

Smlouva
o užívání pozemku pro provedení
a umístění stavby
(sjezdy, komunikační napojení apod.)
NZS/2203/Ha/2024

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavřeli ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“)

1. LESOŠKOLKY s.r.o.

se sídlem: I. máje 104, 533 13 Řečany nad Labem

IČO: 45534888

DIČ: CZ45534888

zastoupená: Ing. Vojtěch Němec (prokurista)

telefon: [REDACTED]

zapsána do obchodního rejstříku v Hradci Králové, oddíl C, vložce 1486

bankovní spojení: 825045561/0100

jako oprávnění (dále jen „oprávnění“ či „nájemci“ či „účastníci“ či „smluvní strana“)

a

2. Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje, příspěvková organizace

se sídlem: Chebská 282, 356 01 Sokolov

IČO: 70947023

DIČ: CZ 70947023

zastoupená: Ing. Jiří Šlachta, ředitelem organizace

zapsaná do obchodního rejstříku Krajského soudu v Plzni, oddíl Pr, vložka 114

bankovní spojení: Komerční banka, a. s.

číslo účtu: 78-2496840247/0100

odpovědná osoba: [REDACTED] funkce: správní inspektor

mobil: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

jako povinný (dále jen „povinný“ či „pronajímatel“ či „účastník“ či „smluvní strana“)

Schváleno stanoviskem č. OSM/N/PO/034-04-2024 ze dne 25.04.2024

I.
Preambule

1.1.

Karlovarský kraj je vlastníkem nemovitosti, a to pozemku p. č. 764/1, zapsaného na LV č. 662 pro katastrální území Krapice, obec Františkovy Lázně a okres Cheb u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Cheb. Povinný vykonává v souladu se zřizovací listinou majetkovou správu výše uvedené nemovitosti – pozemku (dále jen „dotčený pozemek“).

1.2

Oprávněný je investorem a budoucím provozovatelem stavby – sjezdu „Vjezd do areálu Lesoškolek“ na silnici č. III/21320, km cca 6,000 (dále jen „stavba“), umístěné na části dotčeného pozemku o výměře p.č. 764/1–209 m² blíže specifikované v Příloze č.2 – Záborový elaborát (dále jen „část

dotčeného pozemku“ nebo „předmět užívání“). Stavba bude realizována na základě povinným odsouhlasené projektové dokumentace zpracované projektantem Ing. Vítězslavem Bezpalcem, datum 03/2023, č. zakázky 202201010.

II. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je vyjádření souhlasu povinného s umístěním stavby a stanovení podmínek jejího umístění a užívání částí dotčeného pozemku oprávněnými.

III. Souhlas s umístěním stavby a zmocnění

3.1.

Povinný uzavřením smlouvy ve smyslu stavebního zákona vydává oprávněným **souhlas** s umístěním a provozem stavby na části dotčeného pozemku pro účely vydání příslušného rozhodnutí o umístění a povolení stavby.

3.2.

K účelu umístění a provozu stavby na části dotčeného pozemku pro účely vydání příslušného rozhodnutí o umístění a povolení stavby povinný zmocňuje oprávněné, aby předložili smlouvu jako vyjádření účastníka ve správním řízení o povolení a umístění stavby.

IV. Užívání dotčeného pozemku (nájem)

4.1.

Pronajímatel smlouvou přenechává části dotčeného pozemku o celkové výměře 209 m² (blíže specifikováno v příloženém záborovém elaborátu – Příloha č. 2), v místě napojení sjezdu a přilehlých ploch 158,9 m² (dále jen „**pozemek v místě napojení sjezdu a přilehlých ploch**“) v místě nového sjezdu 50,1 m² (dále jen „**pozemek pod novým sjezdem**“) nájemci k užívání a oprávnění část dotčeného pozemku do užívání od pronajímatele přijímá a zavazuje se hradit sjednané nájemné a současně plnit i další povinnosti uvedené ve smlouvě.

4.2.

- Smluvní vztah **pro pozemek v místě napojení sjezdu a přilehlých ploch – dočasný zábor** (158,9 m²) se uzavírá na dobu určitou, počínaje od 01.03.2024 do 31.12.2026.
- Smluvní vztah **pro pozemek pod novým sjezdem – trvalý zábor** (50,1 m²) se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje od 01.03.2024.

4.3.

