

# N Á J E M N Í S M L O U V A

Č.sml. 54/94

Ředitelství dálnic Praha  
se sídlem Na Pankráci 546/56, 145 05 Praha 4 - Nusle  
IČO: 00003310  
bankovní spojení:  
č.účtu: , VS 2949  
zastoupené  
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Shell Czech Republic, a.s.  
se sídlem Na Strži 63 140 62 Praha 4  
zastoupená  
IČO: 15890554  
bankovní spojení: |  
č.účtu: .....  
(dále jen nájemce) na straně druhé  
uzavřeli dnešního dne tuto

## n á j e m n í s m l o u v u

podle § 663 a násl. zák. č. 40/64 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků (občanský zákoník):

### I.

Pronajímatel vykonává právo hospodaření k pozemkovým parcelám p.č. 1178/6 a 1178/3 v k.ú. Lahná, na níž je situována dálniční odpočívka "LADNÁ vpravo", dálnice D-2 (km 44,500). Přesná výměra plochy odpočívky je stanovena geometrickým oddělovacím plánem č.zák.294-207/94 ze dne 8.7.1994.

## II.

- (1) Pronajimatel touto smlouvou nájemci pronajímá pozemek p.č. 1178/6 a části pozemku p.č.1178/3 pravé dálniční odpočívky D-2 Ladná, v k.ú. Ladná, které jsou zastavěny čerpací stanicí PH a dalšími podmiňujícími objekty této ČSPH.
- (2) Přesná výměra ploch zastavěných ČSPH je stanovena na základě geometrického oddělovacího plánu, č.zák.294 - 207/94 ze dne 28.7.1994, který je nedílnou součástí této smlouvy.
- (3) Pronajimatel rovněž dává nájemci do užívání a údržby další části pozemku p.č.1178/3. Jedná se zejména o pozemek zastavěný jímkou odlučovače olejů, DUN, ČOV, parkovacími, komunikačními a ozeleněnými plochami. Rozsah pozemku daného do užívání a údržby je patrný z projektové mapy skutečného provedení stavby č.zák. 554/94, kterou zpracovala geodet. kancelář Hanzl a Hloušek, Údolní 11, Brno.
- (4) Nájemce rovněž vybudoval na své náklady v souladu s odsouhlasenou PD na této odpočívce inženýrské sítě, které podmiňují provoz obslužných zařízení. Tyto objekty jsou ve vlastnictví a užívání nájemce, který je povinen je provozovat dle platných předpisů, udržovat je v provozuschopném stavu, případně provádět jejich opravy a rekonstrukce na své náklady.
- (5) Pronajimatel vybudoval svým nákladem na těchto odpočívkách níže uvedené objekty sítí, sloužících pro potřeby obslužných zařízení odpočívky:

objekt: 329 - dešťové kanalizace  
703.20 - vodovod  
704.40 - osvětlení odpočívky  
el. přípojka

Nájemce přebírá dnem podpisu této smlouvy povinnost části těchto objektů na své náklady provozovat, udržovat, opravovat, popř. provádět jejich rekonstrukce do úrovně jejich provozuschopnosti, a to po dobu platnosti této smlouvy. Nájemce však není povinen provádět jakékoliv práce, jejichž cílem by bylo zvýšit kapacitu těchto objektů.

- (6) Pronajimatel je povinen umožnit nájemci napojit se na výše uvedené objekty kanalizace, vodovodu a elektřiny, jakož i na další možné přívody, jež v budoucnu bude zajišťovat.
- (7) Nájemce se zavazuje umožnit napojení dalších uživatelů na části objektů uvedených v odst. (4) a (5) i na objekty sítí, které vybudoval, a to do úrovně, která nenaruší potřeby nájemce. Nájemce je oprávněn uzavřít s těmito uživateli smlouvy o rozsahu napojení, způsobu a výši hrazení poměrných nákladů za údržbu a provoz těchto sítí. Tyto smlouvy podléhají schválení pronajimatelem.

## III.

- a) Pronajimatel uděluje svůj výslovný souhlas s tím, aby nájemce provozoval čerpací stanice pohonných hmot, včetně prodeje pohonných hmot a mazacích olejů, poskytoval služby automobilistům prostřednictvím prodejního a občerstvovacího kiosku. Nájemce je oprávněn na tomto objektu umístit reklamní zařízení, vztahující se k provozovanému objektu a provozování své obchodní činnosti na odpočívce.
- b) Nájemce zajistí mezinárodní standar výše poskytovaných služeb ČSPH.

