

12MP-004824

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo smlouvy ŘSD s. p.: 12MP-004824

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

Smluvní strany:

Kvasetice – Květinov, a.s.

se sídlem: Velké náměstí 35/44, 500 03 Hradec Králové

IČO: 26 46 80 93

zastoupená:

bankovní spojení: 176550305/0300

datová schránka: q2aevh2

kontaktní spojení:

zapsaná v obchodní rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B vložka 3510

jako „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

Ing. Václav Hrubý

se sídlem: Mezouň 79, 267 16

IČO: 159 29 914

DIČ: CZ461020027

jako „**Pachtýř**“ na straně druhé

a

Ředitelství silnic a dálnic s. p.

se sídlem: Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4

IČO: 65993390

zastoupený:

kontaktní adresa: **Ředitelství silnic a dálnic s. p., Správa Jihlava**

se sídlem: Kosovská 10a, 586 01 Jihlava

oprávněn jednat:

bankovní spojení: ČNB

číslo účtu: 2006-15937031/0710

datová schránka: zjq4rhz

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 80478

jako Nájemce stavby na straně třetí (dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel, Pachtýř a Nájemce jsou dále také společně označeni jen jako „**Smluvní strany**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“)

Článek I. Úvodní ustanovení

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem mj. níže uvedené nemovité věci:

- pozemku – pozemkové parcely číslo parcelní **603/1**, orná půda

zapsané na listu vlastnictví č. 289 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, pro obec Květinov, **k. ú. Kvasetice u Květinova**.

1.2 Pronajímatel a Pachtýř prohlašují, že pozemek, uvedený v odst. 1.1 této Smlouvy je na základě Pachtovní smlouvy ze dne 25. 10. 2021 uzavřené mezi Pronajímatelem a Pachtýřem (dále jen jako „**Pachtovní smlouva**“), přenechán do užívání Pachtýři, a to na dobu určitou do 30. 9. 2026, ve znění všech dalších případných dodatků.

1.3 Nájemce prohlašuje, že je investorem a stavebníkem veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury „**I/34 Květinov, křižovatka III/3487**“ (dále jen „**Stavba**“), na kterou bylo dne 4.1.2022 pod č.j. KUJI 343/2022 Krajským úřadem Kraje Vysočina vydáno stavební povolení, které nabylo právní moci dne 7.2.2023.

Článek II. Předmět Smlouvy

2.1 Předmětem této Smlouvy je přenechání pozemku, nebo jeho části, uvedeného v odst. 1.1 této Smlouvy Nájemci, k dočasnému užívání pro účely realizace Stavby, jmenovitě pak částí Stavby dle stavebních objektů takto:

SO č. 020 - „Příprava staveniště“

SO č. 170 - „Provizorní komunikace na I/34“

a to v následujícím rozsahu, jehož zákres do katastrální mapy tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy:

Pozemek parc. č.	Kultura	Plocha dočasného záboru (m ²) do 1 roku	Stavební objekt
603/1	orná půda	4 533	SO 020, SO 170

Výměra dočasného záboru činí celkem: **4 533 m** (dále společně jen „**Předmět užívání**“). Nájemce se zavazuje za toto dočasné užívání Předmětu užívání platit Pronajímateli náhradu sjednanou v čl. IV této smlouvy a užívat Předmět užívání jako řádný hospodář, výhradně ke sjednanému účelu, pokud mu Pronajímatel neudělí písemný souhlas k použití pro účel odlišný.

2.2 Smluvní strany se dohodly, že vzhledem ke skutečnostem popsáním v čl. I. této Smlouvy, se dosavadní práva a povinnosti Pronajímatele a Pachtýře, tak jak vyplývají z Pachtovní smlouvy, dočasně upravují způsobem uvedeným v této Smlouvě níže.

2.3 Smluvní strany se dohodly, že po dobu uvedenou čl. III., v odst. 3.1 této Smlouvy, tj. po dobu realizace Stavby, bude Předmět užívání dočasně vyjmut z užívání Pachtýřem a bude na základě podmínek sjednaných touto Smlouvou dočasně užíván pouze Nájemcem, a to výhradně pro účely realizace Stavby specifikované v čl. I., odst. 1.3.

