

N Á J E M N Í S M L O U V A

č. pronajímatele: 332/2019

Smluvní strany:

Povodí Vltavy, státní podnik

sídlo: Holečkova 3178/8, Smíchov, 150 00 Praha 5

IČO: 70889953 DIČ: CZ70889953

zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl A, vložka 43594

statutární orgán: RNDr. Petr Kubala, generální ředitel

oprávněn k podpisu smlouvy a k jednání o věcech smluvních: xxxxxxxxxxxx, ředitel závodu Horní Vltava

kontaktní adresa závodu: Litvínovická 5, 370 01 České Budějovice

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

jako pronajímatel

(dále jen „pronajímatel“)

a

Michal Masnička

sídlo: Lišov, Čechova 609/32, PSČ 373 72

IČO: 73499030 DIČ: CZ8409021214

jako nájemce

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně dále jen „smluvní strany“, samostatně též „smluvní strana“)

u z a v í r a j í podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „občanský zákoník“) tuto nájemní smlouvu k pozemku (dále jen „smlouva“):

I.

Předmětné nemovité věci

1. Nemovité věci pronajímatele:

- a) Ke dni uzavření této smlouvy má pronajímatel podle zákona č. 305/2000 Sb., o povodích (dále jen „zákon č. 305/2000 Sb.“) a podle zákona číslo 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 77/1997 Sb.“), právo hospodařit s majetkem ČR zapsaným ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí (dále jen „katastr nemovitostí“) na příslušných listech vlastnictví, mimo jiné i s pozemkem, parc. č. 1347/5, druh pozemku vodní plocha, zapsaným u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrálního pracoviště Český Krumlov na listu vlastnictví č. 1390 pro katastrální území i obec Český Krumlov, území okresu Český Krumlov, kraj Jihočeský, (dále v textu smlouvy jen „Pozemek Povodí“).
- b) Ke dni uzavření této smlouvy má pronajímatel podle zákona č. 305/2000 Sb., o povodích (dále jen „zákon č. 305/2000 Sb.“) a podle zákona číslo 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 77/1997 Sb.“), právo hospodařit se svěřeným majetkem, mimo jiné se stavbou vodního díla „Jez Spolí Konopa“, vybudovaného na části Pozemku Povodí, koryta významného vodního toku Vltava v ř. km 286,347, dosud nezapsaného v katastru nemovitostí, (dále v textu smlouvy jen „Jez Spolí“).
- c) Pozemek Povodí a Jez Spolí společně dále v textu smlouvy též „Nemovitosti Povodí“.

2. Nemovité i movité věci nájemce současné i budoucí, popis stavby MVE a přestavby jezu:

- a) Nájemce je investorem zamýšlené stavby „Malá vodní elektrárna Papouščí skála“ (dále jen „Stavba“). Jedná se o realizaci stavby malé vodní elektrárny, (dále jen „MVE“) s využitím stávajícího vzdouvacího objektu, Jezu Spolí. Stavba je rozdělena do stavebních objektů:
 - SO 01 Vtokový objekt;

- SO 02 Strojovna MVE;
- SO 03 Odpadní kanál;
- SO 04 Štěrková propust;
- SO 05 Rybí přechod;
- SO 06 Jezový poklop;
- SO 07 Úprava propusti pro sportovní loď.

- b) Nájemce bude po dobu realizace Stavby užívat část Pozemku Povodí. Dočasný zábor části Pozemku Povodí bude probíhat ve třech etapách.
3. V rámci realizace Stavby bude část Jezů Spolí u levého břehu ubourána a nahrazena vtokovým objektem na MVE a rybím přechodem. U pravého břehu bude zbourán pilíř mezi Jezem Spolí a sportovní propustí a bude vybudována nová sportovní propust. Koruna Jezů Spolí bude v celé délce upravena a osazena sklopnou klapkou.

II.

Předmět a rozsah nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání Pozemek Povodí takto:
- a) část pozemku, **parc. č. 1347/5** v k.ú. **Český Krumlov**, o výměře **1 165 m²** (dočasný zábor – I. stavební etapa)
 - b) část pozemku, **parc. č. 1347/5** v k.ú. **Český Krumlov**, o výměře **240 m²** (dočasný zábor – II. stavební etapa)
 - c) část pozemku, **parc. č. 1347/5** v k.ú. **Český Krumlov**, o výměře **140 m²** (dočasný zábor – III. stavební etapa)
- (dále jen „předmět nájmu“), a nájemce se zavazuje za dočasné užívání předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné ve výši stanovené dle této smlouvy.
2. Předmět nájmu je vyznačen na katastrální situaci, která je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

III.

