



Ev.č.: UZSVM/U/396314/2024

Čj.: UZSVM/U/362477/2024-ULTM

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,
za kterou právně jedná Ing. Soňa Růžová, ředitelka OOP Litoměřice, na základě Příkazu
generálního ředitele č. 6/2019 v platném znění,
IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“),

a

SWIETELSKY Rail CZ s.r.o.

se sídlem Pražská tř. 495/58, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice,
kterou zastupují Mgr. Viliam Perknovský, dat. nar. xx. xxx 1981, jednatel, a Ing. Pavel Pechač, dat.
nar. xx. xxx 1968, jednatel,
IČO 28332202, DIČ CZ28332202,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích,
pod sp. zn. C 17888,

(dále jen „nájemce“),

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „zákon č.89/2012 Sb.“), a podle ustanovení § 27 zákona č. 219/2000
Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších
předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), tuto

SMLOUVU

O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI

č. 362477/2024

ČI. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

pozemky:

- pozemková parcela číslo **124/4** o výměře 2116 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- pozemková parcela číslo **125/2** o výměře 843 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- pozemková parcela číslo **126/2** o výměře 1200 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- pozemková parcela číslo **128** o výměře 88 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- pozemková parcela číslo **148/17** o výměře 236 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- pozemková parcela číslo **174** o výměře 357 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- pozemková parcela číslo **301/4** o výměře 498 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,

zapsané na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Hněvice, obec Štětí, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrálním pracovištěm Litoměřice.

Předmětem nájmu podle této smlouvy je pouze část výše uvedených pozemků o výměře 1655m², v příloženém geometrickém plánu označena jako pozemek p. č. 124/X. Geometrický plán č. XXXX-219/2024 tvoří nedílnou přílohu této smlouvy.

(dále jen „předmět nájmu“).

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Prohlášení o příslušnosti hospodařit s majetkem státu, o nabytí vlastnického práva státu k nemovitostem podle § 65 odst. 9 Katastrálního zákona č. UZSVM/ULT/2635/2024-ULTM ze dne 05.06.2024 příslušný s předmětem nájmu hospodařit, a to ve smyslu § 11 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Pronajímatel předmět nájmu dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné a užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu nepotřebným k plnění funkcí státu formou nájmu předmětu nájmu pro nájemcovu činnost, a to s ohledem na podnikatelskou činnost nájemce. Pronajaté pozemky se společně s pozemky nájemce nachází v oploceném areálu, který slouží zejména k provozování servisního střediska železniční mechanizace.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání předmětu nájmu zachovávat (zejména s návody a technickými normami).
5. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.
7. Pronajímatel prohlašuje, že mu není známo, že by na předmětu nájmu vážla nějaká omezení, závazky či právní vady.

Čl. III.

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **220.000,00 Kč ročně**.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele **XXXXXXXXXXXX**, variabilní symbol **4092400471**, a to vždy **k 31.3. příslušného kalendářního roku**.
3. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu platebního období, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.
4. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100)$$

kde

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. V případě že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení.

5. V nájemném není zahrnuta úhrada za případná plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, zejména dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody a odvod odpadních vod, které si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem a pronajímatel mu k tomu poskytne jen nutnou součinnost.

Čl. IV.

Nájem předmětu nájmu se sjednává na dobu **od 1.1.2025 do 31.12.2030**.

Čl. V.

1. Jakékoliv změny na předmětu nájmu, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy předmětu nájmu má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení předmětu nájmu. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na předmětu nájmu provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení předmětu nájmu.
2. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede na výzvu pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením předmětu nájmu do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat předmět nájmu k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3), vycházejícímu z povahy předmětu nájmu a stavebního určení tak, aby nedocházelo k poškození předmětu nájmu nebo opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Předmět nájmu nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi).

Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3.

5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu předmětu nájmu, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit, a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání předmětu nájmu.
7. Nájemce může zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na předmět nájmu, popřípadě do předmětu nájmu, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá na předmětu nájmu a v předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, např. náklady na udržování povrchu předmětu nájmu a porostů na něm, jak trvalých, tak i travních, a náklady na opravy poškození, které způsobil nájemce nebo osoby ve spojení s ním.

Čl. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání předmětu nájmu nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu a případné další užívání předmětu nájmu nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
4. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození předmětu nájmu, popřípadě užívá-li nájemce předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení předmětu nájmu, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět v případě hrubého porušení povinností ze strany nájemce (např. Čl. VI. odst. 7 nebo pokud se prohlášení nájemce uvedená v Čl. II ukáží jako nepravdivá, neúplná nebo nepřesná). Výpovědní doba činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i v případě, že nájemce je po dobu delší než 3 měsíce v prodlení s placením nájemného. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

7. Pronajímatel může nájemní vztah ukončit i výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.

Čl. VIII.

