

Č.j 507/2025-SŽ-SSV

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. E617-S-320/2025

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“)

Smluvní strany:

DETOS, s.r.o.

sídlo: Vidlatá Seč č.p. 93, 570 01 Vidlatá Seč

IČ: 27474992

Spisová značka OR: Krajským soudem v Hradci Králové, odd. C, vložka 21153

zastoupena: Rostislavem Duškem, jednatelem

číslo účtu:

(dále též „**Pronajímatel**“)

a

Správa železnic, státní organizace

sídlo: Praha 1 - Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 11000

IČ: 709 94 234

Spisová značka OR: A 48384 vedená u Městského soudu v Praze

zastoupená Ing. Viktorem Vikem, Ph.D., pověřeným k řízení organizační jednotky Stavební správa východ

Korespondenční adresa (mimo doručování daňových dokladů):

Správa železnic, státní organizace, Stavební správa východ, Nerudova 1, 779 00 Olomouc

(dále též „**Nájemce**“)

uzavírají tuto Nájemní smlouvu (dále též „**Smlouva**“):

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedeného pozemku, který je zapsán na příslušném listu vlastnictví č. 10041 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové:

Obec	Katastr. území	Parc. č.	Druh pozemku	Výměra	Spoluvl. podíl
Hradec Králové	Plotiště nad Labem	1659/1	ostatní plocha	20597 m ²	1/1

Pronajímatel dále prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedeného pozemku, který je zapsán na příslušném listu vlastnictví č. 9957 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové:

Obec	Katastr. území	Parc. č.	Druh pozemku	Výměra	Spoluvl. podíl
Hradec Králové	Kukleny	896/1	ostatní plocha	8162 m ²	1/1

(dále též „**Předmětný pozemek**“).

2. Pronajímatel prohlašuje, že nepozbyl vlastnické právo k Předmětnému pozemku převodem na jinou osobu nebo jiným způsobem, který by nebyl patrný z výpisu z katastru nemovitostí, a je oprávněn k tomuto právnímu jednání. Pronajímatel dále prohlašuje, že v den uzavření této Smlouvy není s Pronajímatelem, jako účastníkem, vedeno žádné takové řízení, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo nebo mohlo dotknout Předmětného pozemku, tedy zejména řízení exekuční či insolvenční.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Touto Smlouvou přenechává Pronajímatel Nájemci k dočasnému užívání Předmětný pozemek v následujícím rozsahu ke stanovenému účelu:

Parc. č.	Katastr. území	Plocha dočasného záboru	Účel nájmu	Předpokládaná doba trvání
896/1	Kukleny	348 m ²	POV ZS - POV ZS, SO 22-31-02 - ŽST Hradec Králové hl. n., přeložka kanalizace v km 21,818, SO 22-79-11 - ŽST Hradec Králové hl. n., úpravy oplocení, SO 22-30-03 - ŽST Hradec Králové hl. n., úprava kabelizace Telco Pro v km 21,725, SO 22-30-52 - ŽST Hradec Králové hl. n., úprava zemních vedení VN ČEZ DS v km 21,722	60 měsíců
1659/1	Plotiště nad Labem	1056 m ²	POV ZS - POV ZS, SO 00-50-01 - Hradec Králové, dočasné staveništní komunikace, SO 22-10-01 - ŽST Hradec Králové hl. n., železniční svršek, SO 22-11-01 - ŽST Hradec Králové hl. n., železniční spodek, SO 22-30-06 - ŽST Hradec Králové hl. n., úprava kabelizace CETIN v km 28,600, SO 22-30-07 - ŽST Hradec Králové hl. n., úprava kabelizace Telco Pro v km 28,600, SO 22-31-04 - ŽST Hradec Králové hl. n., přeložka kanalizace RSM v km 28,400, SO 22-32-02 - ŽST Hradec Králové hl. n., přeložka vodovodu VaK HK v km 28,600, SO 22-79-11 - ŽST Hradec Králové hl. n., úpravy oplocení, SO 22-81-02 - ŽST Hradec Králové hl. n., trakční vedení ČD, SO 26-10-01 - Hradec Králové hl. n. - Všešary, železniční svršek, SO 26-11-01 - Hradec Králové hl. n. - Všešary, železniční spodek	60 měsíců

(dále též „**Předmět nájmu**“).

