

# Smlouva o nájmu pozemku a stavby číslo O994190092

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

## Účastníci smlouvy

### Povodí Labe, státní podnik

se sídlem: Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové,  
zastoupený: Ing. Mariánem Šebestou, generálním ředitelem  
IČO: 70890005  
DIČ: CZ 70890005  
spisová značka: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Hradci Králové oddíl A,  
vločka 9473

dále jen „pronajímatel“

a

### Ing. Jiří Čáp

bytem: [redacted] Hradec Králové  
datum narození: [redacted] 1974  
IČO: 70149780  
DIČ: CZ7403123387

dále jen „nájemce“

uzavírají tuto

smlouvu o nájmu pozemku a stavby a o ukončení Smlouvy o nájmu č. O911110163:

## Článek 1

1. Pozemek, který je předmětem nájmu je pozemek, evidovaný jako **stavební parcela č. 133 v katastrálním území Heřmanice nad Labem a obci Heřmanice**, v druhu zastavěná plocha a nádvoří, vedený na listu vlastnictví č. 353 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Náchod. Tento pozemek je vlastnictví státu a právo hospodařit s ním má, ve smyslu zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, pronajímatel. Předmětný pozemek tvoří koryto vodního toku Labe, v jeho ř. km 1021,235.
2. Na tomto pozemku je umístěna část stavby vodního díla - jezu, který je ve vlastnictví státu a právo hospodařit s ním má Povodí Labe, státní podnik, pozemek st.p.č. 133 je touto částí stavby zastavěn v celé své výměře, která činí 269 m<sup>2</sup>. Pozemek st.p.č. 133 a stavba jezu jsou označovány dále jen „**předmět nájmu**“.
3. Část stavby jezu je umístěna na pozemku označeném jako stavební parcela č. 134 o výměře 7 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Heřmanice nad Labem a obci Heřmanice, vedeném na listu vlastnictví č. 397 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrálního pracoviště Náchod. Tento pozemek je ve vlastnictví nájemce.

## Článek 2

1. Pronajímatel předmět nájmu, který dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu a jiných úkolů v rámci své působnosti a stanoveného předmětu činnosti, z hlediska dosažení účinnějšího a hospodárnějšího využití předmětu nájmu při zachování jeho hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží, přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání. Účelem nájmu podle této smlouvy je umístění zařízení popsáno v odstavci 2. tohoto článku.
2. Nájemce, který je vlastníkem stávající pravobřežní malé vodní elektrárny a nově vybudované levobřežní malé vodní elektrárny na vodním toku Labe v ř. km 1021,235 a je oprávněn nakládat s vodami k využívání jejich energetického potenciálu dle § 8 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve

znění pozdějších předpisů, předmět nájmu dočasně užívá, neboť na něm umístil pohyblivé hrazení (klapku) o hradící výšce 0,6 m, uchycené k pevnému jezu v úrovni jeho přelivné hrany a připravuje náhradu stávající klapky za vzduchový poklop o hradící výšce 1 m (dále jen zařízení). Nájemce v rámci projednávání výměny zařízení předložil dokumentaci nazvanou „Výměna hradící konstrukce jezu – vzduchový poklop výšky 1,0 m“, zpracovanou firmou HYDROKA s.r.o. v srpnu 2016, „Hydrotechnické posouzení délky vzduť dodatek“, zpracované Agroprojekcí Litomyšl, spol. s r.o. v září 2015, „Hydrotechnické posouzení délky vzduť“, zpracované Agroprojekcí Litomyšl, spol. s r.o. v prosinci 2018, vyjádření Obce Heřmanice ze dne 14.6.2016, sdělení MěÚ Jaroměř, OŽP ze dne 6.12.2016, znalecký posudek (č. 39/2017) nazvaný „Heřmanice – MVE, Královéhradecký kraj. „Posouzení vlivu projektovaného navýšení hladiny vody v jezové zdrži na stavby, pozemky a břehové porosty v jejím okolí a na ekologický a morfologický stav vodního toku“, zpracovaný [redacted] a [redacted] v dubnu 2017, „Posouzení vlivu projektovaného navýšení hladiny vody v jezové zdrži na stavby, pozemky a břehové porosty v jejím okolí a na ekologický a morfologický stav vodního toku – dodatek č. 2. Znalecký posudek č. 39/2017/D2“, zpracovaný [redacted] a [redacted] v prosinci 2018, dokumentaci nazvanou „Heřmanice – malá vodní elektrárna, stanovisko geologa ke stabilitě pravobřežního svahu nad jezem“, zpracovanou firmou Vodní zdroje Chrudim, spol. s r.o. v říjnu 2017 a dokumentaci ke stavebnímu a vodoprávnímu řízení pro výměnu hradící konstrukce, zpracovanou firmou HYDROKA s.r.o. v únoru 2018.

