

N Á J E M N Í S M L O U V A č. 2647301925

o nájmu pozemku

č. smlouvy nájemce: E618-S-2043/2025/Jim, č.j. 6267/2025-SŽ-SSZ-OMV

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 Ing. [REDACTED], ředitel regionální správy majetku Hradec Králové
smluvních:
adresa pro doručování České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Hradec Králové, Riegrovo nám. 914,
písemností 500 02 Hradec Králové
kontaktní osoba ve věcech [REDACTED], referent správy majetku, ☎ [REDACTED]
smluvních: e-mail: [REDACTED]
kontaktní osoba ve věcech
technických: [REDACTED], místní správce, ☎ [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Praha I, Václavské nám. 42
číslo účtu: 000000-0133904011/0100
ID datové schránky: e52cdsf
variabilní symbol: 2647301925

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: Správa železnic, státní organizace
Sídlo podnikání: Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1 - Nové Město
Jednající: Ing. [REDACTED], náměstkyně ředitele OJ, na základě pověření
adresa pro doručování Budova Diamond Point, Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha 8 – Karlín,
písemností: Správa železnic, státní organizace, Stavební správa západ, Oddělení
majetkového vypořádání

adresa pro zaslání
splátkového kalendáře: [REDACTED]
kontaktní osoba ve
věcech smluvních: [REDACTED], ☎ [REDACTED], e-mail: [REDACTED]
IČ: 70994234
DIČ: CZ70994234
Plátce DPH: ANO
bankovní spojení: ČNB
číslo účtu: 2006-0022307011/0710
ID datové schránky: uccchjm

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 nájemní smlouvy je závazek pronajímatele přenechat 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, nebo jejich části:

- pozemek p.č. 571/60 o výměře 24m² dle GP
- pozemek p.č. 571/61 o výměře 63m² dle GP
- pozemek p.č. 571/56 o výměře 614m² dle SAP: 1000/2/ 5229, IC6100613163
- pozemek p.č. 571/62 o výměře 7m² dle GP
- pozemek p.č. 757 o výměře 21m² dle SAP: 1000/2/ 5234, IC6100613157
- pozemek p.č. 766 o výměře 21 m² dle SAP:1000/2/ 1273, IC5000103076
- pozemek st. 91/2 o výměře 304m² dle SAP:1000/2/5233, IC6100613156

vše v katastrálním území Čejetice u Mladé Boleslavi (696641) v obci Mladá Boleslav, zapsáno na listu vlastnictví č. 1715, vedeno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav

(dále jen „předmět nájmu“ nebo „pozemek“).

2. Předmět nájmu byl nájemci předán na základě předávacího protokolu ke dni 19. března 2025.
3. Předmět nájmu je blíže specifikovaný v situačním plánu, který je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu, pořízeném při předání a převzetí pozemku do nájmu, který se stane součástí nájemní smlouvy.
5. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Hradec Králové (dále jen RSM HK).
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:

Umístění stavby a k užití ploch pro realizaci stavby „Rekonstrukce výpravní budovy v žst. Mladá Boleslav hl.n.“ - do doby realizace odkupu,

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III.

Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání předmětu nájmu smluvní nájemné, které činí:
za 1 m² 158,53 Kč/rok, tj. za 1054 m² 167.090,62 Kč/rok (+ DPH v zákonem stanovené výši), po zaokrouhlení 167.091,00 Kč/rok (+ DPH v zákonem stanovené výši).

Celkové nájemné za kalendářní rok ve výši 167.091,00 Kč (+DPH v zákonem stanovené výši) (slovy: dvě stě dva tisíc sto sedmdesát osm korun českých) je splatné v pravidelných ročních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 30. dne daného kalendářního roku dle splátkového kalendáře, který bude vyhotoven po zahájení užívání.

