

N á j e m n í s m l o u v a č. 10/12 VS 8011001012

Smluvní strany:

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

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

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

IČ: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

zastoupena: Ing. Jakubem Červenkou, ředitelem odboru majetkového

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

variabilní symbol: xxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce

Ústecký kraj

zastoupený: **Janou Vaňhovou, hejtmankou kraje**

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

IČ: 708 92156

DIČ: CZ70892156

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“)

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

I. Předmět nájmu

1. Předmět nájmu, se kterým pronajímatel hospodaří v souladu se zákonem č. 77/2002 Sb., v platném znění, jsou části pozemků p.č. 1490, p.č. 1493/24, p.č. 1524/1, vše v k.ú. Trmice, č. ČSÚ 774979, zapsané na LV č. 1074 na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

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

díl pozemku **p.č. 1490 o výměře 375 m²** IC 5000125564

díl pozemku **p.č. 1493/24 o výměře 141 m²** IC 6000251804

díl pozemku **p.č. 1524/1 o výměře 792 m²** IC 5000125576

celkem pronajato: 1308 m²

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. Nájemce nejdéle 14 dní před zahájením stavby písemně požádá správce majetku o předání předmětu nájmu. Stav předmětu nájmu bude popsán v předávacím protokolu, který bude obsahovat přesné vytýčení pronajímaných částí – dílů pozemků, dle čl. I., odst.2. a bude sepsán mezi nájemcem a pronajímatelem. Protokol bude pořízen ve třech vyhotoveních, kdy dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

5. Správu majetku, který je předmětem nájmu, vykonává a zápis dle čl. I. odst. 4 vyhotoví organizační jednotka pronajímatele Oblastní ředitelství Ústí nad Labem, Železničářská 31, 400 03 Ústí nad Labem (dále jen „správce majetku“).

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy do užívání za účelem vybudování veřejně prospěšné stavby a její následné provozování a udržování:

„Páteří komunikace rekreační oblasti Milada, Roudníky - Trmice“

kteřá bude vybudována v souladu se stavebním povolením vydaným Magistrátem města Ústí nad Labem dne 29.10.2009 pod č.j.MM/OD/SÚ/201612/2009/BaueJ s doložkou nabytí právní moci dne 4.12.2009, s prodloužením doby platnosti do 31.12.2013

a

v souladu se stavebním povolením vydaným Drážním úřadem v Praze dne 31.3.2008, pod č.j.10-0249/07/08-3-DÚ/Im, s doložkou nabytí právní moci dne 21.4.2008, s prodloužením doby platnosti do 31.12.2014.

Tato komunikace bude samostatnou stavbou, samostatnou věcí a nebude tak součástí pozemku, který je předmětem nájmu. Smluvní strany výslovně prohlašují, že komunikace nebude součástí předmětu nájmu a nebude tak náležet do práva hospodaření pronajímatele. Výhradním vlastníkem komunikace a všech jejích součástí (mimo úseku železničního přejezdu) bude nájemce.

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

3. 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.

4. Vybudovaná stavba nebude nájemci sloužit k podnikatelským účelům.

III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednaly za dočasné užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy roční nájemné **20,00 Kč bez DPH za metr dotčení pozemku**, a to dle § 10 zákona č. 526/1990 Sb. a Výměru Ministerstva financí č. 01/2012 ze dne 28.11.2011, část I., oddíl A, položky 3.:

2. Za pronájem pozemků o výměře **1 308 m²** činí celkové roční nájemné **26.160,00 Kč bez DPH**. Nájemné je splatné **v pravidelných čtvrtletních splátkách, a to vždy 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí**. Nájemce se zavazuje platit nájemné bezhotovostním převodem na účet pronajímatele číslo xxxxxxxxxxxxxxxx pod variabilním symbolem xxxxxxxxxxxx. Nájemce není oprávněn provést úhradu nájemného na účet pronajímatele dříve, než prvního dne daného čtvrtletí. Pronajímatel je oprávněn odmítnout úhradu nájemného provedenou dříve, než je sjednáno v tomto ustanovení.

