

Smlouva o nájmu pozemku č.D800190001

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Pronajímatel:

České přístavy, a.s.

se sídlem: Jankovcova 6, 170 00 Praha 7,
zastoupený: xxx, předsedou představenstva
IČO: 45274592
DIČ: CZ45274592
spisová značka: Obchodní rejstřík vedený u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1579

dále jen „pronajímatel“

Nájemce:

Povodí Labe, státní podnik

se sídlem: Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové
zastoupený: xxx, ředitelem závodu Roudnice n.L.
IČO: 70890005
DIČ: CZ70890005
spisová značka: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl A, vložka 9473

dále jen „nájemce“

uzavírají tuto smlouvu o nájmu pozemku následujícího obsahu:

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1169/9, se způsobem využití manipulační plocha, druh pozemku ostatní plocha, o výměře 3 457 m², zapsaný na listu vlastnictví č. 92 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Krásné Březno, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je část výše uvedeného pozemku tak, jak je tento prostor barevně vymezen na nákresu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy (dále i jen „nákres“), o **výměře cca 57 m²** (dále jen „předmět nájmu“).
3. Nájemce v souvislosti s tím potvrzuje, že nákres dostatečně určitě vymezuje předmět nájmu.

Článek II. Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se za to zavazuje pronajímateli platit nájemné, to vše za podmínek dále sjednaných touto smlouvou.
2. Předmět nájmu je nájemci pronajímán za účelem správy a údržby vodního toku, konkrétně za účelem provozního zázemí k činnosti nájemce (uskladnění buněk a hradidel). Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že je mu z předešlého užívání předmětu nájmu stav předmětu nájmu po faktické i právní stránce znám, že byl s jeho stavem pronajímatelem před podpisem této smlouvy detailně seznámen a že jej shledává pro své potřeby jako zcela vyhovující.
3. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu za účelem jiným než uvedeným v odst. 2 tohoto článku pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Článek III. Doba nájmu

1. Nájem se dle této smlouvy sjednává na **dobu neurčitou, a to od 1.1.2019.**
2. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu předat pronajímateli zpět v řádném stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a případně i úpravám, které provedl po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatele, vyklizený a uklizený.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu do 30ti dnů skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn následující den předmět nájmu i bez součinnosti nájemce zpřístupnit, na náklady nájemce předmět nájmu vyklidit a veškeré movité věci nacházející se na předmětu nájmu na náklady nájemce uschovat, avšak s tím, že nebezpečí vzniku všech škod na těchto věcech, včetně nahodilých, nese nájemce. To neplatí, jedná-li se o věci, které nájemce zjevně opustil nebo o věci, které mají charakter odpadu. S těmito věcmi je pronajímatel oprávněn naložit způsobem dle svého uvážení (bez toho, aby měl pronajímatel povinnost se ohledně jejich hodnoty s nájemcem jakkoliv vyrovnat) s tím, že bude-li nutné či vhodné tyto odstranit či jinak zlikvidovat, je pronajímatel oprávněn tak učinit na náklady nájemce.

Článek IV. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu **roční nájemné** ve výši **11 416 Kč** (slovy: jedenáct tisíc čtyři sta šestnáct korun českých) bez DPH, to je 200,- Kč /1 m² bez DPH. K nájemnému bude připočítávána DPH ve výši dle platné a účinné právní úpravy, kterou se nájemce zavazuje pronajímateli též platit.
2. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné dne 30.6. běžného roku. Daňový doklad bude míst splatnost 30 dnů ode dne vystavení pronajímatelem a bude obsahovat číslo této smlouvy nájemce **D800190001**. Nezaplatí-li nájemce nájemné a příslušnou DPH včas a v plné výši, zavazuje se pronajímateli zaplatit smluvní pokutu z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením této smluvní pokuty však není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody, která by porušením této smluvní pokutou zajišťované povinnosti pronajímateli vznikla.
3. Účastníci smlouvy se dohodli, že výše nájemného bude v průběhu platnosti smlouvy každoročně přehodnocována, a to ve stejném poměru ke změnám úředně stanoveného koeficientu růstu spotřebitelských cen vydávaného Českým statistickým úřadem v Praze za uplynulý rok. Úprava výše náhrady bude automaticky promítnuta do výše nájemného příslušného roku, pokud růst inflačního koeficientu přesáhne 1%.