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 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 čl. 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 nájemného za kalendářní rok je pronajímatel oprávněn každoročně od roku 2025 upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího kalendářního roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí kalendářní rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem nebo do datové schránky. Základem pro úpravu výše nájemného je výše nájemného za kalendářní rok, 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 kalendářního roku.
7. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od dubna příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu, který představuje rozdíl mezi výší nájemného platného pro předcházející kalendářní rok a výší nájemného upraveného dle příslušných ustanovení o inflaci dle tohoto odstavce za daný kalendářní rok.
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.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy „mimo stavební činnost spojenou s předmětem nájmu“, 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 (vyloučení § 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 HK.
11. Nájemce nemá nárok na slevu z 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 zhotovitele stavby nájemce a jeho poddodavatelů.
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, 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., 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 dočasněho 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 své náklady na předmětu nájmu běžnou údržbu (např. sekání trávy, údržba zeleně) 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, sněh, led 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, hluchost 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, ostřikovacích, 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 pronajímatele je povinen se prokázat služebním průkazem.
14. Nájemce je povinen svou činností neomezovat a neohrožovat bezpečnost pronajímatele ani jiné osoby.
15. 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 či jména, změna sídla či trvalého bydliště, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, e-mailového a telefonního kontaktu aj.
16. 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 zjednatí nápravy. V případě naplnění ustanovení §101, odst. 3 zákoníku práce v platném znění si předají smluvní strany rizika BOZP vzájemně.
17. Nájemce je povinen předmět nájmu označit čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce.
18. **Nájemce je povinen dodržet podmínky stanovené v příloze č. 3 Dílčí stanovisko Českých drah, a.s., vydané Regionální správou majetku Hradec Králové, č. j. 1777/2023 ze dne 17.10.2023.**

19. Nájemce má povinnost oznámit zamýšlený termín zahájení užívání pozemku a to minimálně 14 dní předem. Na základě smlouveného termínu proběhne předání předmětu nájmu potvrzené předávacím protokolem. V případě porušení této povinnosti nájemcem je nájemce povinen uzavřít s pronajímatelem Dohodu o vypořádání, jíž budou narovnány vzájemné vztahy stran předmětu nájmu dle skutečného stavu jeho užívání nájemcem a aktuálních cenových podmínek pronajímatele k datu uzavření Dohody o vypořádání, jež mohou být i vyšší než sjednané nájemné.

V.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení jakékoli z povinností stanovených v článku IV. odst. 1., 3., 4., 5., 7.- 15. této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 10% z celkového nájemného za kalendářní rok bez DPH 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 dvojnásobku nájemného za kalendářní rok bez DPH sjednaného dle článku III. této smlouvy.
3. 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 20217,80 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 1,5/365 nájemného za kalendářní rok 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. Podmínkou pro vznik nároku na zaplacení smluvní pokuty dle tohoto článku je zaslání písemné výzvy pronajímatelem nájemci, v níž pronajímatel nájemce upozorní na závadný stav a vyzve jej v přiměřené lhůtě ke zjednání nápravy. Pokud nájemce nápravu v poskytnuté lhůtě nezjedná, je pronajímatel oprávněn nárokovat předmětnou smluvní pokutu. V případě, že pronajímatel nájemci výzvu dle tohoto odstavce nezašle, nárok na zaplacení smluvní pokuty pronajímateli nevzniká a pronajímatel není oprávněn takovou smluvní pokutu po nájemci nárokovat.
7. 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 **neurčitou** s účinností **od protokolárního předání do doby převodu (odkupu) pozemku, maximálně na 5 let**. Vedle možnosti ukončit smlouvu dohodou si smluvní strany sjednávají jednoměsíční výpovědní dobu, která začíná plynout od prvního dne kalendářního 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 byť jen části nájemného dle článku III. nájemní smlouvy či služeb nebo pokud nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním jakékoliv povinnosti nájemce uvedené v článku III. 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 může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, nebo hrozby vzniku závažnější škody, nebo pokud nájemce neplní řádně a včas jakékoli své povinnosti stanovené v článku III. odst. 1., v článku IV. odst. 1., 2., 4., 5., 7.. 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.

VII.

