

N á j e m n í s m l o u v a č. 13/12 o nájmu pozemku VS 6408011312

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, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00
IČ: 709 94 234 DIČ: CZ70994234
zastoupena: [REDACTED], náměstkem ředitele pro ekonomiku
Oblastního ředitelství Hradec Králové
bankovní spojení: [REDACTED], číslo účtu [REDACTED]
variabilní symbol: 6408011312

adresa pro doručování písemností:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace
Oblastní ředitelství Hradec Králové
Adresa: U Fotochemy 259, 501 01 Hradec Králové
Kontaktní osoba: [REDACTED], tel. [REDACTED], majetkové oddělení
Oblastní ředitelství Hradec Králové,
e-mail: [REDACTED]
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

PARAMO, a. s.
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 992
sídlo: Pardubice, Přerovská čp. 560, PSČ 530 06
IČO: 481 73 355 DIČ: CZ699000139
Bankovní spojení: [REDACTED], číslo účtu: [REDACTED]
Jménem společnosti jednájí: Ing. Milan Kuncif – předseda představenstva
Ing. Jindřich Bartoníček – místopředseda představenstva
(dále jen nájemce)

*Smluvní strany uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb. a zákona 40/1964 Sb., občanský
zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu*

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je stavební parcela č. 829, inventární číslo dle SAP IC5000338219, o výměře 1 672 m², zapsaná v žkm 2,040 – 2,116 vlevo k trati Pardubice - Liberec, se kterou pronajímatel hospodaří, zapsaná v LV č. 716 na Katastrálním úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice, v katastrálním území Svítkov č. ČSÚ 718033, (dále jen „předmět nájmu“). Stavební parcela je oplocená a na její části stojí stavba nájemce, zapsaná na LV č. 11610.

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

2. Předmět nájmu je vyznačen v kopii katastrální mapy, která je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č 1.

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

4. Stav předmětu nájmu vyhovuje účelu a předmětu smlouvy a bude konkrétně popsán 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 pronajímatel.

5. Správcovskou činnost vykonává:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

Oblastní ředitelství Hradec Králové

Adresa: U Fotochemy 259, 501 01 Hradec Králové

(dále jen „správce majetku“).

II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 992, oprávnění k podnikání:

Výroba a zpracování paliv a maziv a další dle výpisu z OR

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

pozemek pod stavbou ve vlastnictví nájemce a manipulační plocha,

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 **40,00 Kč/m²/rok, za 1 672 m² pronajaté plochy pozemků**

**tj. 66 880,00 Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši
(slovy šedesátšesttisícosmsetosmdesátkorun českých) + DPH.**

2. Celkové roční nájemné za 1 672 m² ve výši **66 880,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, a to vždy nejdříve prvního dne daného čtvrtletí a nejpozději do pátého dne prvního měsíce daného čtvrtletí na účet pronajímatele vedený u [REDAKCE], číslo účtu [REDAKCE] pod variabilním symbolem 6408011312 dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy a je zároveň nedílnou součástí této nájemní smlouvy.**

Nájemce není oprávněn provést úhradu nájemného na účet pronajímatele dříve, než prvního dne daného čtvrtletí, přičemž datem uskutečnění zdanitelného plnění je stanoven první den

daného čtvrtletí. Pronajímatel je oprávněn odmítnout úhradu nájemného provedenou dříve, než je sjednáno v tomto ustanovení.

První splátka nájemného ve výši **5 573,33 Kč + DPH v zákonem stanovené výši** za období od 1. 12. 2012 do 31. 12. 2012 je splatná **dne 15. 12. 2012** na účet číslo **██████████** pod variabilním symbolem 6408011312.

3. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj., že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonné úroky z prodlení.

5. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli celou pokutu, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu, a nahradit veškerou vzniklou škodu.

6. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, neboť k této skutečnosti bylo již přihlédnuto při sjednání nájemného.

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.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

3. Předmět nájmu se nachází v sousedství provozovaných staničních kolejí. Nájemce se zavazuje svojí činností neohrozit ani neomezit bezpečnost a plynulost železničního provozu a nenarušit volný schůdný prostor a manipulační prostor.

