

Nájemní smlouva

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

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: **MVDr. Václavem Gargulákem**, generálním ředitelem
IČ: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

2. **Biosferická rezervace Dolní Morava o. p. s.**
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle O, vložka č. 246
Sídlo: Zámecké náměstí 69, 691 44 Lednice
IČO: 26938171
DIČ: CZ26938171
Bankovní spojení: ...
Číslo účtu: ...
Zastoupená: **Janem Vybíralem**, ředitelem

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

I. Preambule

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. **2064/1**, o výměře 253031 m², druh pozemku – vodní plocha,
 - p. č. **1991/29**, o výměře 5691 m², druh pozemku – ostatní plocha,
 - p. č. **1991/28**, o výměře 16598 m², druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, **jehož součástí je vodní dílo – hráz k ochraně nemovitostí před zaplavením při povodni (dle majetkové evidence pronajímatele stavba č. HM 214194 úprava Dyje Ladrná – jez Bulhary)**, v katastrálním území Lednice na Moravě, obec Lednice, zapsanými na LV č. 825 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.
2. Smluvní strany se touto smlouvou dohodly na uzavření nájemní smlouvy ke stavbou dotčeným částem pozemků v právu hospodařit Povodí Moravy, s.p.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou části pozemků, a to:
 - p. č. **2064/1**, druh pozemku vodní plocha, v katastrálním území Lednice na Moravě, obec Lednice, zapsaným na LV č. 825, o výměře v rozsahu dočasného záboru 41 m²,
 - p. č. **1991/29**, druh pozemku ostatní plocha, v katastrálním území Lednice na Moravě, obec Lednice, zapsaným na LV č. 825, o výměře v rozsahu dočasného záboru 5 059 m²,

- **p. č. 1991/28**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Lednice na Moravě, obec Lednice, zapsaným na LV č. 825, o výměře v rozsahu dočasného záboru 6753 m² (dále též jen „předmět nájmu“).
2. Účelem nájmu je využití pozemků pro provedení stavby „SZ Lednice – Revitalizace Zámeckého rybníka – LVA památka UNESCO“, spočívající v umístění čerpacího potrubí (v rámci SO1), umístění deponie pro tuhnutí nánosů odtěžených z prostoru Zámeckého rybníka, umístění výtlačného potrubí a odtoku vody z deponie a terénní úpravy – zesílení protipovodňové hráze Dyje (v rámci SO2) (dále jen „stavba“) dle schválené projektové dokumentace na pozemcích, uvedených v čl. I. v odst. 1.
 3. Pronajímatel souhlasí s provedením stavby na výše uvedených pozemcích pro účely územního a stavebního řízení, za níže uvedených podmínek v této smlouvě a v souhrnném vyjádření Povodí Moravy, s.p., č.j. PM-26768/2019/5203/Pe, ze dne 19. 7. 2019 správce povodí a správce významného vodního toku Dyje (IDVT 10100006).
 4. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává k dočasnému užívání předmět nájmu nájemci na sjednanou dobu, za dohodnutou výši nájemného a nájemce předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy do užívání přebírá a zavazuje se pronajímateli platit řádně a včas sjednanou výši nájemného.
 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.
 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.
 7. Nájemce se zavazuje v případě, že provedením stavby, konkrétně stavebního objektu „SO2 – Terénní úpravy - zesílení protipovodňové hráze, Dočasná deponie“, dojde ke změně parametrů vodního díla - hráze, **nechat na vlastní náklady vypracovat geometrický plán, zaměřující upravené vodní dílo – hráz. Při vytyčení je nájemce povinen zajistit účast zástupce provozu PM Břeclav (aktuálně [REDAKCE], vedoucí provozu, tel. [REDAKCE], popř. jím pověřený zaměstnanec).** Nájemce se dále zavazuje **uhradit veškeré případné náklady spojené s provedením zápisu změny vodního díla v katastru nemovitostí. V případě, že rozšířením hráze dojde k dotčení pozemku/pozemků jiného vlastníka, zavazuje se nájemce vypořádat majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným rozšířením stavby vodního díla – hráze na vlastní náklady tak, aby vlastníkem vodního díla i pozemků pod tímto vodním dílem byl pronajímatel.**
 8. Nájemce dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že výstavbou stavebního objektu SO2 dochází k pouhému zhodnocení věci (vodního díla – hráze) v majetku pronajímatele. Nájemce prohlašuje, že za zhodnocení majetku pronajímatele v souvislosti s vybudováním „SO2 – Terénní úpravy - zesílení protipovodňové hráze, Dočasná deponie“ **nebude požadovat od pronajímatele žádnou finanční náhradu ani jakékoliv jiné protiplnění.**
 9. Nedílnou součástí této smlouvy je situace záborů, s vyznačením rozsahu předmětu nájmu dle odstavce 1 tohoto článku smlouvy.

III. Doba nájmu

1. Nájem se zřizuje na dobu určitou ode dne účinnosti nájemní smlouvy do dne protokolárního předání pozemků zpět pronajímateli, maximálně však na dobu pěti let.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímateli přísluší nájemné za užívání pozemků nájemcem ode dne protokolárního předání staveniště. Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 5 pracovních dnů od protokolárního předání staveniště tuto skutečnost prokazatelně oznámí závodu Střední Morava Povodí Moravy, s.p., za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného. Za prokazatelné oznámení se považuje i zaslání oznámení na emailovou adresu podatelna@pmo.cz.