Ostatní ujednání

1. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemcem je Správa železnic, státní organizace, pak pronajímatel nepožaduje, v rámci vzájemných korektních vztahů, složení jistiny.
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 nebo elektronické podobě opatřené uznávaným elektronickým podpisem 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 započtl 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 zvážení, 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. **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 (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).**
6. Nájemce prohlašuje, že bere na vědomí Etický kodex společnosti České dráhy, a.s., zveřejněný trvale na webové stránce <http://www.ceskedrahy.cz/>, zavazuje se dodržovat zásady v něm uvedené, a pro případ porušení Etického kodexu společnosti České dráhy, a.s., kterým se rozumí porušení závazků či nepravdivost prohlášení nájemcem takto učiněná, bere na vědomí, že zároveň dochází k porušení smlouvy s důsledky v ní sjednanými a předvídanými v části deváté Etického kodexu společnosti České dráhy, a.s.

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. 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 technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, kdy za písemnou formu se považuje pouze forma listinná nebo elektronická opatřená uznávaným elektronickým podpisem. 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:
- 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.
 - 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 doručenou 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 je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel. Všechna vyhotovení mají platnost originálu.
8. Přílohy smlouvy jsou:
9. Příloha č. 1 Splátkový kalendář
Příloha č. 2 Situační plánek nájmu dle geometrického plánu
Příloha č. 3 Dílčí stanovisko Českých drah, a.s., č. j. 1777/2023 ze dne 17.10.2023

V Praze dne 2. 6. 2025

V Hradci Králové dne 23. 3. 2025

Za nájemce:
Správa železnic, státní organizace

Za pronajímatele:
České dráhy, a.s.

.....
Ing. [redacted]
náměstkyně ředitele OJ

.....
Ing. [redacted]
ředitel regionální správy majetku
Hradec Králové

Příloha č. 3 Dílčí stanovisko Českých drah, a.s., č. j. 1777/2023 ze dne 17.10.2023

Na vědomí (organizačním složkám)

České dráhy, a. s. – GŘ O32

Nábř. L. Svobody 1222/12
110 15 Praha 1

Vyřizuje

Regionální správa majetku Hradec Králové | TO
T
E

Číslo jednací **2037/2023**
Datum 4. 12. 2023
Odpověď na čj.

Dílčí stanovisko Českých drah, a.s. vydané Regionální správou majetku Hradec Králové k projektové dokumentaci pro vydání společného povolení – aktualizace stanoviska č.j. 1777/2023 ze dne 17.10.2023

Stavba: **Rekonstrukce výpravní budovy v žst. Mladá Boleslav hl.n.**

Investor: **Správa železnic, státní organizace, Dílčeděná 1003/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město: Stavební správa západ, Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha 8 - Karlín**

Zhotovitelem PD: **AFRY CZ s.r.o., Magistrů 1275/13, 140 00 Praha 4**

Nemovitosti ČD, a.s. dotčené stavbou: **st.p.č. 91/2, p.č. 571/56, p.č. 766, p.č. 571/5, p.č. 571/45, p.č. 571/57, p.č. 757, p.č. 571/27, p.č. 571/10, p.č. 571/44, st.p.č. 91/1, p.č. 571/46, p.č. 756 a p.č. 737 v k.ú. Čejetice u Mladé Boleslavi**

ČD, a.s. – Regionální správa majetku Hradec Králové **SOUHLASÍ** s provedením stavby dle předložené projektové dokumentace pro územní a stavební řízení **za podmínek:**

