

# Nájemní smlouva o nájmu pozemku

číslo smlouvy: 2927552207

## Pronajímatel:

České dráhy, a.s.      rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039  
zapsána v obchodním      Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15  
sídlo      70 99 42 26  
IČ      CZ70 99 42 26  
DIČ      Regionální správa majetku Olomouc  
organizační složka      XXXXX  
zastoupena      adresa pro  
doručování veškerých písemností      České dráhy, a.s.  
a dokumentů      Regionální správa majetku Olomouc  
Jeremenkova 231/9, 772 00 Olomouc

bankovní spojení      :XXXXX  
číslo účtu      XXXXX  
variabilní symbol      2927552207  
(dále v textu jen: „pronajímatel“)

a

## Nájemce:

Pivovar HOLBA, a.s.      Pivovarská 261, Hanušovice, PSČ 788 33  
sídlo      v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem  
zapsaná      v Ostravě, oddíl B, vložka 1246  
zastoupená      XXXXX  
IČ      a XXXXX  
DIČ      64610276  
bankovní spojení      CZ64610276  
číslo účtu      XXXXX  
(dále v textu jen: „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě úplného konsensu o všech níže uvedených skutečnostech, v souladu s ust. § 663 a násl. zákona č. 4011964 Sb., Občanský zákoník v platném znění (dále v textu jen: „zákon č. 40/1964 Sb.“)

tuto

**Nájemní smlouvu o nájmu pozemku**

(pro potřeby celého textu této smlouvy bude dále použito označení: "smlouva")

## čl. I

### Předmět smlouvy a předmět nájmu

1. Předmětem smlouvy je úprava právních vztahů při dočasném užívání nemovitosti, tj. předmětu nájmu, který je dále specifikován v čl. I této smlouvy.

2. Předmětem nájmu je část pozemku v žst. Hanušovice , část parc. č. 1906 - ostatní plocha dráhy o výměře 583 m<sup>2</sup>, IC5000181358 a část parc. č. 1577/4 o výměře 584 m<sup>2</sup>, IC 5000181310, obec Hanušovice, katastrální území Hanušovice - 637203, zapsaného na LV č. 1424 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk (dále jen „předmět nájmu“).
3. Předmět nájmu o celkové výměře 1.167 m<sup>2</sup>, je barevně vyznačen v situaci, která je Přílohou č. 1 této smlouvy.
4. Pozemky v obvodu dráhy, ke kterým má pronajímatel vlastnické právo, jsou určeny pro veřejnou dopravu.
5. Správcem předmětu nájmu je organizační složka pronajímatele — Regionální správa majetku Olomouc, Jeremenkova 231/9, PSČ 772 00 Olomouc.
6. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že předmět nájmu je ve stavu schopném užívání k účelu dohodnutému v této smlouvě.

## čl. II Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně jako pozemek pod stavbou dráhy - vlečky na něm postavené, která je ve vlastnictví nájemce.
2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.
3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.

## čl. III Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly za dočasné užívání nemovitosti, tj. předmětu nájmu specifikovaného v čl. I této smlouvy, **roční nájemné ve výši XXXXX, slovy XXXXX**. Nájemné je zatíženo sazbou DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy. Nájemce tedy uhradí pronajímateli roční smluvní nájemné dle výše uvedeného (viz. rozpis v tabulce):

Pozemek	Základní sazba	Kč/m <sup>2</sup> /rok Výměra m <sup>2</sup>	Nájemné Kč/rok	+DPH
část p.p.č. 1906,1577/4	XXXXX	1.167	XXXXX	+19%

2. Celkové roční nájemné ve výši XXXXX, je splatné ve čtvrtletních splátkách po XXXXX, vždy do 5. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí daného roku, tj. do 5.1., 5.4., 5.7., 5.10. každoročně a to na účet pronajímatele vedený u XXXXX, účet číslo XXXXX, variabilní symbol **2927552207**.