Účel nájmu

Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu bude užívat předmět nájmu pouze za účelem realizace Stavby.

IV.

Cena a způsob placení nájemného

1. Smluvní strany se dohodly na následujícím:
- a) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli po dobu I. stavební etapy za užívání předmětu nájmu, uvedeného v čl. II. odst. 1. písm. a), nájemné dohodnuté smluvními stranami ve výši **40 Kč bez DPH/m²/rok, tj. 46 600 Kč bez DPH** (slovy: čtyřicet šest tisíc šest set korun českých bez daně z přidané hodnoty) **za rok**.
 - b) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli po dobu II. stavební etapy za užívání předmětu nájmu, uvedeného v čl. II. odst. 1. písm. b), nájemné dohodnuté smluvními stranami ve výši **40 Kč bez DPH/m²/rok, tj. 9 600 Kč bez DPH** (slovy: devět tisíc šest set korun českých bez daně z přidané hodnoty) **za rok**.
 - c) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli po dobu III. stavební etapy za užívání předmětu nájmu, uvedeného v čl. II. odst. 1. písm. c), nájemné dohodnuté smluvními stranami ve výši **40 Kč bez DPH/m²/rok, tj. 5 600 Kč bez DPH** (slovy: pět tisíc šest set korun českých bez daně z přidané hodnoty) **za rok**.
2. K ceně nájmu bude účtována daň z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
3. Výše nájemného je stanovena s ohledem na Znalecký posudek č. 6995-045/19 zpracovaný xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ze dne 27. 5. 2019 (dále jen „znalecký posudek“).
4. Smluvní strany se dohodly, že náklady na zpracování znaleckého posudku ve výši **4 147,- Kč + DPH** uhradí nájemce pronajímateli na základě daňového dokladu - faktury, kterou vystaví pronajímatel po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, se splatností do 21 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Nájemce se zavazuje uhradit náklady na zpracování znaleckého posudku i v případě, kdy nedojde k realizaci Stavby.

5. Nájemné dle odst. 1. písm. a) až c) tohoto článku smlouvy je povinen nájemce platit pronajímateli na základě daňového dokladu - faktury se splatností do 21 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Dnem uskutečnění dílčího plnění je den předání předmětu nájmu (staveniště) pronajímatelem nájemci pro realizaci každé jednotlivé stavební etapy, resp. 1. 1. příslušného kalendářního roku, pokud bude příslušná stavební etapa do dalšího kalendářního roku přecházet. Poměrná část nájemcem zaplaceného ročního nájemného v případě ukončení příslušné stavební etapy nebo v posledním roce nájmu v případě ukončení smlouvy v průběhu roku, bude nájemci vrácena pronajímatelem na základě opravného daňového dokladu, a to v návaznosti na předání předmětu nájmu (staveniště) pronajímatelem nájemci pro realizaci další stavební etapy nebo v návaznosti na předání předmětu nájmu nájemcem zpět pronajímateli v kontextu čl. V. odst. 1. této smlouvy.
6. Dnem zaplacení nájemného se rozumí den, kdy byla částka nájemného na příslušné období dle smlouvy v plné výši připsána na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
7. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného pronajímateli, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve **výši 0,5 %** z dlužné částky za každý den prodlení do doby jejího zaplacení, bez ohledu na zavinění nájemcem. Tímto ustanovením nejsou dotčeny další nároky pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo sjednané nájemné nájemci každoročně jednostranně písemným oznámením zvýšit o procento odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen (nebo obdobnému indexu tento index nahrazující), vyhlášenému Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Případná záporná procentní hodnota vývoje indexu spotřebitelských cen (deflace) vyhlášená Českým statistickým úřadem nemá vliv na výši nájemného. Nájemce se zavazuje takto upravené nájemné pronajímateli platit od doby stanovené pronajímatelem v písemném sdělení pronajímatele doručeném nájemci na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy.