1. Před vydáním stavebního povolení musí být uzavřena dohoda o podmínkách realizace stavby na pozemcích ČD, a.s. Kontaktní osobou pro realizaci dohody o podmínkách realizace stavby je paní [REDACTED], mobil: [REDACTED], email: [REDACTED]
2. Pro uzavření dohody požadujeme doložit kontakt na osobu v rámci spolupráce sepsání dohody a uvedení oprávněné osoby pro podpis dohody ze strany investora. Požadované údaje zašlete buď písemnou formou na adresu uvedenou v záhlaví, nebo elektronicky paní [REDACTED], kontakt viz výše.
3. Vydání souhlasu vlastníka s navrhovaným stavebním záměrem (§ 184a) musí předcházet uzavření Dohody o podmínkách realizace stavby.
4. Požadujeme, aby součástí zadávací dokumentace veřejné zakázky na výběr zhotovitele stavby byla uzavřená Dohoda o podmínkách realizace stavby.
5. Před realizací demolice požadujeme odkup celého pozemku p.č. 571/56 a pozemku st.p.č. 91/2 včetně budovy bez č.p. v k.ú. Čejetice u Mladé Boleslavi. Dále požadujeme odkup pozemků p.č. 766, p.č. 757 a p.č. 571/45 v k.ú. Čejetice u Mladé Boleslavi v celém jejich rozsahu a trvale

dotčených částí pozemků p.č. 571/57a p.č. 571/44 v k.ú. Čejetice u Mladé Boleslavi. Vzhledem k charakteru stavby požadujeme odkup pozemků určených v rámci ÚMVŽST k SŽ, s.o. mimo ÚMVŽST. Ohledně žádosti o odkup kontaktujte prodejce p. [REDACTED], mobil: [REDACTED], email: [REDACTED]

6. Před zahájením stavebního řízení uzavře investor stavby smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení úplatného věcného břemene na pozemcích ČD a.s. Jedná se o pozemky p.č. 571/5, p.č. 571/57, p.č. 571/27, p.č. 571/10, p.č. 571/44, p.č. 756 a p.č. 757 v k.ú. Čejetice u Mladé Boleslavi. Kontaktní osobou pro realizaci smlouvy je paní [REDACTED], mobil: [REDACTED], email: [REDACTED]
7. Požadujeme předložit podklady pro smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene v rozsahu: vyznačení stavby do snímku KN, projektovou dokumentaci se zákresem VB, výpis z KN pozemků ČD, a.s. dotčených stavbou, souhrnné vyjádření SŽ, s.o., souhlas Drážního úřadu se zřízením stavby, souhrnné vyjádření ČD Telematika, a.s. a údaje osoby oprávněné k podpisu SOSB včetně plné moci a údaje kontaktní osoby pro spolupráci na vypracování smlouvy. A to buď písemnou formou na adresu uvedenou v záhlaví, nebo paní [REDACTED] kontakt viz výše.
8. Před realizací stavby požadujeme uzavření nájemní smlouvy na pozemky určené pro dočasný zábor a před vydáním stavebního povolení uzavření nájemní smlouvy na trvalý zábor. Nájemní smlouva na dočasný zábor bude uzavřena po dobu realizace stavby. Minimální cena dočasného záboru je 5000,- Kč/bez DPH. Nájemní smlouva na trvalý zábor bude uzavřena do doby převodu (odkupu) pozemků. Kontaktní osobou na uzavření této smlouvy je pan [REDACTED], mobil: [REDACTED], email: [REDACTED]
9. Zahájení i ukončení stavby žádáme oznámit písemně na naši adresu uvedenou v záhlaví dopisu minimálně 7 dní předem.
10. K předání a převzetí staveniště na majetku ČD, a.s. požadujeme přizvat zástupce RSM Hradec Králové – místní správu (místní správce p. [REDACTED], email: [REDACTED], mob: [REDACTED]) se kterým bude projednán postup prací na pozemku v majetku ČD, a.s. a který písemně předá a po ukončení prací písemně potvrdí převzetí pozemku v našem majetku a správě. Protokol o zpětném převzetí bude podkladem pro udělení souhlasu k ukončení stavby.
11. Během prací požadujeme zachování vjezdu na pozemek p.č. 571/44 a přístupové cesty k objektu na pozemku st.p.č. 96/1 v k.ú. Čejetice u Mladé Boleslavi.
12. Jelikož nově realizovaná stavba bude ve vlastnictví SŽ, s.o., požadujeme, aby SŽ, s.o. provádělo údržbu tohoto majetku na své náklady.
13. V zájmových lokalitách se vyskytují inženýrské sítě v naší správě. Před zahájením zemních prací kontaktujte s předstihem zástupce místní správy (kontakt viz výše). Při výkopových pracích je třeba dodržet ochranná pásma IS a zajistit zabezpečení stávajících vedení IS proti poškození.
14. Zasažený pozemek ČD, a.s. bude po skončení akce uveden do původního stavu a uklizen, bude provedena plošná úprava terénu. Veškeré náklady a práce spojené s provedením stavby budou hrazeny žadatelem a provedeny odborně způsobilou firmou. Kontrola stavu ploch dotčených stavební činností z hlediska úklidu bude provedena zástupcem místní správy.
15. Akcí nesmí být nepříznivě ovlivněny nemovitosti v majetku ČD, a.s. Nesmí být nepříznivě ovlivněna stabilita drážního tělesa. Za případné škody odpovídá a hradí je investor stavby.
16. Stavebník bude při stavebních pracích chránit zájmy a práva vlastníka nemovitostí. Zejména zajistí, aby během výstavby docházelo při stavební činnosti zhotovitelů k minimálnímu a se zástupci ČD, a.s. předem projednanému omezení cestující veřejnosti (klientů ČD, a.s.) ve vztahu k udržení kvality kultury cestování. Náklady s tím spojené zahrne do nákladů stavby. Staveniště musí být řádně zabezpečeno a označeno, nesmí dojít k ohrožení bezpečnosti osob a zvířat pohybujících se v blízkosti staveniště.