Nájemné za užívání předmětu se sjednává ve výši **20.900, -- Kč** ročně (slovy: dvacet tisíc devět set korun českých) (dále jen „nájemné“), a to za užívání pozemku **v místě napojení sjezdu a přilehlých ploch** nájemné ve výši **15.890, - Kč** ročně, a za užívání pozemku **pod novým sjezdem** nájemné ve výši **5.010,-Kč** ročně. Sazba nájemného byla schválena usnesením Rady Karlovarského kraje č. RK 124/02/09 ze dne 12. 2. 2009.

4.4.

Nájemné je nájemce povinen hradit vždy do 31. ledna příslušného roku, a to bezhotovostním způsobem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, kdy nájemce je povinen uvést číslo smlouvy jako variabilní symbol.

4.5.

Alikvotní část nájemného za období 2024, které činí 17.417, -- Kč, je nájemce povinen uhradit do 15 dnů od uzavření smlouvy, a to způsobem uvedeným v předchozím bodě.

4.6.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně rozhodnout o úpravě výše nájemného (navýšení či snížení nájemného), pokud se změni ceny uvedené v příslušném sazebníku schvalovaném usnesením Rady Karlovarského kraje. Oznámení o rozhodnutí o úpravě výše nájemného je pronajímatel povinen nájemcům sdělit písemně. Úprava výše nájemného je účinná nejpozději 10. dnem ode dne oznámení o rozhodnutí o úpravě výše nájemného, pokud v tomto oznámení není uvedena jiná lhůta. Nájemci s postupem úpravy výše nájemného dle tohoto ustanovení bezvýhradně souhlasí a přijímají jej.

V.

Podmínky pro zřízení a užívání stavby

5.1.

Za podmínek dále uvedených vzniká oprávněným:

A) Právo:

- A.1. Umístit na části dotčeného pozemku stavbu.
- A.2. Užívat část dotčeného pozemku za účelem provedení stavby, dále její údržby, oprav a likvidace stavby, užívání komunikačního napojení sousedního pozemku.

B) Povinnost:

- B.1. Realizovat stavbu v celém rozsahu dle výše uvedené projektové dokumentace, zpracované projektantem Ing. Vítězslavem Bezpalcem, datum 03/2023, č. zakázky 202201010 a níže stanovených technických podmínek (bod B.1.a této smlouvy) v termínu **do 31.12.2026**. Na stavbu sjezdu musí být vydáno povolení silničního správního úřadu ve smyslu § 10 zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Po dokončení stavby, nejpozději však v termínu **do 31.12.2026** bude mezi oprávněnými a povinným sepsán zápis, kde bude zaznamenána kontrola provedených prací a posouzen soulad s projektovou dokumentací.
- B.1.a Dodržet veškeré platné předpisy a normy pro úpravu napojení sjezdu na pozemní komunikaci – místo napojení sjezdu na sil. III/21320 bude provedeno zásahem do komunikace v šířce 0,25 m zazuběním vrstev v ložné a obrusné vrstvě. Pro zazubění bude odfrézován pruh vozovky v šířce min. 0,25 m. Spára bude ošetřena asfaltovou záhlvkou nebo asfaltovou páskou. Pokud bude nutné kácet stromy na silničních pozemcích, k povolení kácení bude provedeno **místní šetření** za účasti pí. Barešovou – technika zeleně KSÚS KK k označení stromů, které je nutno odstranit. Investorem bude předložen **dendrologický průzkum** pro dané stromy a zeleň. Odstranění těchto stromů bude provedeno na základě souhlasu se vstupem na pozemek a rozhodnutím příslušného úřadu životního prostředí, a to před vydáním Rozhodnutí stavebního úřadu. Tyto stromy odstraní investor na vlastní náklady. Žadatel odkoupí použitelnou dřevní hmotu za dohodnutou cenu ve smyslu Směrnice „Hospodaření s materiály získanými ze staveb a údržby silnic II. a III. třídy v Karlovarském kraji“. Povrch nepevněné krajnice bude obnoven šterkodrtí nebo recyklátem. Ostatní plochy budou ohumusovány a osety travním semenem. Odvodnění sjezdu bude řešeno příčným a podélným sklonem do okolního terénu. Pro zajištění plynulého odtoku vody bude pod konstrukcí sjezdu zřízen propustek DN 600 se šikmými čely zpevněné lomovým kamenem.