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

3. 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.
4. Pro splnění závazku na placení nájmného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
5. V případě prodlení nájmu s úhradou nájmného dle čl. III. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.
6. Nájemcem vynaložené náklady na předmět nájmu jsou nákladem stavby uvedené v čl. II odst. 1.
7. V případě, že dojde k ukončení nájmního vztahu upraveného touto smlouvou, zavazuje se nájemce, právně zrušit a zamezit provozování stavby (komunikace) a to na vlastní náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Za účelem zrušení, zamezení provozování komunikace se nájemce zavazuje, mimo jiné, též obstarat nezbytná povolení, rozhodnutí a vyjádření všech dotčených správních úřadů v souladu s platnými právními předpisy. Stavba komunikace není změnou na předmětu nájmu ve smyslu § 667 zákona číslo 40/1964 Sb., v platném znění.
8. Dojde-li v době trvání nájmu ke změně nájmného na základě cenového předpisu, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, má pronajímatel právo upravit sjednanou maximální výši ročního nájmného 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 nájmného hradit.
9. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním pozemku není součástí nájmného. Pronajímatel neposkytuje a nebude poskytovat nájemci žádné služby a spotřeby spojené s užíváním předmětu nájmu.

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 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 stavu předmětu nájmu a dbát jejich pokynů. Nájemce je dále povinen z těchto důvodů, bez náhrady újmy, která mu vznikne, strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájmních 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.
3. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmního vztahu zcela přebírá odpovědnost za porušení obecně závazných právních předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisech atd. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou v souvislosti s užíváním pozemku k pronajatému účelu a provozováním komunikace. Dále se nájemce zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené v souvislosti s užíváním předmětu nájmu z důvodu porušení platných právních 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 v rozsahu:

- sekání trávy a její likvidace,
- odstraňování náletových křovin a stromů a jejich likvidace za podmínek stanovených v odstavci 9. tohoto článku,
- udržování průchodnosti případných odvodňovacích sběračů, kanalizačních a melioračních staveb,
- zajištění pořádku a čistoty na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí a jejich udržování v takovém stavu, aby nájemce nezavdával příčinu k zakládání nepovolených skládek,
- zajišťování sjízdnosti a schůdnosti cest nacházejících se na předmětu nájmu ve všech ročních obdobích obvyklým způsobem.

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 DPH v zákonem stanovené výši) 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 jakož i z činnosti uživatelů komunikace, 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 drahách, v platném znění.

7. Nájemce se zavazuje dodržet podmínky stanovené ve stavebním povolení, vydaném Magistrátem města Ústí nad Labem, odborem dopravy dne 29.10.2009 pod č.j.MM/OD/SÚ/201612/2009/BaueJ.

8. Součástí stavby komunikace je úprava železničního přejezdu a zabezpečovacího zařízení na pozemcích p.č. 1493/24 a p.č. 1524/1. Nájemce se zavazuje dodržet podmínky stanovené ve stavebním povolení, vydaném Drážním úřadem v Praze, sekci stavební dne 31.3.2008, pod č.j.10-0249/07/08-3-DÚ/Im.

9. Případné zásahy do zeleně rostoucí na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen na základě příslušného oznámení, popř. povolení příslušných správních úřadů s předchozím písemným projednáním se správcem majetku.

10. Za škodu vzniklou na materiálu a majetku nájemce umístěném či zřízeném na předmětu nájmu nenese pronajímatel odpovědnost. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody vzniklé jeho provozem, jakož i za škody způsobené na předmětu nájmu třetími osobami v souvislosti s výstavbou, provozováním a užíváním komunikace.

11. V případě nedokončení výstavby „Pátevní komunikace rekreační oblasti Milada, Roudníky – Trmice“ dle podmínek stavebních povolení z důvodů ležících na straně nájemce se nájemce zavazuje uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se strany písemně jinak.

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

13. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli den zahájení stavby komunikace a den kolaudace stavby komunikace. Tyto dny se nájemce zavazuje písemně oznámit pronajímateli nejméně jeden kalendářní týden předem na adresu: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Odbor majetkový, Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00 a správci majetku na adresu: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Oblastní ředitelství Ústí nad Labem, Železničářská 31, 400 03 Ústí nad Labem.

Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu, jak je uvedeno v čl. V. odst. 2.

14. Po kolaudaci stavby zašle neprodleně nájemce pronajímateli kopii kolaudačního souhlasu a geometrický plán skutečného provedení stavby.

15. V souladu s čl. VI., odst. 1 nájemce písemně oznámí pronajímateli den finančního ukončení projektu.

16. Pronajímatel neodpovídá za stav stavby komunikace a za jeho provozování, neodpovídá ani za udržování sjízdnosti a schůdnosti komunikace. Odpovědnost za škody na zdraví nebo na majetku vzniklé při výstavbě, provozování a užívání komunikace, jakož i odpovědnost dle první věty tohoto odstavce, nese výhradně a výlučně nájemce.

V. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. II., odst.3, 4, v čl. III., odst.7, v čl. IV., odst. 2,4,5,6,7,8,9,12,13,14,15 a v čl. VI. odst.4 této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 2.000,00 Kč za každé porušení povinnosti.

2. V případě, že nájemce užívá více pozemků než činí předmět nájmu popsáný v čl. I této smlouvy, případně užívá vyšší rozsah pozemku než bylo touto smlouvou dohodnuto, je pronajímatel oprávněn, vedle provedení dopočtu nájemného odpovídajícího zvýšené míře záboru pozemku či pozemků, účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 2.000,00 Kč.

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 dohodnutém termínu.

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. 4 této smlouvy a doba trvání nájmu končí uplynutím pěti let od finančního ukončení projektu, nejpozději však dnem 31.12.2020.**

Doba nájmu byla schválena Správní radou pronajímatele na 74. zasedání dne 21.6.2012.

2. Datum předpokládaného zahájení realizace stavby je rok 2012.

Pokud smlouva nenabude účinnosti do 31.12.2014, pozbude platnosti od samého počátku.

3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě v těchto případech:

- v případě porušení některé z povinností uvedených v čl. IV. této smlouvy, nedojde-li do 14 dnů od písemného upozornění k nápravě
- v případě potřeby předmětu nájmu v rámci působnosti pronajímatele pro jeho činnost
- jestliže nájemce, ač upomenut, nezaplatil nájemné do data splatnosti další platby nájemného

V těchto případech začíná výpovědní lhůta plynout od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. Nájemce je povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, pak do stavu odpovídajícího předchozímu způsobu užívání, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

V souladu s čl. II. odst.2 a s čl. III. 7 této smlouvy se nájemce zavazuje zajistit a podniknout na vlastní náklady všechny nezbytné právní a faktické kroky vedoucí k zamezení dalšího provozování komunikace a jeho právnímu zrušení po ukončení doby nájmu.

Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

5. Při nedodržení této lhůty dle předchozího odstavce a 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. Předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude provedeno formou písemného předávacího protokolu, který bude podepsán oběma smluvními stranami a každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

VII. Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může okamžitě odstoupit od této smlouvy po písemné výstraze v následujících případech:

a) jestliže nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,

b) 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 pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

VIII. Ostatní ustanovení

1. Smluvní strany, vědomy si zájmu nájemce odkoupit předmět nájmu do svého vlastnictví a rovněž zájmu pronajímatele předmět nájmu nájemci odprodat, se zavazují vést do doby ukončení nájemní smlouvy příslušná jednání vedoucí k prodeji předmětu nájmu nájemci za cenu ve výši stanovené znaleckým posudkem s připočtením nezbytných nákladů prodeje. Smluvní strany berou na vědomí, že prodej předmětu nájmu, jakož i jeho náležitosti, je podmíněn, v souladu s ustanovením § 20 odst. 4 zákona č. 77/2002 Sb., v platném znění, vydáním souhlasu Vlády České republiky.

2. Předmětem prodeje nebude část pozemku p.č 1493/24 a p.č. 1524/1, na kterém se nachází železniční přejezd a zabezpečovací zařízení. Po dokončení stavby budou tyto části pozemků předány zpět pronajímateli v souladu se zákonem č.13/1997 Sb. (o pozemních komunikacích), §37, odst.3 (styk s dráhami).

IX. 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. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných vzestupně číslovaných dodatků. Podepsané dodatky se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

3. 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, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

4. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

5. Nájemní smlouvu na straně nájemce schválila Rada Ústeckého kraje Doložkou platnosti právního úkonu dle ust. § 23, odst.1 zák. č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, která je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č.2

6. Tato smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží čtyři a nájemce dvě vyhotovení.

7. Smluvní strany trvají na písemné formě smlouvy i všech jejích dodatků.

Přílohy: č. 1 – Situační plány stavby
č. 2 – Doložka Rady Ústeckého kraje

V Praze dne 24.8.2012

V Ústí nad Labem dne 6.8.2012

Pronajímatel:
Správa železniční dopravní cesty Praha
státní organizace

Nájemce:
Ústecký kraj

.....
Ing. Jakub Červenka
ředitel odboru majetkového

.....
Jana Vaňhová
hejtmanka Ústeckého kraje