Článek V.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v rozsahu a za účelem dohodnutým v této smlouvě, případně subsidiárně stanoveným právními předpisy. Nájemce je dále povinen užívat předmět nájmu tak, aby v důsledku jeho užívání nedocházelo k jeho nadměrnému opotřebení jdoucí nad rámec opotřebení při řádném užívání. Nájemce je povinen udržovat v pořádku a v čistém stavu předmět nájmu, okolí přilehlé předmětu nájmu neznečišťovat a nepoškozovat.
2. Pronajímatel garantuje nájemci nepřetržitý volný přístup ke skladovaným hradidlům pro případ pohotovostní manipulace.
3. Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné.
4. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět na předmětu nájmu změny, zejména stavební či terénní úpravy. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, ledaže by se smluvní strany dohodly jinak. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu do 30 dnů od oznámení požadavku k uvedení předmětu nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a podle okolností konkrétního případu se buď domáhat obnovení původního stavu nebo náhrady škody, která mu změnou případně vznikla. Pronajímatel s nájemcem dále sjednávají, že pronajímatel není povinen ani po skončení podnájmu nahradit nájemci náklady, které nájemce vydal na provedení jakékoliv změny či zhodnocení předmět nájmu, resp. se s nájemcem jinak ohledně případného zhodnocení předmětu nájmu vyrovnat, ledaže by se nájemce s pronajímatelem v konkrétním případě písemně dohodli jinak. Případného práva na vyrovnání za případné zhodnocení výše uvedenými jakýmikoliv změnami či úpravami, případně nároků na náklady na vynaložení takové změny či úpravy, se tak nájemce tímto výslovně vzdává.
5. Nájemce může předmět nájmu či jeho část přenechat, resp. zřídit k předmětu nájmu či jeho části užívací právo třetí osobě, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za jednání třetí osoby v takovém případě odpovídá nájemce pronajímateli stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám.
6. Nájemce je povinen starat se o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře. V opačném případě je nájemce povinen hradit vzniklou škodu v plné výši. Nájemce odpovídá rovněž za škody, které způsobí na předmětu nájmu jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah. Nájemce je dále povinen zajišťovat a hradit údržbu, jakož i běžné opravy předmětu nájmu. Opravy nikoliv běžných vad, které na předmětu nájmu vznikly jednáním nájemce, je nájemce povinen odstranit na své náklady.
7. Nájemce je povinen projednat předem činnost prováděnou na předmětu nájmu s příslušnými orgány státní správy a případně si zajistit jejich povolení, resp. souhlasy nezbytné k provádění dané činnosti. V případě, že si nájemce nezajistí povolení, resp. souhlasy, které jsou nezbytné k provádění činnosti, k níž má na předmětu nájmu dle této smlouvy docházet, a i tak tuto činnost na předmětu nájmu vykonává, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, nezajistí-li nájemce do 30 dnů od písemné výzvy pronajímatele nápravu.
8. Nájemce je povinen řídit se a důsledně dodržovat zejména technické, hygienické, bezpečnostní, požární a další právní předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně osob, majetku a životního prostředí, dále je nájemce povinen se řídit opatřeními příslušných orgánů veřejné správy a pronajímatele. Zvláštní pozornost je nájemce povinen věnovat čistotě povrchových a spodních vod a zabránění znečištění ropnými produkty nebo závadnými látkami. Tyto případné události je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli. V případě vzniku znečištění zodpovídá nájemce za jeho úplnou likvidaci. Nájemce rovněž odpovídá za dodržování předpisů o nakládání s odpady, zejména zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, v případě jeho porušení se zavazuje uhradit veškeré sankce z tohoto zákona vyplývající.
9. Nájemce je povinen se při užívání předmětu nájmu dále řídit Provozním řádem pro užívání přístavů v majetku společnosti České přístavy, a.s., který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2 (Provozní řád dále jen „Řád“), a aplikovatelnými obecně závaznými právními předpisy. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této Smlouvy s výše uvedeným dokumentem seznámil a porozuměl mu. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s Řádem, zejména

