

N á j e m n í s m l o u v a o nájmu pozemků
Č.j. S 11156/2014 OŘ BNO-ÚE
VS 6398504014

Smluvní strany

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00

IČ: 709 94 234

DIČ: CZ70994234 (plátce DPH)

zapsána ve veřejném rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupena Ing. Pavlem Surým, ředitelem Oblastního ředitelství Brno

adresa pro doručování písemností:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

Oblastní ředitelství Brno

Kounicova 26, 611 43 Brno

bankovní spojení: **Komerční banka, a.s.**

číslo účtu: 27-7706040217/0100,

variabilní symbol: 6398504014

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

Kraj Vysočina

se sídlem v Jihlavě, Žižkova 57, 587 33 Jihlava

IČ: 708 90 749

DIČ: CZ70890749 (plátce DPH)

zastoupený hejtmánem kraje MUDr. Jiřím Běhounkem

k podpisu smlouvy pověřen Ing. Libor Joukl, náměstek hejtmána pro oblast majetku, dopravy a silničního hospodářství

bankovní spojení: Sberbank CZ, a.s.

číslo účtu: 4050005019/6800

(dále jen nájemce)

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je: **část pozemku p.č. 6221/60** (ostatní plocha – dráha) **o výměře 197,0 m²** (trvalý zábor) a **část pozemku p.č. 6221/60** (ostatní plocha – dráha), **o výměře 13,0 m²** (dočasný zábor), inventární číslo pronajímatele dle SAP: IC6000182636 **v k.ú. Jihlava** (659673), obci Jihlava, zapsaném na listu vlastnictví č. 8, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrálního pracoviště Jihlava.

Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

2. Předmět nájmu je vyznačen v situaci záborového elaborátu a seznamu záborů, které jsou nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 2 a 3.

3. Správcovskou činnost vykonává: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno, Kounicova 688/26, 611 43 Brno (dále jen správce majetku).

4. Nájemce nejpozději **jeden měsíc** před zahájením stavby písemně požádá správce majetku o předání majetku. Stav předmětu nájmu bude uveden v zápise pořízeném při

předání a převzetí předmětu nájmu. Zápis bude pořízen ve třech vyhotoveních a obdrží jej nájemce, správce majetku a pronajímatel.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v č. I této smlouvy do užívání za účelem realizace veřejně prospěšné silniční stavby:

„II/523 Jihlava – žel. přejezd Staré Hory – křiž. s III/13112“ (dále jen stavba),

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

2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě, že by nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za hrubé porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednaly za dočasné užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy roční nájemné bez DPH, dle § 10 zákona č. 526/1990 Sb. a Výměru Ministerstva financí č. 01/2014 ze dne 22. listopadu 2013, části I., oddílu A, bodu 3:

za 1 m² 55,- Kč/rok, tj. za 210,0 m² 11.550,- Kč/rok
(slovy: jedenáct tisíc pět set padesát korun českých)

Měsíční nájemné činí 962,50 Kč.

2. Celkové roční nájemné **11.550,- Kč** bude hrazeno **v pravidelných čtvrtletních platbách, a to vždy nejdříve prvního dne prvního měsíce daného čtvrtletí** a nejpozději **do patnáctého dne prvního měsíce daného čtvrtletí na účet pronajímatele** vedený u Komerční banky a.s., **číslo účtu 27-7706040217/0100 pod variabilním symbolem 6398504014** dle splátkového kalendáře, který bude tvořit přílohu č.1 a který bude nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Nájemci bude zaslán doporučeně po nabytí účinnosti nájemní smlouvy.

Nájemce není oprávněn provést úhradu nájemného na účet pronajímatele dříve, než **prvního dne prvního měsíce daného čtvrtletí**, přičemž datem uskutečnění zdanitelného plnění (v případě, že nájemné bude obsahovat DPH) je stanoven **první den prvního měsíce daného čtvrtletí**. Pronajímatel je oprávněn odmítnout úhradu nájemného provedenou dříve, než je sjednáno v tomto ustanovení.

3. Předmět nájmu je dle § 5 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od daně na výstupu, neboť nájemce se při výkonu působnosti v oblasti veřejné správy nepovažuje za osobu povinnou k dani.

4. Dojde-li v době trvání nájmu ke změně nájemného na základě cenového předpisu, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, má pronajímatel právo upravit sjednanou výši ročního nájemného v souladu s příslušným cenovým předpisem od jeho účinnosti. Tuto změnu promítne pronajímatel do splátkového kalendáře, který zašle nájemci. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit.

5. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

7. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním pozemku není součástí nájemného. Pronajímatel neposkytuje a nebude poskytovat nájemci žádné služby a spotřeby spojené s užíváním předmětu nájmu.

8. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice (tj. např. hluchost, prašnost, otřesy, atd.), s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

9. Nájemcem vynaložené náklady na předmět nájmu jsou nákladem stavby uvedené v čl. II. odst. 1. této smlouvy.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

3. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol, revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů bez náhrady újmy strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu, pokud nedojde k dohodě o podmínkách užívání předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodloužení s provedením prací, může pronajímatel smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce.

4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži udržování předmětu nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání, zejména:

- sekání trávy a její likvidace,
- odstraňování náletových křovin a stromů a jejich likvidace, za podmínek stanovených v odstavci 8 tohoto článku,
- zajišťování sjízdnosti a schůdnosti cest nacházejících se na předmětu nájmu ve všech ročních obdobích obvyklým způsobem,
- udržování průchodnosti případných odvodňovacích sběračů, kanalizačních a melioračních staveb,
- zajištění pořádku a čistoty na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí a udržování je v takovém stavu, aby nájemce nezažíval příčinu k zakládání nepovolených skládek.

