

číslo smlouvy pronajímatele: 305/2020-SML
číslo smlouvy nájemce: 3100/08/2020

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: Ing. Pavlem Cenkem, ředitelem závodu Střední Morava, dle pověření,

IČO: 70890013

DIČ: CZ70890013

Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

2. **Český hydrometeorologický ústav, příspěvková organizace**

se sídlem Praha 412 – Komořany, Na Šabatce 2050/17, PSČ 143 06

IČO: 00020699

DIČ CZ00020699

zastoupený Mgr. Markem Riedrem

bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „**nájemce**“) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného data tuto

n á j e m n í s m l o u v u :

I.

Předmět a účel 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. 3486/22 a parc. č. 3745/9 v k. ú. a obci Břeclav, zapsanými na LV pronajímatele č. 1124. Předmět nájmu je vyznačen v geometrickém plánu č. 6948-137/2019, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Výměra předmětu nájmu je 59,14 m². (dále jen „předmět nájmu“)
2. Účelem nájmu je umístění a provozování stavby vodního díla – pozorovací stanice, vybudované na předmětu nájmu dle projektové dokumentace „Projekt pozorovací stanice Pohansko“, která je v příslušnosti hospodařit nájemce (dále jen „stavba“). Užívání předmětu nájmu k jakémukoliv jinému účelu, než je uvedeno v této smlouvě, je možné pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.
3. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání na sjednanou dobu, a to za dohodnutou výši nájemného, a nájemce předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy do užívání přebírá a zavazuje se pronajímateli platit nájemné řádně a včas.
4. 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.
5. 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.
6. Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že jakékoliv další stavby, mimo stavbu uvedenou v odst. 2 tohoto článku, podléhají výslovnému souhlasu pronajímatele.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává do dne právní moci meritorního rozhodnutí ve věci podané žaloby na vyklizení a určení vlastnického práva, na základě které je v evidenci katastru nemovitostí pod č. Z-5155/2018-704 zapsána k předmětu nájmu poznámka spornosti, maximálně však na 5 let.
2. Nájemce bere na vědomí, že do doby pravomocného ukončení řízení o podané žalobě na vyklizení a určení vlastnického práva, na základě které je v evidenci katastru nemovitostí pod č. Z-5155/2018-704 zapsána k předmětu nájmu poznámka spornosti, není možno přistoupit k jiné formě majetkoprávního vypořádání umístění stavby na předmětu nájmu. V případě, že v době trvání nájemní smlouvy dle odst. 1 nedojde k pravomocnému ukončení řízení o podané žalobě, prodlužuje se trvání nájemní smlouvy do dne právní moci meritorního rozhodnutí ve věci podané žaloby na vyklizení a určení vlastnického práva, na základě které je v evidenci katastru nemovitostí pod č. Z-5155/2018-704 zapsána k předmětu nájmu poznámka spornosti.
3. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu uvést do stavu odpovídajícímu způsobu jeho určení a užívání, vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli, a to nejpozději do 10 dnů od ukončení této nájemní smlouvy, nebude-li mezi stranami dohodnuto jinak.
4. Nájemce dále souhlasí s tím, že pokud při předání nebude předmět nájmu uveden do sjednaného stavu tak, jak je uvedeno výše v odstavci 3 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 uhradit, nebude-li písemně ujednáno jinak. V případě prodlení s úhradou uplatněných nákladů je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
5. 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 500 Kč za každý den prodlení.
6. Nájemce ke dni podpisu této smlouvy předmět nájmu již užívá a je tedy se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah sjednaný touto smlouvou zanikne na základě:
 - a) dohody smluvních stran;
 - b) písemné výpovědi kterékoli ze smluvních stran, doručené druhé smluvní straně, z jakéhokoliv důvodu a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 6 měsíců, a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi;
 - c) odstoupení ze strany pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy, přičemž účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu vůle smluvní strany.
8. Podstatným porušením povinností nájemce 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 kterékoliv povinností nájemce uvedené v čl. IV. této smlouvy
9. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy 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.

III.

