

# N á j e m n í   s m l o u v a

Č. sml.: 26/98

## Ředitelství silnic a dálnic ČR

Se sídlem Na Pankráci 546/56, 145 05 Praha 4 - Nusle

Zastoupené

IČO: 65993390    DIČ: 004-65993390

Bank. spojení:

Č. účtu:

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

## Benzina, a.s.

Se sídlem Trojská 13A, 182 00 Praha 8

Zastoupená

IČO: 60193328

Bank. spojení:

Č. účtu:

(dále jen nájemce) na straně druhé

u z a v ř e l y  
dnešního dne tuto

## n á j e m n í   s m l o u v u

podle § 663 a násl. zák. č. 40/64 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků  
(občanský zákoník)

### I.

- (1) Pronajímatel prohlašuje, že ČR je, na základě kupních smluv, vlastníkem a vykonává právo hospodaření k pozemkovým parcelám č.parc. ~~273/10~~ a ~~273/13~~ v k.ú. ~~Keblice~~. Dále dle smluv č.j. 14493/95-32-K1 ze dne 10.1.1996 a č.j. 18562-32\_Stř ze dne 18.1.1995 získal převodem právo hospodaření k pozemkům č. parc. ~~273/11~~ a ~~273/9~~ v k.ú. ~~Keblice~~ a na základě nájemních smluv č.j. 14404/95-32-K1 a 9314/96-32-K1, uzavřených s PF ČR vykonává právo výstavby k pozemku parc. č. ~~282/1~~ v k.ú. ~~Sířejovice~~ a k pozemku parc. č. ~~273/2~~ v k.ú. ~~Keblice~~. Výše uvedené pozemky jsou použity pro výstavbu dálniční odpočívky D8 Sířejovice (km 43,900) vlevo.

- (2) V souladu se soutěžními podmínkami č.j. 6260/98-5300 ze dne 1.4.1998 byla část pozemků odpočívky D8 Sirejovice vlevo poskytnuta v přesně vymezeném prostoru odpočívky pro výstavbu obslužných zařízení - čerpací stanice PH a motorestu. Právo výstavby a provozování těchto obslužných zařízení na této odpočívce získal nájemce na základě výběrového řízení (viz č.j. 6260/98-5300 ze dne 1.6.1998), sdělení ze dne 8.6.1998 a na základě předložené nabídky nájemce ze dne 20.5.1998.
- (3) Pronajímatel touto smlouvou nájemci pronajímá, a to na základě výběrového řízení z 1.6.1998, části stavebních pozemků dálniční odpočívky D8 Sirejovice (km 43,900) vlevo, a to v přesně vymezeném prostoru, dle situace odpočívky Sirejovice vpravo, zpracované v rámci podkladů pro veřejnou obchodní soutěž z 12/97 a.s. Pragoprojekt. Tyto pronajaté prostory odpočívky budou nájemcem zastavěny stavbou čerpací stanice PH a LPG o rozsahu nejméně sedmi výdejních stojanů a dále kioskem, kde budou v prodeji autopotrěby, balené potraviny a nápoje a motorestem s dostatečně kapacitním sociálním zařízením, sloužícím pro všechny účastníky dálničního provozu. Dále nájemce zřídí i veškerá související zařízení obslužných objektů, kterými jsou zejména vodovodní přípojka, splašková a dešťová kanalizace, plynová přípojka, trafostanice včetně elektro přípojky, osvětlení vymezených ploch pro OZD, připojení na telefonní síť, vegetační úpravy ve vymezeném prostoru OZD a tyto zelené plochy vybaví stolky a lavičkami, jakož i nutnými koši a kontejnery na odpad. Nájemce tyto části pozemků, určených pro výstavbu obslužných a podmiňujících objektů do nájmu a užívání přijímá.
- (4) ~~Po dostavbě obslužných a podmiňujících objektů nechá nájemce tyto objekty geometricky zaměřit, a to včetně inženýrských sítí v souřadnicích. Tento geometrický plán předá nájemce do jednoho měsíce po kolaudaci objektů pronajímateli. Všechny postavené a zřízené objekty zůstávají ve vlastnictví a užívání nájemce, který je povinen provádět na své náklady jejich údržbu, opravy, či případné rekonstrukce.~~
- (5) Nájemce při výstavbě obslužných a podmiňujících objektů bude respektovat vymezené území a vyznačená napojovací místa sítí i komunikací odpočívky. Zároveň bude při výstavbě respektovat veškerá projednání výstavby obsažená v podkladech pro veřejnou soutěž na využití této velké dálniční odpočívky, podmínky územního, stavebního a vodohospodářského rozhodnutí, hygienická rozhodnutí i veškeré obecně závazné normy a právní předpisy.
- (6) Pronajímatel touto smlouvou poskytuje nájemci části pozemků odpočívky i pozemků v jejím okolí, jež má v právu hospodaření a které jsou nutné pro zřízení inženýrských sítí a dalších podmiňujících objektů obslužných zařízení odpočívky. Výstavba těchto objektů a sítí bude provedena v souladu se schválenou projektovou dokumentací.