-
17. Stavba musí být provedena dle platných ČSN, zákonů a předpisů, včetně zákona o dráhách č. 266/94 Sb. a souvisejících technických vyhlášek za dodržení bezpečnostních předpisů, požárních předpisů, včetně předpisu Op16.
 18. Z hlediska požární ochrany je třeba dodržovat zákon č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a včetně odstupových vzdáleností v návaznosti na okolní objekty.
 19. Likvidaci odpadu řešit v souladu s platnou legislativou, dle zákona č. 541/2020 Sb. Nesmí dojít k ekologické zátěži majetku v naší správě. V případě potřeby kácení dřevin je nutné dle vyhlášky 189/2013 požádat o povolení příslušný úřad a o souhlas vlastníka pozemku RSM Hradec Králové, ČD, a.s., kontaktní osoba [REDACTED], mobil: [REDACTED], email: [REDACTED].
 20. Umístění stavby na pozemcích ve vlastnictví ČD, a.s. je podmíněno souladem s návrhem úprav majetkových vztahů ÚMVŽST mezi ČD, a.s. a SŽ, s.o. V případě nesouladu rozsahu stavby s návrhem úprav majetkových vztahů ÚMVŽST mezi ČD, a.s. a SŽ, s.o. musí být postupováno dle Opatření č. 21/2016 ve znění změny č. 1 k 10.10.2016. Stavba musí být provedena dle platných ČSN, zákonů a předpisů, včetně zákona o dráhách č. 266/94 Sb. a souvisejících technických vyhlášek za dodržení bezpečnostních předpisů, požárních předpisů, včetně předpisu Op16.

Toto stanovisko nahrazuje dílčí stanovisko č.j. 1777/2023 ze dne 17.10.2023.

Toto stanovisko má platnost 2 roky ode dne vydání a je podkladem pro souhrnné vyjádření ČD, a.s., které vydává odbor O32 GR.

Případné změny bude třeba s námi projednat. Při písemném styku v předmětné záležitosti uvádějte laskavě vždy číslo jednací tohoto vyjádření.

Toto stanovisko nenahrazuje souhrnné stanovisko ČD – Telematiky, a.s., která spravuje kabelové zařízení v ochranném pásmu dráhy.

Žádáme stavební úřad, aby podmínky tohoto vyjádření byly zahrnuty do správního rozhodnutí o provedení stavby. dále žádáme, aby všechna rozhodnutí stavebního úřadu týkající se této stavby byla zaslána na ČD, a.s. – RSM Hradec Králové, jako účastníku řízení.

S pozdravem

[REDACTED]

ředitel Regionální správy majetku Hradec Králové