4. Pronajímatel (Správa elektrotechniky a energetiky) upozorňuje, že se v blízkosti předmětu nájmu nachází trasa kabelů NN – cca 8 m od osy traťové koleje. V případě jakéhokoliv přiblížení do ochranného pásma této trasy kabelů je nájemce (či třetí osoby zdržující se na předmětu nájmu) povinen zažádat pronajímatele o vyjádření a jeho podmínkami se řídit.

5. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu integrovanému záchrannému systému a 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 nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí 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.

6. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži běžnou uživatelskou údržbu předmětu nájmu

- sekání trávy a její likvidace, odstraňování náletových křovin a stromů a jejich likvidace, za podmínek stanovených v odstavci 16 tohoto článku;
- zajišťování sjízdnosti a schůdnosti ve všech ročních obdobích obvyklým způsobem;
- udržování průchodnosti odvodňovacích sběračů, kanalizačních a melioračních staveb;
- zajištění pořádku a čistoty na 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 jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odstavce 18.

7. 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.

8. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu 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.

9. 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 pronajímateli do 30 dnů od doručení výzvy k úhradě částku rovnající se výši poplatku, pokutě a či sankce udělené pronajímateli jako vlastníkovu předmětné nemovitosti formou rozhodnutí orgánu státní správy, a to včetně nákladů řízení.

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.

10. 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 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 v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

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

12. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu.

Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatých prostorech nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

13. Za škodu vzniklou na majetku umístěném na předmětu nájmu nese pronajímatel odpovědnost.

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 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 obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností, změnu bankovního spojení.

15. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.

16. Případné zásahy do zeleně na pronajatém pozemku, vyjma sekání trávy a odstraňování náletových křovin, 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).

17. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo činnosti uvedené v odst. 5 tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné nájemcem na předmětu nájmu vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.

18. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec uživatelské údržby jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Nedal-li pronajímatelem 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 pronajímatelem oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5 000,00 Kč za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatelem s přihlédnutím k obvyklé době potřebné k odstranění.

Smluvní pokutu má právo pronajímatelem uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatelem.

Smluvní pokutu je pronajímatelem 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 pronajímatelem předmět nájmu do podnájmu;
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
- nájemce neprovedl úhradu nájemného po upozornění.

2. Smluvní pokuta s vyklizením předmětu nájmu je sjednána v čl. VI. odst. 5.

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

VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu *neurčitou* s účinností od 1. 12. 2012 s tříměsíční výpovědní lhůtou.

2. Pronajímatelem 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 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. Pronajímatelem může smlouvu vypovědět v jednoměsíční lhůtě v případě, že pronajímatelem 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, tj. ke dni uzavření této smlouvy, 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 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.

6. Platnost smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45 zákona č. 92/1991 Sb., v platném znění.

7. 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 bez právního důvodu jiné nemovitosti vlastníka či jejich částí, nebo jestliže, ač upomenut, nezaplatil nájemné nebo jeho část do splatnosti dalšího nájemného.

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 inflací a úpravy 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 berou na vědomí, že veškeré právní úkony adresované druhé smluvní straně nabývají účinnosti dnem doručení na adresu, kterou si pro účely doručování v záhlaví této smlouvy označily jako sféru své dispozice, a to bez ohledu na skutečnost, kdy se druhá strana fakticky s právním úkonem seznámí. Tudíž právní úkon je dokonán již samotným doručením na adresu uvedenou ve smlouvě.

Sféra dispozice je pro účely této smlouvy totožná s adresou pro doručování, pokud strany neuvedou jinak.

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

Příloha č. 1: Kopie katastrální mapy

č. 2: Splátkový kalendář č. 1

V Hradci Králové dne 15. 11. 2012

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Správa železniční cesty,
státní organizace
Oblastní ředitelství Hradec Králové

.....
náměstek ředitele pro ekonomiku

Správa železniční dopravní cesty,
státní organizace
Oblastní ředitelství Hradec Králové
U Fotochemy 259, 501 01 Hradec Králové
IČ: 70994234, DIČ: CZ70994234
(22)

.....
PARAMO, a. s.
Ing. Milan Kuncíř
předseda představenstva

.....
PA
Ing.
mí. j. tva