#### IV.

- (1) Stavby spojené se zemí pevným základem a pořízené nájemce, jsou ve vlastnictví nájemce. Nájemce obstará vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Zastavěný pozemek však zůstává nadále ve vlastnictví českého státu s právem hospodaření ŘD Praha.
- (2) Nájemce je oprávněn provádět jakékoli úpravy a práce nezbytné pro provozování jím postavených objektů, včetně jejich odstranění za účelem jejich rekonstrukce, a to v souladu s příslušnými právními předpisy. Pronajimatel umožní dočasně pro pracovní činnost nájemce využítí ostatní volné plochy odpočívky, bude-li to pro práce potřebné.

#### V.

- (1) Nájemce se zavazuje:

- a) zabezpečit na pronajatém pozemku v objektu čerpacích stanic pohonných hmot a na pozemku daném do užívání a údržby takové provozní a jiné podmínky, aby byla zajištěna ochrana životního prostředí,
- b) převzít právní a finanční odpovědnost pro případ, že by byl pronajimatel penalizován za znečištění odpadních vod, způsobené přítokem znečištěných odpadních vod od objektů

zřízených nájemcem a případné znečištění podzemních vod a půdy, vzniklé v souvislosti s obchodní činností nájemce, popř. provozem objektů zřízených nájemcem na pronajatém pozemku či ostatních částech odpočívky,

- c) strpět v nezbytném a okolnostem přiměřeném rozsahu po projednání s pronajimatelem využití pozemků odpočívky pro potřeby oprav dálnice; pronajimatel je však povinen zdržet se jednání, jež by zasahovala a omezovala provoz čerpací stanice a motorestu nad míru, která je pro potřeby těchto

oprav nezbytná,

- d) ze svého hradit na pronajatém pozemku náklady na energii, vodu a plyn pro svou provozní a obchodní činnost,
  - e) zajistit pro účastníky dálničního provozu nepřetržitý provoz ČSPH s výhradou přerušování provozu vynuceného vyšší mocí nebo opravou či rekonstrukcí tohoto zařízení, eventuálně jednáním třetích osob,
  - f) odpady kategorie zvláštní a nebezpečí (ZN), které vzniknou z provozní činnosti nájemce. Rovněž zabezpečí zneškodňování těchto odpadů z lapolu a ČOV a DUN. Tuto činnost zabezpečuje nájemce v souladu s právními předpisy upravujícími odpadové hospodářství.
- (2) V případě porušení povinností vyplývajících z odst. VI. pronajímatel písemně vyzve nájemce k odstranění nedostatků v přiměřené lhůtě. Nájemce se zavazuje, že neodstraní-li ve stanoveném termínu zjištěné nedostatky, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 1.000,- za každý den prodlení. Nájemce není povinen platit smluvní pokutu, jestliže prodlení nezpůsobil svým zaviněným chováním.

#### VI.

Pronajímatel se zavazuje:

- a) umožnit přístup z dálnice k pronajatým pozemkům, jakož i výjezd z nich zpět na dálnici, s výjimkou případu, kdy příslušný úsek dálnice bude uzavřen z důvodu oprav, rekonstrukce, popř. havárie nebo vyšší mocí. Pro případ oprav a rekonstrukce učiní však taková opatření, aby omezení provozu ČSPH bylo podle možností minimalizováno. Pronajímatel oznámí uzavření odpočívky nájemci nejméně jeden měsíc předem. V případě uzavření z důvodu havárie či vyšší mocí bez zbytečného odkladu, od doby kdy se o nutnosti uzavřít odpočívku dozvěděl,
- b) zajistit po dobu trvání nájemní smlouvy údržbu a úklid přístupových komunikací,
- c) neumožnit na této odpočívce výstavbu a provozování dalších obslužných objektů ČSPH.

#### VII.

- (1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli roční nájemné za poskytnuté pozemky a možnost provozování obslužného zařízení ČSPH ve výši 500.000,- Kč, a to počínaje dnem 1.1.1995. Částka zaplacená pro rok 1995 (tzn. nájemné po dobu výstavby pro pravou odpočívku Ladná), bude odečtena od celkové částky

nájemného stanoveného touto smlouvou.