- 2.4 Pronajímatel a Pachtýř se dohodli, že po dobu trvání této Smlouvy, z důvodu vyjmutí Předmětu užívání z Pachtovní smlouvy dle odst. 2.3 tohoto článku výše, Pachtýř není povinen hradit Pronajímateli sjednané pachtovné za užívání Předmětu užívání v jeho výši dle Pachtovní smlouvy.
- 2.5 Pronajímatel a Pachtýř na základě této Smlouvy předají společně k dočasnému užívání Nájemci Předmět užívání specifikovaný odst. 2.1 této Smlouvy výše a umožní tak Nájemci užívat Předmět užívání ke sjednanému účelu.
- 2.6 Pronajímatel a Pachtýř se dále dohodli, že po ukončení dočasného užívání Předmětu užívání Nájemcem, dojde u Předmětu užívání k obnovení pachtovního vztahu založeného Pachtovní smlouvou za podmínek ujednaných v této smlouvě níže.
- 2.7 Pronajímatel souhlasí s případnými dočasnými stavebními úpravami Předmětu užívání charakteru terénních úprav či dočasných staveb, které jsou obsahem projektové dokumentace Stavby. Nájemce není oprávněn na Předmětu užívání zřizovat trvalé nebo dočasné stavby v rozporu s projektovou dokumentací Stavby bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 2.8 Nájemce je oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele dát Předmět užívání do dočasného užívání jím vybranému zhotoviteli Stavby, přičemž nadále plně odpovídá Pronajímateli za plnění podmínek nájmu sjednaných touto smlouvou, jakož i za veškeré případné škody vzniklé v souvislosti s činností zhotovitele Stavby na Předmětu užívání.

Článek III.

Doba trvání dočasného užívání

- 3.1 Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou v délce trvání 6-ti měsíců, a to od 1.7.2025 do 31.12.2025, resp. do posledního dne měsíce, v němž bude Předmět užívání vrácen zpět Pronajímateli dle podmínek sjednaných v této Smlouvě níže.** O předání Předmětu užívání Nájemci bude ke dni předání Předmětu užívání mezi Smluvními stranami sepsán písemný předávací protokol a fotodokumentací bude zaznamenán fyzický stav předávaného Předmětu užívání.
- 3.2 Smluvní strany si ujednaly, že skončením užívání se rozumí okamžik předání Předmětu užívání Nájemcem a jeho protokolárního převzetí Pronajímatelem ve stavu odpovídajícím ujednáním dle této Smlouvy. Smluvní strany si dále ujednaly, že v případě skončení užívání na základě jiné právní skutečnosti (zejm. dohodou smluvních stran k určitému datu, písemnou výpovědí, atp.), je Nájemce povinen platit sjednanou náhradu za užívání (Nájemné) i nadále, dokud Předmět užívání nevydá Pronajímateli ve sjednaném stavu a ten jej protokolárně zpět nepřevzme (shodně též viz ujednání smluvních stran obsažené v čl. V., odst. 5.5 této smlouvy níže); v takovém případě jde o náhradu Pronajímateli za dosud neodevzdaný Předmět užívání ve výši sjednané náhrady za užívání (Nájemného) a ujednání o náhradě za užívání (Nájemném) obsažené v této Smlouvě se na tuto náhradu použijí obdobně.
- 3.3 Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2230 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se pro nájem sjednaný touto smlouvou nepoužije.
- 3.4 Nájemce je povinen prokazatelným způsobem písemnou formou (tj. prostřednictvím držitele poštovní licence, emailovou komunikací či prostřednictvím DS) a s dostatečným časovým předstihem, tj. minimálně 15 (patnácti) pracovních dní předem, oznámit Pronajímateli a Pachtýři termín požadovaného okamžiku **předání/převzetí Předmětu užívání do jeho dočasného užívání.**

- 3.5 Nebude-li Předmět užívání Nájemci řádně předán, tj. nebude-li mezi Smluvními stranami o předání Předmětu užívání sepsán předávací protokol ve smyslu ujednání Smluvních stran uvedených v odst. 3.1 a 3.4 tohoto článku výše, nepovažuje se Předmět užívání za řádně předaný. Nájemce by užíval v takovém případě Předmět užívání bez právního důvodu, neboť by nedošlo k počátku doby nájmu ve smyslu ustanovení odst. 3.1 této Smlouvy shora. V takovém případě se sjednává právo Pronajímatele vůči Nájemci na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,-- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den neoprávněného užívání Předmětu užívání. Nárok na náhradu škody není ujednáním o smluvní pokutě dotčen. Pronajímatel je v takovém případě dále oprávněn domáhat se odstranění závadného stavu, tj. řádného předání Předmětu užívání.

Článek IV.

