



Smlouva o nájmu pozemku č. 2688/2018-SML

uzavřená podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

Smluvní strany:

Povodí Vltavy, státní podnik

sídlo: Holečkova 3178/8, Smíchov, 150 00 Praha 5
statutární orgán: RNDr. Petr Kubala, generální ředitel
zmocněn k uzavření smlouvy: [redacted], ředitel závodu Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5–Smíchov
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Praha 5
číslo účtu: [redacted]
IČO: 70889953
DIČ: CZ70889953 (plátce DPH)
zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl A, vložka 43594

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

4HP, spol. s r.o.

sídlo: Praha 1 – Malá Strana, U Lužického semináře 100/24, PSČ 118 01
statutární orgán: Ivan Šimonovský a Roman Žmolík, jednatelé společnosti
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
číslo účtu: [redacted]
IČO: 43001530
DIČ: CZ43001530 (plátce DPH)
zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 4274

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále též jako „**smluvní strany**“)

uzavírají tuto smlouvu o nájmu pozemku (dále jen „**smlouva**“)

I.

Právní vztahy k nemovitým věcem a jejich vlastnictví

Povodí Vltavy, státní podnik, je s účinností od 1. 1. 2001 státním podnikem zřízeným na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích (dále jen „**zákon o povodích**“). Pronajímatel je podle ustanovení zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vodní zákon**“), a vyhlášky č. 178/2012 Sb., kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků, správcem významného vodního toku Vltava. Současně má pronajímatel, podle zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem České republiky, a to mimo jiné s pozemkem **parc. č. 1081/1**, druh pozemku vodní plocha, zapsaným na **LV č. 127**, v katastrálním území **Malá Strana**, obec Praha, ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí (dále jen „**katastr nemovitostí**“), vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště **Praha**.

II.

Předmět a rozsah nájmu

1. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání následující nemovitost: část pozemku **parc. č. 1081/1** o výměře **30 m²**, na levém břehu řeky Vltavy, na levém břehu koryta Čertovky (dále jen „**předmět nájmu**“), a to za účelem uvedeným v čl. III. této smlouvy, a nájemce se tímto zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu řádně a včas nájemné, jehož výše je uvedena v čl. IV. této smlouvy.
2. Předmět nájmu je vyznačen na snímku katastrální mapy - ortofotomapa, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy. Výměra části pozemku parc. č. 1081/1, která je předmětem nájmu, byla smluvními stranami orientačně zaměřena pomocí webové aplikace katastru nemovitostí a smluvní strany s tímto způsobem určení souhlasí a zavazují se ji v budoucnu nijak nezpochybňovat.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu pouze a výlučně za účelem užívání, na předmětu nájmu již umístěného betonového platu ve vlastnictví nájemce (dále jen „**betonové plato**“), k provozování venkovní zahrádky jako součástí restaurace „Čertovka“, to vše k podnikatelským účelům (dále jen „**venkovní zahrádka**“).
2. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý ke smluvenému účelu užívání.

IV.

Cena a způsob placení nájemného

1. Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli **dohodnuté roční nájemné ve výši 45 705 Kč bez DPH** (slovy: čtyřicetpěttisícšestsetpět korun českých), stanovené s ohledem na znalecký posudek č. 843-3/2019 ze dne 29. 1. 2019. K uvedenému nájemnému bude účtována DPH podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. **Nájemné za rok 2019 ve výši 45 705 Kč + DPH** (podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů), platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, se nájemce zavazuje zaplatit na bankovní účet pronajímatele, č. ú. [REDACTED], vedený u Komerční banky, a.s., Praha 5, na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

Faktura je splatná ve čtyřech splátkách, a to:

1. splátka: 11 425 Kč + DPH se splatností do 30. 4. 2019,
 2. splátka: 11 425 Kč + DPH se splatností do 30. 6. 2019,
 3. splátka: 11 425 Kč + DPH se splatností do 30. 9. 2019,
 4. splátka: 11 430 Kč + DPH se splatností do 31. 12. 2019.
3. Roční nájemné v následujících letech je splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je 15. 3. běžného roku.

Faktura je splatná ve čtyřech splátkách, a to:

1. splátka: 11 425 Kč + DPH se splatností do 31. 3. běžného roku,
 2. splátka: 11 425 Kč + DPH se splatností do 30. 6. běžného roku,
 3. splátka: 11 425 Kč + DPH se splatností do 30. 9. běžného roku,
 4. splátka: 11 430 Kč + DPH se splatností do 31. 12. běžného roku.
4. V případě nezaplacení nájemného nájemcem ve lhůtě výše uvedené se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli sjednanou smluvní pokutu ve výši 0,5 % za každý den prodlení z dlužné částky od prvního dne prodlení s platbou do dne zaplacení. Tímto ujednáním nejsou dotčeny další nároky pronajímatele na náhradu škody a úroky z prodlení.
5. **Počínaje rokem 2020** je pronajímatel oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné o celkovou míru inflace (ÚHRN), vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok během měsíce ledna příslušného roku a s účinností k 1. 1. příslušného roku. Nájemce je povinen uhradit nájemné za dobu od 1. 1. příslušného roku a dále hradit nájemné zvýšené o inflaci.
6. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy je plátcem DPH a předmět nájmu bude využívat k uskutečnění své ekonomické činnosti. Nájemce se zavazuje, že skutečnost, že by v budoucnu během platnosti této smlouvy přestal být plátcem DPH a předmět nájmu přestal využívat k uskutečnění své ekonomické činnosti, neprodleně písemně oznámí pronajímateli.

