]
variabilní symbol: **6418003810**
a to vždy **15. dne prvního měsíce čtvrtletí** příslušného roku dle splátkového kalendáře, který bude nedílnou součástí této smlouvy viz. příloha č. 2.
3. 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 placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli. Pokud vznikne při ukončení smlouvy přeplatek na nájemném, který bude vrácen poštovní poukázkou, sníží se částka k vrácení o výši poštovného a nákladů s tím spojených.
4. Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného sjednaly smluvní strany úrok z prodlení určený aktuálně platným občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
5. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že se stal plátcem daně z přidané hodnoty (DPH). V tom případě, se nájemné zvýší o tolik %, kolik bude sazba DPH stanovená zákonem od data, které určí v souladu se zákonem pronajímatel. Pronajímatel současně zašle doporučeným dopisem nájemci úpravu splátkového kalendáře nájemného.
6. Sjednaná výše ročního nájemného 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 dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ nebo míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI-Consumer Price Index) za předchozí rok 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 výše uvedeným způsobem. 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 na oznámenou úpravu nájemného přistoupit a 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 příslušného roku.

7. Smluvní strany sjednávají, že výše nájemného nebude snižována z důvodů negativních vlivů provozu železnice.
8. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.
9. Ze sítí pronajímatele žádné energie ani média poskytovány nejsou.
10. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec obvyklého udržování, jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu, v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou, nájemce je povinen plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy řádně a včas.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen umožnit vstup a popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodů 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 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. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži obvyklou údržbu předmětu nájmu v rozsahu:
 - sekání trávy a její likvidace,
 - odstraňování náletových křovin a stromů a jejich likvidace, za podmínek stanovených v odstavci 12. tohoto článku,
 - zajišťování sjízdnosti a schůdnosti v případě vlastní potřeby obvyklým způsobem,
 - udržování průchodnosti odvodňovacích sběračů, kanalizačních a melioračních staveb.

5. 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.
6. Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. V případě vyvíjení činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím (viz. zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění) nájemce na své náklady vypracuje předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.
7. 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 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 a zajistit na vlastní náklady provedení potřebných sanačních prací. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí z obecně závazných právních předpisů v oblasti životního prostředí.
8. Veškeré úpravy prováděné nájemcem na předmětu nájmu této smlouvy vyžadují výslovného předchozího souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu v seznamu, jak je předloží v žádosti nájemce. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy na předmětu nájmu pouze po předchozím 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.
9. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost na předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnosti pronajímatele.
10. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody vzniklé jeho provozem, jakož i za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se na předmětu nájmu se souhlasem nájemce. Nájemce se zavazuje dbát, aby se na předmětu nájmu nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.
11. Za materiál a majetek umístěný na pronajatém předmětu nájmu nese pronajímatel odpovědnost.
12. Případné zásahy do zeleně na předmětu nájmu, 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).
13. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není ze strany pronajímatele střežen ani hlídán.
14. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku nájemce způsobené živelnou událostí ani zaviněním třetí osobou.
15. 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 takovouto

změnu druhé smluvní straně, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Za takovouto změnu se považuje např. změna obchodní firmy, změna sídla, bydliště či místa podnikání, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení.

16. Nájemce se zavazuje likvidovat odpady vzniklé v souvislosti s užíváním předmětu nájmu ekologickým způsobem na vlastní náklady.
17. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady úklid okolí pozemkové plochy, tzn. především úklid všech odpadů, vzniklých jeho činností. V případě vlastní potřeby je nájemce povinen z přístupové cesty k pozemkové ploše a z ní odstraňovat sníh a led a provádět její posyp.
18. Nájemce se zavazuje, že užíváním předmětu nájmu nebude poškozována drážní zařízení, rušen železniční provoz a dotčena práva ostatních zákazníků dráhy. Dále se nájemce zavazuje neobtěžovat okolí hlukem, zápachem, apod. Nájemce nesmí omezovat přístup k ostatním drážním nemovitostem, jiným stavbám a zařízením.
19. Nájemci není dovoleno pobývat ve vyhrazeném prostoru dráhy mimo pronajatou pozemkovou plochu.

V. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,-- 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.

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 povinnosti nájemce vyplývající z této smlouvy,
 - nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu,
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání,
 - nájemce neprovedl úhradu nájemného po písemném upomenutí.
2. Smluvní pokuta s vyklizením předmětu nájmu je sjednána v čl. VI., odst. 5.
 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 určil pronajímatel.
 4. Smluvní pokutu se nájemce zavazuje uhradit do 30-ti dnů ode dne, kdy mu bude doručena písemná výzva od pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo druhé smluvní strany na náhradu škody, která vznikla v důsledku porušení povinností, jejíž splnění bylo zajištěno smluvní pokutou.

VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou s účinností od 1. října 2010** s tříměsíční výpovědní lhůtou.
2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, v případě, že nájemce porušil podstatným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Za podstatné porušení smluvních povinností nájemce se považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části, o více jak jeden měsíc,
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinností nájemce.

3. 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).
4. Výpovědní lhůta začíná plynout prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
5. 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 je povinen 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 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.

VII. Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy po písemné výstraze, jestliže nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda, 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, nebo pokud nedojde k dohodě dle čl. IV., odst. 3 této smlouvy.
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. 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 škodu způsobenou zaviněním na straně nájemce.

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 tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona 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 předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s dodejkou, 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 15-ti dnů ode dne jejího uložení bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.
5. Smlouva je platná dnem podpisu obou smluvních stran.
6. Nájemce souhlasí s uváděním osobních údajů v souvislosti s touto smlouvou.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce jedno vyhotovení smlouvy.
8. Přílohy: č. 1 Situační plánec, č. 2 Splátkový kalendář, č. 3 Předávací protokol

V Liberci, dne: 15.09.2010

V PRAZE, dne: 21.9.2010

Pronajímatel

Nájemce

[redacted]
ředitel
Správy dopravní cesty Liberec
Správa železniční dopravní cesty,
státní organizace
Správa dopravní cesty Liberec
Nákladní 459, 480 02 Liberec
IČ: 70994234, DIČ: CZ70994234
(13)

Pavel Bernát
představenstva
TERMIZO a.s.

pan Marek Herold
člen představenstva
TERMIZO a.s.