3. Strany souhlasí se zápisem výhrady do katastru nemovitostí, že zařízení není součástí předmětu nájmu a není tudíž vlastnictvím pronajímatele. Zápis zajistí pronajímatel svým jménem a na své náklady.
4. V rámci dočasného užívání nejsou ze strany pronajímatele poskytovány žádné služby. Předmět nájmu je plně způsobilý ke sjednanému užívání. Nájemce se zavazuje k provádění běžné údržby předmětu nájmu, jako např. odstraňování vegetace, doplnění ojedinele chybějících obkladových kamenů, drobného spárování, jakož i k úhradě veškerých nákladů spojených s údržbou předmětu nájmu.

### Článek 3

Nájem se uzavírá na dobu určitou 30 let, a to ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy o nájmu pozemku a stavby č. O994190092.

### Článek 4

1. Nájemné bylo stanoveno na základě Znaleckého posudku č. ZU-313/2016 ze dne 25.7.2016 a jeho aktualizace č. 12655-023/2019 ze dne 8.2.2019, vypracovaného znaleckým ústavem KOPREA, spol. s r.o. ve výši **36.428,-Kč + DPH v zákonné výši za užívání předmětu nájmu za rok.** Nájemné bude hrazeno jednou ročně na základě daňového dokladu, který bude pronajímatel zasílat nájemci. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné dne 30.9. běžného roku. V roce, v němž nabude tato smlouva účinnosti, se za den uskutečnění zdanitelného plnění považuje den, kdy tato smlouva nabude účinnosti. Daňový doklad bude mít splatnost 14 dnů ode dne vystavení pronajímatelem.
2. Platbu za rok, v němž nabude tato smlouva účinnosti, provede nájemce poměrnou částkou z ročního nájemného na základě daňového dokladu se splatností 14 kalendářních dnů od jeho vystavení. **Současně s platbou nájemného za rok, v němž tato smlouva nabude účinnosti, uhradí nájemce částku ve výši 16.000,- Kč + DPH za vypracování znaleckého posudku. Daňový doklad vystaví a nájemci zašle pronajímatel, a to nejpozději do 15 pracovních dnů od nabytí účinnosti této smlouvy.**
3. V případě ukončení nájmu v průběhu roku bude nájemci vrácena poměrná část ze zaplaceného ročního nájemného na základě opravného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.
4. Účastníci smlouvy se dále dohodli na úroku z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením nájemného.

5. 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%. Při úpravě výše nájemného bude též zohledněn vývoj tohoto koeficientu za všechny předchozí roky, v nichž nedosáhl uvedené výše.

## Článek 5

1. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přejímá ho do dočasného užívání. Zároveň se zavazuje užívat ho pouze ke sjednanému účelu dle článku 2 této smlouvy.
2. Změny na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze se souhlasem pronajímatele na základě písemného dodatku k této smlouvě a na vlastní náklady.
3. Bez souhlasu pronajímatele nemůže nájemce předmět nájmu použít pro umístění stavby nebo její části.
4. Nájemce není oprávněn k tomu, aby přenechal předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání (úplatného či bezúplatného) jiné osobě.
5. Nájemce je povinen v rámci užívání předmětu nájmu důsledně dodržovat technické, hygienické, bezpečnostní, požární a další právní předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně osob, majetku a životního prostředí.
6. Zvláštní pozornost je nájemce povinen věnovat čistotě povrchových a podzemních vod a zabránit jejich 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 odpovídá za dodržování zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, v případě jeho porušení se zavazuje uhradit veškeré sankce z tohoto zákona vyplývající.
7. Nájemce se zavazuje učinit veškerá opatření, která by zabránila negativním vlivům vzduť nájemcem instalovanou klapkou na pozemky a stavby vlastníků pobřežních pozemků a plnit povinnosti vlastníků vodních děl, stanovené v § 59 zák. č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje zejména:
  - zajišťovat sanaci břehových nátrží podél jezové zdrže, zvláště po průchodu povodňové vlny, sanaci se rozumí zásyp nátrže hlinitou zeminou a stabilizací zásypu georochozí, připevněnou k zemi kotvicími hřeby, které lze aplikovat nad úrovní běžné hladiny vody. Pod hladinou a v dostatečné vzdálenosti nad hladinou je nutné nátrž stabilizovat např. těžkým kamenným záhozem. V případě zřícení skalního masivu na pravém břehu ve vzdálenosti 100 až 200 m nad jezem je nutné postupovat dle obecné metodiky postupu při sanaci rizik skalního řícení (včetně vybudování v případě potřeby zárubní a opěrné zdi);
  - sledovat zdravotní stav stromů v blízkosti vzduť v úseku do vzdálenosti 500 metrů nad jezem, pokud neočekávaně vznikne stav, že některé stromy v důsledku hladiny vzduť proschnou, zavazuje se nájemce tento vyvolaný stav řešit v souladu s pokyny správce toku a při případném vývratu některého stromu se nájemce zavazuje provést náhradní výsadbu druhově vhodné dřeviny;
  - monitorovat dopad vzduť na stav vypouštění předčištěných odpadních vod z areálu společnosti KSK BONO s.r.o. a zajišťovat finanční kompenzaci spojenou s periodickým proplachováním kanalizační stoky předčištěných odpadních vod;
  - dle vzájemné domluvy kompenzovat náklady, vzniklé Českému hydrometeorologickému ústavu v souvislosti s nutností změny měření průtoku ve vodoměrné stanici Labe – Brod.