- (2) Nájemné za rok 1995 a léta následující je splatno ve dvou stejných splátkách, vždy ke dni 15.5. a 15.11. každého roku převodem na účet pronajímatele.
- (3) Poplatek dle čl. VII., odst. (1) je stanoven v přímé závislosti kursu Kč k XEU, vyhlášeném "Devizi" ČSN v době podpisu této smlouvy, t.j. Kč ...<sup>34,948</sup>... k 1 XEU. Celý poplatek vyjádřený v XEU činí ročně ...<sup>14,544</sup>... V případě, že se 1.11. toho kterého roku vyhlášený kurs Kč k XEU "Devizy" odchýlí méně nežli o 10 % oproti výše uvedenému kursu, bude poplatek přepočítán tak, aby poplatek vyjádřený v XEU byl zachován. Pokud by došlo ke změnám kursu Kč k XEU o více než 10 %, dohodnou se smluvní strany, jak kursovní změnu převyšující o více než 10 % promítnout do výše poplatku. V případě změny měnové jednotky XEU v jinou jednotku, jež bude XEU nahrazovat, bude se poplatek přepočítávat ve vztahu k této jednotce a nebude-li zřízena, pak k DM.
- (4) Nájemce se zavazuje po dobu účinnosti této smlouvy platit daně, popř. poplatky, jejichž předmětem je provozovaný objekt. Za tímto účelem se nájemce zavazuje splnit registrační a ohlašovací povinnost vůči správci daně z nemovitosti dle platných daňových předpisů.
- (5) V případě, že bude ze strany pronajímatele prokazatelně znemožněn provoz obslužného zařízení dle ustanovení této smlouvy na dobu delší než 24 hodin, zejména zamezením příjezdu k ČSPH, zavazuje se pronajímatel k odsouhlasení poměrného snížení ročního nájemného za dobu, kdy nájemce z těchto důvodů nebude moci obslužné zařízení provozovat. Podmínkou přiznání nároku na snížení nájemného je, že nájemce tento nárok písemně uplatní do jednoho měsíce od doby, kdy k této události došlo.

#### VIII.

Pronajímatel uděluje tímto nájemci svůj výslovný souhlas, aby pronajatý pozemek dále pronajal. Za dodržení závazků z této smlouvy však odpovídá sám nájemce.

#### IX.

- (1) Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou do 31.12.2044.
- (2) Po skončení doby účinnosti této smlouvy má nájemce přednostní právo na uzavření další nájemní smlouvy. Toto své přednostní právo musí však uplatnit nejpozději dvanáct měsíců před uplynutím doby uvedené v odst. (1).

#### X.

V případě převodu vlastnického práva k ČSPH, v době sjednaného nájmu z nájemce na jinou právnickou nebo fyzickou osobu, se nájemce zavazuje v rámci smlouvy o převodu zajistit také převod práv a povinností z této nájemní smlouvy na svého právního nástupce. Za splnění této podmínky se pronajímatel zavazuje uzavřít s právním nástupcem nájemce nájemní smlouvu obdobnou.

## XI.

(1) Pronajímatel může od této nájemní smlouvy odstoupit, jestliže nájemce:

- a) užije pronajatého pozemku k jinému účelu, než stanoveném v čl. II. této smlouvy a tento závadný stav neodstraní přes písemné upozornění,
- b) nezaplatí dlužné nájemné ani do tří měsíců poté, co byl pronajímatelem upomenut,
- c) hrubým způsobem jinak zaviněně poruší závazky plynoucí z této smlouvy a tento závadný stav neodstraní přes písemné upozornění.

(2) Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže:

- a) trvale pozbude oprávnění nezbytné pro výkon činnosti, která je účelem této smlouvy,
- b) pronajímatel hrubým způsobem poruší závazky plynoucí z této smlouvy a tento závadný stav neodstraní přes písemné upozornění,
- c) v případě trvalého odklonu dálnice nebo v případě její uzavírky znemožňující přístup k objektům vybudovaným na pronajatém pozemku po dobu delší než šest měsíců,
- d) prokáže pronajímateli, že provozování obslužného zařízení je po dobu šesti měsíců neekonomické. Pronajímatel se zavazuje akceptovat vyhodnocení ekonomičnosti tak, jak je prezentováno nájemcem, pokud toto vyhodnocení odpovídá obchodním, finančním a podnikatelským kritériím, které nájemce uplatňuje na podobné lokality s podobným provozem. Veškerá data, vztahující se k tomuto vyhodnocení, jako marže, náklady, dividendy akcionářů atp., která tvoří nebo mohou tvořit podklady pro takovéto vyhodnocení, bude pronajímatel považovat za daná, nediskutovatelná a přísně důvěrná.

(3) Projev vůle znamenající odtoupení od této smlouvy musí být

učiněn písemně, a to doporučeným dopisem. Strany se dohodly, že účinky odstoupení nastanou tři měsíce poté, co byl doporučený dopis ve shora uvedeném smyslu podán na poště. Rozhodným datem je datum na otisku razítka poštovního úřadu.

#### XII.

- (1) V případě uvedených v čl. XI. je pronajimatel oprávněn učinit taková opatření, aby bylo zrušeno povolení k připojení areálu objektu na dálniční tah D-2 a zamezeno toto dopravní napojení a obslužné zařízení využívat.
- (2) V případě odstoupení od smlouvy, nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je nájemce povinen odstranit stavby nebo jejich částí postavené na pronajatých pozemcích a uvést pozemky do původního stavu do šesti měsíců ode dne, kdy byl pronajímatelem písemně vyzván.  
Pokud se nenajde alternativní provozovatel objektů nájemce do tří měsíců ode dne odstoupení od smlouvy, je pronajimatel povinen neprodleně oznámit nájemci, zda požaduje odstranění staveb ve vlastnictví nájemce, které se nacházejí na odpočívce, či zda požaduje jejich bezúplatný převod do svého vlastnictví. Neobdrží-li nájemce nejpozději do desátého dne po uplynutí shora uvedené tříměsíční lhůty toto pronajimatelovo oznámení, má se za to, že pronajimatel požaduje odstranění staveb.
- (3) Odstoupení od smlouvy dle čl. XI. nezabavuje strany nároku škody dle občanského zákoníku, popřípadě obchodního zákoníku, a to ve výši vynaložených nákladů.

#### XIII.

Pokud by se v důsledku změny českých právních předpisů stala některá ustanovení této smlouvy neplatnými, není tím dotčena platnost a účinnost ustanovení ostatních. Případná takto vzniklá mezera v právních povinnostech smluvních stran se doplní v souladu se smyslem a účelem této smlouvy tak, aby smlouva odpovídala právním předpisům, ekonomickému cíli a podnikatelskému záměru smluvních stran, jakož i zásadám poctivého obchodního styku.

#### XIV.

Práva a povinnosti smluvních stran, která nejsou touto smlouvou výslovně upravena, řídí se ve věcech nájmu občanským zákoníkem a ve věcech výstavby obchodním zákoníkem.

XV.

Tato smlouva může být změněna nebo doplněna jen se souhlasem obou smluvních stran. Změna nebo doplnění vyžaduje ke své platnosti písemné formy.

XVI.

Tato smlouva je sepsána v sedmi stejnopisech, které mají stejnou platnost, a z nichž tři obdrží nájemce a čtyři pronajimatel. Její nedílnou součástí je situační plánec odpočívky "Ladná vpravo", s vyznačením plochy pro užívání a údržbu včetně vyznačení sítí pronajimatele a dále geometrický oddělovací plán postavených objektů č.zák. 294-207/94 ze dne 28.2.1994.

XVII.

- a) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu.
- b) Tato smlouva nahrazuje nájemní smlouvu uzavřenou dne 4.2.1992, včetně jejího dodatku č.1 ze dne 31.4.1992, od které odstoupil pronajimatel k 1.4.1996 (viz č.j.16496/94-520 ze dne 14.3.1996).

XVIII.

Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání a že si ji přečetly. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne:

## VÝKAZ VÝMĚR PODLE EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Parcelní číslo	Výměra		Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra		Druh pozemku	Nabyvatel	Kvóta výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					Poznámka
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Parcelní číslo		Číslo listu vlast.	Výměra dílu		
										v PK	v EN		ha	m <sup>2</sup>	
1178/3	3	37 34	ost.p.	1178/3	3	32 08	ost.p.	1	0						
							(paroviště)								
				1178/6	5	26	st.pl.	2	2	č.797/1		934	1	96	a
							(čerpací stanice)			č.798/4		934	1	94	b
										č.799/1		934	1	36	c
													5	26	
	3	37 34			3	37 34									
Nabyvatel: 1 - dosavadní															
2 - Shell Czech Praha															

Název orgánu, organizace, podnikatele	Okres <b>Břeclav</b>	Obec <b>Ladná</b>	Kat. území <b>Ladná</b>
	Číslo zakázky plánu <b>294-207/94</b>	Mapový list č. <b>2-2/3</b>	Záznam podrobného měření změn č. <b>294</b>
	<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b>		
Zaměřil	Vyhotovil	Ověřil	Potvrdil
Dne <b>27.7. 94</b>	Dne <b>28.7. 94</b>	Dne <b>29. 7. 1994</b>	Dne ... / ... / ...
Nové hranice byly v přírodě označeny ždmi, beton.obrub.		Náležitostmi a přesností odpovídá předpisům	Soulad očíslování parcel s údaji evidence nemovitostí se potvrzuje
*) Výměra 1 ... z přímo měřených měř vypočtena 2 ... z vyrovnaných souřadnic 0 ... graficky			
Souřadnice bodů označených čísly a ostatní měřické údaje jsou uloženy ve všeobecné dokumentaci			

