

Nájemní smlouva

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Pronajímatel: **Povodí Moravy, s.p.**
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl A,
vložka 13565
Sídlo: Dřevařská 932/11, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno – venkov
Číslo účtu: 29639641/0100
Zastoupený: **MVDr. Václav Gargulák**, generálním ředitelem

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce: **Vodní elektrárna Aloisov s.r.o.**
Sídlo: Ladova 1814/31, Řečkovice, 621 00 Brno
IČO: 07405812
DIČ: CZ07405812
Bankovní spojení: UniCredit Bank
Číslo účtu: 1387555303/2700
Zastoupená: [redacted], jednatelem
[redacted] jednatelem

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného data tuto
nájemní smlouvu:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem České republiky, kromě jiného i s pozemky:

- **parc. č. st. 419/3** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 92 m²,
- **parc. č. st. 419/4** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 m²,
- **parc. č. st. 419/5** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 225 m²

zapsanými u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Šumperk, na LV pronajímatele č. 216 pro k. ú. Dolní Bohdík (dále jen „**předmětné pozemky**“).

2. Nájemce je vlastníkem stavby, která se nachází mimo jiné i na pozemcích uvedených v odst. 1 tohoto článku, vodního díla - stavby k využití vodní energie (vodní elektrárna).

Toto vodní dílo, tedy vodní elektrárna (dále jen „**MVE**“), je **výlučným vlastnictvím nájemce**, nacházejícím se na i předmětu nájmu specifikovaném v odst. 1 tohoto článku, tedy **na pozemcích ve vlastnictví České republiky a s právem hospodařit pro pronajímatele**.

3. Předmětem nájmu jsou tedy pozemky:

- **parc. č. st. 419/3** – zastavěná plocha o výměře 92 m²,

- **parc. č. st. 419/4** – zastavěná plocha o výměře 3 m²,
- **parc. č. st. 419/5** – zastavěná plocha o výměře 225 m²,

to vše v k. ú. Dolní Bohdík, obec Bohdík (dále v textu jen „**předmět nájmu**“).

4. Nájemce bere na vědomí, že pozemek parc. č. st. 419/5 je zatížený žalobou na vyklizení a určení vlastnického práva a současně v evidenci katastru nemovitostí zapsanou poznámkou spornosti. Nájemce prohlašuje, že si je vědomý toho, že v případě úspěchu žalobce v rámci vedeného soudního sporu o vyklizení a určení vlastnického práva, bude s ohledem na v katastrální evidenci zapsanou poznámku spornosti v evidenci katastru nemovitostí, uveden stav v evidenci katastru nemovitostí do stavu před zápisem poznámky spornosti. Nájemce dále prohlašuje, že v případě, že bude stav v evidenci katastru nemovitostí uveden do stavu před zápisem poznámky spornosti, nebude po pronajímateli požadovat žádnou finanční kompenzaci a ani neuplatní nárok na úhradu případně vzniklé škody vůči pronajímateli.
5. Účelem nájmu je provozování MVE na předmětu nájmu, přičemž jejich užívání k jakémukoliv jinému účelu, než je v této smlouvě sjednáno, je možné pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.
6. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání na sjednanou dobu a za dohodnutou výši nájemného, přičemž nájemce předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy do užívání přebírá a zavazuje se pronajímateli platit nájemné řádně a včas.
7. 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, není v likvidaci a není vůči němu vedeno exekuční řízení
8. Nájemce je povinen bezodkladně informovat pronajímatele o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na smluvní vztah sjednaný touto smlouvou, zejména o převodu podniku či jeho části, hrozícím úpadku, popř. prohlášení o úpadku, exekučním řízení postihujícím jeho majetek, a to nejpozději do 10 dnů od okamžiku vzniku takové skutečnosti.

II.

Doba trvání a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává **na dobu určitou, a to od účinnosti smlouvy po dobu 30 let.**
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah sjednaný touto smlouvou zanikne na základě:
 - a) uplynutí doby, na kterou byl sjednán,
 - b) písemné dohody smluvních stran
 - c) písemné výpovědi ze strany pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy, přičemž účinky výpovědi nastávají ke dni jejího doručení nájemci.
3. Podstatným porušením ve smyslu této smlouvy se rozumí:
 - a) prodlení s úhradou nájemného delší než 30 dnů,
 - b) užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem stanoveným v této smlouvě,
 - c) porušení povinností nájemce uvedené v čl. IV odst. 1 až 4, 6, 9, 13. této smlouvy,
 - d) absence platného povolení k nakládání s vodami.
4. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že:
 - a) na návrh nájemce či třetí osoby bude zahájeno řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, jehož předmětem bude úpadek či hrozící úpadek nájemce,