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli předmět nájmu vyklizený, uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Při faktickém předání a převzetí předmětu nájmu zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu včas a řádně vyklizený, uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 0,3 % ročního nájemného za každý den prodlení. Právo na náhradu škody v plné výši není uplatněním smluvní pokuty podle této smlouvy dotčeno.
3. Za porušení povinnosti nájemce, uvedené v Čl. V odst. 1 nebo v Čl. VI. odst. 7, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % ročního nájemného za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, nezajistí-li nájemce nápravu v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět.
4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinností nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
5. Úhradu smluvních pokut provede nájemce ve lhůtě, která mu bude oznámena ve výzvě pronajímatele k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 15 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.
6. Pro účely této smlouvy se nájemné, smluvní pokuta, úroky z prodlení a případně jiné platby považují za zaplacené okamžikem připsání celé hrazené částky na účet pronajímatele.

Čl. X.

Za užívání předmětu nájmu nájemcem náleží pronajímateli za dobu od 2. 1. 2024 do 31. 12. 2024 náhrada ve výši **219.399,00 Kč**, a to z titulu bezdůvodného obohacení. Nájemce se zavazuje zaplatit tuto náhradu do **28. 2. 2024** na účet a variabilní symbol uvedený v čl. III. odst. 2 této smlouvy.

Čl. XI.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 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. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Nemá-li nájemce zřízenou datovou schránku, pronajímatel nájemci předá doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona o registru

smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.

3. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze elektronickou formou v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena elektronicky v jednom vyhotovení s platností originálu, s kvalifikovanými elektronickými podpisy a kvalifikovanými časovými razítky obou smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své elektronické podpisy.

Příloha:

- geometrický plán vymezující rozsah předmětu nájmu

V Litoměřicích 20.12.2024

V Litoměřicích 20.12.2024

**Česká republika - Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

SWIETELSKY Rail CZ s.r.o.

.....
Ing. Soňa Růžová
ředitelka odboru Odloučené pracoviště
Litoměřice

.....
Mgr. Viliam Perknovský
jednatel

.....
Ing. Pavel Pechač
jednatel



Ev.č.: UZSVM/U/396314/2024
Čj.: UZSVM/U/362477/2024-ULTM

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2,
za kterou právně jedná Ing. Soňa Růžová, ředitelka odboru Odloučeného pracoviště Litoměřice,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019 v platném znění
IČO: 69797111

(dále jen „předávající“)

a

SWIETELSKY Rail CZ s.r.o.

se sídlem Pražská tř. 495/58, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice,
kterou zastupují Mgr. Viliam Perknovský, dat. nar. xx. xxx 1981, jednatel, a Ing. Pavel Pechač, dat.
nar. xx. xxx 1968, jednatel,
IČO 28332202, DIČ CZ28332202,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích,
pod sp. zn. C 17888,

(dále jen „přejímající“)

sepisují tento

protokol o předání a převzetí nemovitých věcí

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Prohlášení o příslušnosti hospodařit s majetkem státu (§ 10 z.č.219/2000 Sb.), o nabytí vlastnického práva státu k nemovitostem podle § 65 odst. 9 Katastrálního zákona č. UZSVM/ULT/2635/2024-ULTM ze dne 05.06.2024 příslušný s předmětem nájmu hospodařit, a to ve smyslu 11 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb.

Pozemky

pozemky:

- pozemková parcela číslo **124/4** o výměře 2116 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- pozemková parcela číslo **125/2** o výměře 843 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- pozemková parcela číslo **126/2** o výměře 1200 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- pozemková parcela číslo **128** o výměře 88 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,

- pozemková parcela číslo **148/17** o výměře 236 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- pozemková parcela číslo **174** o výměře 357 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- pozemková parcela číslo **301/4** o výměře 498 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,

zapsané na listu vlastnictví č. 60000 pro **katastrální území Hněvice**, obec Štětí, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrálním pracovištěm Litoměřice. Předmětem nájmu podle Smlouvy o nájmu nemovité věci č. 362477/2024 (dále jen „smlouva“) je pouze část výše uvedených pozemků o výměře 1655 m² v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu tvořícím přílohu a nedílnou součástí smlouvy.

2. Přejímající tímto protokolem potvrzuje, že výše uvedené pronajaté nemovité věci jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle smlouvy.

V Litoměřicích 20.12.2024

V Litoměřicích 20.12.2024

**Česká republika – Úřad pro zastupování státu
ve věcech majetkových**

SWIETELSKY Rail CZ s.r.o.

.....
Ing. Soňa Růžová

ředitelka odboru Odloučené pracoviště
Litoměřice

.....
Mgr. Viliam Perknovský

jednatel

.....
Ing. Pavel Pechač

jednatel