Výše a splatnost náhrady za užívání, způsob její úhrady

- 4.1 Výše náhrady za dočasné užívání činí roční peněžní částku ve výši **108.792,- Kč** (slovy: *jednoosmtisícsetdevadesátdvě koruny české*); tj. náhrada za užívání činí **24,- Kč/m²/rok** a byla sjednána na základě Výměru Ministerstva financí České republiky, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, a pro období roku 2025 (dále jen „**Nájemné**“). Pokud v průběhu trvání smluvního vztahu dojde dle příslušných právních předpisů ke zvýšení částek Nájemného (dle aktuálního Výměru MF se seznamem zboží s regulovanými cenami k cenám Nájemného z pozemků veřejné infrastruktury hrazené ze státního rozpočtu pro příslušný kalendářní rok), je Pronajímatel oprávněn Nájemné jednostranně zvýšit písemným oznámením Nájemci, a to až do maximální výše Nájemného daným předpisem připuštěné. Zvýšené Nájemné je Nájemce v takovém případě povinen hradit vždy od 1. ledna kalendářního roku, v kterém nabyl účinnosti nový Výměr MF ČR.
- 4.2 Nájemce uhradí Nájemné souhrnně, jednorázově, do 60 dní od uplynutí doby nájmu sjednané v čl. III, odst. 3.1. V případě, kdy smluvní vztah založený touto Smlouvou nebude trvat celý kalendářní rok, zaplatí Nájemce náhradu za užívání ve výši 1/12 (jedna dvanáctina) z ročního Nájemného uvedeného v odst. 4.1 výše, a to za každý započatý měsíc trvání smluvního vztahu.
- 4.3 Nájemné uhradí Nájemce Pronajímateli bezhotovostním převodem na jeho bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy. V případě změny čísla bankovního účtu Pronajímatele informuje Pronajímatel o této skutečnosti neprodleně Nájemce, aby mohl být platby Nájemce včas a řádně uskutečněny.
- 4.4 Uhrazením Nájemného se rozumí okamžik připsání příslušné částky Nájemného na bankovní účet Pronajímatele.
- 4.5 Pokud Nájemce bude v prodlení s placením Nájemného, je povinen uhradit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení. Ujednání o smluvní pokutě čl. III, odst. 3.5 tímto není dotčeno.
- 4.6 Pronajímatel tímto čestně prohlašuje, že není osobou uvedenou na sankčních seznamech EU Sanctions Map www.sanctionsmap.eu/#/main ani na sankčním seznamu MZV ČR, vedeném dle zákona č. 1/2023 Sb., sankční zákon, v platném znění. Pro případ, že se osobou uvedenou na některém z těchto sankčních seznamů stane, souhlasí Pronajímatel s uložením plateb, plynoucích mu z této Smlouvy, do soudní úschovy.

