

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. E618-S-3089/2021/Str, č. j.: 21939/2021-SŽ-SSZ-OMV1

dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“)

Smluvní strany:

**Česko - saské přístavy s.r.o.**

sídlo: Loubská 704/9, 405 02, Děčín 1

IČ: 646 18 358

Spisová značka OR: C 19397 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem

zastoupena: Ing.Heiko Loroffem – jednatelem společnosti

číslo účtu: [REDACTED]

(dále též „**Pronajímatel**“)

a

**Správa železnic, státní organizace**

sídlo: Praha 1 - Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 11000

IČ: 709 94 234

Spisová značka OR: A 48384 vedená u Městského soudu v Praze

zastoupená Ing. Mojmírem Nejezchlebem, náměstkem generálního ředitele pro modernizaci dráhy

**Korespondenční adresa:**

Adresa pro doručování:

Správa železnic, státní organizace

Stavební správa západ

Sokolovská 1955/278, 190 00 Praha 9

**Adresa pro zaslání daňového dokladu:** ePodatelnessz@spravazeleznic.cz

(dále též „**Nájemce**“)

a

obchodní společnosti sdružené do společnosti s názvem „**Společnost most Prostřední Žleb**“, se sídlem STRABAG Rail a.s., Železničářská 1385/29, Střekov, 400 03 Ústí nad Labem v souladu se Smlouvou o společnosti ze dne 01.02.2021 uzavřenou dle ust. §2716 a násl. zákona č.89/20212 Sb., občanského zákoníku, v platném znění:

**STRABAG Rail a.s. – správce společnosti**

se sídlem: Železničářská 1385/29, Střekov, 400 03 Ústí nad Labem

IČO: 254 29 949, DIČ: CZ25429949

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem,

spisová značka B 1370

bank. spojení: [REDACTED]

zastoupena: Ing. Jakubem Svobodou, předsedou představenstva a Ing. Lubošem Tomáškem, členem představenstva

a

**DT Mostárna, a.s. - společník**

se sídlem: Prostějov, Dolní 100, PSČ 797 11,

IČO: 277 01 042, DIČ: CZ27701042

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,

spisová značka B 4709

bank. spojení: [REDACTED]

zastoupena: Ing. Jiřím Schulmeisterem, předsedou představenstva a Ing. Janem Furišem, místopředsedou představenstva

a

**STRABAG AG - společník**

Společnost založena a existující dle práva Rakouské republiky, se sídlem Ortenburgerstrasse 27, 9800 Spittal and der Drau, Rakouská republika

Podnikající na území České republiky prostřednictvím svého odštěpného závodu

**STRABAG AG - odštěpný závod**

se sídlem: Kačírkova 982/4, Jinonice, 158 00 Praha 5

IČO: 659 90 960, DIČ: CZ 65990960

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,

spisová značka A 18846

bank. spojení: [REDACTED]

zastoupena: Ing. Ondřejem Novákem, vedoucím odštěpného závodu

Korespondenční adresa:

Železničářská 1385/29, Střekov, 400 03 Ústí nad Labem

(dále jen „**Zhotovitel**“)

uzavírají tuto Nájemní smlouvu (dále též „**Smlouva**“):

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených pozemků, které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 4531 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín:

Obec	Katastr. území	Parc. č.	Druh pozemku	Výměra
Děčín	Děčín	451/3	Ostatní plocha	24275
Děčín	Děčín	2863/1	Ostatní plocha	52915
Děčín	Děčín	3054/1	Ostatní plocha	7654
Děčín	Děčín	3054/3	Ostatní plocha	7522

(dále též „**Předmětné pozemky**“).

2. Pronajímatel prohlašuje, že nepozbyl vlastnické právo k Předmětným pozemkům převodem na jinou osobu nebo jiným způsobem, který by nebyl patrný z výpisu z katastru nemovitostí a je tedy oprávněn k tomuto právnímu jednání. Pronajímatel dále prohlašuje, že v den uzavření této Smlouvy není s Pronajímatelem, jako účastníkem, vedeno žádné takové řízení, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo nebo mohlo dotknout Předmětného pozemku, tedy zejména řízení exekuční či insolvenční.