## II.

### (1) Nájemce se zavazuje, že:

- a) stavba obslužných a podmiňujících objektů odpočívky bude ukončena do 31.10.1999 a obslužné objekty budou uvedeny do provozu k tomuto datu;

- b) zajistí evropský standard poskytovaných služeb;
  - c) na své náklady převezme protokolárně po dokončení do užívání, údržby a provádění oprav veškeré objekty, které na odpočívce zřídil pronajímatel. O pozemky odpočívky se zavazuje pečovat tak, aby byla neustále udržována zeleň ve formě sadové úpravy, v řádném stavu se nacházely parkovací plochy, komunikace, veškerá dopravní značení a sítě. Rovněž se zavazuje převzít do správy dešťové nádrže odpočívky a tyto řádně na své náklady provozovat a udržovat;
  - d) zajistí na své náklady oddělení odpočívky od dálničního provozu oplocením a toto oplocení bude řádně udržovat a opravovat;
  - e) zabezpečí na svůj náklad úklid ploch pozemků odpočívky a zimní údržbu komunikací a chodníků odpočívky. Dále odvoz pevného a tekutého odpadu;
  - f) zabezpečí na ploše odpočívky takové provozní a jiné podmínky, aby byla zajištěna ochrana životního prostředí;
  - g) převezme právní a finanční odpovědnost pro případ, že by byl pronajímatel penalizován za znečištění odpadních i podzemních vod a půdy, způsobené přítokem znečištěných odpadních vod od objektů zřízených nájemcem a zneškodní odpady kategorie zvláštní a nebezpečné (ZN), které vzniknou v prostoru odpočívky. Rovněž zajistí zneškodňování těchto odpadů z usazovacích dešťových nádrží a ČOV. Tuto činnost zabezpečuje nájemce v souladu s právními předpisy upravujícími odpadové hospodářství;
  - h) umožní všem účastníkům dálničního provozu využití parkovací plochy a hygienických zařízení OZD pro odpočinek, občerstvení a osobní hygienu;
  - i) ze svého bude hradit náklady na energii, vodu a plyn pro svou provozní a obchodní činnost. Ohledně veřejného osvětlení parkovišť a veřejných komunikací bude zřízen samostatný měřič a náklady na energii budou hrazeny pronajímatelem;
  - j) zajistí pro účastníky dálničního provozu nepřetržitý provoz hygienického zařízení a ČSPH, podle vývoje poptávky nepřetržitý provoz motorestu (snack baru), s výhradou přerušení provozu vnučeného vyšší mocí, či opravou nebo rekonstrukcí;
  - k) garantuje na objekty OZD a podmiňující objekty navazující na objekty zajišťované pronajímatelem záruční dobu pět let od převzetí těchto objektů od dodavatele.
- (2) V případě porušení povinností vyplývajících z čl. II., odst. (1), písm. a) - k), pronajímatel písemně vyzve nájemce k odstranění nedostatků v přiměřené lhůtě. Nájemce se zavazuje, že neodstraní-li ve stanoveném termínu zjištěné nedostatky, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Nájemce není povinen platit smluvní pokutu, jestliže prodlení nezpůsobil svým zaviněným chováním.
- (3) Pronajímatel se zavazuje:
- a) umožnit přístup z dálnice k pronajatému pozemku s výjimkou případu, kdy příslušný úsek dálnice bude uzavřen z důvodu oprav, rekonstrukce, popř. havárie nebo vyšší mocí. Pro případ oprav a rekonstrukce učiní však taková opatření, aby omezení provozu ČSPH bylo podle možnosti minimalizováno. Pronajímatel je povinen písemně oznámit nájemci termín a dobu po kterou

- bude odpočívka uzavřena, a to nejpozději dva měsíce před termínem uvažovaného uzavření, mimo situace vzniklé havárií nebo vyšší mocí;
- b) zajistit po dobu trvání nájemní smlouvy údržbu a úklid přístupových komunikací k ploše vyznačené pro užívání, včetně paralelní průjezdové komunikace odpočívkou, a to dle pořadí důležitosti stanoveném v § 46, vyhl. 104/97 Sb., prováděcí zákon o pozemních komunikacích;
- c) neumožnit na této odpočívce výstavbu a provozování dalších obslužných objektů stejného obchodního zaměření.
- d) nesouhlasit s vybudováním odpočívky vybavené čerpací stanicí a (nebo) stravovacím zařízením na stejné straně dálnice ve vzdálenosti do 25 km od km 43.9 - D8