Nájemné

1. Výše nájemného je stanovena dohodou ve výši ceny obvyklé, a to v souladu s [REDAKCE]

_____ je výše ročního nájemného 1 348 Kč (slovy Kč tisíc tři sta čtyřicet osm).

2. Nájemné bude fakturováno v prvním roce nájmu v poměrné výši ročního nájemného kalendářního roku, v němž nájem probíhá. 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 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. 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.
5. 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. V případě, že míra inflace za předchozí rok nebude smluvním stranám známa v době splatnosti nájemného, zaplatí nájemce nájemné, které platil v předchozím kalendářním roce a doplatek ze zvýšeného nájemného odpovídající míře inflace, mu bude pronajímatelem zpětně doučtováno, po oficiálním zveřejnění míry inflace. Nájemné, včetně zvýšení nájemného podle míry inflace v daném kalendářním roce, se stává základem pro výpočet nájemného v následujícím kalendářním roce.
6. Nájemce je seznámen se skutečností, že případné nedoručení faktury nezavazuje nájemce povinnosti uhradit nájemné za příslušný nájemní rok, případně jeho poměrnou část. V případě pochybnosti o doručení faktury se má za to, že faktura byla doručena pátý den od data jejího odeslání.

IV. 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.
2. Nájemce je povinen na svůj náklad udržovat předmět nájmu v řádném stavu, mimo jiné zajistit nezávadnou likvidaci pevných a tekutých odpadů, případných naplavenin atd. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoliv jednání, jež by mohlo ohrozit čistotu vody ve vodním toku.
3. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě, ani ho poskytnout do bezplatného užívání.
4. Nájemce je povinen kdykoliv umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu.
5. Nájemce se zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené ze strany orgánů státní správy z důvodů porušení obecně závazných 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.
6. Nájemce odpovídá za škody způsobené pronajímateli, které zavinil svým jednáním.
7. 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.

číslo smlouvy pronajímatele: 305/2020-SML
číslo smlouvy nájemce: 3100/08/2020

8. 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.
9. Nájemce se zavazuje celoročně řádně udržovat stavbu v dobrém technickém stavu a zajišťovat její provozuschopnost v letním i v zimním období a odstraňovat z ní i pozemků bezprostředně sousedících se stavbou inertní materiál a komunální odpad a nečistoty související s provozováním stavby. Nájemce je povinen plnit povinnosti vlastníka stavby v souladu s ust. § 52 a analogicky postupovat podle ust. § 59 a § 61 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách ve znění pozdějších předpisů.
10. Nájemce nese plnou odpovědnost za škody na zdraví a majetku třetích osob, které vznikly v příčinné souvislosti s provozem stavby, údržbou břehového porostu a z důvodu neplnění povinností v této smlouvě sjednaných.
11. Nájemce nese veškeré náklady spojené s údržbou a opravami stavby, včetně poškození, které na ní vzniknou v důsledku provádění nutných oprav, údržby a úprav koryta toku nebo činností souvisejících se zdoláváním povodňových situací a s odstraňováním jejich následků.
12. Nájemce se zavazuje, že strpí bez náhrady nezbytné zásahy do stavby prováděné při úpravě koryta vodního toku.
13. Nájemce byl se stavem předmětu nájmu seznámen, zjištěný stav bere na vědomí a prohlašuje, že v tomto stavu je předmět nájmu k užívání ke sjednanému účelu v plném rozsahu způsobilý a že bere na vědomí povinnosti uvedené v tomto článku a je s nimi srozuměn.

V.

