

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2627505118

o nájmu pozemku

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 XXXXX
smluvních:
adresa pro doručování České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno
písemnosti Kounicova 26, 611 43 Brno
kontaktní osoba ve věcech XXXXX
smluvních:
kontaktní osoba ve věcech XXXXX
technických:
IČO: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: XXXXX
číslo účtu: XXXXX
variabilní symbol: 2627505118

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: Olomoucký kraj
Sídlo: Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, PSČ 779 11 Olomouc

Zastoupený: XXXXX
IČO: 60609460
DIČ: CZ60609460
Plátce DPH: ano
bankovní spojení: XXXXX
číslo účtu: XXXXX

Předmět nájmu bude nájemce využívat pro svou ekonomickou činnost.

(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 trvalého i 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 část pozemku parcelní číslo 8100/1 o výměře 1 120 m², číslo pozemku dle SAP:1000/12/156, IC5000212971, v katastrálním území Prostějov (ČSÚ 733491), v obci Prostějov, zapsaného na listu vlastnictví č. 2699, vedeného u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov (dále jen „předmět nájmu“ nebo „pozemek“).
2. Pronajímatel touto smlouvou dává a nájemce přebírá do nájmu předmět nájmu specifikovaný v bodě 1.
3. Předmět nájmu je žlutě vyznačen v situaci stavby, která je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu. Stav předmětu nájmu bude uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí pozemku do nájmu, který je součástí spisu.
5. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa

- majetku Brno (dále jen RSM). Ke dni předání vyhotoví RSM předávací protokol.
- Smluvní strany shledaly předmět nájmu bez ekologického znečištění.
 - Pozemky v obvodu dráhy ve vlastnictví pronajímatele jsou určeny pro veřejnou dopravu.

II. Účel nájmu

- Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu: realizace stavby „II/1150 Prostějov - Přerov“ na části pozemku p.č. 8100/1 o výměře 1.030 m² (trvalý zábor) a o výměře 90 m² (dočasný zábor), a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III. Výše nájemného

- Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní nájemné XXXXX.

Pozemek	Základní sazba Kč/m ² /rok	Výměra m ²	Nájemné Kč/rok
p.č. 8100/1	XXXXX	1 120,00	XXXXX
Celkem			XXXXX

Celkové roční nájemné ve výši XXXXX (slovy: XXXXX) je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy.

Platbu nájemného v poměrné výši za období od účinnosti této smlouvy do konce příslušného čtvrtletí, ve kterém tato smlouva nabude účinnosti, uhradí nájemce pronajímateli na účet (dle variabilního symbolu) uvedený v záhlaví této smlouvy dle splátkového kalendáře, který se pronajímatel zavazuje vypracovat a zaslat nájemci nejpozději do 30-ti dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

- Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
- Předmět nájmu je dle §56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZDPH“) osvobozen od DPH.
- 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.
- V případě prodlení nájmu 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.
- Sjednanou výši ročního nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně od roku 2019 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.
- 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.
- 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.
- Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.
- Smluvní strany se dohodly, že nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy (vyjma stavby „II/150 Prostějov-Přerov“), 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.

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, vyjma zhotovitelů stavby a třetích osob na straně nájemce zajišťujících plnění nájemce dle čl. II. odst. 1 této smlouvy.
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 tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
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. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku umístěném na předmětu nájmu.
6. Nájemce se zavazuje zajišťovat na předmětu nájmu běžnou údržbu a zdržovat se jakékoliv činnosti omezující či ohrožující bezpečnost železničního provozu a osob. Je povinen z najatých provozních a komunikačních ploch pro pěší i dopravní prostředky odstraňovat nečistoty, sníh, led a zabezpečovat schůdnost a sjízdnost obvyklým způsobem, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak.
7. 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.
8. 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.
9. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.
10. 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 třídít, skladovat a zneškodňovat odpady v souladu s platným zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele nebudou spalovány žádné odpady.
11. 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.
- Nájemce je povinen předmět nájmu označit čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce.
 - Nájemce je povinen provozovat svoji činnost a užívat předmět nájmu způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy; neomezovat svou činností pronajímatele nebo další nájemce.