- b) nájemce vstoupí do likvidace nebo bude vůči němu zahájeno exekuční řízení,
 - c) pronajímatel potřebuje předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své činnosti nebo předmět nájmu potřebuje stát k plnění funkcí státu,
 - d) pokud nedojde k dohodě o omezení užívání předmětu nájmu v případě údržby a větších oprav či úprav na toku.
5. Odstoupení podle odst. 2 a 4 tohoto článku musí být učiněno písemně. Výpověď je účinné okamžikem doručení druhé smluvní straně.
 6. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, není-li to možné, pak do stavu odpovídajícímu způsobu jeho určení a užívání, vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli, a to nejpozději do 90 dnů od ukončení této nájemní smlouvy. V případě, kdy příslušný správní úřad nepovolí uvedení pozemku do původního stavu (tj. odstranění stavby), bude smluvními stranami postupováno při následném majetkoprávním vypořádání v souladu s obecnými právními předpisy.
 7. Nájemce dále souhlasí s tím, že pokud při předání nebude předmět nájmu vyklizen a uveden do sjednaného stavu tak, jak je uvedeno výše v odstavci 6 tohoto článku, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit, odstranit případné škody a prokazatelné náklady spojené s tímto vyklizením a uvedením předmětu nájmu do výše dohodnutého stavu neprodleně uplatnit na nájemci, který se je zavazuje do 30 dnů od výzvy k jejich úhradě zaplatit, nebude-li písemně ujednáno jinak. V případě prodlení s úhradou uplatněných nákladů je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
 8. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli po termínu sjednaném v této smlouvě, je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,2 % za každý den prodlení, a to z ceny nájemného stanoveného dle čl. III. odst. 2 této smlouvy po dobu provozu MVE.
 9. O převzetí předmětu nájmu nájemcem a o předání předmětu nájmu po ukončení nájmu pronajímateli bude sepsán předávací protokol podepsaný pověřenými zástupci obou smluvních stran.

III.

Výše a splatnost nájemného

1. Pro účely stanovení výše nájemného byl vypracován znalecký posudek č. 2530 ze dne 12. 12. 2018, vyhotovený společností qdq services, s.r.o., se sídlem Bílovecká 1162/67, 747 06 Opava, IČO 26878313 (dále jen „**znalecký posudek**“).
2. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran ve výši podle znaleckého posudku na částku 35,90 Kč/m² za kalendářní rok, celková výše nájemného za dobu při výměře předmětu nájmu 320 m² činí celkem **11 489 Kč za kalendářní rok**.
3. Nájemné bude fakturováno v jedné splátce do 15 dnů po účinnosti nájemní smlouvy. V následujícím roku bude nájemné účtováno do konce měsíce března na celý kalendářní rok předem. Tento den je dnem zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 14 dní od doručení nájemci a splátka je uhrazena dnem připsání finanční částky, ve výši celé splátky, na účet pronajímatele.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce je současně povinen za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu za období od 13. 6. 2019 do dne předcházejícího uzavření této nájemní smlouvy uhradit pronajímateli částku vypočtenou jako poměrnou část ročního nájemného, sjednaného v odst. 1. této smlouvy. Tato částka bude uhrazena pronajímateli nájemcem na základě samostatné faktury, vystavené pronajímatelem ve lhůtě do 15 dnů od uzavření této smlouvy. Splatnost faktury je 14 dní a sjednaná částka je uhrazena dnem připsání příslušné finanční částky na účet pronajímatele.

5. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti dle předpisů o účetnictví, daňových předpisů (§ 28, § 29 a násl. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů) a ostatních předpisů.
6. Smluvní strany se dohodly na automatickém zvyšování nájemného o příslušné procento, odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen vyhlášenému Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok a to vždy s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je částka nájemného platná v předchozím kalendářním roce.
7. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či náhrady za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu má pronajímatel v souladu s ustanovením § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právo účtovat nájemci úrok z prodlení. Za každý den prodlení s úhradou nájemného je nájemce povinen pronajímateli uhradit úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen se řídit příslušnými rozhodnutími orgánů státní správy a pokyny pronajímatele. Veškeré náklady spojené s běžným provozem a údržbou předmětu nájmu hradí výhradně nájemce.
2. Nájemce je povinen na svůj náklad udržovat předmět nájmu v řádném stavu, mimo jiné zajistit likvidaci pevných a tekutých odpadů, včetně případných naplavenin, v souladu s příslušnými právními předpisy, zajistit posečení travního porostu atd. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoliv jednání, jež by mohlo ohrozit čistotu vody ve vodním toku.
3. Nájemce je srozuměn a výslovně souhlasí s tím, že na předmět nájmu nesmí být ukládán žádný odpad a tento zde nesmí být ani spalován. Dále na předmětu nájmu nesmí být skladovány žádné nebezpečné hmoty, zejména ropné, chemické a jiné zdravotně závadné látky.
4. Nájemce není oprávněn měnit způsob a účel užívání předmětu nájmu, provádět na předmětu nájmu stavební úpravy trvalého charakteru a umísťovat trvalá zařízení včetně oplocení. Stavební úpravy a umísťování trvalých zařízení mohou být nájemcem prováděny pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je povinen na předmětu nájmu provádět pouze činnosti související s účelem nájmu.
6. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
7. Nájemce je povinen kdykoliv umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu.
8. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
9. Nájemce se zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty a jiné sankce udělené orgány státní správy z důvodů porušení právních předpisů, pokud tyto předpisy porušil 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.
10. Nájemce odpovídá za škody způsobené pronajímateli, které způsobil svým jednáním.
11. Nájemce přijímá plnou a samostatnou odpovědnost za ochranu svého majetku, majetku zaměstnanců a třetích osob, který se na předmětu nájmu nachází a za nároky vzniklé