3. Smluvní strany se dohodly pro případ, že by v souvislosti s realizací výše uvedené stavby došlo ze strany nájemce k trvalému zastavění pozemků, které jsou předmětem nájmu, vyjma SO2, které je řešeno v čl. II odst. 8, bude nájemní vztah ukončen ke dni konečného majetkoprávního vypořádání, maximálně však uplynutím doby 5 let od uzavření smlouvy, případně, pokud bude ke dni ukončení platnosti této smlouvy předmět nájmu zatížen podanou žalobou na vyklizení a určení vlastnického práva, bude uzavřen nový nájemní vztah. Předpokladem konečného majetkoprávního vypořádání je vydání meritorního rozhodnutí soudu ve věci podaného žalobního návrhu na vyklizení a určení vlastnického práva k předmětným pozemkům, na jejímž základě je u předmětných pozemků na listu vlastnickém zapsána poznámka spornosti. Pronajímatel nebude přebírat do svého majetku žádný majetek nájemce, který vznikne v souvislosti s realizací stavby.
4. Smluvní strany se dohodly, že před uplynutím sjednané doby je možné nájemní vztah ukončit:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) odstoupením 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 smluvní straně.
5. 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,
 - c) porušení kterékoliv povinnosti nájemce uvedeného v článku V. této smlouvy.
6. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen umožnit pronajímateli na pronajatých pozemcích provádění bez jakéhokoli omezení činnosti správce vodního toku v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů.
7. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení užití § 2230 občanského zákoníku o konkludentním prodloužení nájmu.

IV. Výše nájemného

1. Výše nájemného je stanovena dohodou [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].
2. 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 v souladu s ust. čl. IV odst. 1 této smlouvy 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. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného má pronajímatel v souladu s ust. § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právo účtovat nájemci úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení, který je splatný první den prodlení.
4. Pronajímatel má právo na změnu nájemného v případě změny cenových předpisů, včetně interních předpisů, týkajících se výše nájemného nebo cen pozemků.
5. V případě, že ke konečnému majetkoprávnímu vypořádání stavby či uzavření nové nájemní smlouvy dle čl. III odst. 3 smlouvy dojde po uplynutí 5 let od uzavření nájemní smlouvy, zavazují se obě smluvní strany uzavřít dohodu, na základě které bude nájemcem pronajímateli uhrazeno formou peněžitého plnění bezdůvodné obohacení za užívání pozemků po dobu absence smluvního vztahu, tj. od ukončení nájemní smlouvy do uzavření smlouvy o konečném majetkoprávním vypořádání případně do uzavření nové nájemní smlouvy. Základem pro výpočet výše peněžitého plnění bude obvyklé nájemné za užívání pozemků, stanovené dle čl. IV odst. 1 této smlouvy.

V. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) nejpozději 14 dní předem písemně oznámit vedoucímu provozu PM Břeclav () 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) 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, těžit 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; používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu a musí být dodržována preventivní opatření k zabránění případným úkapům či únikům ropných látek;
 - h) udržovat stavbu v řádném stavu v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými Povodím Moravy, s.p. k projektové dokumentaci,
 - i) před ukončením nájmu vrátit pozemek, pokud není zastavěn trvalou stavbou, zpět protokolárně pronajímateli, a to srovnaný bez jakéhokoliv stavebního materiálu nebo jiného odpadu,
 - j) dodržovat podmínky stanovené v povodňovém a havarijním plánu stavby, pokud tak bylo stanoveno v souhrnném vyjádření správce toku.
2. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání 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.
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. Podmínky, které nejsou v této smlouvě výslovně upraveny, se řídí příslušnou obecně platnou právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

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.
2. Pronajímatel má právo kdykoliv vstupovat na předmět nájmu.

VII. Další ujednání

1. V případě porušení podmínek smlouvy, je nájemce povinen za každé prokázané porušení smlouvy zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč, a to nezávisle na tom, zda vznikla pronajímateli jakákoliv škoda.
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.

VIII. Závěrečná ustanovení a společná ujednání

1. Práva neupravená touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
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 tímto prohlašují, že nájemní právo dle této smlouvy nebude zapsáno do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 2203 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
5. 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.
6. 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.
7. Náklady na vyhotovení listin, které vyloučí možný nárok církve či náboženské společnosti k dotčeným částem pozemků podle zákona č. 428/2012 Sb., jdou k tíži nájemce.
8. Smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních, přičemž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce dvě vyhotovení.
9. Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou způsobilí k právnímu jednání, že právní jednání spojené s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, 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.
10. Smluvní strany prohlašují, že jsou si plně vědomy skutečnosti, že **předmětné pozemky jsou zatíženy podanou žalobou na vyklizení a určení vlastnického práva**. Na základě této podané žaloby je v katastru nemovitostí u předmětných pozemků na LV č. 825 pro k. ú. Lednice na Moravě zapsána poznámka spornosti.

V Brně dne

V Lednici dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
MVDr. Václav Gargulák
generální ředitel Povodí Moravy, s.p.

.....
Jan Vybíral
ředitel