V. Smluvní pokuta

- V případě porušení jakékoli z povinností stanovených v článku III. odst. 8. a článku IV. odst. 1., 3., 4., 5., 7., 8., této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši XXXXX.
- V případě porušení zákazu stanoveného v článku IV. odst. 2. této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši XXXXX.
- V případě, že nájemce užívá více než činí předmět nájmu popsany v článku I. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši XXXXX.
- Smluvní pokuta za nevyklizení a řádné nepředání předmětu nájmu je upravena v článku VI. odst. 5. této smlouvy.
- 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.
- 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

- Tato smlouva se uzavírá na dobu u r č i t o u ode dne protokolárního předání staveniště do dne podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu nájmu v rozsahu trvalého záboru ve prospěch nájemce do katastru nemovitostí, a ode dne protokolárního předání staveniště do dne ukončení stavebních prací na stavbě v rozsahu dočasného záboru, maximálně však na dobu pěti let ode dne protokolárního předání staveniště.
- Pronajímatel může smlouvu vypovědět v případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby o více jak jeden měsíc, v případě neuzavření smluv dle článku III. odst. 9. této smlouvy, kdy je předmět nájmu užíván v rozporu s účelem nájmu dle článku II., kdy nájemce provádí jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele nebo přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele. Výpovědní doba v tomto případě činí jeden měsíc a začíná plynout následujícím dnem po dni doručení výpovědi.
- Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas jakékoli své povinnosti stanovené v článku III. odst. 1. a 8., v článku IV. odst. 1., 2., 3. 4., 5., 7., 8., 9. a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku IV. odst. 4. této smlouvy. Výpovědi smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
- 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.
- Při nedodržení této doby je pronajímatel oprávněn účtovat za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši XXXXX.

VII. Ostatní ujednání

- Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v listinné podobě a podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí 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 jinak.

3. Nájemce nemá právo na náhradu škody a pronajímatel není povinen hradit škodu vzniklou nájemci tím, že pronajímatel oprávněně započítal svou pohledávku vůči pohledávce nájemce, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Nájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo takový souhlas neudělit, a to i bez udání důvodu. Za účelem zvažování, zda takový souhlas s převodem pronajímatel udělí či nikoli, je nájemce povinen mu opatřit a dodat veškeré informace a dokumenty, o které pronajímatel požádá.
5. Pronajímatel není povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb. Nájemní smlouvy pronajímatele s ohledem na ustanovení § 3 odst. 2 písm. h) zákona č. 340/2015 Sb. nepodléhají uveřejnění v registru smluv. Nájemní smlouvy včetně jejich příloh a případných dodatků nesmí být zveřejňovány žádnou ze smluvních stran dle zákona č. 340/2015 Sb. Tímto ustanovením není dotčeno případné zveřejnění této smlouvy dle jiných obecně závazných právních předpisů.

VIII. 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. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněno formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, vyjma úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, za písemnou formu se považuje pouze forma listinná. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají součástí této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, (účetování DPH) apod.) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován třetí den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
6. Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení této smlouvy či jejího dodatku v jakémkoli ohledu nezákonným, neplatným či nevynutitelným podle kteréhokoli právního řádu, podle kterého může být jeho zákonnost, platnost či vynutitelnost posuzována, zákonnost, platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení, stejně jako zákonnost, platnost a vynutitelnost tohoto ustanovení podle jiného právního řádu nebude jakkoli dotčena či omezena.
7. Tato smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží čtyři a pronajímatel dvě. Vyhotovení mají platnost originálu.
8. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Krajským úřadem Olomouckého kraje, odborem majetkovým, právním a správních činností v souladu s usnesením Rady Olomouckého kraje č. UR/3/16/2016 ze dne 5. 12. 2016.

9. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
Příloha č. 1 situace

V Olomouci dne:

V Praze dne:

Za nájemce:
Olomoucký kraj

Za pronajímatele:
České dráhy, a.s.

XXXXX

XXXXX