- B.2. Před dokončením stavby nebo před její likvidací předat povinnému dokumentaci skutečného provedení stavby nebo plán likvidace stavby k odsouhlasení. Před zahájením stavby bude vydáno silničním správním úřadem rozhodnutí o zvláštním užívání dle § 25 zákona č. 13/1997 Sb. Rozhodnutí bude vydáno na základě uzavřené **Smlouvy o technických podmínkách a poplatku za omezené užívání** pozemku mezi KSÚS KK a zhotovitelem sjezdu. Stavba bude provedena odborně způsobilou firmou. Návrh dopravního opatření pro případ nutného omezení dopravy v souvislosti s realizací bude předložen KSÚS KK k odsouhlasení.
- B.3. Užívat předmět užívání pouze a výlučně za účelem uvedeným v tomto článku (bod A.1 a A.2), a dále v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.
- B.4. Pečovat řádně o předmět užívání a udržovat stavbu v takovém stavu, aby nedocházelo k poškození předmětu užívání nebo přilehlé pozemní komunikace, její součásti a příslušenství, a to zejména k narušení plynulého odvodnění pozemní komunikace. Vlastník sjezdu zajišťuje jeho řádnou údržbu a čištění odvodňovacího žlabu a dopravního zrcadla. Na výzvu povinného ve stanovené lhůtě zajistit odstranění závad.
- B.5. Uhradit v plném rozsahu škodu vzniklou při užívání části dotčeného pozemku oprávněnými, škodu způsobenou třetím osobám při užívání části dotčeného pozemku oprávněnými v rozsahu, v jakém ji byl těmto osobám jinak povinen uhradit povinný, a náklady, které vzniknou povinnému při uvedení části dotčeného pozemku do původního stavu a oprávnění tak neučinili sami.
- B.6. Odstranit na své náklady po předchozím oznámení povinnému nebo na výzvu povinného ve stanovené přiměřené lhůtě stavbu v případě ukončení jejího užívání, funkčnosti či ztráty účelu stavby, stejně tak při poškození, či ohrožení dotčeného pozemku stavbou. Obdobně to platí, jestliže oprávnění provedli, umístili či užívají stavbu nebo část dotčeného pozemku v rozporu s touto smlouvou a nezjednali nápravu ani přes výzvu povinného ve stanovené přiměřené lhůtě. Při odstraňování stavby jsou oprávnění povinni postupovat přiměřeně dle ustanovení bodu. B.2. tohoto článku této smlouvy.
- B.7. Hradit řádně a včas sjednané nájemné.

5.2.

Každé jednotlivé porušení povinností uvedených v bodech B.1., B.3., B.4., B.6., B.7. tohoto článku smlouvy, pokud tyto povinnosti nebudou splněny ani v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené povinným, a dále porušení povinností uvedené v čl. VI., odst. 6.6. této smlouvy je považováno za podstatné porušení této smlouvy.

VI. Skončení smlouvy

6.1.

Vedle obecných způsobů skončení tohoto smluvního vztahu tato smlouva končí dohodou smluvních stran, výpovědí, odstoupením od smlouvy.

6.2.

Smluvní strany sjednaly možnost výpovědi této smlouvy bez udání důvodu s výpovědní lhůtou v délce 4 měsíců. Lhůta začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

6.3.

Oprávněný může od smlouvy odstoupit, pokud stavbou nebude zasažena nebo omezena část dotčeného pozemku, nebo stavba nebude z jeho rozhodnutí realizována.

6.4.

Povinný může od smlouvy odstoupit, pokud oprávněný přes písemnou výzvu povinného podstatně porušuje tuto smlouvu ve smyslu čl. V. odst. 5.2. smlouvy.

6.5.

Smluvní strany se dohodly, že pokud nedojde k dokončení stavby v termínu sjednaném v čl. V., odst. 5.1. této smlouvy, jedná se podle čl. V. odst. 5.2. smlouvy o podstatné porušení smlouvy a povinný má právo od této smlouvy odstoupit.

6.6.

Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení tohoto smluvního vztahu je oprávněný povinen řádně uvést část dotčeného pozemku do původního stavu a vyklizený jej předat zpět povinnému, a to ve lhůtě do 60 kalendářních dnů ode dne zániku této smlouvy. O předání a převzetí bude smluvními stranami sepsán protokol.

VII.

Smluvní pokuty

7.1.

Pro případ každého jednotlivého podstatného porušení smlouvy ve smyslu čl. V. odst. 5.2. smlouvy jsou oprávnění povinni povinnému uhradit smluvní pokutu ve výši 100,- Kč a to i za každý jen započatý den trvání podstatného porušení smlouvy.