V. **Trvání nájmu**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se uzavírá na dobu **určitou**, a to po vydání stavebního povolení ke Stavbě ode dne předání předmětu nájmu (staveniště) pronajímatelem nájemci (stvrzeného zápisem ve smyslu čl. VI. odst. 2. smlouvy) do dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí ke Stavbě, nejdéle však na dobu pěti let.
2. Smluvní strany se dohodly, že před vydáním stavebního povolení ke Stavbě a před realizací vlastních stavebních prací bude provedeno majetkoprávní vypořádání formou uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti strpění, zřízení a provozování MVE s příslušenstvím (část strojovny MVE, nátok, odtok, šterková propust), vybavení sportovní propusti a přípojek inženýrských sítí – vedení NN a sdělovacího vedení, jejímž předmětem bude Pozemek Povodí, užívaný nájemcem dle této smlouvy.
3. Po dokončení Stavby a nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí ke Stavbě se smluvní strany dohodly provést majetkoprávní vypořádání formou uzavření smluv o zřízení služebnosti, jejímž předmětem bude Pozemek Povodí, užívaný nájemcem dle této smlouvy a v budoucnosti dotčený stavbou MVE s příslušenstvím (část strojovny MVE, nátok, odtok, šterková propust), vybavením sportovní propusti a stavbou inženýrských sítí – vedení NN a sdělovacího vedení. Graficky bude předmět smluv o zřízení služebností specifikován podle geometrických plánů, které pořídí nájemce na vlastní náklady a předloží pronajímateli.
4. Tato smlouva může být před uplynutím sjednané doby trvání nájmu ukončena:

4.1. písemnou d o h o d o u

Písemný návrh *d o h o d y* musí být předložen druhé smluvní straně nejméně 7 dnů před navrhovaným ukončením nájemního vztahu. Nájemní vztah bude ukončen ke dni stanovenému v písemné dohodě.

4.2 písemnou v ý p o v ě d í

4.2.1. Pronajímatel je oprávněn nad rámec důvodů dle občanského zákoníku vypovědět nájemní vztah upravený touto smlouvou písemnou výpovědí s 3 měsíční výpovědní dobou v případě, že:

- a) nájemce si nebude řádně plnit své povinnosti z této smlouvy;
- b) předmět nájmu bude třeba využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů, které pro pronajímatele vyplynou z jeho působnosti a ze stanoveného předmětu činnosti,
- c) účel nájmu, který byl sjednán touto nájemní smlouvou pro předmět nájmu, zanikl, pominul či jinak pozbyl smysl.

4.2.2. Výpovědní doba ve smyslu odst. 4.2.1. tohoto článku smlouvy začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena nájemci na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví smlouvy.

4.3. *písemným odstoupením pronajímatele*

4.3.1. Pro možnost písemného odstoupení pronajímatelem platí rovněž důvody uvedené v odst. 4.2.1. tohoto článku smlouvy. Pronajímatel je rovněž oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit v případě podstatného porušení této smlouvy nájemcem ve smyslu § 2002 občanského zákoníku. Účinky odstoupení nastávají dnem jeho doručení nájemci na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví smlouvy.

4.3.2. Za podstatné porušení smlouvy ze strany nájemce je považováno a v tomto případě je pronajímatel oprávněn od smlouvy písemně odstoupit s účinky uvedenými v odst. 4.3.1. tohoto článku smlouvy, pokud:

- a) nájemce je v prodlení s placením nájemného dle této smlouvy o více než 45 kalendářních dnů;
- b) poruší-li nájemce kteroukoliv z povinností uvedených v čl. VI. odst. 1. až 6.;
- c) bude-li nájemce předmět nájmu užívat k jiným účelům než je uvedeno v této smlouvě.

5. Pokud smluvní strana jako adresát odmítne písemnost převzít či ji nevyzvedne v úložní lhůtě, dohodly se smluvní strany výslovně na tom, že písemnost se považuje za doručenu 10. kalendářní den počínaje dnem prokazatelného odeslání, tj. předání k poštovní přepravě jako doporučené psaní s doručenkou držiteli poštovní licence, a to na adresu sídla či bydliště smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy.

6. Tato smlouva zaniká v případě, že do 2 let od vydání pravomocného stavebního povolení nebude zahájena Stavba nebo pokud do 5 let od uzavření této smlouvy nebude vydáno stavební povolení ke Stavbě.

VI.