- (4) Stavby obslužných objektů ČSPH, motorestu (snack baru) a dalších podmiňujících objektů spojených se zemí pevným základem a pořízených nájemcem, popř. podnájemcem, zůstanou ve vlastnictví osoby, která jí zřídila. Nájemce, popř. podnájemce obstará vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Pronajatý pozemek však zůstává nadále ve vlastnictví českého státu s právem hospodaření pronajímatele.

### III.

- (1) ~~Roční nájemné~~ se s účinností uvedení obslužných zařízení do provozu, ~~vždy však od 1.1.1999~~ sjednává následovně:

- |                                    |   |              |
|------------------------------------|---|--------------|
| • za objekt ČSPH a LPG             | - | 750.000,- Kč |
| • za objekt motorestu (snack baru) | - | 350.000,- Kč |

Celkové roční nájemné bude tedy činit částku 1,100.000,- Kč (slovy: jedenmilión-jednostotisíc korun českých) ročně. ~~Výše nájemného je v souladu s předloženou nabídkou nájemce.~~

- (2) Ve stanovené částce je obsažena i náhrada za poskytnutí užívacího práva k provozuschopným objektům technické vybavenosti vybudovaným na této odpočívce pronajímatelem (části inženýrských sítí využitě nájemcem).
- (3) Nájemné je splatné ve dvou stejných splátkách, vždy ke dni 15.5. a 15.11. každého roku převodem na účet pronajímatele. Valorizace nájemného dle čl. III., odst. (4) se provádí každoročně, vždy s platbou nájemného k 15.11. příslušného roku.
- (4) Nájemné dle čl. III., odst. (1) se bude s ročním zpožděním valorizovat v závislosti na růstu inflace zjištěné dle vyhlášených údajů Českého statistického úřadu, tzn. k části splatného nájemného se každoročně k 15.11. připočítá stanovená inflace v procentech za předcházející rok. Takto přepočítané nájemné s inflací se stává základem pro výši nájemného za následující rok.
- (5) Nájemce se zavazuje po dobu účinnosti této smlouvy platit daně, popř. poplatky, k jejichž platbám je povinen podle platných právních předpisů. Za tímto účelem se nájemce zavazuje splnit registrační a ohlašovací povinnost vůči správci daně z nemovitosti dle platných daňových předpisů.

- (6) V případě, že bude ze strany pronajímatele prokazatelně vytvořena překážka v prodeji či znemožněn provoz obslužných zařízení dle ustanovení této smlouvy na dobu delší než 24 hodin, zejména zamezením příjezdu k obslužným zařízením, zavazuje se pronajímatel k odsouhlasení poměrného snížení ročního nájemného za dobu, kdy nájemce z těchto důvodů nebude moci obslužná zařízení provozovat. Podmínkou přiznání nároku na snížení nájemného je, že nájemce tento nárok písemně uplatní do jednoho měsíce od doby, kdy k této události došlo.

#### IV.

- (1) Nájemce je oprávněn předmět nájmu podle této smlouvy podpronajmout. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně do vlastních rukou s návratkou časový okamžik podnájmu. Souhlas pronajímatele k tomuto podnájmu platí za udělený, pokud pronajímatel do čtyř týdnů po obdržení oznámení nevyjádří písemně nesouhlas s tímto podnájmem s uvedením důležitých důvodů, které musí spočívat v osobě nebo činnosti podnájemce.
- (2) Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou, do 31.12.2048.
- (3) Po skončení doby účinnosti této smlouvy má nájemce přednostní právo na uzavření další nájemní smlouvy. Toto své přednostní právo musí však uplatnit nejpozději dvanáct měsíců před uplynutím doby uvedené v odst. (2).
- (4) V případě převodu vlastnického práva k obslužným objektům nájemce v době sjednaného nájmu z nájemce na jinou právnickou nebo fyzickou osobu, se nájemce zavazuje v rámci smlouvy o převodu zajistit převod práv a povinností z této nájemní smlouvy na svého právního nástupce. Za splnění této podmínky se pronajímatel zavazuje uzavřít s právním nástupcem nájemce nájemní smlouvu obdobnou.