7.2.

Smluvní pokuta je splatná vždy do třiceti dnů od doručení výzvy k jejímu zaplacení, a to na účet povinného uvedený v záhlaví této smlouvy.

VIII.

Doručování a adresy pro doručování

8.1.

Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám (dále jen „oznámení“) je třeba doručit prvotně prostřednictvím datové schránky, popřípadě osobně, nebo doporučenou listovní zásilkou.

8.2.

Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:

Při doručování datovou schránkou:

- okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu;
- nepřihlásí-li se do datové schránky osoba podle předchozí odrážky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty;
- doručení dokumentu podle předchozích odrážek má stejné právní účinky jako doručení do vlastních rukou.

Při doručování osobně:

- dnem faktického přijetí oznámení příjemcem;
- dnem, v němž bylo doručováno příjemci na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a příjemce odmítl oznámení převzít;

- dnem, v němž bylo oznámení doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek;
- dnem, kdy bylo doručováno osobě, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek, na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek a tato osoba odmítla oznámení převzít.

Při doručování poštou:

- dnem doručení oznámení příjemci;
- dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení oznámení z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl oznámení převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje či se odstěhoval, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle tohoto článku, bodu 8.3., resp. 8.4. smlouvy.

8.3.

Ke dni podpisu smlouvy je:

- **adresou pro doručování povinnému:** adresa povinného uvedená v záhlaví smlouvy;

- **adresou pro doručování oprávněným:** adresa oprávněných uvedená v záhlaví smlouvy.

8.4.

Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či trvalého bydliště, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.

IX. Závěrečná ujednání

9.1.

Dojde-li ke změně vlastnictví k části dotčeného pozemku, vstupuje nabyvatel do právního postavení povinného. Stejně tak při změně vlastnictví ke stavbě sjezdu vstupuje nabyvatel do právního postavení oprávněného.

9.2.

Smlouva nenahrazuje smlouvu o technických podmínkách a poplatku za zvláštní užívání silnice uzavíranou na dobu trvání stavebních prací na stavbě v souvislosti s realizací stavby na dotčeném pozemku.

9.3.

Tato smlouva oprávněně nezbavuje případné povinnosti zaplatit správní poplatek na základě zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

9.4.

Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné nebo se stane neplatným či nevynutitelným nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí. Smluvní strany se zavazují neplatné či nevynutitelné ustanovení této smlouvy nahradit jiným ustanovením, které bude sledovat stejný účel.

9.5.

Smluvní strany se zavazují vzájemně se včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle smlouvy, a dále vyvinout potřebnou součinnost k plnění smlouvy.

9.6.

Nedílnou součástí smlouvy je Příloha č. 1 – Situace stavby, Příloha č. 2 – Záborový elaborát.

9.7.

Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Po dvou vyhotovení obdrží oprávněný i povinný.

9.8.

Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami na jedné listině.

9.8.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.

9.9.

V případě, že tato smlouva splňuje podmínky povinnosti jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“), nabývá tato smlouva účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv. V případě, že smlouva nesplňuje podmínky povinnosti jejího uveřejnění dle uvedeného zákona, nabývá smlouva účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

9.10.

Oprávněný potvrzuje, že se před podpisem seznámil se Zásadami ochrany osobních údajů povinného, které jsou uveřejněny na stránkách <https://www.ksusk.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju/>. Poskytnutí osobních údajů oprávněného je požadováno z důvodu, že jsou tyto nezbytné pro plnění závazků povinného, případně jejich poskytnutí vyžaduje zákon.

9.11.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Situace stavby

Příloha č. 2 - Záborový elaborát

V Sokolově 13-05-2024

V Řečanech nad Labem 29.4.2024

Karlovarský kraj

Zastoupený na základě plné moci ze dne 17. 9. 2022

Krajskou správou a údržbou silnic

Karlovarského kraje, příspěvkovou organizací

Krajská správa a údržba silnic
Karlovarského kraje
příspěvková organizace
Královská 282, PSČ 356 01
DIČ: CZ70947023

Ing. Jiří Šlachta

ředitel organizace

Krajská správa a údržba silnic

Karlovarského kraje,

příspěvková organizace

LESOŠKOLKY s.r.o.

[Redacted signature area]

Ing. Vojtěch Němec

prokurista

LESOŠKOLKY s.r.o.

1. Máje 104
533 13 Řečany nad Labem
IČ: 45534888 | DIČ: CZ45534888
990-14