V.**Trvání nájmu**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se uzavírá **na dobu neurčitou**.
2. Tuto smlouvu je možné ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran.
3. Tuto smlouvu je možné vypovědět v **šestiměsíční** výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je navíc oprávněn vypovědět tuto smlouvu s okamžitou platností k datu doručení této výpovědi nájemci v případě, pokud bude předmět nájmu třeba využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů, které pro pronajímatele vyplnou z jeho působnosti a stanoveného předmětu činnosti.
5. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě podstatného porušení této smlouvy nájemcem. Za podstatné porušení této smlouvy ve smyslu § 2002 občanského zákoníku se považuje porušení povinností nájemcem uvedených v čl. VI. této smlouvy. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení, pokud nebude v oznámení uvedená lhůta delší.
6. Pronajímatel je navíc oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud bude předmět nájmu třeba využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů, které pro pronajímatele vyplnou z jeho působnosti a stanoveného předmětu činnosti. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení, pokud nebude v oznámení uvedená lhůta delší.

7. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že písemnost se považuje za doručenou (a to bez ohledu na den doručení a i v případě, pokud adresát odmítne písemnost převzít či ji nevyzvedne v úložní lhůtě) 10. kalendářní den počínaje dnem prokazatelného odeslání, tj. předání k poštovní přepravě jako doporučené psaní držitelem poštovní licence, a to na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
8. Dohoda smluvních stran o ukončení smlouvy, výpověď smlouvy i odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu.

VI. Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat řádně v souladu s dohodnutým účelem nájmu a udržovat jej v dobrém stavu odpovídajícímu řádné údržbě. Znamená to, že nájemce trvale udržuje předmět nájmu nejméně ve stavu odpovídajícímu ke dni předání a převzetí předmětu nájmu, tedy provádí veškerou údržbu předmětu nájmu, odstraňuje všechna poškození předmětu nájmu, vyjma poškození zaviněných pronajímatelem a třetími osobami. Veškerá technická zhodnocení a zlepšení stavu předmětu nájmu provedená nájemcem, zvláště ta, která byla uskutečněna bez písemného souhlasu pronajímatele, se stávají, pokud není výslovně v jednotlivém případě dohodnuto jinak, nedílnou součástí předmětu nájmu a pronajímatel za ně nehradí nájemci žádnou náhradu.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze v rozsahu dle čl. II. a k účelu dle čl. III. této smlouvy.
3. Pokud v této smlouvě není dohodnuto jinak, pak po dobu trvání nájmu není nájemce oprávněn měnit povahu, tj. účel užívání předmětu nájmu, umísťovat na něm jakékoliv movité či nemovité věci charakteru trvalé nebo dočasné stavby či zařízení (vyjma betonového platu), měnit výrazně odtokové poměry předmětu nájmu/na předmětu nájmu, provádět terénní úpravy, měnit retenční vlastnosti pobřežního pozemku nebo pozemku – koryta vodního toku. **Nájemce není oprávněn zřídit podnájemní vztah či umožnit jakýmkoliv jiným způsobem užívání předmětu nájmu třetí osobě, to vše shora uvedené v tomto odstavci smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.**
4. Nájemce je povinen po dobu nájmu počínat si tak, aby třetí osobě nebylo znemožněno, či jinak narušeno obecné nakládání s povrchovými vodami v souladu s vodním zákonem, a aby nevznikla škoda vlastníkům jiných nemovitostí, popř. žádné jiné třetí osobě.
5. V případě odchodu velkých vod je nájemce povinen na své náklady učinit taková opatření, aby zabránil vzniku škody na předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá z tohoto titulu za žádné škody vzniklé na majetku nájemce a/či majetku třetích osob.
6. Hrozí-li předmětu nájmu škoda, je nájemce povinen přijmout veškerá přiměřená opatření k odvrácení škody a/či snížení následků případné škody, a pokud ke škodě dojde, je povinen následky bez zbytečného odkladu odstranit a o hrozbě škody a/či vzniklé škodě bezodkladně informovat pronajímatele.
7. Jestliže je k užívání předmětu nájmu k účelu dle čl. III. této smlouvy podle platných právních předpisů třeba povolení nebo souhlasu, tj. rozhodnutí či opatření orgánů veřejné moci, je nájemce povinen si je sám, svým jménem a na svůj náklad opatřit.
8. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájmu dle této smlouvy na vlastní náklady uvést předmět nájmu do původního stavu, zejména odstranit betonové plato, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. V případě okamžitého ukončení smlouvy je pronajímatel povinen poskytnout nájemci přiměřenou lhůtu ke splnění této povinnosti.
9. Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení právních předpisů, zejména vodního zákona, stavebního zákona, zákona o odpadech, hygienických a bezpečnostních předpisů apod., dbát pokynů orgánů veřejné moci a pronajímatele a platit poplatky a úhrady, pokud jsou nebo budou příslušnou obcí/jinými orgány veřejné moci stanoveny v souvislosti s užíváním předmětu nájmu k účelu dle této smlouvy.