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.
3. Pronajímatel se zavazuje strpět činnosti nájemce vyplývající z této smlouvy, není však nijak omezen v provádění běžné údržby toku. Vyžádá-li si výkon správy vodního toku v místech uložení stavby (zejména při opravě dna, břehů a těžbě nánosů v korytě toku) použití těžké dopravní a mechanizační techniky (do 25 t), a dojde-li v přímé souvislosti s výše uvedenou činností ke vzniku škod na stavbě, nájemce prohlašuje, že nebude uplatňovat vůči pronajímateli žádné nároky z titulu náhrady škody a bude nést veškeré náklady na odstranění takto vzniklých škod.
4. Pronajímatel se zavazuje předem upozornit nájemce na stavební činnost, úpravy a další práce na předmětu nájmu, které by mohly ohrozit nebo omezit provozování stavby nebo omezit přístup k ní, a dále oznámit v tomto upozornění termín zahájení těchto prací. Toto neplatí v případech, kdy pronajímatel bude provádět práce směřující k ochraně lidských životů, zdraví a majetku, jejichž potřeba byla vyvolána zásahem vyšší moci nebo jinou neovlivnitelnou událostí, a které nesnesou odkladu. Tato povinnost se dále nevztahuje na činnost pronajímatele spojenou se správou vodního toku v souladu se zákonem o vodách, ve znění pozdějších předpisů, a to na provádění běžné údržby toku a vodních staveb (dna, břehů a ochranných hrází), včetně čištění nánosů, oprav a zpevňování břehů těžkým záhozem z lomového kamene, případně dlážděním.

VI.

Další ujednání

1. V případě porušení povinností, které nájemci vyplývají čl. IV této smlouvy, má pronajímatel právo účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý jednotlivý případ. V případě, že 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.

číslo smlouvy pronajímatele: 305/2020-SML
číslo smlouvy nájemce: 3100/08/2020

2. Sjednané majetkové sankce nezavazují 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 v jeho platném znění.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu postoupit na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
4. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je zatížen žalobou na vyklizení a určení vlastnického práva a současně v evidenci katastru nemovitostí zapsanou poznámkou spornosti (č. řízení Z-5155/2018-704). 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. Pokud po pravomocném ukončení řízení o podané žalobě na vyklizení a určení vlastnického práva, na základě které je v evidenci katastru nemovitostí pod č. Z-5155/2018-704 zapsána k předmětu nájmu poznámka spornosti, bude předmět nájmu zapsán ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit Povodí Moravy, s.p., bude konečné majetkoprávní vypořádání k předmětu nájmu řešeno uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti, spočívající v umístění a provozování stavby na předmětu nájmu. Úplata za zřízení služebnosti bude stanovena dle aktuálních pravidel pronajímatele ke dni uzavření smlouvy o zřízení služebnosti. Ve smlouvě o zřízení služebnosti bude rovněž dořešeno finanční narovnání smluvních stran za užívání předmětu nájmu od ukončení nájemní smlouvy do právních účinků vkladu práva služebnosti do katastru nemovitostí. Základem pro stanovení výše finančního narovnání bude roční jednotkové nájemné dle této smlouvy.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že jejímu obsahu v celém rozsahu porozuměly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho ji podepisují.
10. Tato smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel obdrží 2 vyhotovení smlouvy, nájemce obdrží 1 vyhotovení této smlouvy.
11. V souladu s bodem 6.6.7. Statutu se na uzavření této smlouvy vztahuje obecný souhlas zakladatele pronajímatele, tj. Ministerstva zemědělství, k nakládání s určeným majetkem.

číslo smlouvy pronajímatele: 305/2020-SML
číslo smlouvy nájemce: 3100/08/2020

12. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření.
13. 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 současně upozorňuje nájemce, že v souladu s ust. § 6 zákona o registru smluv nabývá smlouva účinnosti dnem uveřejnění, o čemž budou strany informovány.
14. Účinností této smlouvy se v plném rozsahu ruší nájemní smlouva a smlouva o budoucí smlouvě o zřízení práva majícího povahu služebnosti, uzavřená mezi smluvními stranami dne 12. 10. 2018, č. PM1044/2018-SML, č. 6060/67/2018. Smluvní strany prohlašují, že ke dni ukončení platnosti smlouvy ze dne 12. 10. 2018 nemají vůči sobě žádné závazky či pohledávky a jsou vzájemně zcela vyrovnány.

V Uherském Hradišti dne.....

V Praze dne

Pronajímatel:

Nájemce:

Ing. Pavel Cenek
ředitel závodu Střední Morava

Mgr. Mark Rieder