

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:

1. **Povodí Moravy, s. p.**, se sídlem Dřevařská 932/11, Veveří, 602 00 Brno, zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl A, vložka 13565
Zastoupený: **Ing. Davidem Finou**, generálním ředitelem
IČO: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: KB Brno-venkov, č. ú. 29639641/0100

(dále též jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

2. **Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, příspěvková organizace kraje**, se sídlem Žerotínovo náměstí 449/3, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, sp. zn. I Pr 287 za kterou jedná Bc. Roman Hanák, ředitel
IČ: 70932581
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno venkov
číslo účtu: 27-5826360267/0100

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s majetkem státu na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, a to s pozemky:

- **p. č. 3870/4** o výměře 256 m², druh pozemku – vodní plocha,
- **p. č. st. 2022** o výměře 620 m², druh pozemku – zastavená plocha a nádvoří,
- **p. č. 3870/17** o výměře 428 m², druh pozemku – vodní plocha,
- **p. č. 2648/5** o výměře 1889 m², druh pozemku – vodní plocha,
- **p. č. st. 2117/1** o výměře 1226 m², druh pozemku – zastavená plocha a nádvoří,

v katastrálním území Lanžhot, obec Lanžhot, zapsanými na LV č. 2064 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, a dále **s hmotným majetkem**:

- vedeným v účetní evidenci pronajímatelem jako č. **HM 217790** – „Úprava Moravy soutok Lanžhot“ (pravobřežní ochranná hráz), která se nachází mimo jiné na pozemku p. č. st. 2117/1 v k. ú. Lanžhot a č. **HM 217731** – „Úprava Moravy Lanžhot Hodonín“ (pravobřežní ochranná hráz), která se nachází mimo jiné na pozemku p. č. st. 2022 v k. ú. Lanžhot.

II.

Smluvní strany se touto smlouvou dohodly na uzavření nájemní smlouvy ke stavbou dotčeným částem pozemků v právu hospodařit Povodí Moravy, s.p.

1. Předmět nájmu

- 1.1. Předmětem nájmu jsou části pozemků, a to:

- **p. č. 3870/4**, druh pozemku – vodní plocha, v katastrálním území **Lanžhot**, obec Lanžhot, zapsaným na LV č. 2064, dočasný zábor ■■■ m², předpokládaný trvalý zábor ■■ m²,
- **p. č. st. 2022**, druh pozemku – zastavená plocha a nádvoří, v katastrálním území **Lanžhot**, obec Lanžhot, zapsaným na LV č. 2064, dočasný zábor ■■■ m², předpokládaný trvalý zábor ■■ m²,

Vzor smlouvy

- **p. č. 3870/17**, druh pozemku – vodní plocha, v katastrálním území **Lanžhot**, obec Lanžhot, zapsaným na LV č. 2064, dočasný zábor ■■■ m², předpokládaný trvalý zábor ■ m²,
- **p. č. 2648/5**, druh pozemku – vodní plocha, v katastrálním území **Lanžhot**, obec Lanžhot, zapsaným na LV č. 2064, dočasný zábor ■■■ m², předpokládaný trvalý zábor ■ m²,
- **p. č. st. 2117/1**, druh pozemku – zastavená plocha a nádvoří, v katastrálním území **Lanžhot**, obec Lanžhot, zapsaným na LV č. 2064, dočasný zábor ■■■ m², předpokládaný trvalý zábor ■ m²,

Celková výměra předmětu nájmu činí ■■■ m².

