

N Á J E M N Í S M L O U V A č. 2637931024 **o nájmu pozemku**

Obchodní firma: **České dráhy, a.s.**
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná ve Veřejném - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn.B 8039
zastoupena ve věcech xxxxx
smluvních: xxxxx
adresa pro doručování Česká dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno, Vídeňská 815/89a,
písemností: 639 00 Brno (dále jen RSM Brno)
kontaktní osoba ve xxxxx
věcech smluvních: xxxxx
kontaktní osoba ve xxxxx
věcech technických: xxxxx
IČO: 709 94 226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: xxxxx
číslo účtu: xxxxx
variabilní symbol: **2637931024**
ID datové schránky: **e52cdsf**

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: **OHLA ŽS, a.s.**
sídlo: Tuřanka 1554/115b, Slatina, 627 00 Brno
zapsaná ve Veřejném - obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp.zn. B 695
zastoupena ve věcech xxxxx
smluvních: xxxxx
kontaktní osoba ve xxxxx
věcech technických: xxxxx
IČO: 463 42 796
DIČ: CZ46342796 (plátce DPH)
bankovní spojení: xxxxx
číslo účtu: xxxxx
ID datové schránky: **xbicgdt**
Kontaktní adresa nájemce / adresa nájemce pro doručování písemností
nájemci: OHLA ŽS, a.s., Divize Železnice, Tuřanka 1554/115b,
Slatina, 627 00 Brno
Adresa nájemce pro doručování faktur: **xxxxxx**
Předmět nájmu bude nájemce využívat pro svou ekonomickou činnost.
(dále jen nájemce)
(společně uváděny jako 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 nájmní 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 jsou tyto pozemky:
- část pozemku parcelní číslo 3863/1, číslo pozemku dle SAP: 1000-11-499, IC5000315696,
 - část pozemku parcelní číslo 3863/61, číslo pozemku dle SAP: 1000-11-2901, IC6100608183,
 - část pozemku parcelní číslo 3863/62, číslo pozemku dle SAP: 1000-11-2902, IC6100608184,
 - část pozemku parcelní číslo 3863/68, číslo pozemku dle SAP: 1000-11-3198, IC6100611419,
 - část pozemku parcelní číslo 3869/1, číslo pozemku dle SAP: 1000-11-508, IC5000112321,

- část pozemku parcelní číslo 3869/5, číslo pozemku dle SAP: 1000-11-2905, IC6100608178,
 - část pozemku parcelní číslo 3869/6, číslo pozemku dle SAP: 1000-11-2906, IC6100608179,
 - část pozemku parcelní číslo 3870/1, číslo pozemku dle SAP: 1000-11-503, IC5000316673,
 - část pozemku parcelní číslo 3871/2, číslo pozemku dle SAP: 1000-11-511, IC5000316676,
 - část pozemku parcelní číslo 3871/3, číslo pozemku dle SAP: 1000-11-512, IC5000316677,
- vše v katastrálním území Královo Pole (ČSÚ 611484), v obci Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 6652, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, (dále jen „předmět nájmu“ nebo „pozemek“).

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

část pozemku p.č. 3863/1 v k.ú. Královo Pole	o výměře	3.952,00 m ² ,
část pozemku p.č. 3863/61 v k.ú. Královo Pole	o výměře	34,00 m ²
část pozemku p.č. 3863/62 v k.ú. Královo Pole	o výměře	12.219,00 m ² ,
část pozemku p.č. 3863/68 v k.ú. Královo Pole	o výměře	279,00 m ²
část pozemku p.č. 3869/1 v k.ú. Královo Pole	o výměře	1.924,00 m ² ,
část pozemku p.č. 3869/5 v k.ú. Královo Pole	o výměře	7.598,00 m ²
část pozemku p.č. 3869/6 v k.ú. Královo Pole	o výměře	81,00 m ² ,
část pozemku p.č. 3870/1 v k.ú. Královo Pole	o výměře	71,00 m ²
část pozemku p.č. 3871/2 v k.ú. Královo Pole	o výměře	30,00 m ² ,
část pozemku p.č. 3871/3 v k.ú. Královo Pole	o výměře	405,00 m ²