8. Nájemce odpovídá za škody vzniklé pronajímateli i třetím osobám v souvislosti s působením vzduší vodního díla. Nájemce se také zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu, kterou by mohl způsobit pronajímateli nebo třetím osobám v souvislosti s provozem klapky či neplněním zákonných povinností či povinností, sjednaných v této smlouvě.
9. Nájemce je srozuměn s tím, že pronajímatel neodpovídá za případné škody způsobené vyšší mocí, zejména:
  - a) pohybem splavenin,
  - b) ledovými jevy včetně ledochodů,
  - c) povodněmi a jejich důsledky,
  - d) nedostatkem vody a suchem.

## **Článek 6**

1. Nájemní smlouvu lze ukončit dohodou obou smluvních stran, a dále výpovědí jedné nebo druhé strany. Nájemní smlouva zanikne také uplynutím sjednané doby nájmu.
2. Výpovědní lhůta bez uvedení důvodu činí 1 rok a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Jestliže nájemce poruší své povinnosti stanovené v bodech 2. až 8. článku 5 této smlouvy nepodstatným způsobem a takové porušení neodstraní ani do 20 dnů od výzvy pronajímatele, nebo poruší povinnosti stanovené v bodech 2. až 8. článku 5 této smlouvy podstatným způsobem, má pronajímatel právo nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Za nepodstatné porušení se považuje takové porušení, kdy nevznikne pronajímateli ani třetí osobě v důsledku takového porušení škoda, jinak se porušení považuje za podstatné.
4. Pronajímatel má právo vypovědět nájemní smlouvu v případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 30 dnů. V takovém případě činí výpovědní doba 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

## **Článek 7**

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 přijmout 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. Nájemce 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](http://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.

## **Článek 8**

1. Pronajímatel je oprávněn provést kdykoliv kontrolu dohodnutého způsobu užívání předmětu nájmu.

2. Nájemce se zavazuje po ukončení nájemní smlouvy předat předmět nájmu protokolárně ve stavu, v jakém ho převzal a v případě vzniklých škod tyto odstranit. V případě, že tak do 14 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.
3. 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. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv, s čímž je nájemce srozuměn. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství.
4. Účastníci se dohodli, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy se ukončuje Smlouva o nájmu pozemku č. O911110163 uzavřená mezi nimi dne 24.1.2012.
5. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými a očíslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
6. Smlouva je vyhotovena ve 4 exemplářích, přičemž všechny mají platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží po dvou oboustranně podepsaných vyhotoveních.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo sjednané dle této smlouvy zapisovat do katastru nemovitostí nebudou.
8. Pro platnost této smlouvy o nájmu je v souladu s platným Statutem Povodí Labe, státní podnik a zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, v platném znění, nutný písemný souhlas Ministerstva zemědělství. Zakladatel udělil písemný souhlas s návrhem této smlouvy o nájmu dne 21.5.2019 pod čj: 22934/2019-MZE-15112. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Od tohoto okamžiku jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány.
9. Účinnosti nabývá tato smlouva dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.

**Příloha:**

Informace o parcele pro pronajímaný pozemek

V Hradci Králové dne .....

V Hradci Králové dne.....

.....  
**za pronajímatele**  
Ing. Marián Šebesta  
generální ředitel

.....  
**nájemce**  
Ing. Jiří Čáp