- 1.2. Účelem nájmu je provedení stavby demolice a výstavby nového mostu přes VVT Morava, včetně souvisejících stavebních objektů (SO 001 – Demolice mostu, SO 101 Komunikace II/425, SO 102 Sjezdy z komunikace ČR, SO 181 Přechodné DIO, SO 201 Most, SO 401 – Úprava kabelů CETIN, SO 402 Úprava kabelů EG.D, SO 501 – Úprava plynovodů – ČR) (dále jen „stavba“) dle schválené projektové dokumentace „**II/425 Lanžhot – Brodské, most ev. č. 425-031**“ na pozemcích, uvedených v čl. II. v odst. 1. bodě 1.1.
- 1.3. Pronajímatel souhlasí s umístěním stavby na výše uvedených pozemcích pro účely stavebního řízení, za níže uvedených podmínek v této smlouvě a v souhrnném vyjádření Povodí Moravy, s.p., č.j. PM-51988/2023/5203/Fi ze dne 5. 2. 2024 správce povodí a správce významného vodního toku Morava (IDVT 10100003).
- 1.4. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává k dočasnému užívání předmět nájmu nájemci na sjednanou dobu, za dohodnuté nájemné a nájemce předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy do užívání přebírá a zavazuje se pronajímateli platit nájemné řádně a včas.
- 1.5. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není vůči němu vedeno řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a není v likvidaci.
- 1.6. Nájemce je povinen bezodkladně, nejpozději však do 10 dnů od nastalé skutečnosti, informovat pronajímatele o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na smluvní vztah sjednaný touto smlouvou, zejména převodu podniku či jeho části, hrozícím úpadku, popř. prohlášení o úpadku, vstupu do likvidace, příp. hrozící likvidaci.
- 1.7. Nedílnou součástí této smlouvy je situace záborů, s vyznačením rozsahu využití dotčených pozemků pro stavbu, dle odstavce 1.2.

2. Doba nájmu a nájemné

- 2.1. Nájem se zřizuje na dobu určitou ode dne účinnosti smlouvy, do konečného majetkoprávního vypořádání stavby, tj. všech stavebních objektů popsanych v čl. I odst. 1.2. této smlouvy.
- 2.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah sjednaný touto smlouvou zanikne na základě:
 - a) dohody smluvních stran;
 - b) písemné výpovědi ze strany pronajímatele, z jakéhokoliv důvodu, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi;
 - c) odstoupení ze strany pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů, přičemž účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu vůle pronajímatele nájemci.
 - d) v případě, že stavba nebude na předmětu nájmu realizována. V tomto případě smlouva zaniká dnem doručení oznámení nájemce o této skutečnosti pronajímateli. Smlouva v tomto případě zaniká od počátku bez nároku kterékoli smluvní strany na jakákoli plnění dle této smlouvy.
- 2.3. Podstatným porušením ve smyslu této smlouvy se rozumí zejména:
 - a) prodlení s úhradou nájemného delší než 30 dnů;
 - b) užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem stanoveným v této smlouvě;

Vzor smlouvy

c) porušení kterékoliv povinnosti nájemce uvedené v čl. IV. této smlouvy

2.4. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že:

- a) na návrh nájemce či třetí osoby bude zahájeno řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, jehož předmětem bude úpadek či hrozící úpadek nájemce;
- b) nájemce vstoupí do likvidace.

3. Výše nájemného

3.1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímateli přísluší za užívání předmětu nájmu nájemné, a to ode dne protokolárního předání staveniště do dokončení stavby a následného majetkoprávního vypořádání všech stavebních objektů realizovaných v rámci předmětné stavby formou zřízení práva služebnosti s vlastníkem příslušného stavebního objektu. Hrazení nájmu dle této smlouvy bude ukončeno ke dni právních účinků vkladu práva služebnosti do katastru nemovitostí k poslednímu ze stavebních objektů vybudovaných dle projektové dokumentace „II/425 Lanžhot – Brodské, most ev. č. 425-031“ a specifikovaných v čl. I, odst. 1.2. této smlouvy, za současné podmínky, že touto smlouvou dojde k majetkoprávnímu vypořádání všech objektů vybudovaných v rámci předmětné stavby na předmětu nájmu.

3.2. Výše nájemného je stanovena dohodou ve výši ceny obvyklé, a to v souladu s cenovou mapou pronájmu pozemků pronajímatele platnou pro kalendářní rok, v němž bude zahájena fakturace nájemného.

3.3. Výše nájemného bude zaokrouhlena dle matematických zásad na celé koruny. Minimální výše fakturovaného nájemného za kalendářní rok či jeho poměrnou část činí 1000 Kč.

3.4. Dle aktuálně platné cenové mapy pronájmu pozemků pronajímatele je výše nájemného stanovena na částku ■■■■ Kč/m² a rok; celková výše nájemného na kalendářní rok 2025 při výměře předmětu nájmu ve výši ■■■■ m² by činila 31 952 Kč.