celkem pronajato: 26.593,00 m² pozemku

3. Předmět nájmu je blíže specifikovaný v situačních plánech, které jsou nedílnou přílohou č. 2a, 2b a 2c této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a s tímto stavem souhlasí. Stav pronajatého pozemku bude uveden v předávacím protokolu, pořízeném při předání a převzetí pozemku do nájmu, který se stane nedílnou součástí nájmní smlouvy, a to jako příloha č. 3.
5. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno (dále jen RSM Brno). Ke dni předání vyhotoví RSM Brno předávací protokol.
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: dočasné záborny k realizaci stavby „Rekonstrukce ŽST. Brno – Královo Pole“, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III.

Výše nájmného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu nájmné dle Znaleckého posudku č.2610-30/2024 ze dne 7.5.2024 (vyhotovení tohoto posudku bylo předáno oběma stranám při podpisu této smlouvy), které činí:

za 1 m² xxx Kč/rok, tj. za 5.172,00 m² xxx Kč/rok + DPH
(část p.č. 3863/1 o výměře 3.122,00 m² , část p.č. 3863/62 o výměře 2.050,00 m²)

za 1 m² xxx Kč/rok, tj. za 17.399,00 m² xxx Kč/rok + DPH
(část p.č. 3863/1 o výměře 830,00 m² , část p.č. 3863/62 o výměře 6.460,00 m² , část p.č. 3869/1 o výměře 1.924,00 m² , část p.č.3869/5 o výměře 7.598,00 m² , část p.č.3869/6 o výměře 81,00 m² , část 3870/1 o výměře 71,00 m² , část 3871/2 o výměře 30,00 m² , část p.č. 3871/3 o výměře 405,00 m²)

za 1 m² xxx Kč/rok, tj. za 1.673,00 m² xxx Kč/rok + DPH
(část p.č. 3863/61 o výměře 34,00 m² , část p.č. 3863/62 o výměře 1.450,00 m² , část p.č. 3863/68 o výměře 189,00 m²)

za 1 m² xxx Kč/rok, tj. za 1.838,00 m² xxx Kč/rok + DPH
(část p.č. 3863/62 o výměře 1.838,00 m²)

za 1 m² xxx Kč/rok, tj. za 511,00 m² xxx Kč/rok + DPH
(část p.č. 3863/62 o výměře 421,00 m², část p.č. 3863/68 o výměře 90,00 m²)

celkem: xxxxx Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši

slovy: xxxxx koruny české + DPH v zákonem stanovené výši

Celkové roční nájemné ve výši xxxxx Kč + DPH je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy k 5. dni příslušného měsíce dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

První splátka nájemného za měsíc srpen 2024 je mimořádně splatná ke dni 15.8.2024.

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. uplatí DPH ve výši dle platných právních předpisů. Pronajímatel tímto prohlašuje, že:
 - (i) jím uvedené číslo účtu pro poukázání plateb dle této smlouvy odpovídá účtu, který nahlásil správci daně,
 - (ii) není tzv. nespolehlivým plátcem dle § 106a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů,
 - (iii) plní veškeré své povinnosti vztahující se ke správě daně dle zákona o DPH.
4. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou každé jednotlivé platby (splátky) nájemného dle článku III. této smlouvy, 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 od roku 2025 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 spolu se zasláním nového splátkového kalendáře pro příslušný kalendářní rok. 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 2025 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 č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
9. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce od pronajímatele žádné služby a spotřeby spojené s užíváním předmětu nájmu neodebírání.
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, odst. 1., věta 2. za středníkem 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 Brno.
11. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice.
12. Pronajímatel na základě požadavku Správy železnic, s.o.- investora stavby, nechal vyhotovit znalecký posudek ke stanovení ceny obvyklého nájemného dotčených pozemků. Smluvní strany

se dohodly, že nájemce, jako správce a první společník zhotovitele - společnosti „Kénig“ se sídlem na adrese OHLA ŽS, a.s., Tuřanka 1554/115b, 627 00 Brno, Česká republika, uhradí částku za zpracování tohoto znaleckého posudku **ve výši xxxxx Kč + DPH** (faktura znalkyně Ing.Dudkové viz příloha č.4) na základě daňového dokladu, který pronajímatel nájemci vystaví do 14 dní po oboustranném podpisu této nájemní smlouvy.