respektovat veškerá práva pronajímatel uvedená v Řádu, plnit příkazy pronajímatel týkající se užívání předmětu nájmu a v případě jeho porušení se podrobit uvedeným sankčním opatřením. Nájemce tímto bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel je oprávněn znění Řádu měnit, rušit či doplňovat, a to zejména při změně technických, provozních, obchodních či organizačních podmínek na straně pronajímatele nebo trhu, jakož i z důvodu změny obecně závazných právních předpisů či vydaných aktů orgánů veřejné správy. Pronajímatel je povinen tyto změny spolu s jejich zněním oznámit nájemci písemně nebo emailem (a to na emailovou adresu **labez3@pla.cz**) nejméně 30 kalendářních dnů před nabytím jejich účinnosti. Smluvní strany se dále dohodly, že zaslání nového znění Řádu může být nahrazeno jeho zveřejněním na internetových stránkách pronajímatele. Spolu s tím však musí být nájemci vždy písemně nebo na výše uvedený email zaslána i informace o takových změnách Řádu a jeho umístění. Nájemce je oprávněn změnu Řádu odmítnout tak, že do data nabytí účinnosti příslušné změny nájem dle této smlouvy vypoví. Pokud tak nájemce nejpozději ke dni předcházejícímu nabytí účinnosti nového znění Řádu neučiní, s novým zněním Řádu souhlasí a tento pro něho bude závazný dnem nabytí jeho účinnosti. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce je oprávněn smlouvu uvedeným způsobem vypovědět pouze v případě, že pronajímatel změnil Řád podstatným způsobem a taková změna představuje zhoršení právního postavení nájemce. Nájemce však zároveň není nikdy oprávněn nájem vypovědět v případě změny Řádu, přijaté z důvodu změny obecně závazných právních předpisů. Výpovědní doba pro případ ukončení nájmu výpovědí z tohoto důvodu je dvouměsíční.

10. Nájemce je povinen sledovat vodní stavy na přilehlém vodním toku, jakož i předpovědi o jejich vývinu. V případě ohrožení předmětu nájmu velkou vodou se nájemce zavazuje učinit potřebná opatření k zabránění nebo zmírnění škod. Materiál naplavený velkou vodou bude nájemce odstraňovat na svůj náklad. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené velkou vodou.
11. Nájemce zpracuje a předloží pronajímateli havarijný plán nájemce na předmětu nájmu.
12. Veškeré povinnosti nájemce dle této smlouvy se vztahují i na případného podnájemce, umožňují-li to jejich povaha.
13. Nájemce nesmí na předmětu nájmu skladovat či jinak nakládat s nebezpečným odpadem, výbušninami či obdobnými látkami, k jejichž držení, přechovávání apod. je třeba zvláštního povolení, nebo s jinými toxickými či nebezpečnými látkami. Poruší-li nájemce tento zákaz, je pronajímatel oprávněn nájem dle této smlouvy vypovědět bez výpovědní doby.
14. Nájemci se doporučuje uzavřít a udržovat po celou dobu nájmu dle této smlouvy pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou činnostmi nájemce a třetích osob na předmětu nájmu, proti požáru a jiným živelným pohromám u společnosti nebo společností, které jsou autorizovanými pojišťovny v ČR. Škody na tomto majetku nelze uplatnit u pronajímatele.
15. Pronajímatel neposkytuje nájemci žádné služby související s nájmem.
16. Pronajímatel je oprávněn provést kontrolu dohodnutého způsobu užívání předmětu nájmu po předchozím oznámení a nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli umožnit.
17. V případě vzniklých škod na předmětu nájmu dle čl. V této smlouvy, se nájemce zavazuje tyto škody odstranit. V případě, že tak do 30ti dnů neučiní, provede toto pronajímatel a nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit veškeré náklady s tím spojené na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a zaslání nájemci se splatností 14 dní ode dne jeho vystavení.

Článek VI.

Skončení nájmu na dobu neurčitou

1. Smluvní strany sjednávají, že každá ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět bez uvedení důvodu, a to s tříměsíční výpovědní dobou.
2. Není-li v této smlouvě ujednáno jinak, mohou pronajímatel či nájemce nájem vypovědět vždy pouze s výše uvedenou výpovědní dobou, přičemž výpovědní doba jak v případě nájemcovy, tak pronajímatelovy výpovědi začne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci či pronajímateli.
3. Užívá-li však nájemce předmět nájmu tak, že dochází k jeho prokazatelnému znehodnocování, či že hrozí zničení předmětu nájmu či jeho části nebo porušuje-li nájemce jiným závažným způsobem své povinnosti a způsobuje tak pronajímateli větší újmu a/nebo opakovaně porušil

jakoukoliv svou povinnost uvedenou v článku V. této smlouvy a náprava není sjednána do 10 (slovy deseti) dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

