

N Á J E M N Í S M L O U V A č. pronajímatele 2657007623
č. nájemce PP 094-0473-23
o nájmu pozemků sloužících podnikání

Obchodní firma: České dráhy, a.s.
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 8039
zastoupena ve věcech
smluvních: xxx
adresa pro doručování České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha
písemnosti Prvního pluku 81/2a, 130 11 Praha 3
zastoupena ve věcech xxx
technických:
IČO: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: xxx
číslo účtu: xxx
variabilní symbol: xxx

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: EUROVIA CS, a.s.
sídlo: U Michelského lesa 1581/2, 140 00 Praha 4, Michle
zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 1561
zastoupena ve věcech
smluvních: xxx
adresa pro doručování písemnosti: EUROVIA CS, a.s., závod Železniční stavby, Brožíkova 564, 530 09 Pardubice,
kontakt:
IČ: 45274924
DIČ: CZ45274924
Plátce DPH: ANO
bankovní spojení: xxx
číslo účtu: xxx

(dále jen nájemce)
(společně uváděny smluvní strany)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto smlouvu o nájmu
pozemku (dále jen „smlouva“)

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je závazek pronajímatele předat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a současně závazek nájemce tento předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou. Předmětem nájmu je tento pozemek:

- část pozemku parc.č. 1157/1, číslo pozemku dle SAP: 1000/2/2280, IC5000142445 o výměře 500 m²

celkem pronajato 500 m² pozemků

v katastrálním území Brandýsek (ČSÚ 609285), v obci Brandýsek, zapsaný na listu vlastnictví č. 1068, vedený u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno (dále jen „předmět nájmu“ nebo „pozemky“).

2. Pronajímatel touto smlouvou dává a nájemce přebírá do nájmu předmět nájmu specifikovaný v bodě 1.
3. Předmět nájmu je blíže specifikovaný v situačním plánu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu.
5. Správcem nemovité věci jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha (dále jen RSM Praha).
6. Smluvní strany shledaly předmět nájmu bez ekologického znečištění.
7. Pozemky v obvodu dráhy ve vlastnictví pronajímatele jsou určeny pro veřejnou dopravu.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu: **vybudování obratiště náhradní autobusové dopravy v rámci stavby Modernizace trati Kladno (včetně) – Kladno Ostrovec (včetně)**, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III.

Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní nájemné, které činí:
za 1 m² xxx Kč/rok, tj. za 500 m² xxx Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši.
Celkové roční nájemné ve výši xxx Kč + DPH v zákonem stanovené výši (slovy: xxx korun českých) je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 16. dne prvního měsíce každého čtvrtletí, dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
První splátka nájemného za období od 1.6.2023 do 30.9.2023 ve výši xxx Kč + DPH v zákonem stanovené výši je mimořádně splatná dne 16.6.2023.
2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
3. Na základě ustanovení §56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZDPH“), pronajímatel u předmětu nájmu specifikovaného v článku I. uplatní DPH ve výši dle platných právních předpisů.
4. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal (přestal být) plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správce daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
6. Sjednanou výši ročního nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index

spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku.

7. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od dubna příslušného roku s doplatkem rozdílu, který představuje rozdíl mezi výší nájemného platného pro předcházející rok a výší nájemného upraveného dle příslušných ustanovení o inflaci dle tohoto odstavce za 1. čtvrtletí daného roku.
8. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2, zákona 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
9. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli spotřeby služeb, elektrické energie, vodné a stočné, odvoz odpadků, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázající se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání (dále jen služby), nebude-li mít uzavřenou smlouvu na dodávku služeb s příslušným externím dodavatelem.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, se po dokončení stávají součástí majetku pronajímatele, tzn., že při ukončení nájemního vztahu se nájemce vzdává práva na úhradu nákladů (dle §2220 zákona 89/2012 Sb., Občanského zákoníku), které vynaložil na úpravy předmětu nájmu během (před započítáním) nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou dodatkem k této smlouvě jinak. Povolení stavebních úprav včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat RSM Praha.
11. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice.

IV.

Povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.
2. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy.
4. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům pronajímatele nebo jeho dodavatelům prací, služeb, zboží, provádějícím práce a úkony za účelem oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, jakož odstraňujícím následky železničních nehod a živelných událostí. Nájemce je dále povinen strpět na dobu nezbytně nutnou z těchto důvodů i možnost omezení užívání předmětu nájmu. V takovém případě se smluvní strany dohodnou na podmínkách omezení. Pokud nedojde k dohodě, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.
5. Veškeré stavební a zemní práce na předmětu nájmu může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na základě rozhodnutí, popř. souhlasu s provedením ohlášené stavby příslušného stavebního úřadu podle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění, popř. dalších obecně závazných předpisů. Případně povolená stavba bude vždy jen dočasněho charakteru. Po uplynutí lhůty, popř. dříve, pokud dojde k zániku smluvního vztahu k pozemku, bude stavba odstraněna prostředky a náklady nájemce, nedohodne-li se písemně nájemce s

pronajímatelem jinak. V případě, že nájemce stavbu neodstraní, je tak oprávněn učinit pronajímatel na náklady nájemce. Nájemci v takovém případě nenáleží náhrada za odstraněnou stavbu. Rozhodnutí o povolení k zahájení provozu popř. kolaudační souhlas dočasné stavby nezakládá právo nájemci na zápis stavby a záznam vlastnického práva k dočasné stavbě do katastru nemovitostí.

6. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku umístěném na předmětu nájmu.
7. Nájemce se zavazuje zajišťovat na předmětu nájmu běžnou údržbu a zdržovat se jakékoliv činnosti omezující či ohrožující bezpečnost železničního provozu a osob.
8. Na předmětu nájmu může nájemce provozovat jen činnost, která neohrožuje životní prostředí, tj. zejména povrchové a podzemní vody, ovzduší, prašnost, hlučnost atd., a je v souladu s platnými právními předpisy v oblasti životního prostředí, odpadů, bezpečnosti, požární ochrany, hygienických předpisů atd. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá na předmětu nájmu a v jeho okolí odpovědnost za porušení výše uvedených obecně platných předpisů a že uhradí sankce uložené z důvodu porušení uvedených norem a odstraní na vlastní náklady veškeré úniky, havárie látek ohrožujících jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod a jiné vzniklé škody.
9. Nájemce nesmí na předmětu nájmu provádět údržbu vozidel, jejich mytí, výměnu olejů, autobaterií, doplňování chladicích, odstřikovacích, brzdových a jiných provozních kapalin, regeneraci náhradních dílů, parkování nepojízdných vozidel.
10. Nájemce se zavazuje, že bude 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 nájemce na své náklady nechá vypracovat osobou oprávněnou předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.
11. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.
12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí pořádek a čistotu a udržovat je v takovém stavu, aby nezačal příčinu k zakládání nepovolených skládek. V případě zjištění uložení odpadů na předmětu nájmu nebo v jeho bezprostředním okolí, bude nekompromisně požadováno jejich odstranění nájemcem na jeho náklady. Nájemce se zavazuje třídit, skladovat a zneškodňovat odpady v souladu s platným zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele nebudou spalovány žádné odpady.
13. Nájemce je povinen umožnit vstup oprávněným pracovníkům pronajímatele za účelem kontrol stavu předmětu nájmu, zařízení, které je součástí předmětu nájmu, plnění výše uvedených povinností a dbát jejich pokynů. Oprávněný pracovník je povinen se prokázat služebním průkazem.
14. Nájemce je povinen předmět nájmu označit čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce.
15. Nájemce je povinen neomezovat svou činností pronajímatele nebo další nájemce.
16. Oblast BOZP koordinuje pronajímatel. Součástí nájemní smlouvy jsou rizika BOZP ČD, a.s., která jsou přílohou č. 3 nájemní smlouvy. V případě naplnění ustanovení §102 zákoníku práce v platném znění si předají smluvní strany rizika BOZP vzájemně.

V.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení kterékoli z povinností stanovených v článku IV. odst. 1), 3), 4), 5), 7), 8), 9), 12) této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši xxxKč za jednotlivý případ.
2. V případě porušení zákazu stanoveného v článku IV. odst. 2) této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši xxx.
3. V případě, že nájemce užívá více než činí předmět nájmu popsáný v článku I. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši xxx Kč.

4. Smluvní pokuta za nevyklizení a řádné nepředání předmětu nájmu je upravena v článku VI. odst.5) této smlouvy.
5. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.
6. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

VI.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu n e u r č i t o u s účinností od 1.6.2023. Smluvní strany si sjednávají jednoměsíční výpovědní dobu, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze vypovědět i bez nutnosti uvedení výpovědního důvodu.
2. V případě jakéhokoli podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou nájemného dle článku III. nájemní smlouvy nebo jeho části či služeb, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinnosti nájemce uvedené v článku III. odst. 8. a 9., článku IV. odst. 1., 2., 4., 5., 7., 8., 9. této smlouvy, výpovědní doba činí jeden měsíc a začíná plynout následujícím dnem po dni doručení výpovědi.
3. Pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby v případě porušení smluvních povinností ze strany nájemce zvláště závažným způsobem, poškozuje-li předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo druhým nájemcům, nebo užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Výpověď smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
4. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.
5. Při nedodržení této doby je pronajímatel oprávněn účtovat za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši xxx.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
2. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle Českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
4. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou vzestupně číslovaných dodatků. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají součástí této smlouvy.
5. Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí být učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoven opak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno.

6. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilkou vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován pátý den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv pronajímatel. Pronajímatel se současně zavazuje informovat nájemce o provedení registrace tak, že zašle nájemci kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží potvrzení, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku a s ID datové schránky nájemce (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).
8. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 1 a pronajímatel 2. Vyhotovení mají platnost originálu.
9. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
Příloha č. 1 splátkový kalendář
Příloha č. 2 situační plánec pronájmu
Příloha č. 3 rizika BOZP ČD, a.s.,

V Pardubicích, dne 15.5.2023

V Praze, dne 15.5.2023

Za nájemce :

Za pronajímatele :

.....
XXX

.....
XXX