Jiná ujednání

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat řádně a udržovat Pozemek Povodí v dobrém technickém stavu.
2. O předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci a následném předání předmětu nájmu zpět nájemcem pronajímateli bude smluvními stranami sepsán zápis, a to vždy při zahájení a ukončení každé jednotlivé stavební etapy. Pro vyloučení všech pochybností smluvní strany sjednávají, že nájemce není oprávněn započat stavební práce na předmětu nájmu před předáním předmětu nájmu stvrzeném zápisem.
3. Po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy není nájemce oprávněn měnit povahu předmětu nájmu, umisťovat na něm trvalá nebo dočasná zařízení a stavby nad rámec pronajímatelem schválené projektové dokumentace Stavby a zřídit podnájemní vztah třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu počínat si tak, aby třetí osobě nebylo znemožněno, či jinak narušeno obecné nakládání s povrchovými vodami v souladu s § 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a aby nevznikla škoda vlastníkům ostatních sousedních nemovitých věcí a žádné jiné třetí osobě.
5. V případě odchodu velkých vod je nájemce povinen na své náklady učinit taková opatření, aby zabránil vzniku škod. Pronajímatel neručí z tohoto titulu za žádné škody vzniklé na majetku nájemce a třetích osob.
6. Vznikne-li na předmětu nájmu škoda, je nájemce povinen tuto škodu bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli a je-li třeba k odvrácení hrozící škody neodkladně zakročit, je nájemce povinen zakročit.
7. Nájemce je povinen předmět nájmu předat zpět pronajímateli ve smyslu odst. 2. tohoto článku smlouvy ve stavu předpokládaném v realizační projektové dokumentaci Stavby..
8. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné škody vzniklé povodní nebo jinými účinky vodního toku. Pronajímatel rovněž neodpovídá za škody na okolních pozemcích a/nebo vzniklé třetím osobám způsobených činnostmi nájemce v souvislosti s využíváním předmětu nájmu, kdy za uvedené odpovídá v plné míře nájemce.
9. Pronajímatel je oprávněn uveřejnit obraz této smlouvy a dalších dokumentů od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona 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. Nájemce je s uveřejněním smlouvy a metadat srozuměn. Uveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí pronajímatel.

10. Pro účely uveřejnění smlouvy v registru smluv smluvní strany prohlašují, že žádné ustanovení smlouvy nepovažují za obchodní tajemství.
11. Části Jezu Spolí zrušené realizací Stavby budou v průběhu realizace Stavby nahrazeny novými prvky s celkovou modernizací jezu na náklady stavebníka, spočívající ve vybudování nové štěrkové propusti, rybiho přechodu, instalací pohyblivé klapky a modernizací sportovní propusti.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Pro platnost smlouvy je v souladu se Statutem pronajímatele a zákonem 77/1997 Sb. nutný písemný souhlas Ministerstva zemědělství, které vykonává jménem státu funkci zakladatele pronajímatele (dále jen „zakladatel pronajímatele“).
2. Zakladatel pronajímatele udělil písemný souhlas s návrhem smlouvy dne 8. 11.2019 pod čj.57374/2019-MZE-15112
3. Smlouva nabude platnosti jejím podepsáním smluvními stranami a účinnosti po jejím uveřejnění v registru smluv dnem předání předmětu nájmu (staveniště) pronajímatelem nájemci stvrzeném zápisem ve smyslu čl. VI. odst. 2. smlouvy.
4. V ostatním neupraveném touto smlouvou se smlouva řídí občanským zákoníkem a obecně závaznými právními předpisy.
5. Změny a doplňky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemně formou pořadově číslovaného dodatku, podepsaných oběma smluvními stranami po udělení předchozího písemného souhlasu zakladatele pronajímatele.
6. Smlouva se pořizuje ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dva stejnopisy, z nichž jeden stejnopis bude opatřen písemným souhlasem zakladatele pronajímatele, a nájemce obdrží jeden stejnopis.
7. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu uzavřely na základě vzájemného projednání, určitě, vážně a srozumitelně, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
8. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že nájemní vztah dle této smlouvy se nebude zapisovat do příslušného katastru nemovitostí.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha: – katastrální situace – dočasné zábory

Pronajímatel:

Nájemce:

V Českých Budějovicích dne

V dne

.....
xxxxxxxxxxxxx

ředitel závodu Horní Vltava

Povodí Vltavy, státní podnik

.....

Michal Masníčka