4. Výpověď musí být písemná.

Článek VII. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany stvrzují svými podpisy, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně, a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činností s ní souvisejících. Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak a přijmou taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy účastenství), tj. jednat tak, aby kterékoli ze smluvních stran nemohla být uznána odpovědnou podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim nebo uplatněna trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle trestního zákoníku, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti kterékoli ze smluvních stran, včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů.
2. Pronajímatel prohlašuje, že se seznámil s Interním protikorupčním programem Povodí Labe, státní podnik a Etickým kodexem zaměstnanců Povodí Labe, státní podnik (dále společně jen „Program“; viz www.pla.cz). Smluvní strany se při plnění této smlouvy zavazují po celou dobu jejího trvání dodržovat zásady a hodnoty Programu, pokud to jejich povaha umožňuje. Smluvní strany se dále zavazují navzájem si neprodleně oznámit důvodné podezření ohledně možného naplnění skutkové podstaty jakéhokoli z trestných činů, zejména trestného činu korupční povahy, a to bez ohledu a nad rámec případné zákonné oznamovací povinnosti; obdobně platí ve vztahu k jednání, které je v rozporu se zásadami vyjádřenými v tomto článku.
3. Pronajímatel předem výslovně odmítá akceptaci tohoto návrhu s jakýmkoli odchylkami či dodatky. Případná akceptace tohoto návrhu s jakoukoliv odchylkou či dodatkem se považuje za nový návrh.
4. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího uzavření, tj. podpisem této listiny oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (o registru smluv), v platném znění, a s jejím uveřejněním včetně metadat, případných dodatků a odvozených dokumentů v plném rozsahu souhlasí. Nájemce zašle tuto smlouvu správci registru smluv, s čímž je pronajímatel srozuměn. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství.
5. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, kdy pronajímatel obdrží stejnopisy tři a nájemce dva.
6. Měnit a doplňovat tuto smlouvu lze výhradně písemnými, postupně očíslovanými dodatky, které budou na téže listině podepsány oběma smluvními stranami, za pronajímatele vždy jeho statutárním orgánem.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit jakákoliv práva či povinnosti z této smlouvy na třetí osobu, zastavit je či s nimi jakýmkoliv jiným způsobem disponovat.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn započítávat jednostranně jakékoliv své pohledávky na pohledávky pronajímatele související s touto smlouvou.
9. V případě, že kterékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane či bude shledáno neplatným či nevymahatelným, neovlivní to platnost a vymahatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy a smluvní strany se zároveň zavazují takové ustanovení nahradit ustanovením platným a vymahatelným.
10. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této smlouvy vylučují ustanovení § 2219 odst. 2 a § 2315 občanského zákoníku.

11. Smluvní strany tímto prohlašují, že na sebe podpisem této smlouvy berou nebezpečí změny okolností, a žádná ze smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran.
12. Smluvní strany sjednávají, že vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí českým právem. Případné spory vzniklé na základě této smlouvy se smluvní strany zavazují nejprve řešit smírně. Smluvní strany se v souvislosti s tím dále dohodly, že v případě řešení sporů před nezávislými soudy či obdobnými orgány, budou spory vzniklé na základě této smlouvy řešeny v souladu s právním řádem České republiky, a to podle příslušným procesních předpisů České republiky.
13. Tato smlouva obsahuje úplnou dohodu smluvních stran týkající se předmětu této smlouvy. Veškeré předcházející návrhy a sdělení týkající se záležitostí řešených v této smlouvě, ať již ústní či písemné, se tímto nahrazují touto smlouvou.
14. Přílohami této smlouvy, které tvoří její nedílnou součást a které nájemce spolu se smlouvou při podpisu převzal, jsou: Příloha č. 1 (náskres předmětu nájmu), Příloha č. 2 (Provozní řád) a Příloha č. 3 (Informace o pozemcích).
15. Smluvní strany této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že je sepsána srozumitelně, její obsah vyjadřuje jejich svobodnou a vážně míněnou vůli a že nebyla sepsána v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Náskres předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Provozní řád pro užívání přístavů v majetku společnosti České přístavy, a.s.

Příloha č. 3 – Informace o pozemcích pro předmět nájmu

V Praze dne:

V Roudnici nad Labem dne:

.....
xxx
Předseda představenstva
České přístavy, a.s.
(pronajímatel)

.....
xxx
ředitel
závodu Roudnice nad Labem
(nájemce)