### 3. Splátkový kalendář:

**Roční sjednané nájemné: XXXXX**

- platby nájemného za jednotlivá čtvrtletí budou spláceny takto:

(platba č. 1 v termínu 25.01.2008 je neperiodická)

	TERMÍN DÍLČÍHO PLNĚNÍ	ZÁKLAD DANĚ	19 % DPH	CELKEM K ÚHRAD Ě	ZA OBDOBÍ
L	25.01.2008	XXXXX	XXXXX	XXXXX	1-3/2008
2.	05.04.2008	XXXXX	XXXXX	XXXXX	4-6/2008
3.	05.07.2008	XXXXX	XXXXX	XXXXX	7-9/2008
4.	05.10.2008	XXXXX	XXXXX	XXXXX	10-12/2008
1.	05.01.2009 */	XXXXX	XXXXX	XXXXX	1-3/2009

\*/informativní charakter

Dále bude nájemné spláceno v navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání ve smlouvě. Termín dílčího plnění je dnem zdanitelného plnění.

4. Smluvní strany se dohodly, že peněžitý závazek, placený prostřednictvím banky, je spíněn připsáním placené částky na účet pronajímatele u banky, uvedené v čl. III, odst. 2 této smlouvy. Jinak platí bez dalšího ust. § 567 zákona č. 40/1964 Sb..
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku v platném znění.
6. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.
7. Pro případ, že by plátce DPH přestal v průběhu trvání nájemní smlouvy být plátcem DPH, je povinen informovat pronajímatele o budoucím nastoupení této změny, a to ve stejné době, ve které žádá správce daně o zohlednění předmětné skutečnosti, nejpozději však do dne nabytí právní moci příslušného rozhodnutí správce daně.

## čl. 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. 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, nejpozději do 20 dnů ode dne faktického nastoupení změny. Za takovou změnu se považuje např.: změna týkající se podnikatelského oprávnění nájemce, změna označení obchodní firmy, změna sídla firmy, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení apod.. Ustanovení čl. IV, odst. 2. této smlouvy platí i v případě zamýšleného i skutečně realizovaného vstupu smluvní strany do likvidace či v případě prohlášení konkursu.
3. Pokud jedna smluvní strana zašle druhé smluvní straně návrh dodatku k nájemní smlouvě, je druhá strana povinna zaslat tento dodatek potvrzený příslušnou oprávněnou osobou nebo

písemné vyjádření k dodatku ve lhůtě nejpozději do 30 dnů po prokazatelném odeslání návrhu dodatku navrhující stranou této smlouvy.

4. Nájemce je povinen:

- 4.1. užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu; Všechny náklady vyvolané změnou účelu nájmu z iniciativy nájemce hradí nájemce.;
  - 4.2. zdržet se stavebních zásahů odpovídajících z daňového hlediska technickému zhodnocení předmětu nájmu užívaného nájemcem, rovněž tak i jakýchkoli ostatních stavebních zásahů;
  - 4.3. nedostatky stavu předmětu nájmu způsobené svou činností či nečinností (pasivitou) odstranit na své náklady a nebo uhradit pronajímateli to, co tento ze svého vynaložil na jejich odstranění;
  - 4.4. uhradit pronajímateli veškeré škody, které byly způsobeny na majetku pronajímatele činností nájemce;
  - 4.5. umožnit bezplatný vstup a popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům pronajímatele nebo jeho dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím práce a úkony za účelem oprav a údržby tratí, drážních staveb a vedení, jakož i odstraňujícím následky železničních nehod a živelných událostí. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli přiměřenou součinnost. Nájemce je dále povinen strpět na dobu nezbytně nutnou z uvedených důvodů i omezení užívání. V takovém případě se běh nájemní smlouvy na dobu nezbytně nutnou „přerušit“ nebo se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu. Pokud nedojde k dohodě o podmínkách omezení užívání předmětu nájmu může pronajímatel od této smlouvy odstoupit;
  - 4.6. zajišťovat na předmětu nájmu běžnou údržbu, čistotu a pořádek a zdržovat se jakékoliv činnosti omezující či ohrožující bezpečnost železničního provozu a osob;
  - 4.7. po skončení nájmu z jakéhokoli důvodu, nejpozději v poslední den nájemního vztahu, vyklidit předmět nájmu, tj. odstranit z předmětu nájmu drážní zařízení nájemce, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak, zajistit na své náklady propojení koleje, v níž je odbočná výhybka vložena, do přímého směru, uvést na své náklady předmět nájmu do původního stavu a zajistit provedení potřebných sanačních prací; V poslední den nájemního vztahu musí být předmět nájmu pronajímateli nájemcem protokolárně předán. Předmět nájmu musí být odevzdán pronajímateli ve stavu, v jakém byl předán nájemci, s ohledem na běžné opotřebení. Dále se nájemce zavazuje zajistit doklad o ekologickém stavu pozemku zpracovaný nezávislou odbornou osobou, pokud se nedohodne písemně s pronajímatelem, zastoupeným správcem nemovitosti jinak. Pokud nebude ze strany nájemce spiněna jakákoliv povinnost, která je uvedena v čl. IV, odst. 4., bod 4.7. této smlouvy, dostává se nájemce do prodlení se splněním svého závazku a pronajímatel je oprávněn bez dalšího vstoupit na předmět nájmu a vyklidit ho, tj. odstranit z předmětu nájmu drážní zařízení nájemce. Nájemce nemá v tomto případě právo na náhradu škody, která by mu tímto vznikla.;
  - 4.8. je povinen písemně a to prokazatelným způsobem oznámit pronajímateli změnu z plátce DPH na neplátce DPH, a to v termínu nejpozději do 15ti dnů ode dne, kdy bylo příslušným finančním úřadem o této změně rozhodnuto;
5. Nájemce přebírá po dobu trvání nájemního vztahu odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů o bezpečnosti, požární ochraně a hygienických předpisů na předmětu nájmu. Dále se nájemce zavazuje uhradit veškeré poplatky a sankce, udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů a odstranit na vlastní náklady vzniklé škody.
  6. Nájemce je odpovědný za dodržování obecně závazných platných předpisů v oblasti životního prostředí a nese odpovědnost za veškeré škody vzniklé nedodržením jeho povinností, zejména pak v případě havarijního úniku nebezpečných látek na, příp. do