## 2. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Touto Smlouvou přenechává Pronajímatel Nájemci k dočasnému užívání Předmětné pozemky v následujícím rozsahu a ke stanovenému účelu:

Parc. č.	Plocha dočasného záboru	Účel nájmu
451/3	821	Realizace stavby „Optimalizace traťového úseku Děčín východ (mimo) – Děčín Prostřední Žleby (mimo)“
2863/1	3087	Realizace stavby „Optimalizace traťového úseku Děčín východ (mimo) – Děčín Prostřední Žleby (mimo)“
3054/1	3466	Realizace stavby „Optimalizace traťového úseku Děčín východ (mimo) – Děčín Prostřední Žleby (mimo)“
3054/3		Realizace stavby „Optimalizace traťového úseku Děčín východ (mimo) – Děčín Prostřední Žleby (mimo)“

(dále též „**Předmět nájmu**“).

2. Předmět nájmu je vyznačen na Situačních nákresech, které jsou součástí přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává Nájemci a Zhotoviteli k dočasnému užívání Předmět nájmu pouze a výlučně pro stavbu „**Optimalizace traťového úseku Děčín východ (mimo) – Děčín-Prostřední Žleb (mimo)**“ (dále též „**Předmětná stavba dráhy**“) za účelem uvedeným v odstavci 1 tohoto článku 2 Smlouvy.
4. Zhotovení Předmětné stavby dráhy se předpokládá v termínu od července 2021 do dubna 2023.
5. Pronajímatel, Nájemce i Zhotovitel prohlašují, že Předmět nájmu je způsobilý ke smluvenému účelu užívání, jakož i to, že Pronajímatel Nájemce a Zhotovitele dostatečně seznámil Předmětem nájmu i Předmětnými pozemky.

## 3. DOBA NÁJMU

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou. Nájemní vztah vzniká dnem protokolárního předání a převzetí Předmětu nájmu do dočasného užívání Zhotovitelem a končí dnem protokolárního předání a navrácení Předmětu nájmu zpět Pronajímateli (dále též „**Doba nájmu**“).
2. Zhotovitel je povinen vyzvat Pronajímatele k předání a převzetí Předmětu nájmu v dostatečném časovém předstihu, nejpozději však 10 dnů před předpokládaným datem předání a převzetí. Odmítne-li Pronajímatel Předmět nájmu Nájemci předat, případně nezúčastní-li se bez předchozí dohody se Zhotovitelem předání a převzetí, platí, že k předání a převzetí Nájmu došlo v den předpokládaného předání a převzetí uvedený ve výzvě Zhotovitele.
3. O předání a převzetí Předmětu nájmu do dočasného užívání Zhotovitelem bude sepsán Protokol o předání Předmětu nájmu (dále též „**Protokol o předání**“), v němž bude popsán stav Předmětu nájmu v době jeho předání Zhotoviteli. Protokol o předání musí být datován ke dni předání Předmětu nájmu a podepsán Pronajímatelem, Nájemcem a Zhotovitelem. Protokol o předání se vyhotoví ve třech kopiích, kdy každá ze stran Smlouvy obdrží jedno vyhotovení.

4. O předání a převzetí Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude sepsán Protokol o vrácení Předmětu nájmu (dále též „**Protokol o vrácení**“), v němž budou označeny případné zjištěné závady nebo způsobené škody, eventuálně jiné skutečnosti související se stavební činností. Protokol o vrácení musí být datován ke dni předání Předmětu nájmu a podepsán Pronajímatelem, Nájemcem a Zhotovitelem. Zhotovitel a nájemce se zavazují uvést Předmět nájmu do původního stavu a odstranit případné škody na něm vzniklé, a to v termínu, který bude Smluvními stranami v Protokolu o vrácení ujednáno, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Protokol o vrácení se vyhotoví ve třech kopiích, kdy každá ze stran Smlouvy obdrží jedno vyhotovení.

#### 4. NÁJEMNÉ

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za Předmět nájmu ve výši 5,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, tj. 60,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, jak bylo stanoveno znaleckým posudkem č. 4100 ze dne 19. února 2021 s opravou ze dne 14. 7. 2021, vyhotoveným Ing. Františkem Novotným, soudním znalcem. Měsíční nájemné za předmět nájmu dle čl. 2. odst. 1. činí 36.870,- Kč. Čtvrtletní nájemné tedy činí 110.610,- Kč, roční nájemné 442.440,- Kč a denní pak 1.212,16 Kč (vychází z ročního).
2. Nájemné převodem na účet Pronajímatele, je možno ji uhradit pouze převodem na účet uvedený v záhlaví Smlouvy. V případě požadavku Pronajímatele na změnu bankovního účtu je Pronajímatel povinen doručit Nájemci žádost o změnu buď prostřednictvím datové schránky Nájemce s využitím datové schránky Pronajímatele, nebo v listinné formě s úředně ověřeným podpisem Pronajímatele nebo jeho statutárního orgánu. Změna bankovního spojení je pak účinná dnem uzavření dodatku ke Smlouvě. Uvedení jiného účtu v daňovém dokladu než toho, jež je uveden v záhlaví této Smlouvy nebo jejích dodatcích, je důvodem pro vrácení daňového dokladu.

#### 5. MAJETKOVÁ ÚJMA NA ODSTAVNÉM KOLEJIŠTI ZA POSKYTNUTÍ NÁJMU

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že Pronajímateli bude v době trvání nájemního vztahu dle této smlouvy vznikat majetková újma plynoucí z nemožnosti využívat dotčených pozemků pro vlastní podnikatelské účely, přičemž Nájemce existenci nároku na úhradu této újmy z ušlého zisku uznává.
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímateli vzniklá majetková újma bude Pronajímateli uhrazena společně s nájemným, a to za níže stanovených pravidel.
3. Tato majetková újma je stanovena znaleckým posudkem č. 4100 ze dne 19. února 2021 s opravou ze dne 14. 7. 2021, vyhotoveným Ing. Františkem Novákem, ve výši 8.864.285,- Kč/rok. Čtvrtletní majetková újma tedy činí 2.216.071,25 Kč, měsíční 738.690,42 Kč a denní 24.285,71 Kč. Pronajímatel potvrzuje, že znaleckým posudkem vyčíslená majetková újma odpovídá újmě, která mu vznikne zřízením nájemního vztahu dle této smlouvy.
4. Hodnota majetkové újmy, kterou Nájemce bude Pronajímateli hradit, budiž určena jako rozdíl mezi vyčíslenou majetkovou újmou dle znaleckého posudku č. 4100 a Nájemcem hrazeným nájemným, přičemž tento rozdíl bude Nájemce Pronajímateli hradit spolu s nájemným:

	denně	měsíčně	čtvrtletně	ročně
Hrazené nájemné	1.212,16 Kč	36.870,- Kč	110.610,- Kč	442.440,- Kč

Vznikající majetková újma	24.285,71 Kč	738.690,42 Kč	2.216.071,25 Kč	8.864.285,- Kč
<b>Rozdíl k úhradě</b>	<b>23.073,55 Kč</b>	<b>701.820,5 Kč</b>	<b>2.105.461,3 Kč</b>	<b>8.421.845,- Kč</b>

## 6. ÚHRADA NÁJEMNÉHO A MAJETKOVÉ ÚJMY

1. Nájemce uhradí Pronajímateli nájemné a majetkovou újmu (rozdíl k úhradě dle čl. 5. této smlouvy) následovně:
  - a. nájemné a majetkovou újmu za dobu od zahájení nájemního vztahu do konce roku 2021 uhradí Nájemce Pronajímateli na základě daňového dokladu, vystaveného Pronajímatelem do 30 dnů od vystavení a podepsání Protokolu o předání, přičemž tento daňový doklad bude splňovat veškeré zákonem dané náležitosti a splatnost tohoto dokladu bude 60 dnů od jeho doručení Nájemci. Daňový doklad bude obsahovat číslo Smlouvy, označení období, za které jsou nájemné a majetková újma požadovány a název stavby, který je uveden v článku 2. odst. 3 Smlouvy.
  - b. nájemné a majetková újma za zbylou dobu, po kterou bude trvat nájemní vztah, tj. počínaje lednem 2022, budou hrazeny čtvrtletně zpětně, a to na základě daňových dokladů, které Pronajímatel vystaví a doručí Nájemci. Pronajímatel vystaví daňový doklad bez zbytečného odkladu po uplynutí každého kalendářního čtvrtletí počínaje lednem 2022, ve kterém bude nájemní vztah trvat. V případě, kdy dojde k ukončení nájemního vztahu, dle této smlouvy, před uplynutím celého kalendářního čtvrtletí, vystaví Pronajímatel daňový odklad pro skončení tohoto nájemního vztahu a výši požadované úhrady upraví dle délky trvání tohoto nájemního vztahu. Daňový doklad bude splatný do 60 dnů ode dne jeho doručení Nájemci. Daňový doklad bude obsahovat číslo Smlouvy, označení období, za které je nájemné požadováno a název stavby, který je uveden v článku 2. odst. 3 Smlouvy.
2. Daňové doklady bude Pronajímatel nájemci doručovat elektronickou formou, a to na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy

## 7. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Zhotovitel se zavazuje Předmět nájmu užívat řádně v souladu s dohodnutým účelem nájmu a udržovat jej v dobrém stavu odpovídajícímu řádné údržbě.
2. Zhotovitel se zavazuje, že při stavebních pracích bude chránit zájmy a práva Pronajímatele.
3. Zhotovitel se zavazuje předem projednat s Pronajímatelem veškeré případné změny Předmětné stavby dráhy, které se týkají Předmětu nájmu.
4. Nájemce a Zhotovitel se zavazují k uhrazení veškerých škod (a to včetně ekologických), které v důsledku realizace Předmětné stavby dráhy nebo jakékoliv další jeho činnosti na Předmětu nájmu či jiném majetku Pronajímatele vzniknou.
5. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou věcná břemena - služebnosti ani jiné právní povinnosti, které by bránily užívání Předmětu nájmu k dohodnutému účelu.

6. Má-li být na Předmětu nájmu kácena mimo lesní zeleň pro účely realizace Předmětné stavby dráhy, souhlasí Pronajímatel s takovýmto kácením. Nájemce je v takovém případě povinen na svůj náklad zajistit souhlas příslušného správního orgánu s kácením a Pronajímateli nahradit škodu, která Pronajímateli v souvislosti s kácením vznikne.
7. Ochrana osobních údajů u Správy železnic je zajištěna v souladu s GDPR a informace o zpracování osobních údajů pro veřejnost jsou zveřejněny na [www.szdc.cz](http://www.szdc.cz).

#### **8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tato Smlouva je uzavřena v písemné formě a lze ji měnit pouze ve formě vzestupně číslovaných písemných dodatků.
2. Tato Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, kdy každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
3. Tato Smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude v registru smluv uveřejněna. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním údajů o identifikaci smluvních stran, předmětu Smlouvy, jeho ceně či hodnotě a datu uzavření této Smlouvy. Zaslání Smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje Nájemce. Nebude-li tato Smlouva zaslána k uveřejnění a/nebo uveřejněna prostřednictvím registru smluv, není žádná ze smluvních stran oprávněna požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody ani jiné újmy, která by jí v této souvislosti vznikla nebo vzniknout mohla. Osoby uzavírající tuto Smlouvu za smluvní strany souhlasí s uveřejněním svých osobních údajů, které jsou uvedeny v této Smlouvě, spolu se Smlouvou v registru smluv. Tento souhlas je udělen na dobu neurčitou. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem posledního z oprávněných zástupců smluvních stran a účinnosti zveřejněním této Smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb.
4. Smluvní strany se dohodly uzavřít tuto Smlouvu s následujícími rozvazovacími podmínkami:
  - Předmětná stavba dráhy nebude zahájena ani do dvou let ode dne uplynutí předpokládaného termínu jejího zhotovení, jak je uveden v článku 2 odst. 4 Smlouvy;
  - Zhotovitel Předmětné stavby dráhy nebude Předmět nájmu k jejímu zhotovení potřebovat. O této skutečnosti je povinen Nájemce nebo Zhotovitel Pronajímatele informovat.

Nastane-li některá z uvedených podmínek, tato Smlouva zaniká a smluvní strany nejsou nadále touto Smlouvou vázány.

5. Tato Smlouva zavazuje i případné právní nástupce smluvních stran. Pronajímatel se pro případ převodu vlastnického práva k Předmětnému pozemku zavazuje převést na nabyvatele Předmětného pozemku zároveň práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy a Nájemce se zavazuje k tomuto převodu práv a povinností z této Smlouvy poskytnout veškerou nezbytnou součinnost. Pronajímatel si je vědom, že porušením závazku převést práva a povinnosti plynoucí z této Smlouvy na nabyvatele Předmětného pozemku zakládá Nájemci právo na náhradu škody, pokud tato škoda vznikne v příčinné souvislosti s uvedeným porušením této Smlouvy.

6. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.
7. Smluvní strany stvrzují, že při uzavírání této Smlouvy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a zavazují se tak jednat i při plnění této Smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících. Každá ze smluvních stran se zavazuje jednat v souladu se zásadami, hodnotami a cíli compliance programů a etických hodnot druhé smluvní strany, pakliže těmito dokumenty dotčené smluvní strany disponují, a jsou uveřejněny na webových stránkách smluvních stran (společností).

**Pronajímatel**

*Decin*  
V [...] dne *12.08.2021*

**Nájemce**

V Praze dne *6.9.2021*

-----  
Ing. Heiko Loroff  
jednatel společnosti  
Česko – saské přístavy s.r.o.

-----  
Ing. Mojmír Nejezchleb  
Náměstek generálního ředitele pro  
modernizaci dráhy  
Správa železnic, státní organizace

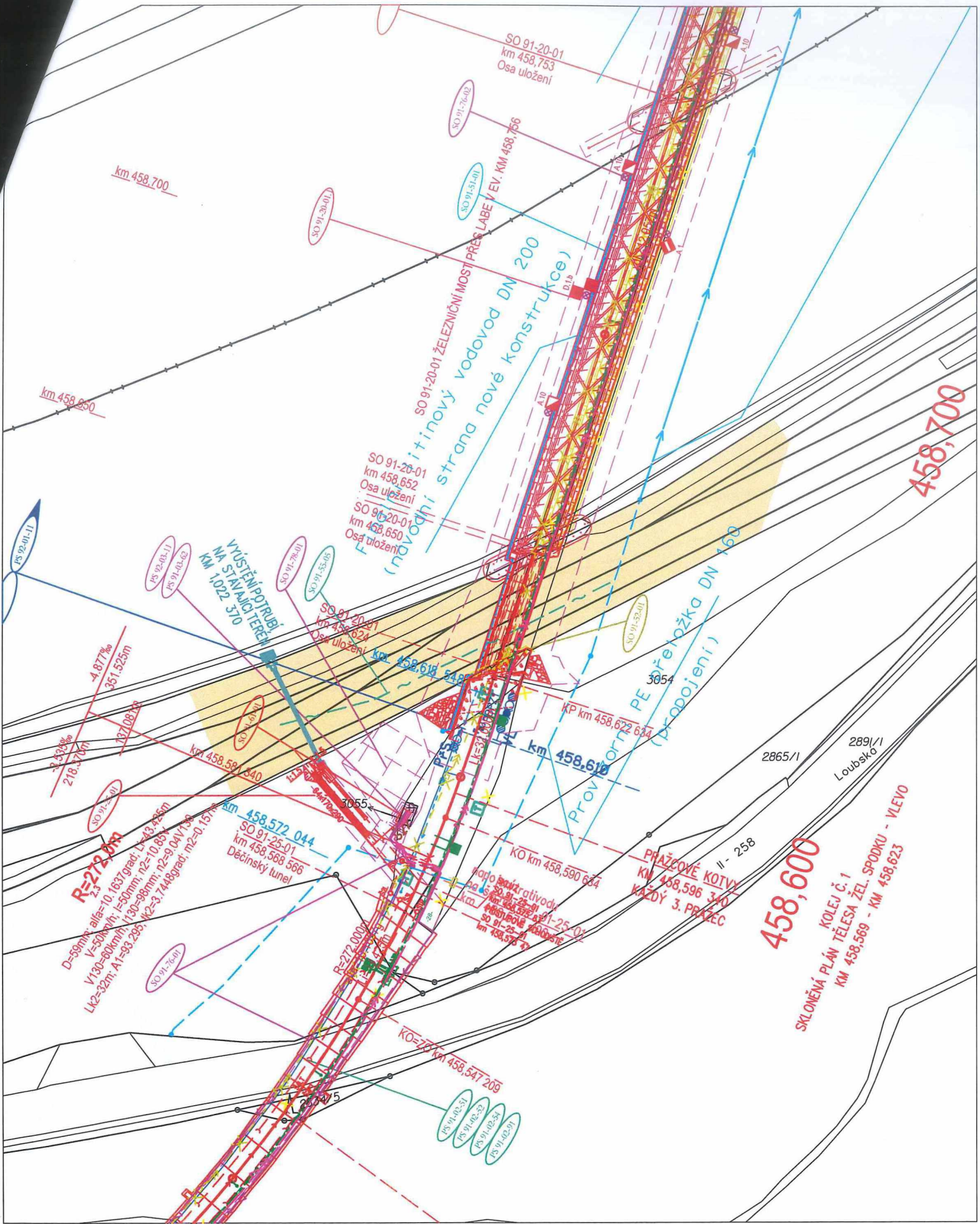
**Zhotovitel**

V Ústí nad Labem dne .....

-----  
Ing. Jakub Svoboda / Ing. Luboš Tomášek  
předseda / člen představenstva  
STRABAG Rail a.s.

na základě Smlouvy o společnosti ze dne  
01.02.2021

**Příloha č. 1 – Snímek katastrální mapy**



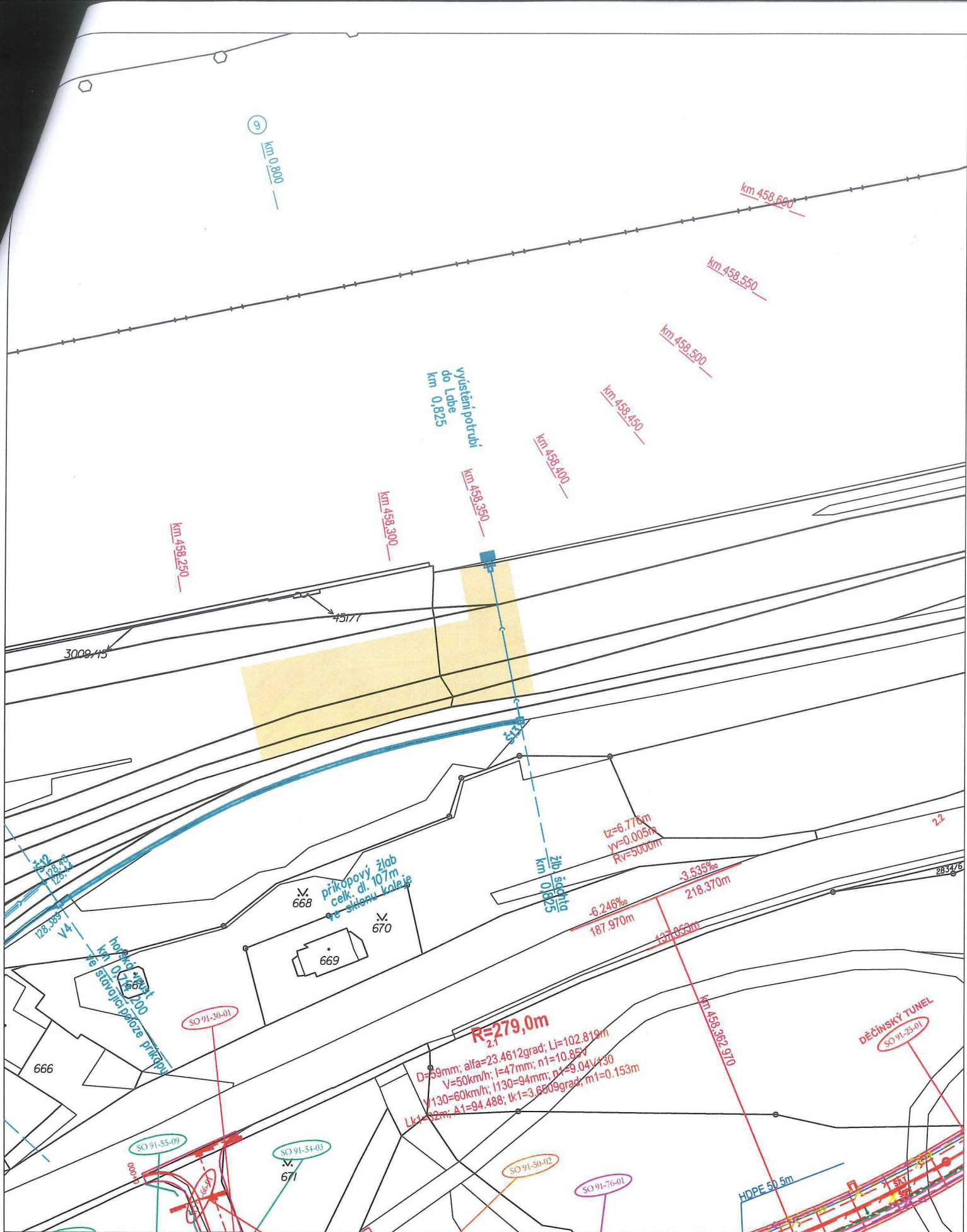
Optimalizace trať. úseku Děčín východ-Děčín-Prostřední Žleb  
 Katastrální území: Děčín  
 List vlastnictví: LV: 4351 (KU: 624926)




Dočasný zábor do 1 roku

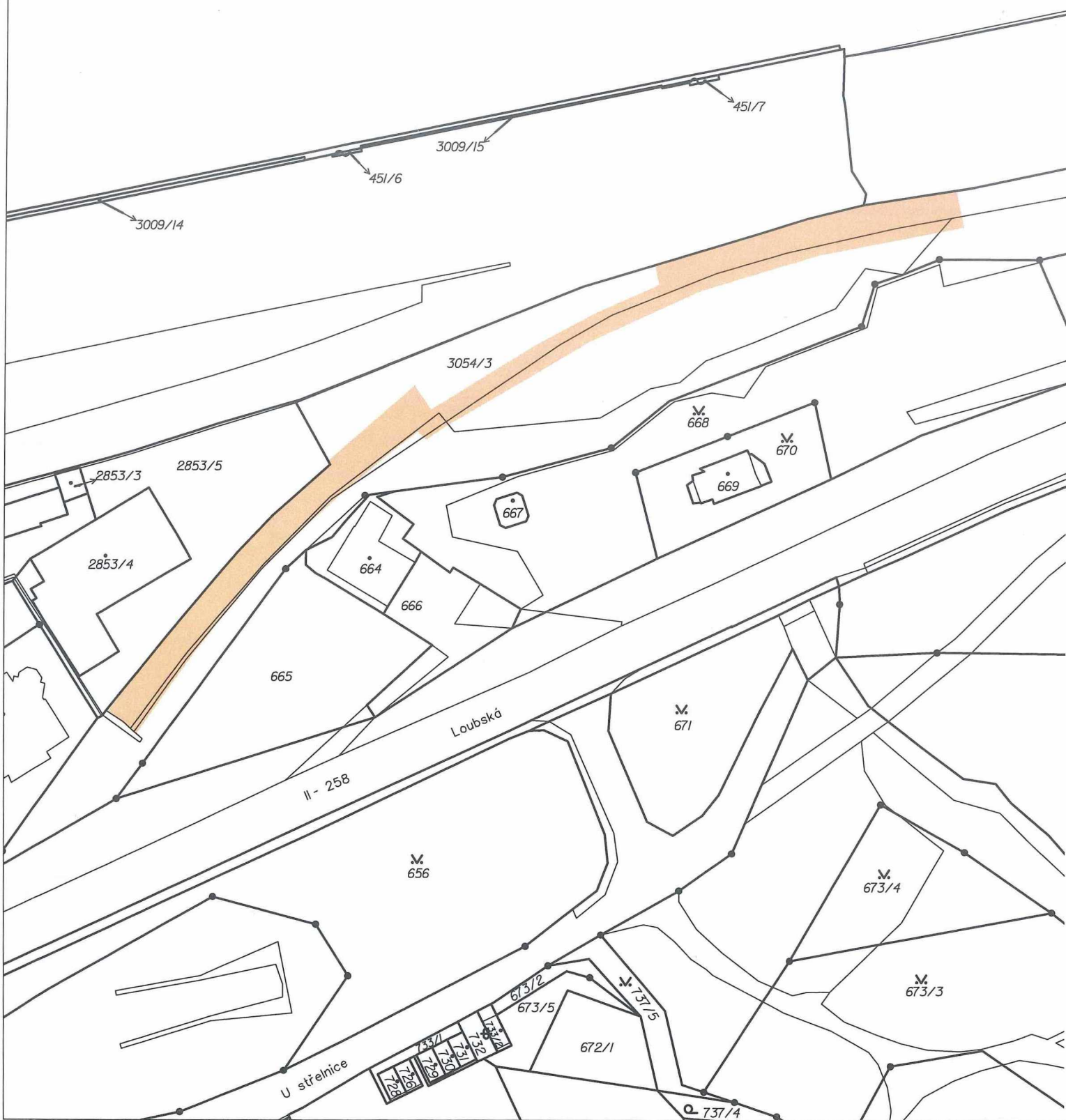
SKLONĚNÁ PLÁNŮ KOLEJ Č. 1  
 KM 458,569 - KM 458,623






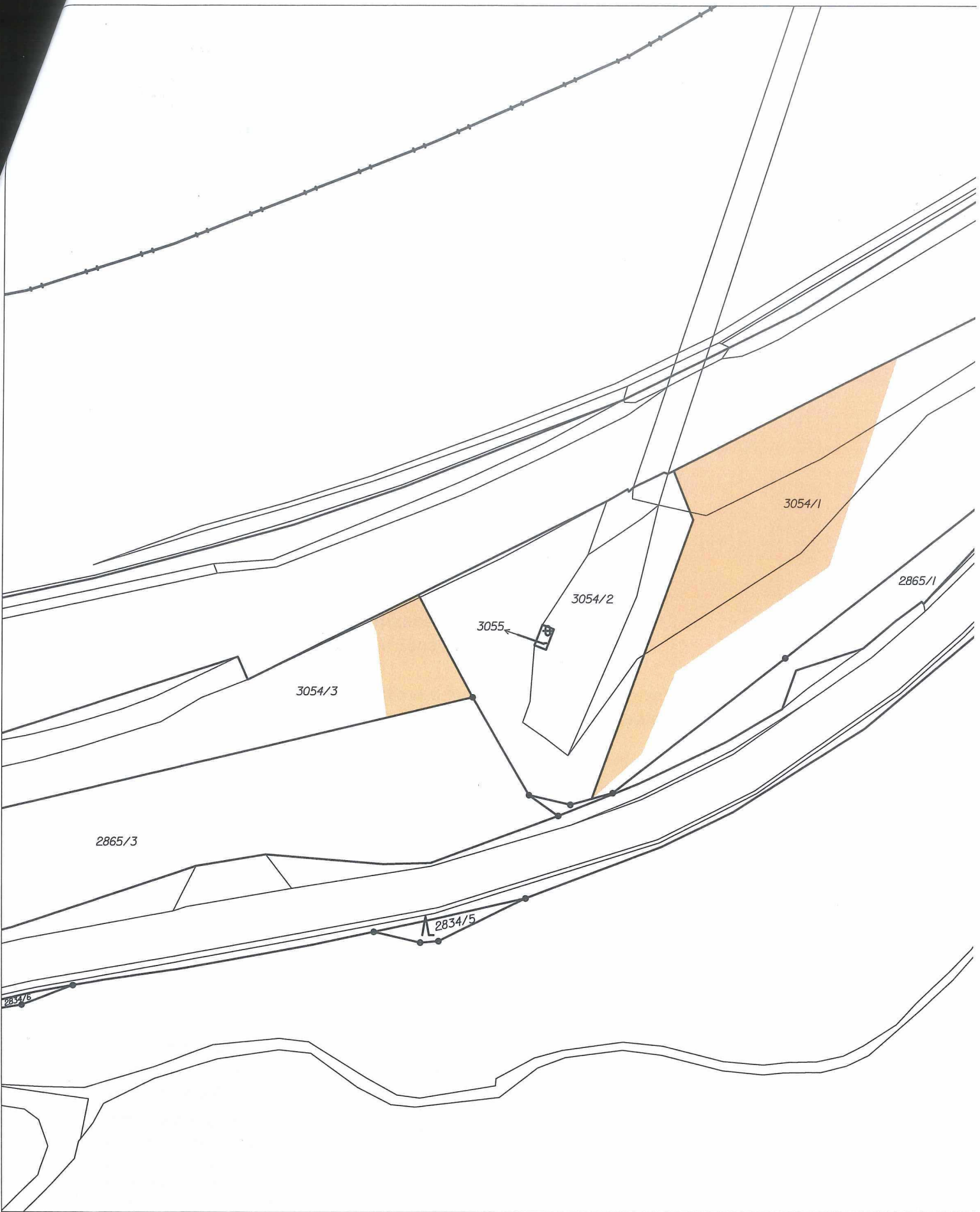
Optimalizace trať. úseku Děčín východ-Děčín-Prostřední Žleb	
Katastrální území: Děčín	
List vlastnictví: LV: 4351 (KU: 624926)	
M 1:1000	


Dočasný zábor do 1 roku



Optim. t.ú. Děčín východ - Děčín-Prostř. Žleb	 M 1:1000
Katastrální území: Děčín	
List vlastnictví: LV: 4351 (KU: 624926)	

 Dočasný zábor do 1 roku



Optim. t.ú. Děčín východ - Děčín-Prostř. Žleb	 M 1:1000
Katastrální území: Děčín	
List vlastnictví: LV: 4351 (KU: 624926)	

 Dočasný zábor do 1 roku