2. Předmět nájmu je vyznačen na snímku katastrální mapy, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává Nájemci k dočasnému užívání Předmět nájmu pouze a výlučně pro stavbu „**Modernizace trati Hradec Králové - Pardubice - Chrudim, 2. stavba, zdvoukolejnění Opatovice nad Labem - Hradec Králové, 1. etapa ŽST Hradec Králové hl.n.**“ (dále též „**Předmětná stavba dráhy**“) za účelem uvedeným v odstavci 1 tohoto článku Smlouvy.
4. Zhotovení Předmětné stavby dráhy se předpokládá v termínu od 11/2025 do 12/2031.
5. Pronajímatel i Nájemce prohlašují, že Předmět nájmu je způsobilý ke smluvenému účelu užívání.

3. DOBA NÁJMU

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to s účinností ode dne zveřejnění Smlouvy v Registru smluv, a to na celkovou předpokládanou dobu **60 měsíců**, jak je uvedena v článku 2 odst. 1 Smlouvy (dále též „**Doba nájmu**“).

Předmět nájmu bude předán a převzat vždy jako celek, všechny pozemky se předají a převezmou, tj. vylučuje se předání a převzetí po částech.

2. O předání a převzetí Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude sepsán protokol o vrácení, v němž budou označeny případné zjištěné závady nebo způsobené škody, eventuálně jiné skutečnosti související se stavební činností. Vyhotovení tohoto protokolu obdrží každá smluvní strana.
3. V případě, že Předmět nájmu bude potřebný pro účely realizace Předmětné stavby dráhy po dobu delší, než je smluvená Doba nájmu, dohodly se smluvní strany, že uzavřou dodatek k této Smlouvě, jímž bude Doba nájmu prodloužena v potřebném rozsahu.
4. V případě, že doba realizace Předmětné stavby dráhy nebo její příslušné části bude trvat kratší dobu než je smluvená Doba nájmu a Předmět nájmu již nebude nadále potřebný pro účely realizace Předmětné stavby dráhy, je Nájemce oprávněn nájem vypovědět s výpovědní dobou 2 měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli. V případě výpovědi vrátí Pronajímatel Nájemci poměrnou část již uhrazeného nájemného, a to ve lhůtě do 60 dní ode dne doručení výpovědi.

4. NÁJEMNÉ

1. Smluvní strany se dohodly na stanovení nájemného za Předmět nájmu ve výši odpovídající výši nájemného z pozemků veřejné infrastruktury, jak je stanoveno aktuálními cenovými předpisy (Cenový výměr Ministerstva financí č. 15/2025 ze dne 29. října 2025 – Nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, který byl uveřejněn v Cenovém věstníku Ministerstva financí č. 30/2025).

Ke dni uzavření této Smlouvy je v souladu se shora uvedeným cenovým předpisem výše nájemného **85 Kč / m²/rok**.

Pozemek parc. č.	Katastr. území	LV	Plocha dočasného záboru	Předpokládaná doba záboru	Spoluvl. podíl	Roční částka dle Výměru MF	Částka za celou délku trvání nájmu dle Výměru MF
1659/1	Plotiště nad Labem	10041	1056 m ²	60 měsíců	1/1	89 760 Kč	448 800 Kč
896/1	Kukleny	9957	348 m ²	60 měsíců	1/1	29 580 Kč	147 900 Kč

Roční nájemné za Předmět nájmu činí **119 340 Kč**.

Nájemné za Předmět nájmu za celou délku trvání nájmu tak činí **596 700 Kč**.

Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného může být změněna pouze v případě, že dojde ke změně cenových předpisů, na základě nichž, byla dohodnuta.

Smluvní strany konstatují, že nebyl uhrazen žádný poplatek za užívání Předmětu nájmu uvedeného v čl. 2. odst. 1 této Smlouvy v období od 01.03.2026 do 30.06.2026, ač byl Předmět nájmu užíván Nájemcem bez smluvního vztahu. Smluvní strany se dohodly, že za období od 01.03.2026 do 30.06.2026 zaplatí Nájemce za bezsmluvní užívání výše uvedeného Předmětu nájmu částku 39 780 Kč. Nájemce tuto pohledávku pronajímatele uznává co do důvodu a výše a zavazuje se ji uhradit v mimořádné splátce na základě faktury vystavené poté, kdy tato Smlouva nabude účinnosti se splatností 60 dnů ode dne vystavení faktury na výše uvedený účet pronajímatele.