předmětu nájmu. Dále se nájemce zavazuje uhradit veškeré poplatky a sankce, udělené formou

rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů a odstranit na vlastní náklady vzniklé škody a zrealizovat rovněž tak na vlastní náklady potřebné sanační práce.

7. Jakékoliv stavební úpravy na předmětu nájmu může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle 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. Vše uvedené přiměřeně platí i pro jakoukoliv změnu na předmětu nájmu, která by byla provedena ze strany nájemce.

#### **čl. V**

##### **Smluvní pokuta**

1. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. II, odst. 3 této smlouvy a v čl. IV, zde vyjma ust. čl. IV, odst. 1., 2., 3., odst. 4., bod 4.7., 4.8., 4.9. této smlouvy nájemcem, sjednávají smluvní strany pokutu ve výši XXXXX s tím, že smluvní pokutu je povinen zaplatit nájemce pronajímateli. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud nájemce po předchozím písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.
2. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. IV, odst. 2., 3. této smlouvy, sjednávají smluvní strany pokutu ve výši XXXXX s tím, že smluvní pokutu je povinna zaplatit smluvní strana, která povinnost porušila druhé smluvní straně.
3. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. IV, odst. 4., bod 4.7. této smlouvy nájemcem, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši XXXXX. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud nájemce po předchozím písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.
4. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. IV, odst. 4., bod 4.8., 4.9. této smlouvy nájemcem, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši rovnající se pokutě udělené pronajímateli finančním úřadem podle příslušného ust. zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků v platném znění, kterou tento úřad udělí pronajímateli za porušení právních předpisů na úseku daňových otázek s tím, že smluvní pokutu je povinen zaplatit nájemce pronajímateli. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.
5. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen.

#### **čl. VI**

##### **Doba nájmu a trvání nájemního vztahu**

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou od 1. 1. 2008.**
2. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu ukončit písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně v případě, že:
  - 3.1. nájemce i přes upozornění pronajímatele nadále porušuje ustanovení této smlouvy, nepiní