v souvislosti se škodou utrpěnou těmito osobami resp. jim vzniklou, a to jak za škodu na majetku tak i za škodu na zdraví.

12. Nájemce odpovídá plně a samostatně po dobu trvání této smlouvy za dodržování příslušných obecně závazných právních předpisů na předmětu nájmu v souvislosti s účelem této smlouvy.
13. Nájemce se zavazuje plnit veškeré povinnosti vlastníka a provozovatele energetického díla na vodním toku, zejména dodržovat a průběžně aktualizovat platný manipulační a provozní řád MVE, schválený příslušným vodoprávním úřadem. Nájemce je povinen udržovat na vlastní náklad koryto toku v řádném stavu v oblasti vzdutí (např. odstraňovat naplaveniny a sedimenty zachycené či ulpělé na vodním díle a nakládat s nimi podle zákona č. 185/2001 Sb., v platném znění (zákon o odpadech), konec délky vzdutí musí být v terénu viditelně označen.
14. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli písemně změny identifikačních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů od okamžiku změny těchto údajů.
15. Nájemce byl se stavem předmětu nájmu důkladně seznámen, zjištěný stav bere na vědomí a prohlašuje, že v tomto stavu je předmět nájmu v plném rozsahu způsobilý k užívání ke sjednanému účelu, a že bere na vědomí své povinnosti uvedené v této smlouvě a je s nimi srozuměn.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel v případě porušení povinností nájemcem dle této smlouvy, které není podstatné, upozorní nájemce na toto porušení a stanoví nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě.
2. Pronajímatel má právo kdykoliv vstupovat na předmět nájmu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé v důsledku neodvratitelných událostí (např. povodeň, ledové jevy, požár, vichřice) způsobené na dotčených pozemcích nebo majetku nájemce.

VI.

Smluvní pokuty

1. V případě porušení povinností, které nájemci vyplývají z této smlouvy, má pronajímatel právo účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý jednotlivý případ. Pokud nájemce ani přes prokazatelné upozornění a lhůtu poskytnutou mu k nápravě vadný stav neodstraní, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den trvání porušení povinnosti ode dne následujícího po uplynutí stanovené lhůty k nápravě vadného stavu.
2. Sjednané majetkové sankce nezabavují nájemce odpovědnosti za způsobené škody. Tyto škody lze vymáhat ze strany pronajímatele samostatně a nemají vliv na právo pronajímatele ukončit nájem před uplynutím sjednané doby.
3. Veškeré smluvní pokuty jsou splatné do 30 dnů od data jejich uplatnění.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. 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.
2. Tato smlouva a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem.

3. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena případnou neúčinností jednotlivých ustanovení nebo mezerou v právní úpravě. Neúčinné ustanovení nebo mezeru v právní úpravě se strany zavazují nahradit takovým platným ustanovením, které co nejlépe odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.
4. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě smluvních stran, učiněné písemnou formou v podobě datovaných a vstupně číslovaných dodatků, a to s podpisy obou smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s případným poskytnutím textu této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
6. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.
7. 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.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že jejímu obsahu v celém rozsahu porozuměly, že s jejím obsahem souhlasí a že ji uzavírají ze své pravé, vážné a svobodné vůle. Na důkaz toho ji stvrzují svými podpisy.
9. Tato smlouva je sepsána v 5 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a nájemce obdrží 1 vyhotovení této smlouvy.
10. V souladu se Statutem pronajímatele a zákonem o státním podniku je k uzavření této smlouvy nutný písemný souhlas zakladatele pronajímatele, tj. Ministerstva zemědělství (dále jen „Zakladatel“), a to dle ustanovení Článku 6, bodu 6.5.9. Statutu, neboť se jedná o nakládání s určeným majetkem související s malými vodními elektrárnami.
11. Zakladatel udělil písemný souhlas s návrhem této smlouvy dne 7. 10. 2019 pod čj. 50342/2019-MZE-15112. Smlouva proto nabude platnosti ke dni podpisu oběma smluvními stranami. Z tohoto důvodu je vyloučeno přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek nebo odchylka podstatně nemění podmínky nabídky (§ 1740 odst. 3 občanského zákoníku).

V Brně dne

Za pronajímatele:

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

V Brně dne

Za nájemce:

jedenatel

jedenatel