V. Skončení nájmu

- 5.1 Nájemce se zavazuje zajistit před předáním Předmětu užívání zpět Pronajímateli provedení potřebných rekultivačních prací na Předmětu užívání provedených v souladu s projektovou dokumentací stavby. Předmět užívání tím bude uveden do stavu, který odpovídá původnímu stavu Předmětu užívání, tj. stavu umožňujícího další řádné užívání Předmětu užívání k zemědělské činnosti. V této souvislosti se Nájemce zavazuje s dostatečným časovým předstihem, tj. 15-ti (patnácti) pracovních dnů, písemně informovat Pronajímatele a Pachtýře (tj. prostřednictvím držitele poštovní licence, emailovou komunikací či prostřednictvím DS), o **termínu zahájení jednotlivých etap těchto rekultivačních prací**, takto:
- **ukončení vlastních stavebních činností** na Předmětu užívání,
 - **vyklizení Předmětu užívání** od stavebních materiálů, stavební sutě, stavební mechanizace, prostředků zařízení staveniště apod., přičemž k tomuto datu bude provedeno **místní šetření za účasti Nájemce a Pronajímatele**, a bude sepsán protokol o místním šetření se zápisem o zjištěném stavu Předmětu užívání. **Bez oboustranně potvrzeného protokolu**, jehož závěrem bude zjištění o uspokojivém technickém stavu Předmětu užívání nacházejícího se ve stavu odpovídajícím této fázi užívání Předmětu užívání, **není Nájemce oprávněn k zahájení etapy technické rekultivace**,
 - **termínu zahájení technické rekultivace** Předmětu užívání.
- 5.2 Nebude-li Pronajímatel řádně a včas Nájemcem informován o zahájení rekultivačních prací ve smyslu odst. 5.1 shora, sjednává se právo Pronajímatele vůči Nájemci na zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,-- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Nárok na náhradu škody není ujednáním o smluvní pokutě dotčen. Pronajímatel je v takovém případě dále oprávněn domáhat se odstranění případně zjištěného závadného stavu Předmětu užívání.
- 5.3 Nájemce se zavazuje nejméně 15 (patnáct) pracovních dní předem písemně (tj. prostřednictvím držitele poštovní licence, emailovou komunikací či prostřednictvím DS) informovat Pronajímatele a Pachtýře o plánovaném termínu předání/převzetí Předmětu užívání.
- 5.4 **O řádném předání Předmětu užívání zpět Pronajímateli** bude mezi smluvními stranami sepsán **písemný předávací protokol**, jehož závěrem bude zjištění **o uspokojivém stavu provedení technické rekultivace Předmětu užívání**, kdy taková rekultivace bude provedena minimálně v kvalitativní úrovni odpovídající původní kvalitě zemědělské půdy. Pro účely vymezení pojmu uspokojivého stavu stran Nájemcem provedené rekultivace Předmětu užívání platí, že za uspokojivý stav považují Smluvní strany stav, který je plně v souladu s předloženým projektem rekultivace a obecně závaznými právními předpisy. V případě, že mezi stranami nedojde ke shodě ohledně uspokojivého stavu rekultivace, bude tento posouzen nezávislou odborně způsobilou osobou, která bude, po oboustranné shodě Pronajímatele a Nájemce na této osobě, k takovému posouzení přizvána. K okamžiku vystavení předávacího protokolu bude současně vyhotovena fotodokumentace zachycující stav předávaného Předmětu užívání.
- 5.5 Pronajímatel není povinen převzít zpět Předmět užívání, jestliže u něho nebyla řádně provedena rekultivace potřebná pro jeho další obvyklé užívání a jehož užívání je tak

- v důsledku tohoto znemožněno či ztíženo. Pronajímatel není v takovém případě v prodlení se splněním své povinnosti převzít zpět Předmět užívání a Nájemce je povinen odstranit zjištěné vady ve lhůtě sjednané Smluvními stranami písemně v protokole o zjištěných závadách.
- 5.6 V případě, kdy Předmět užívání bude nutno dočasně vyjmout ze zemědělského půdního fondu (ZPF), zavazuje se Nájemce, že zajistí vrácení Předmětu užívání do ZPF ještě před ukončením nájmu. V případě, že Nájemce nezajistí navrácení Předmětu užívání do ZPF, není Pronajímatel povinen převzít Předmět užívání zpět. Smluvní strany si pro takový případ ujednaly, že nájem bude trvat až do doby, kdy bude Předmět užívání do ZPF skutečně vrácen a Pronajímatel jej převezme.
- 5.7 Pronajímatel má právo vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby v případě, že Nájemce užívá Předmět užívání v rozporu s podmínkami sjednanými v této Smlouvě a v případě, že Předmět užívání pronajme či přenechá jinému k bezplatnému či úplatnému užívání nebo požívání bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele, a to s výjimkou uvedenou v čl. II, odst. 2.8 této Smlouvy výše. V takovém případě je Nájemce povinen uvést Předmět užívání na vlastní náklady do původního stavu, či do stavu umožňujícího další možné užívání Předmětu nájmu k zemědělským účelům Pachtýřem, pokud se Smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