- řádně a včas své povinnosti stanovené mu touto smlouvou, uvedené v čl. II, odst. 3 a v čl. IV, odst. 2., 3., 4., 5., 6., 7. této smlouvy;
- 3.2. nájemce je v prodlení s platbou nájemného po dobu delší než jeden kalendářní měsíc;
  - 3.3. nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinnosti nájemce;
  - 3.4. pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných 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);
  - 3.5. předmět nájmu se stane nezpůsobilým k pronájmu z důvodu živelné pohromy, protiprávního jednání třetích osob či z jiných podobných důvodů;
4. Tento nájemní vztah lze ukončit i odstoupením pronajímatele od této smlouvy. Důvody k odstoupení pronajímatele od smlouvy jsou tyto:
- 4.1. nájemce i přes upozornění pronajímatele nadále porušuje ustanovení této smlouvy, neplní řádně a včas své povinnosti stanovené mu touto smlouvou, uvedené v čl. II, odst. 3 a v čl. IV, odst. 2., 3., 4., 5., 6., 7. této smlouvy;
  - 4.2. nájemce je v prodlení s platbou nájemného po dobu delší než dva kalendářní měsíce;
  - 4.3. nedojde k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem o omezení užívání předmětu nájmu v případě uvedeném v čl. IV, odst. 4., bod 4.5. této smlouvy;
  - 4.4. předmět nájmu se stane nezpůsobilým k pronájmu z důvodu živelné pohromy, protiprávního jednání třetích osob či z jiných podobných důvodů;
- V případě jednostranného odstoupení pronajímatele od smlouvy zaniká smlouva nikoliv od počátku, ale až od okamžiku účinnosti odstoupení, tj. když je písemný projev vůle pronajímatele odstoupit od smlouvy doručen nájemci. Smluvní strany se tedy mezi sebou nebudou vypořádávat dle zásad o bezdůvodném obohacení a nebudou si vracet vzájemná plnění uskutečněná do doby účinnosti odstoupení pronajímatele od smlouvy.
5. Nájemní vztah založený touto smlouvou končí:
- a) písemnou dohodou obou smluvních stran;
  - b) písemnou výpovědí - viz. čl. VI, odst. 2. a odst. 3. této smlouvy;
  - c) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele - viz. čl. VI, odst. 4. této smlouvy;
  - d) zánikem kterékoliv smluvní strany, nepřejdou-li práva a povinnosti na jinou osobu (právního nástupce);
  - e) ze zákona;

## **čl. VII**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva vzniká projevem souhlasu obou smluvních stran s celým jejím obsahem, tj. i včetně jejích příloh. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran. V případě rozdílného data podpisu dnem podpisu smluvní strany, učiněným později.
2. Měnit nebo doplňovat text smlouvy nebo přílohy, jež jsou nedílnou součástí této smlouvy je možné jen formou průběžně číslovaných písemných dodatků řádně potvrzených a podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran případně osobami, které se prokáží plnou mocí, jež bude tyto osoby opravňovat za strany smlouvy jednat, s notářsky ověřenými podpisy zmocnitelů a zmocněnců. Tyto dodatky se dnem jejich podpisu stávají nedílnou součástí této smlouvy.

3. Způsob úpravy smlouvy, uvedený v čl. VII, odst. 2. neplatí, jde-li o úpravy ceny nájmu, tj. nájemného o DPH a s tím související úpravu splátkového kalendáře, které jsou nájemci oznamovány formou doporučeného dopisu s dodejkou.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude veškeré písemnosti a doklady, tj. i písemnosti zasílané ve formě doporučeného dopisu nebo doporučeného dopisu s dodejkou, adresovat na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka zasílaná ve formě doporučeného dopisu s dodejkou úspěšně doručena (např. převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15ti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky a rovněž tak i riziky, které z toho pro nájemce plynou.
5. Veškeré smluvní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb..
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné, vážné a určité vůle, že nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a že se s jejím obsahem před podpisem seznámily a bez výhrad s ním souhlasí, na důkaz čehož připojují své podpisy.
7. Tato smlouva obsahující bez příloh 7 jednostranně tištěných textových stran je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu. Pronajímatel i nájemce po oboustranném podpisu této smlouvy obdrží každý po dvou vyhotoveních oboustranně podepsaného stejnopisu smlouvy.
8. Nedílnou součástí této smlouvy je:  
Příloha č. 1 - situace (vymezení předmětu nájmu)

V Olomouci dne 14.12.2007

V Hanušovicích dne

**Za pronajímatele:**

**Za nájemce:**

-----  
XXXXX

-----  
XXXXX