13. Smluvní strany konstatují, že nebyl uhrazen žádný poplatek za užívání částí předmětu nájmu, ač tyto byly užívány nájemcem bez smluvního vztahu. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zaplatí za bezesmluvní užívání uvedených částí pozemků tuto částku:

A) období od 13.11.2023 - 19.11.2023

část pozemku p.č. 3863/1 o výměře 105,00 m² – buňkoviště (xxx Kč/m²/rok) - 7/365 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH,

B) období od 20.11.2023 - 31.7.2024

- část pozemku p.č. 3863/1 o výměře 3.122,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 255/366 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH,

- část pozemku p.č. 3863/1 o výměře 830,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 255/366 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH,

- část pozemku p.č. 3863/62 o výměře 1.450,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 255/366 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH,

- část pozemku p.č. 3863/62 o výměře 421,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 255/366 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH,

- část pozemku p.č. 3863/62 o výměře 1.838,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 255/366 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH,

- část pozemku p.č. 3863/62 o výměře 2.050,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 255/366 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH,

- část pozemku p.č. 3863/62 o výměře 6.460,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 255/366 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH,

- část pozemku p.č. 3871/3 o výměře 405,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 255/366 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH,

C) období od 1.12.2023 - 31.3.2024

- část pozemku p.č. 3869/7 o výměře 540,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 4/12 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH – tento pozemek byl užíván pouze bezesmluvně, dále není předmětem této nájemní smlouvy,

D) období od 1.12.2023 - 31.7.2024

- část pozemku p.č. 3869/5 o výměře 7.598,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 8/12 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH

E) období od 1.1.2024 - 31.7.2024

- část pozemku p.č. 3869/6 o výměře 81,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 7/12 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH

- část pozemku p.č. 3870/1 o výměře 71,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 7/12 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH

F) období od 1.2.2024 - 31.7.2024

- část pozemku p.č. 3863/61 o výměře 34,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 6/12 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH

- část pozemku p.č. 3863/68 o výměře 189,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 6/12 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH

- část pozemku p.č. 3863/68 o výměře 90,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 6/12 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH

- část pozemku p.č. 3869/1 o výměře 1.924,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 6/12 z částky xxx Kč, tj. xxxx Kč + DPH

G) období od 1.3.2024 - 31.7.2024

- část pozemku p.č. 3871/2 o výměře 30,00 m² (xxx Kč/m²/rok) - 5/12 z částky xxx Kč, tj. xxx Kč + DPH

Celkem bezesmluvní užívání: xxxxx Kč + DPH

slovy: xxxxx + DPH

Nájemce tuto pohledávku pronajímatele ve výši xxxxx Kč + DPH uznává co do důvodu a výše a zavazuje se ji uhradit v mimořádné splátce v termínu ke dni 15.8.2024 na výše uvedený účet pronajímatele pod var. symbolem 2637931024.