Článek VI. Ostatní ujednání

- 6.1 Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu užívání neváznou věcná břemena - služebnosti ani jiné právní či technické vady, o kterých by věděl a které by bránily naplnění účelu této Smlouvy a na které by byl povinen Nájemce upozornit, s výjimkou dosud nezjištěných omezení, např. v podobě existence inženýrských sítí nebo jiných věcných břemen neevidovaných v katastru nemovitostí (např. plynárenství, elektroenergetika, vodovody a kanalizace, veřejné osvětlení, apod.), o kterých nemá Pronajímatel povědomost. Tato ujednání se nevztahují na břemena sítí inženýrské infrastruktury vzniklá v rámci realizace Stavby vlastní stavební činností Nájemce či jím pověřených osob.
- 6.2 Pronajímatel a Pachtýř berou na vědomí, že Nájemce nenese žádnou zodpovědnost za případné sankce, nedoplatky, správní poplatky a jiné, které plynou ze smluvního vztahu mezi Pronajímatelem a Pachtýřem. Nájemce se nebude finančně účastnit na náhradách za případně neobdržené zemědělské dotace Pachtýře, a rovněž neručí za škody způsobené případnou ztrátou těchto dotací.
- 6.3 V případě, že Nájemce či jím pověřený zhotovitel Stavby způsobí při zahájení dočasného užívání Předmětu užívání nebo svou činností na Předmětu užívání Pachtýři škodu na jeho úrodě či zasetých plodinách nacházejících se na Předmětu užívání či v jeho bezprostřední blízkosti, je povinen ji Pachtýři nahradit v plné prokázané výši vyčíslené Pachtýřem, případně stanovené na základě znaleckého posudku.
- 6.4 Pronajímatel a Pachtýř v budoucnu neuplatní vůči Nájemci jakékoliv další kompenzační nároky nad rámec nároků či pokut sjednaných v této Smlouvě. Nároky na náhradu případné škody nejsou však tímto ujednáním dotčeny.
- 6.5 Pronajímatel se zavazuje písemně informovat Nájemce o všech Pronajímatelem plánovaných změnách, které mohou mít vliv na řádné užívání Předmětu užívání, a to nejméně 14 (čtrnáct) kalendářních dnů, které budou předcházet této změně. Tyto změny však nesmí bránit Nájemci v řádném užívání Předmětu užívání.

- 6.6 Pronajímatel a Pachtýř mají právo k provedení kontroly způsobu užívání Předmětu užívání Nájemcem, a to i bez předchozího oznámení tohoto záměru Nájemci.
- 6.7 Nájemce není bez písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn přenechat Předmět užívání do užívání třetí osobě, a to s výjimkou uvedenou v čl. II, odst. 2.8. Pronajímatel tímto bere na vědomí, že Předmět užívání bude po dobu trvání této Smlouvy užíván vybraným zhotovitelem Stavby, případně jím pověřenou další osobou (poddodavatel), jež není považován ve smyslu této Smlouvy za třetí osobu dle předchozí věty.
- 6.8 Pronajímatel se zavazuje, v případě změny vlastníka Předmětu užívání či Pachtýře, písemně o takové skutečnosti informovat Nájemce a zároveň zavázat budoucího nabyvatele Předmětu užívání či nového pachtýře k plnění povinností vyplývajících z této smlouvy. Práva a povinnosti Pronajímatele a Pachtýře zřizované touto smlouvou přecházejí tak na každého dalšího vlastníka či pachtýře Předmětu užívání. Pachtýř je smluvní stranou dle této smlouvy pouze po dobu platnosti a účinnosti (trvání) Pachtovní smlouvy.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

- 7.1 Smlouva je vyhotovena ve **3 (třech) stejnopisech** s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží Pronajímatel, Pachtýř a Nájemce.
- 7.2 Smluvní strany prohlašují, že mezi nimi nebyla dohodnuta žádná jiná vedlejší ujednání ve smyslu ustanovení § 2132 a násl. občanského zákoníku než ta, jež jsou obsažena v textu této Smlouvy.
- 7.3 Smluvní strany výslovně sjednávají, že tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to v případě změn formou písemného, číslovaného dodatku, a to pod sankcí jeho neplatnosti. K ujednáním učiněným v jiné formě (byť jen o vedlejších ujednáních) se nepřihlíží.
- 7.4 Ukáže-li se kterékoliv z ustanovení této Smlouvy neplatné nebo neúčinné nebo se z jakýchkoliv důvodů neplatným či neúčinným stane, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení Smlouvy. Pro takový případ se Smluvní strany zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným a účinným tak, aby význam ustanovení neplatného nebo neúčinného zůstal zachován.
- 7.5 Tato Smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv v souladu s ustanovením § 3 odst. 2. 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. Smluvní strany se výslovně zavazují, že tuto Smlouvu budou zveřejňovat v registru smluv.
- 7.6 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti po podpisu smluvními stranami, resp. po připojení podpisu poslední podepisující stranou. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 a násl. občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 7.7 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle a nebyla sjednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

7.8 Nedílnou součástí této Smlouvy je její:
Příloha č. 1 - Zákres rozsahu Předmětu užívání v mapě katastru nemovitostí (2 listy)

Za Pronajímatele:

V Hradci Králové dne

25.6.2025



Kvasetice – Květinov, a.s.
Mgr. Jan Paseka
předseda správní rady

Za Pachtýře:

V

Praze

dne

9.7.2025



Ing. Václav Hrubý

Za Nájemce:

V Jihlavě dne 10.09.2025



Ředitelství silnic a dálnic s. p.
Ing. Aleš Kratina, ředitel Správy Jihlava