3.5. Nájemné bude fakturováno v jedné splátce do 15 dnů po protokolárním předání staveniště, v poměrné výši ročního nájemného kalendářního roku, v němž nájem probíhá, přičemž minimální výše fakturovaného nájemného za kalendářní rok činí částku 1 000 Kč. V následujícím kalendářním roce bude nájemné vyúčtováno do konce měsíce ledna na celý kalendářní rok předem. Tento den je dnem zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 14 dní a splátka je uhrazena dnem připsání finanční částky, ve výši celé splátky, na účet pronajímatele.

3.6. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného má pronajímatel v souladu s ust. § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právo účtovat nájemci úrok z prodlení. Za každý den zpoždění uhrazení splátky se sjednává úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

3.7. V případě skončení nájmu před koncem kalendářního roku, z důvodů konečného majetkoprávního vypořádání mezi vlastníkem pozemků a vlastníkem stavby, bude přeplatek nájemného vrácen pronajímatelem nájemci do 30-ti dnů ode dne, ve kterém bude pronajímateli doručeno oznámení příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu práva do katastru nemovitostí.

3.8. Smluvní strany se dohodly na automatickém zvyšování nájemného o příslušné procento, odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen vyhlášenému Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je částka nájemného platná v předchozím kalendářním roce. V případě, že míra inflace za předchozí rok nebude smluvním stranám známa v době splatnosti nájemného, zaplatí nájemce nájemné, které platil v předchozím kalendářním roce a doplatek ze zvýšeného nájemného, odpovídající míře inflace, mu bude pronajímatelem zpětně doúčtován po oficiálním zveřejnění míry inflace. Nájemné, včetně zvýšení nájemného podle míry inflace v daném kalendářním roce, se stává základem pro výpočet nájemného v následujícím kalendářním roce.

- 3.9. Pronajímatel má právo na změnu nájemného v případě změny cenových předpisů, včetně interních předpisů, týkajících se výše nájemného nebo cen pozemků.

4. Povinnosti nájemce

- 4.1. Nájemce je povinen:

- a) nejpozději 14 dní předem písemně oznámit vedoucímu provozu PM Břeclav ([REDACTED]) zahájení stavebních prací,
- b) nejpozději do 5 pracovních dnů od protokolárního předání staveniště tuto skutečnost prokazatelně oznámit závodu Střední Morava Povodí Moravy, s.p., (E-mail: podatelna@pmo.cz, tel. 571 425 201) za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného
- c) užívat předmět nájmu pouze k účelům dohodnutým v této smlouvě, nájemce nesmí rozšiřovat rozsah užívání nad dohodnutou výměru, těžít z něj bez souhlasu pronajímatele zeminu nebo jinak podstatně měnit konfiguraci terénu,
- d) způsobí-li pronajímateli na předmětu nájmu škodu, tuto škodu neprodleně nahradit,
- e) umožnit pronajímateli provádět kontrolu předmětu nájmu a umožnit jeho zaměstnancům nebo jim smluvně vázaným osobám, přístup na pozemky pronajímatele i přes pozemky, které jsou předmětem nájmu,
- f) uklízet odpadky a vlastní odpad vzniklý ze stavební činnosti v prostoru předmětu nájmu a nejbližším okolí v souladu s platnými právními předpisy týkajícími se odpadů,
- g) zajistit, aby během stavby nedošlo ke znečištění toku stavebním odpadem a dalšími látkami nebezpečnými vodám. Závadné látky, lehce odplavitelný materiál ani stavební odpad nebudou skladovány ani na břehu ani v blízkosti vodního toku;
- h) udržovat stavbu v řádném stavu v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými Povodím Moravy, s.p., k projektové dokumentaci (č.j. PM-51988/2023/5203/Fi),
- i) před ukončením nájmu vrátit pozemek, pokud není trvale zastavěn trvalou stavbou, zpět protokolárně pronajímateli, a to bez jakéhokoli stavebního materiálu nebo jiného odpadu,
- j) dodržovat podmínky stanovené v povodňovém a havarijním plánu stavby, pokud tak bylo stanoveno v souhrnném vyjádření správce toku.