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 jejich 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, výjimkou jsou stavební a zemní práce prováděné k naplnění sjednaného účelu nájmu, a na základě rozhodnutí, popř. souhlasu s provedením ohlášené stavby příslušného stavebního úřadu podle příslušných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, popř. dalších obecně závazných předpisů. Případně povolená stavba bude vždy jen dočasného charakteru. Po uplynutí doby, 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. Je povinen z najatých provozních a komunikačních ploch pro pěší i dopravní prostředky odstraňovat sníh, led, nečistoty a zabezpečovat schůdnost a sjízdnost obvyklým způsobem, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak.
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. Nájemce nahlásí pronajímateli veškeré případné ekologické havárie. Nájemce se zavazuje, že na pozemek nebudou ukládány odpady určené dle katalogu odpadů jako nebezpečné. Pozemek nebude znečišťován nebezpečnými chemickými látkami a směsmi, závadnými látkami a hořlavinami.
9. Nájemce nesmí na předmětu nájmu provádět údržbu vozidel a mechanizace, jejich mytí, výměnu olejů, autobaterií, doplňování chladicích, ostřikovacích, brzdových a jiných provozních kapalin, regeneraci náhradních dílů, parkování nepojízdných vozidel. Nájemce učiní opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících vegetační kryt. V případě úniku ropných derivátů do podloží provede nájemce na vlastní náklady okamžitou dekontaminaci.
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 požadované 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 na svoje náklady 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 provozovat svoji činnost a užívat předmět nájmu způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy, neohrožovat a neomezovat svou činností pronajímatele nebo další nájemce ani jiné osoby.
16. V případě poškození pronajaté plochy či příjezdových cest mechanizací či automobily nájemce, jeho dodavatelů nebo dalších osob, které se podílejí na činnosti spojené s účelem nájmu, uvede nájemce pozemek na vlastní náklady do původního stavu. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody vzniklé jeho provozem, jakož i za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se na pronajatém pozemku s jeho souhlasem.
17. 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. Za takovou změnu se považuje např. změna názvu obchodní firmy, změna sídla či místa podnikání, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, telefonního a e-mailového kontaktu aj.
18. Nájemce je povinen zajistit prokazatelné proškolení svých zaměstnanců, aby nebylo automobily zajížděno do průjezdného profilu přilehlé koleje, tzv. volného schůdného prostoru u koleje stanoveného pro bezpečný pohyb pracovníků při provozu a aby zde též nebyl ukládán materiál. Nejmenší šířka volného schůdného prostoru je 3,0 m od osy koleje. Kraj zpevněné plochy je od osy krajní koleje vzdálen 1,70 m, tzn. že vozidla se mohou pohybovat maximálně do vzdálenosti 1,30 m od okraje zpevněné plochy.
- 19. Nájemce je povinen dodržovat protihlukové hygienické normy pro danou zónu.**
20. V případě, že dojde k poškození ozeleněných ploch, nájemce uvede plochy do původního stavu, tzn. že bude obnoven původní vegetační pokryv (zatravnění apod.). V případě potřeby kácení dřevního porostu je nezbytně nutné dodržet zákon o „Ochrana přírody a krajiny 114/1992 Sb.“; ve znění pozdějších předpisů, především § 8 - „Povolení ke kácení dřevin.“
21. Nájemce je povinen dodržet podmínky a ustanovení, které jsou uvedeny ve Stanovisku Českých drah, a.s. k projektu stavby č.j. 4144/21-RSMBRNO ze dne 17.12.2021.
22. Nájemce je povinen předmět nájmu označit čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce.
23. Nájemce bere na vědomí, že příjezdovou cestu na pozemku p.č. 3869/6 spoluužívá též nájemce sousedního pozemku, kterému musí být umožněn přístup a průjezd po této cestě.
- 24. Pokud by komodita, která by se na předmět nájmu ukládala a vykazovala charakter recyklátu, případně by vzniklo podezření znečištění ukládaného materiálu nebezpečnými látkami, může si pronajímatel s ohledem na životní prostředí vyžádat k předložení odborný certifikát o nezávadnosti skladovaného materiálu, a to vše na náklady nájemce. Nájemce je povinen dodržet zákonné povinnosti při případném nakládání s výkopovou zemínou a stavebními a demoličními odpady. V případě nutnosti odběru vzorků výkopové zeminy, budou tyto činnosti spojené s odebráním a rozborem plně hrazeny nájemcem.**
25. Nájemce je povinen zabezpečit sypký materiál tak, aby nezasahoval mimo pronajatý prostor, zejména se nesesyával a nesplavoval do kolejí a nedošlo ke znečištění/zanesení kolejového lože a drážních stezek.
- 26. Ze strany nájemce budou učiněna taková opatření, aby došlo k minimalizaci prašnosti na staveništi a aby bylo zabráněno úniku prachových částic do okolí, popřípadě aby byl únik prachových částic do okolí minimalizován.**
27. Oblast BOZP koordinuje pronajímatel. Výchozí rizika BOZP jsou vyjmenována ve sborníku BOZP ČD, a.s. umístěném na webových stránkách pronajímatele <http://nemovitosti.ceskedrahy.cz/> a

nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že se s těmito dokumenty a riziky v nich uvedenými seznámil. V případě nefunkčnosti odkazu je nájemce povinen neprodleně kontaktovat e-mailem kontaktní osobu pronajímatele za účelem zjednání nápravy. V případě naplnění ustanovení §101, odst. 3 zákoníku práce v platném znění si předají smluvní strany rizika BOZP vzájemně.