V případě pochybností o tom, že náklady na uživatelskou údržbu předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce (včetně DPH v zákonem stanovené výši) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odstavce 10 tohoto článku.

Nájemce je povinen zajišťovat uživatelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u subjektu k této činnosti oprávněnému dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění.

6. Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně (viz zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění).

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů zejména o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, bezpečnostních atd., dále pak nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi, skladovat a manipulovat s nebezpečnými látkami, apod.

Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené orgány státní správy.

Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech.

8. Případné zásahy do zeleně na pronajatém pozemku, může nájemce provádět výhradně po předchozím projednání se správcem majetku. Vždy je nutno splnit oznamovací povinnost vůči státní správě/místně příslušnému obecnímu úřadu/ a to nejméně 15 dnů předem. Pokud se úřad během 15 dnů nevyjádří, je možné přistoupit k zásahu. Kácení vzrostlých stromů a zásahy do zeleně v chráněných územích je nutno řešit se státní správou formou správního řízení (rozhodnutí).

9. Veškeré úpravy prováděné nájemcem na předmětu této smlouvy (mimo údržby dle čl. IV. odst. 4 této smlouvy a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) vyžadují výslovného, předchozího písemného souhlasu pronajímatele, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Nájemce může provádět stavební úpravy na předmětu nájmu pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů. Tato smlouva nenahrazuje stavební povolení pro výše uvedenou stavbu, které si je nájemce povinen zajistit před zahájením stavby. Nájemce se zavazuje dodržet podmínky stanovené při územním a stavebním řízení obsažené ve vyjádřeních správce majetku a pronajímatele. Nájemce je povinen se řídit Souhrnným stanoviskem správce majetku ke stavebnímu řízení č.j. 9199/2014-OR BNO-ÚT ze dne 30.5.2014, které tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

10. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 9 smlouvy - jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Věcným plněním ve smyslu předchozích vět je i zajišťování revizí a prokázané odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrovevizích. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícího předchozímu způsobu užívání, jakmile jej o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

11. 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 projednat takovouto změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu dodatkem k této smlouvě. **Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu názvu právnické osoby, změnu sídla, změnu adresy pro doručování písemností, změnu bankovního spojení, včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.**

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné k odstranění.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován)
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání
- nájemce neprovedl úhradu nájemného

2. Pokud nájemce užívá více, než činí předmět nájmu popsany v čl. I této smlouvy, nebo v případě porušení oznamovací povinnosti uvedené v čl. I. odst. 4) této smlouvy nebo pokud nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, je pronajímatel oprávněn nájemci účtovat smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.

3. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav nebo se závadný stav opakuje.

4. Pronajímatel má též nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezbujuje nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu nájemci**. Smlouvu lze oboustranně vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou.

2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v těchto případech:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo služeb či spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu nebo jejich části o více jak jeden měsíc
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinností nájemce
- pokud nedojde k dohodě dle čl. IV odst. 3 této smlouvy
- pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení)

3. Výpovědní doba začíná běžet prvního dne měsíce následující po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé straně.

4. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby po písemné výzvě k nápravě, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda nikoli malá nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení. Dalším možným důvodem k výpovědi bez výpovědní doby je užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání. Smluvní strany se dohodly, že výpověď bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně.

5. Platnost smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45, zákona č. 92/1991 Sb., v platném znění.

6. V případě skončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady

provedení nápravných opatření, a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícího předchozímu způsobu užívání, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností se smluvní strany dohodly, že nájemce za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu zaplatí pronajímateli náhradu ve výši 2/365 platného ročního nájmu sjednaného dle čl. III. této smlouvy.

Zaplacením výše uvedené náhrady není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

7. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 9 smlouvy, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu předmětu nájmu povinen.

8. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou, se nepoužije ustanovení § 2230 občanského zákoníku o obnově nájmu.

9. Pokud nenabude tato nájemní smlouva účinnosti do 31.12.2016, pozbývá platnosti a nájemce musí žádat o uzavření nové nájemní smlouvy.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Pro případ skončení nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného

2. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného vycházející z platných právních předpisů (tj. výměru ministerstva financí, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vztupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, úprava nájemného dle čl. III odst. 4 apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

4. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z užívacího poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících.

5. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží dvě vyhotovení.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.
8. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
9. Přílohy: č.2 situace záborového elaborátu
č.3. seznam záborů
č.4. souhrnné stanovisko Oblastního ředitelství Brno ke stavebnímu řízení
č.j. 9199/2014-OŘ BNO-ÚT ze dne 30.5.2014

IX. Doložka

Uzavření této nájemní smlouvy bylo ve smyslu ustanovení § 59 odst. 1, písm. l) zákona č. 129/2000 Sb., v platném znění projednáno a schváleno Radou Kraje Vysočina dne xx. xx. 2014 jako usnesení č. 0xxx/xx/2014/RK.

V Brně dne

V Jihlavě dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Správu železniční dopravní cesty, státní organizaci

Kraj Vysočina

.....
Ing. Miroslav Konečný
pověřený výkonem funkce
ředitele Oblastního ředitelství Brno

.....
Ing. Libor Joukl
náměstek hejtmana pro oblast majetku,
dopravy a silničního hospodářství