2. Nájemné za užívání dočasných záborů nad jeden rok uhradí Nájemce Pronajímateli postupně v ročních splátkách na základě daňových dokladů, které Pronajímatel vystaví a doručí Nájemci vždy k 1.9. daného kalendářního roku (v posledním roce doby nájmu k 1.1. daného roku), se splatností 60 dní od jejich doručení. Daňový doklad bude obsahovat číslo Smlouvy a název Stavby, jak je uveden v článku 2. odst. 3. Smlouvy. Nájemce tedy uhradí Pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu postupně v ročních splátkách na základě doručených faktur následovně:

období	doba nájmu	výše nájemného	vystavení a doručení faktury
1. 3. 2026 – 30. 06. 2026	4 měsíce	39 780 Kč	po nabytí účinnosti Smlouvy
1. 7. 2026 – 31. 12. 2026	6 měsíců	59 670 Kč	1. 9. 2026
1. 1. 2027 – 31. 12. 2027	12 měsíců	119 340 Kč	1. 9. 2027
1. 1. 2028 – 31. 12. 2028	12 měsíců	119 340 Kč	1. 9. 2028
1. 1. 2029 – 31. 12. 2029	12 měsíců	119 340 Kč	1. 9. 2029
1. 1. 2030 – 31. 12. 2030	12 měsíců	119 340 Kč	1. 9. 2030
1. 1. 2031 – 28. 2. 2031	2 měsíce	19 890 Kč	1. 1. 2031

na základě daňového dokladu, který Pronajímatel vystaví a doručí Nájemci ke dni uvedeném výše.

Daňový doklad Pronajímatel doručí Nájemci některým z níže uvedených způsobů:

- v listinné podobě na adresu Správa železnic, státní organizace, Centrální finanční účtárna Čechy, Náměstí Jana Pernera 217, 530 02 Pardubice, nebo
- v elektronické podobě na e-mailovou adresu: ePodatelnaCFU@spravazeleznic.cz, nebo
- datovou zprávou na identifikátor datové schránky: uccchjm.

Dojde-li k postoupení Smlouvy na zhotovitele nebo některého ze zhotovitelů Předmětné stavby dráhy (dále jen „**Zhotovitel**“) podle článku 6. této Smlouvy, doručí Pronajímatel daňový doklad Zhotoviteli v elektronické podobě na e-mailovou adresu Zhotovitele podatelna@ohla-zs.cz uvedenou v oznámení či prokázání postoupení podle článku 6. odst. 2.

3. Bude-li úplata dle této Smlouvy hrazena převodem na účet Pronajímatele, je možno ji uhradit pouze převodem na účet uvedený v záhlaví Smlouvy. V případě požadavku Pronajímatele na změnu bankovního účtu je Pronajímatel povinen doručit Nájemci žádost o změnu buď prostřednictvím datové schránky Nájemce s využitím datové schránky Pronajímatele, nebo v listinné formě s úředně ověřeným podpisem Pronajímatele nebo jeho statutárního orgánu. Změna bankovního spojení je pak účinná dnem uzavření dodatku ke Smlouvě. Uvedení jiného účtu v daňovém dokladu než toho, jež je uveden v záhlaví této Smlouvy nebo jejích dodatcích, je důvodem pro vrácení daňového dokladu

5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu užívat řádně v souladu s dohodnutým účelem nájmu a udržovat jej v dobrém stavu odpovídajícímu řádné údržbě.
2. Nájemce se zavazuje, že při stavebních pracích bude chránit zájmy a práva Pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje předem projednat s Pronajímatelem veškeré případné změny Předmětné stavby dráhy, které se týkají Předmětu nájmu.
4. Nájemce se zavazuje k uhrazení veškerých škod, které v důsledku realizace Předmětné stavby dráhy nebo jakékoliv další jeho činnosti na Předmětu nájmu či jiném majetku Pronajímatele vzniknou.
5. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu nevážnou věcná břemena – služebnosti ani jiné právní povinnosti, které by bránily užívání Předmětu nájmu k dohodnutému účelu, a že po dobu trvání této Smlouvy Předmět nájmu nezatíží věcným břemenem – služebností ani jinou právní povinností, které by bránily užívání Předmětu nájmu k dohodnutému účelu.
6. Je-li předmětem nájmu pozemek tvořící zemědělský půdní fond a bude-li pro účely jeho užívání v souladu s právními předpisy nutné dočasné odnětí pozemku, případně jeho části, ze zemědělského půdního fondu, souhlasí Pronajímatel s dočasným odnětím Předmětného pozemku ze zemědělského půdního fondu, a to na náklady nájemce.
7. Má-li být na Předmětu nájmu kácena mimolesní zeleň pro účely realizace Předmětné stavby dráhy, souhlasí Pronajímatel s takovýmto kácením. Nájemce je v takovém případě povinen na svůj náklad zajistit souhlas příslušného správního orgánu s kácením a Pronajímateli nahradit škodu, která Pronajímateli v souvislosti s kácením vznikne.
8. Je-li předmětem nájmu pozemek určený k plnění funkcí lesa, souhlasí Pronajímatel s dočasným odnětím pozemku, případně jeho části, z plnění funkce lesa. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit souhlas příslušného správního orgánu s takovým odnětím a zaplatit poplatek za odnětí. Zaplacením poplatku za odnětí není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu vzniklé újmy. Nájemce projedná s Pronajímatelem odstranění lesního porostu a uhradí mu majetkovou újmu na lesních pozemcích a lesních porostech dle stavu ke dni předání Předmětu nájmu dle této smlouvy a v souladu s příslušnými platnými právními předpisy.
9. Ochrana osobních údajů u Správy železnic je zajištěna v souladu s GDPR a informace o zpracování osobních údajů pro veřejnost jsou zveřejněny na www.spravazeleznic.cz.

6. SOUHLAS S POSTOUPENÍM SMLOUVY

1. V souladu s § 1895 a násl. Občanského zákoníku souhlasí Pronajímatel s postoupením této Smlouvy Zhotoviteli, kterého Nájemce vybere ve výběrovém řízení.
2. Postoupení Smlouvy je vůči Pronajímateli účinné okamžikem, kdy mu Nájemce postoupení Smlouvy oznámí nebo kdy mu postoupení Smlouvy Zhotovitel prokáže např. předložením smlouvy o postoupení, kterou uzavřel s Nájemcem. Jako součást oznámení či prokázání postoupení budou Pronajímateli oznámeny i identifikační údaje Zhotovitele.

3. Okamžikem účinnosti postoupení Smlouvy přecházejí práva a povinnosti ze Smlouvy na Zhotovitele.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato Smlouva je uzavřena v písemné formě a lze ji změnit pouze ve formě vzestupně číslovaných písemných dodatků. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží Nájemce a jedno vyhotovení obdrží Pronajímatel.
2. Tato Smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude v registru smluv uveřejněna. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním údajů o identifikaci smluvních stran, předmětu Smlouvy, jeho ceně či hodnotě a datu uzavření této Smlouvy. Zaslání Smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje Nájemce. Nebude-li tato Smlouva zaslána k uveřejnění a/nebo uveřejněna prostřednictvím registru smluv, není žádná ze smluvních stran oprávněna požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody ani jiné újmy, která by jí v této souvislosti vznikla nebo vzniknout mohla. Osoby uzavírající tuto Smlouvu za smluvní strany souhlasí s uveřejněním svých osobních údajů, které jsou uvedeny v této Smlouvě, spolu se Smlouvou v registru smluv. Tento souhlas je udělen na dobu neurčitou. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem posledního z oprávněných zástupců obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
3. Smluvní strany se dohodly uzavřít tuto Smlouvu s následujícími rozvazovacími podmínkami:
 - Předmětná stavba dráhy nebude zahájena ani do dvou let ode dne uplynutí předpokládaného termínu jejího zhotovení, jak je uveden v článku 2 odst. 4 Smlouvy;
 - Zhotovitel Předmětné stavby dráhy nebude Předmět nájmu k jejímu zhotovení potřebovat. O této skutečnosti je povinen Nájemce nebo Zhotovitel Pronajímatele informovat.

Nastane-li některá z uvedených podmínek, tato Smlouva zaniká a smluvní strany nejsou nadále touto Smlouvou vázány.

4. Tato Smlouva zavazuje i případné právní nástupce smluvních stran. Pronajímatel se pro případ převodu vlastnického práva k Předmětnému pozemku zavazuje převést na nabyvatele Předmětného pozemku zároveň práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy a Nájemce se zavazuje k tomuto převodu práv a povinností z této Smlouvy poskytnout veškerou nezbytnou součinnost. Pronajímatel si je vědom, že porušením závazku převést práva a povinnosti plynoucí z této Smlouvy na nabyvatele Předmětného pozemku zakládá Nájemci právo na náhradu škody, pokud tato škoda vznikne v příčinné souvislosti s uvedeným porušením této Smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.
6. Compliance doložka a etické zásady

Smluvní strany stvrzují, že při uzavírání této Smlouvy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a zavazují se tak jednat i při plnění této 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).

Pronajímatel

V HRADCI KRÁLOVÉ dne 25. 6. 2026

Nájemce

V Olomouci dne 01.07.2026

Rostislav Dušek, jednatel
DETOS, s.r.o.

Ing. Viktor Vik, Ph.D.
pověřený k řízení Stavební správy
východ
Správa železnic, státní organizace

Tato smlouva byla uveřejněna prostřednictvím registru smluv dne

Příloha č. 1 – Snímek katastrální mapy