V.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení jakékoli z povinností stanovených v článku IV. této smlouvy (kromě odst. 2. a odst. 5 článku IV.) je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši xxxxx Kč za jednotlivý případ bez DPH.
2. V případě porušení zákazu stanoveného v článku IV., odst. 2. a v případě porušení povinnosti stanovené v článku IV., odst. 5. této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši xxxxx platného ročního nájmu, sjednaného dle článku III. této smlouvy bez DPH.
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 xxxxx Kč.
4. Při nevyklizení nebo nepředání předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu pronajímateli dle článku VI., odst. 4. této smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli za každý den prodlení s vyklizením nebo řádným předáním předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši xxxxx ročního nájemného bez DPH sjednaného dle článku III. 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 určitou ode dne 1. 8. 2024 do dne protokolárního předání předmětu nájmu (bez vad) zpět pronajímateli, maximálně však na dobu 5 let ode dne 1.8.2024.**
2. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět v případě prodlení s placením nájemného o více než jeden měsíc, v případě, kdy je předmět nájmu užíván v rozporu s účelem nájmu dle článku II. této smlouvy, 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.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, hrozby vzniku závažnější škody způsobené nájemcem, pokud nájemce neplní řádně a včas jakékoli své povinnosti stanovené v článku III., odst.1.a odst.13. a v článku IV. a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku IV. odst. 4. této smlouvy. Výpovědí 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 v původním stavu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

VII.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě ukončení smlouvy nemá nárok na náhradu nákladů za převzetí zákaznické základny.
2. 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.
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 zákona 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 zvážení, zda takový souhlas s převodem pronajímatel udělí či nikoli, je nájemce povinen mu opatřit a dodat veškeré informace a dokumenty, o které si pronajímatel požádá.

5. 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, 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 s **ID datové schránky nájemce: xbcigd.** V takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň.
6. Smluvní strany stvrzují, že při uzavírání smlouvy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a zavazují se tak jednat i při plnění smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících. Každá ze smluvních stran se zavazuje jednat v souladu se zásadami, hodnotami a cíli compliance programů a etických hodnot druhé smluvní strany, pakliže těmito dokumenty dotčené smluvní strany disponují, a jsou uveřejněny na webových stránkách smluvních stran (společností).
7. Nájemce prohlašuje, že:
 - a) má nastaven funkční systém kontroly obchodních partnerů ve vztahu k mezinárodním sankcím vyplývajícím zejména z předpisů a rozhodnutí orgánů Evropské unie, Organizace spojených národů, kteréhokoliv z členských států Evropské Unie, Spojených států amerických, Spojeného království Velké Británie a Severního Irska nebo Švýcarské konfederace (dále jen „sankce“), a není si vědom existence smluvních vztahů s osobou, na kterou se tyto sankce vztahují, zejména pak s osobu uvedenou na sankčních seznamech a v dokumentech vydávaných uvedenými orgány a institucemi, osobou, která je usídlena v zemi nebo založena podle práva země nebo území, které je cílem sankcí, nebo osobou, která je jinak předmětem sankcí („osoba podléhající sankcím“).
 - b) není osobou podléhající sankcím a žádná z osob podléhajících sankcím nefiguruje formálně ani fakticky ve vlastnické či řídicí struktuře nájemce, není jeho skutečným majitelem, nedává jakékoli pokyny nájemci, nájemce nezastupuje, neovlivňuje, neovládá, ani se jakoukoli jinou formou, ať už skrytou či zjevnou, nepodílí na jeho fungování;
 - c) si není vědom skutečnosti, že by měly být v souvislosti s touto nájemní smlouvou osobě podléhající sankcím přímo či nepřímo zpřístupněny finanční prostředky či hospodářské zdroje či že by z nich mohla mít osoba podléhající sankcím jakýkoli prospěch;
 - d) neobdržel oznámení ani si není jinak vědom, že by proti němu byl vznesen nárok, vedena žaloba, soudní spor, správní řízení nebo šetření v souvislosti se sankcemi, a v případě, že kdykoli v budoucnu dojde k porušení některého ze shora uvedených prohlášení, je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost bez zbytečného odkladu pronajímateli. Porušení shora uvedených prohlášení se považuje za porušení této nájemní smlouvy podstatným způsobem a opravňuje pronajímatele od nájemní smlouvy odstoupit.

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 České republiky.
2. Smluvní 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 učiněny formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, 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, kdy za písemnou formu se považuje pouze forma listinná. Výše uvedené neplatí pro případné úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem, nebo elektronickou formou prostřednictvím datové schránky. 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, (účtování DPH) apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně:
 - a. 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.
 - b. elektronickou formou do datové schránky, která je uvedena v záhlaví této smlouvy u každé ze stran. Písemnosti datovou zprávou odeslané jsou doručeny okamžikem přihlášení smluvní strany (přihlášením osoby, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k tomuto dokumentu) do datové schránky. Nepřihlásí-li se smluvní strana ve lhůtě do 10 dní ode dne, kdy byla odeslána písemnost do datové schránky, považuje se tato písemnost za doručenu posledním dnem této lhůty, a to se všemi právními důsledky, které z toho plynou, v souladu se zákonem č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.
6. Smluvní strany vycházejí z úmyslu vykládat ustanovení této nájemní smlouvy, kdykoli to bude možné, jako platná, účinná a vynutitelná v souladu se závaznými právními předpisy. Bude-li některé ustanovení této nájemní smlouvy shledáno neplatným, neúčinným nebo zdánlivým nebo nevymahatelným, taková neplatnost, neúčinnost, zdánlivost nebo nevymahatelnost nezpůsobí neplatnost, neúčinnost, zdánlivost či nevymahatelnost celé nájemní smlouvy s tím, že v takovém případě bude celá nájemní smlouva vykládána tak, jako by neobsahovala jednotlivá neplatná, neúčinná, zdánlivá nebo nevymahatelná ustanovení, a v tomto smyslu budou vykládána a vymáhána i práva smluvních stran vyplývající z této nájemní smlouvy. Smluvní strany se dále zavazují, že budou navzájem spolupracovat s cílem nahradit takové neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevymahatelné ustanovení platným, účinným a vymahatelným ustanovením, jímž bude dosaženo stejného výsledku (v maximálním možném rozsahu v souladu s právními předpisy), jako bylo zamýšleno ustanovením, jež bylo shledáno neplatným, neúčinným, zdánlivým či nevymahatelným.
7. Tato smlouva obsahuje bez příloh 9 stran textu, je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 1 a pronajímatel 2 vyhotovení. Vyhotovení mají platnost originálu.
8. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
 - Příloha č. 1 splátkový kalendář
 - Příloha č. 2a, 2b, 2c situační plánec pronájmu
 - Příloha č. 3 předávací protokol – bude dodán po protokolárním předání pozemku
 - Příloha č. 4 faktura znalkyně č. 26/2024 za zpracování znaleckého posudku

V Brně dne 29.7.2024

V Praze dne

Za nájemce:
OHLA ŽS, a.s.

Za pronajímatele:
České dráhy, a.s.

.....
XXXXX
XXXXX

.....
XXXXX
XXXXX

.....
XXXXX
XXXXX

Příloha č. 1

Příloha č. 1 je obchodním tajemstvím Českých drah, a.s.

Příloha č. 3

Příloha č. 3 je obchodním tajemstvím Českých drah, a.s.

Příloha č. 4

Příloha č. 4 je obchodním tajemstvím Českých drah, a.s.