#### V.

Pronajímatel může tuto nájemní smlouvu i po dobu její účinnosti vypovědět, jestliže nájemce:

- a) užije pronajatého pozemku k jinému účelu než stanovenému v čl. I. této smlouvy a tento závadný stav neodstraní přes písemné upozornění;
- b) nezaplatí dlužné nájemné ani do čtrnácti dnů po obdržení písemné upomínky o zaplacení tohoto dlužného nájemného. Tato upomínka bude zaslána pronajímatelem na poslední známou adresu nájemce doporučeným dopisem s návratkou. Jestliže dlužné nájemné nebude zaplaceno ani v této dodatečné lhůtě, považuje se tato upomínka za výpověď této smlouvy. V případě, že bude nájemné zaplaceno nájemcem opožděně, je povinen zaplatit příslušný úrok z prodlení a smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z opožděné splátky;
- c) hrubým způsobem jinak zaviněně poruší závazky plynoucí z této smlouvy a tento závadný stav neodstraní přes písemné upozornění.

## VI.

Nájemce je oprávněn tuto smlouvu i po dobu její účinnosti vypovědět, jestliže:

- a) trvale pozbude oprávnění, nezbytné pro výkon činnosti, která je účelem této smlouvy, či mu nebudou udělena příslušná stavební povolení nebo jiná rozhodnutí podmiňující výstavbu obslužných objektů;
- b) pronajímatel hrubým způsobem poruší závazky, plynoucí z této smlouvy a tento závadný stav neodstraní přes písemné upozornění;
- c) v případě trvalého odklonu dálnice nebo v případě její uzavírky, znemožňující přístup k objektům vybudovaným na pronajatém pozemku, po dobu delší než šest měsíců.

## VII.

Výpovědní lhůta je pro obě strany stejná, činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž písemná výpověď došla druhé straně.

## VIII.

- (1) V případech uvedených v čl. V. je pronajímatel oprávněn učinit taková opatření, aby bylo zrušeno povolení k připojení areálu objektů na dálniční tah D8 a zamezeno toto dopravní napojení a obslužné zařízení využívat.
- (2) Výpověď smlouvy dle čl. V. a VI. nezbavuje strany nároku škody dle občanského zákoníku.
- (3) V případě vypovězení smlouvy ze strany pronajímatele, nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je nájemce povinen při respektování zákonných zájmů případného zástavního věřitele odstranit stavby postavené na pronajatých pozemcích do šesti měsíců ode dne, kdy k tomu byl pronajímatelem písemně vyzván. Pokud se nenajde alternativní provozovatel objektů nájemce do tří měsíců ode dne ukončení smlouvy, je pronajímatel povinen neprodleně oznámit nájemci, zda požaduje odstranění staveb ve vlastnictví nájemce, které se nacházejí na odpočívce, či zda požaduje jejich bezúplatný převod do svého vlastnictví. Neobdrží-li nájemce nejpozději do desátého dne po uplynutí shora uvedené tříměsíční lhůty toto pronajímatelovo oznámení, má se za to, že pronajímatel požaduje odstranění staveb. Pozemky budou předány vzhledem ke kontaminaci v takovém stavu, v jakém se nacházely v době jejich převzetí.

## IX.

- (1) Pokud by se v důsledku změny českých právních předpisů stala některá ustanovení této smlouvy neplatnými, není tím dotčena platnost a účinnost ustanovení ostatních. Případná takto vzniklá mezera v právních povinnostech smluvních stran se doplní v souladu se smyslem a účelem této smlouvy tak, aby smlouva odpovídala právním

předpisům, ekonomickému cíli a podnikatelskému záměru smluvních stran, jakož i zásadám poctivého obchodního styku.

- (2) Práva a povinnosti smluvních stran, která nejsou touto smlouvou výslovně upravena, řídí se ve věcech nájmu občanským zákoníkem.
- (3) Tato smlouva může být změněna nebo doplněna jen se souhlasem obou smluvních stran, změna nebo doplnění vyžaduje ke své platnosti písemné formy.

#### X.

- (1) Tato smlouva je sepsána v sedmi stejnopisech, které mají stejnou platnost a z nichž tři obdrží nájemce a čtyři pronajímatel. Její nedílnou součástí je investorský záměr odpočívky D8 „Šiřejovice vlevo“ s vyznačením plochy pro užívání a údržbu, zpracovaný nájemcem v nabídce z 05/98). Dále geometrický oddělovací plán postavených objektů a projektová dokumentace skutečně provedené stavby (tyto dva dokumenty budou přiloženy po svém zpracování).
- (2) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu.
- (3) Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání a že si ji přečetly. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne: - 3 -09- 1998

Pronajímatel:

Nájemce: