

# Nájemní smlouva č. 12/09 na pronájem pozemkových parcel VS 8011001209

Smluvní strany :

## Pronajímatel

**Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

jednající: Ing. Janem Komárkem, generálním ředitelem

se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

**IČ: 709 94 234      DIČ: CZ70994234**

**bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

**variabilní symbol: xxxxxxxxxxxx**

zpracovatel: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

## Nájemce

**Ústecký kraj**

zastoupený: **Janou Vaňhovou, hejtmanem kraje**

sídlo: **Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem**

**IČ: 708 92156      DIČ: CZ70892156**

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zástupce pro věcná jednání : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“)

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

## **I. Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou části pozemkových parcel, se kterými má pronajímatel právo hospodařit, zapsané na LV č. 90 pro **k.ú. Libochovany** č. ČSÚ 683108 na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Litoměřice.

2. Pronajímatel touto smlouvou dává a nájemce přebírá do nájmu:

část pozemku **p.č. 145/2**, o výměře 6 m<sup>2</sup>, inventární číslo dle SAP 5000090162

část pozemku **p.č. 146/3**, o výměře 58 m<sup>2</sup>, inventární číslo dle SAP 5000090163

část pozemku **p.č. 411/1**, o výměře 4423 m<sup>2</sup>, inventární číslo dle SAP 5000090398

část pozemku **p.č. 1412**, o výměře 2367 m<sup>2</sup>, inventární číslo dle SAP 5000090401

část pozemku **p.č. 1436**, o výměře 11 m<sup>2</sup>, inventární číslo dle SAP 5000090711

**Celková výměra pronájmu činí: 6 865 m<sup>2</sup>**

2. Předmět nájmu je vyznačen v situačních plánech stavby, které jsou nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č.1.

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

4. **Správu majetku, který je předmětem nájmu, vykonává:**  
**organizační jednotka pronajímatele Správa dopravní cesty Ústí nad Labem, Železničářská 1386/31, 400 03 Ústí nad Labem**

(dále jen „správce majetku“).

5. 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 třech vyhotoveních a obdrží jej pronajímatel, nájemce a správce majetku.

## II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy do užívání za účelem vybudování a provozování **místní komunikace** - veřejně prospěšné stavby:

### „Labská stezka č. 2 – etapa 2a“

Tato místní komunikace bude samostatnou stavbou a jejím vlastníkem bude nájemce.

Nájemce není oprávněn po ukončení nájmu žádat protihodnotu za stavbu, ani úhradu nákladů spojených se stavbou.

2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu, 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 dočasné užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy roční nájemné bez DPH, dle § 10 zákona č. 526/1990 Sb. a výměru Ministerstva financí č. 01/2008 ze dne 21.11.2007, část I., oddíl A, položky 3d: **za 1 m<sup>2</sup> 5- Kč/rok.**

2. Za pronájem pozemků o výměře **6 865 m<sup>2</sup>** činí celkové roční nájemné **34 325,- Kč**. Nájemné bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních splátkách a to vždy 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. **Nájemce se zavazuje platit nájemné bezhotovostním převodem na výše uvedený účet pronajímatele číslo xxxxxxxxxxxxxx, variabilní symbol xxxxxxxxxxxxxx, vedený u xxxxxxxxxxxxxx.**

3. **Povinnost hradit nájemné vzniká nájemci dnem protokolárního převzetí předmětu nájmu.** Na základě protokolárního převzetí předmětu nájmu pronajímatel vystaví splátkový kalendář a zašle jej nájemci.

4. Předmět nájmu je dle § 56 odst. 3 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 dle § 5 odst. 3 téhož zákona při výkonu působnosti v oblasti veřejné správy nepovažuje za osobu povinnou k dani.

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

6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. odst.2 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

7. 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.

8. Případné technické zhodnocení předmětu nájmu resp. prokázané náklady na jeho pořízení budou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. To znamená, že prokázané náklady na jeho pořízení potvrzené správcem majetku budou ve stejné výši jako věcné nájemné. Po právní stránce platí, že pronajímatel se zavázal k úhradě nákladů na technické zhodnocení podle § 667 zákona č. 40/1964 S., občanský zákoník, a k úhradě dojde započtením věcného plnění nájemného a prokázaných nákladů pronajímatele, jak je uvedeno výše. K tomu vystaví pronajímatel splátkový kalendář, s vyznačením tohoto zápočtu. Nájemce vystaví k tomu fakturu, která nebude proplacena, ale započtena.

9. Dojde-li v době trvání nájmu ke změně nájemného na základě cenového předpisu, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, má pronajímatel právo upravit sjednanou výši ročního nájemného v souladu s příslušným cenovým předpisem od jeho účinnosti. Tuto změnu promítne pronajímatel do splátkového kalendáře, který zašle nájemci. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit.

10. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním pozemku není součástí nájemného. Pronajímatel neposkytuje a nebude poskytovat nájemci žádné služby a spotřeby spojené s užíváním předmětu nájmu.

11. Nájemcem vynaložené náklady na předmět nájmu jsou nákladem stavby uvedené v čl. II odst. 1.

#### **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 umožnit bezplatný vstup na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo jeho dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím práce a úkony za účelem 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 a dbát jejich pokynů. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu.

3. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu zcela přebírá odpovědnost za porušení obecně závazných právních předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů atd. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou v souvislosti s užíváním pozemků k pronajatému účelu. Dále se nájemce zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené z důvodu porušení výše uvedených předpisů a zajistit na vlastní náklady provedení potřebných sanačních prací. Při provozování zdroje znečištění ovzduší je povinen nájemce plnit sám ohlašovací povinnost vůči státní správě.

4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži udržování předmětu nájmu ve stavu způsobitelném smluvenému užívání, zejména:

- sekání trávy a její likvidace,
- odstraňování náletových křovin a stromů a jejich likvidace, za podmínek stanovených v odstavci 8 tohoto článku,
- zajišťování sjízdnosti a schůdnosti cest nacházejících se na předmětu nájmu ve všech ročních obdobích obvyklým způsobem,

- udržování průchodnosti případných odvodňovacích sběračů, kanalizačních a melioračních staveb,
- zajištění pořádku a čistoty na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí a udržování je 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 (včetně 19% DPH) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Ve finančním vyjádření se toto věcné nájemné rovná prokazatelně vynaloženým nákladům nájemce na tyto činnosti.

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 může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění.

7. Nájemce se zavazuje dodržet technické podmínky stanovené v souhrnném vyjádření SŽDC, s.o. a ČD, a.s. pro územní řízení, vydané pod č.j. 388-411-K/2008 ze dne 23.5.2008. Tento dokument má nájemce k dispozici.

8. 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.

9. Za škodu vzniklou na materiálu a majetku umístěném na předmětu nájmu nenesí pronajímatel odpovědnost.

10. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody vzniklé jeho provozem, jakož i za škody způsobené na předmětu nájmu třetími osobami v souvislosti s provozováním cyklostezky.

11. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost na předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele, popř. si vyžádat od správce majetku písemné pokyny pro pohyb v blízkosti železničního provozu a zařízení a tyto dodržovat.

12. V případě nedokončení výstavby cyklostezky dle podmínek stavebního povolení z důvodů ležících na straně nájemce se nájemce zavazuje uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se strany písemně jinak.

13. 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 obchodního jména, sídla či změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení**.

## V. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. I. II. III. a IV. této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč a nájemce je povinen tuto uhradit.

2. V případě, že nájemce užívá více pozemků než činí předmět nájmu popsáný v čl. I. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč a nájemce je povinen tuto uhradit.

3. Smluvní pokuta za nevyklizení a řádné nepředání předmětu nájmu je upravena v čl. VI. odst.4 této smlouvy.

4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením výše uvedených smluvních pokut dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel nebo pokud se závadný stav opakuje.

## VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu **u r č i t o u s účinností ode dne protokolárního předání pozemků nájemci dle čl. I, odst. 5 této smlouvy a doba trvání nájmu končí uplynutím pěti let od finančního ukončení projektu, nejpozději však dnem 31.12.2020.**

Doba nájmu byla projednána a schválena na 55. zasedání Správní rady SŽDC, s.o. dne 17.9.2009.

2. Datum předpokládaného zahájení realizace stavby je II. pololetí roku 2010.

**Pokud smlouva nenabude účinnosti do 31.12.2013, pozbuje platnosti od samého začátku.**

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou v případě, že nájemce porušil podstatným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Za podstatné porušení smluvní povinnosti 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 povinnosti nájemce.

Výpovědní lhůta začíná plynout prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

4. 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 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 smluvní pokutu ve výši 2/365 platného ročního nájmu sjednaného dle článku III. této smlouvy. Její výše je stanovena částkou 1000,-Kč/den.

5. Nájemce se zavazuje nejdéle do jednoho měsíce po vydání kolaudačního souhlasu stavby uvedené v čl. II., odst. 1 této smlouvy vyhotovit geometrický oddělovací plán části pozemků trvale zabraného stavbou a zbytkových souvisejících pozemků. Tento geometrický plán předloží nájemce pronajímateli a požádá pronajímatele, pokud tak již neučinil, o schválení prodeje pozemku do svého vlastnictví za cenu schválenou ve schvalovacím řízení (§20, odst.4, zák. č.77/2002 Sb., v platném znění). Rozsah pozemků, který bude obsahem geometrického plánu a předmětem prodeje do vlastnictví nájemce, projedná nájemce před geometrickým zaměřením se správcem majetku. Na základě toho zašle pronajímatel nájemci příslušný návrh kupní smlouvy.

## VII. Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy po písemné výstraze, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda nebo jestliže nájemce, 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.

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.

3. Pro případ skončení nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného.

### VIII. 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. Smluvní strany jsou seznámeny se skutečností, že Ústecký kraj (nájemce), jako orgán územní samosprávy, je povinen poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že žádný údaj v této smlouvě, včetně jejích příloh, není označován za obchodní tajemství.

Pronajímatel prohlašuje, že Ústecký kraj je oprávněn, pokud postupuje dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, poskytovat veškeré informace o této smlouvě a o jiných údajích tohoto závazkového právního vztahu, pokud nejsou v této smlouvě uvedeny (např. o daňových dokladech, předávacích protokolech, nabídkách či jiných písemnostech).

3. Se zněním smlouvy souhlasila Rada Ústeckého kraje usnesením č. 75/31R/2009 ze dne 18.11.2009.

4. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných vzestupně číslovaných podepsaných dodatků.

5. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, odstoupení od smlouvy, splátkový kalendář, 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.

6. Tato smlouva je vyhotovena v sedmi vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží čtyři, správce majetku jedno a nájemce dvě vyhotovení smlouvy.

Přílohy: č.1 - situační plán stavby

V Praze dne 29.12.2009

V Ústí n. L. dne 8.12.2009

**Pronajímatel:**

Správy železniční dopravní cesty,  
státní organizace

**Nájemce:**

Ústecký kraj

.....  
Ing. Jan Komárek  
generální ředitel

.....  
Jana Vaňhová  
hejtman Ústeckého kraje