10. Nájemce je povinen umožnit kdykoliv na výzvu pronajímatele provedení kontroly dodržování podmínek sjednaných touto smlouvou.
11. Provoz venkovní zahrádky se bude řídit platným povodňovým plánem, který bude v souladu s provozním a manipulačním řádem Protipovodňové ochrany Čertovka (dále jen „**PPO Čertovka**“). Nájemce je povinen umožnit výkon protipovodňových opatření v souladu s citovaným provozním a manipulačním řádem PPO Čertovka. Povodňový plán venkovní zahrádky bude přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy.
12. Nájemce je povinen respektovat zejména samotný provoz vodního díla během zvýšených vodních stavů a povodní, dále všechny provozní zkoušky PPO Čertovka, a dále také možné revize, opravy, kontroly apod., realizované přímo na uvedeném vodním díle nebo s ním související. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup na předmět nájmu zaměstnancům pronajímatele provádějícím úkony související se správou významného vodního toku Vltava a zaměstnancům všech ostatních subjektů podílejících se na provozu PPO Čertovka. Nájemce je povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv.
Pronajímatel je povinen nájemce o nutnosti zpřístupnění předmětu nájmu pro účely provozních zkoušek, revizí, oprav, kontrol apod. s předstihem minimálně 24 hodin.
V případě zvýšených vodních stavů a povodní se nájemce zavazuje předmět nájmu vyklidit neprodleně po vyzvání pronajímatelem.
13. Nájemce je povinen provádět údržbu na předmětu nájmu na své náklady a současně je vázán pokyny pronajímatele.
14. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak.

VII. Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje na výzvu pronajímatele zaplatit pronajímateli za každý jednotlivý případ porušení povinnosti nájemce dle čl. VI. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý i započatý týden trvání porušení výše smluvené povinnosti dle této smlouvy. Tímto ustanovením nejsou dotčeny další nároky pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody.
2. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné škody vzniklé povodní nebo jinými účinky vodního toku. **Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného, nemohl-li z důvodů povodní či z důvodu zvýšené hladiny vodního toku předmět nájmu zcela užívat nebo mohl-li předmět nájmu užívat jen v omezeném rozsahu a s obtížemi.**
3. Pronajímatel upozorňuje, že předmět nájmu se nachází ve vodoprávním úřadem stanoveném záplavovém území Vltavy a Berounky (vyhlášeno 21. 8. 2003 pod. č.j. MHMP- 118671/2003/VYS/Po/KU), a že pronajímatel nenese odpovědnost za případnou škodu v důsledku této okolnosti či následků vzniklých z této okolnosti.
4. Smluvní strany tímto prohlašují, že účinností této nájemní smlouvy se zcela nahrazují a narovnávají práva a povinnosti související s předmětem této smlouvy a tato nájemní smlouva je jediným platným závazkem vztahujícím se k předmětu této smlouvy.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. **Účinnosti tato smlouva nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv**, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“).

2. Pronajímatel je oprávněn uveřejnit obraz této smlouvy a dalších dokumentů od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona o registru smluv. Nájemce je s uveřejněním této smlouvy srozuměn. Uveřejnění této smlouvy a metadat v registru smluv zajistí pronajímatel. Pro účely uveřejnění této smlouvy v registru smluv smluvní strany prohlašují, že nepovažují žádné ustanovení této smlouvy za obchodní tajemství.
3. K nakládání s předmětem nájmu vydal předchozí souhlas zakladatel pronajímatele – Ministerstvo zemědělství dle platného Statutu pronajímatele.
4. Změny a doplňky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemně, formou očíslovaného dodatku, jinak jsou neplatné.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž pronajímatel a nájemce obdrží po dvou stejnopisech této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí, určitě, vážně a srozumitelně. S ustanoveními smlouvy se před jejím podpisem řádně seznámily a svým podpisem potvrzují souhlas s jejím zněním i správností jejího obsahu.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
č. 1: Katastrální mapa se zakreslením předmětu nájmu
č. 2: Povodňový plán venkovní zahrádky

V Praze dne

V Praze dne

.....
Povodí Vltavy, státní podnik
[redacted]
ředitel závodu Dolní Vltava

.....
4HP, spol. s r.o.
Ivan Šimonovský
jednatel společnosti

.....
4HP, spol. s r.o.
Roman Žmolík
jednatel společnosti