- 4.2. Nájemce se zavazuje, že po dobu existence stavby odpovídá na pronajatých pozemcích za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně a odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami, pokud tyto sám způsobí.

- 4.3. Nájemce se zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy, z důvodů porušení výše uvedených předpisů, pokud tyto předpisy porušil nájemce a zajistit neprodleně na vlastní náklady odstranění veškerých úniků a havárií skladovaných odpadů nebo látek, ohrožující jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod a provést potřebné sanační práce.

- 4.4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu postoupit na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

- 4.5. Nájemce se tímto zavazuje po dobu trvání nájemní smlouvy k úhradě veškerých nákladů pronajímatele, které budou vznikat pronajímateli v souvislosti s činností nájemce na předmětu nájmu, především nákladů vynaložených pronajímatelem na plnění opatření nařízených orgány státní správy a samosprávy vyvolaných činností nájemce. Tyto náklady budou po uhrazení pronajímatelem neprodleně přefakturovány nájemci, přičemž přílohou daňového dokladu (faktury) bude doklad, prokazující důvod vzniku a výši těchto nákladů.

- 4.6. Podmínky, které nejsou v této smlouvě výslovně upraveny, se řídí příslušnou obecně platnou právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku.

5. Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel v případě porušení povinností dle této smlouvy, které není podstatné, upozorní nájemce na toto porušení, o nichž se pronajímatel dozvěděl, a stanoví nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě.

Vzor smlouvy

5.2. Pronajímatel má právo kdykoliv vstupovat na předmět nájmu.

6. Další ujednání

- 6.1. V případě porušení podmínek smlouvy, je nájemce povinen za každé prokázané porušení smlouvy zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč, a to nezávisle na tom, zda vznikla pronajímateli jakákoliv škoda.
- 6.2. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé osobám nacházejícím se na předmětu nájmu ani za škody na jeho nemovitém i movitém majetku v důsledku živelných událostí, zejména vysokým stavem vody v toku nebo jednáním třetích osob.

III.

Závěrečná ustanovení a společná ujednání

1. Práva neupravená touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.
3. Nájemce je srozuměn s tím, že pronajímatel je povinen zveřejnit obraz smlouvy a jejích případných změn (dodatků) a dalších dokumentů od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí pronajímatel. Pronajímatel má právo tuto smlouvu zveřejnit rovněž v pochybnostech o tom, zda tato smlouva zveřejnění podléhá či nikoliv. Pronajímatel současně upozorňuje nájemce, že v souladu s ust. § 6 zákona o registru smluv nabývá smlouva účinnosti dnem uveřejnění, o čemž budou strany informovány.
4. Smluvní strany prohlašují, že veškerá plnění odpovídající předmětu této smlouvy, poskytnutá ode dne jejího uzavření do dne její účinnosti, se považují za plnění poskytnutá podle této smlouvy.
5. Smluvní strany tímto prohlašují, že nájemní právo dle této smlouvy nebude zapsáno do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 2203 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
6. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v právní úpravě. Neúčinné ustanovení, nebo mezeru v právní úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.
7. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě smluvních stran, učiněné písemnou formou v podobě dodatku, a to s podpisy obou smluvních stran.
8. Náklady na vyhotovení listin, které vyloučí možný nárok církve či náboženské společnosti k dotčené části pozemku podle zákona č. 428/2012 Sb., jdou k tíži nájemce.
9. Povodí Moravy, s.p., nebude stavbu přebírat do majetku státního podniku.
10. Tato smlouva je uzavírána v digitální podobě. Pronajímatel a nájemce opatří tuto smlouvu svými elektronickými podpisy.
11. Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou způsobilí k právnímu jednání, že právní jednání spojené s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že jim nejsou známy žádné právní překážky uzavření této smlouvy, že se s obsahem smlouvy řádně seznámili, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.

V Brně dne 22. 9. 2025

V Brně dne 11. 9. 2025

Za pronajímatele:

za nájemce:

.....
Ing. David Fína
generální ředitel
Povodí Moravy, s.p.

.....
Bc. Roman Hanák
ředitel SÚS JMK