

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:

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: [REDAKCE]
Číslo účtu: [REDAKCE]
Zastoupený: **MVDr. Václavem Gargulákem**, generálním ředitelem

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

a

Jihomoravský kraj
Sídlo: Žerotínovo náměstí 449/3, PSČ 601 82 Brno
IČO: 70888337
DIČ: CZ70888337
Bankovní spojení: [REDAKCE]
Číslo účtu: [REDAKCE]
Zastoupený: **JUDr. Bohumilem Šimkem**, hejtmanem Jihomoravského kraje

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

I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, oba ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem České republiky, kromě jiného i s **pozemky**:
 - **parc. č. 2731/1** o výměře 222334 m², druh pozemku – vodní plocha,
 - **parc. č. 2146/2** o výměře 1450 m², druh pozemku – ostatní plocha,
 - **parc. č. 2913** o výměře 248 m², druh pozemku – ostatní plocha,
 - **parc. č. 2912** o výměře 3470 m², druh pozemku – ostatní plocha,
 - **parc. č. 2915** o výměře 1648 m², druh pozemku – ostatní plocha,
 - **parc. č. 2728** o výměře 6717 m², druh pozemku – ostatní plocha,

a to v katastrálním území Vnorovy, obec Vnorovy, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Hodonín, na LV č. 89 (dále jen „**předmětné pozemky**“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit se stavbou č. HM 231242 (úprava toku, ochranná hráz Morava Vnorovy - Ostroh), která je mimo jiné součástí pozemku p. č. 2731/1 v k. ú. Vnorovy.
3. Nájemce má zájem vybudovat na částech předmětných pozemků pronajímatele stavbu transbordéru přes VVT Morava (SO 01), stavbu zázemí (SO 02), včetně vybudování přípojek a studny (SO 03) a stavbu zpevnění a rozšíření koruny hráze (SO 04) (dále jen „**stavba**“) dle schválené projektové dokumentace „**VH uzel Vnorovy – křížení Baťova kanálu s řekou**“.

Moravou, I. etapa“, jejíž charakteristika je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

4. Pronajímatel **souhlasí s umístěním stavby na částech předmětných pozemků** pro účely územního a stavebního řízení, a to za podmínek uvedených v této smlouvě a v souhrnném vyjádření Povodí Moravy, s.p., č.j. PM-15432/2020/5203/Mi, ze dne 27. 7. 2020 správce povodí a správce významného vodního toku Morava (IDVT 10100003) a významného vodního toku Plavební kanál Petrov – Veselí nad Moravou (Bařův kanál) (IDVT 10101407).
5. Při stavbě je nájemce povinen řídit se podmínkami stanovenými územním a stavebním řízením, požadavky pronajímatele, které byly stavebníkovi písemně sděleny (vyjádření útvaru správy povodí z hlediska plánování v oblasti vod, z hlediska dalších zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů – stanovisko správce povodí č.j. PM-15432/2020/5203/Mi, ze dne 27. 7. 2020) a dalšími pokyny směřujícími k ochraně vodního toku a hmotného majetku pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje, že stavební práce budou provedeny v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami tak, aby nebyla způsobena škoda na hmotném majetku pronajímatele. Veškeré činnosti prováděné v rámci realizace stavby je nájemce povinen provádět v souladu se zásadou přiměřenosti.
7. Nájemce se zavazuje šetřit co nejvíce práva a majetek, s nímž má pronajímatel právo hospodařit, uvést po provedení prací na vlastní náklady hmotný majetek pronajímatele do původního či náležitého plně funkčního stavu, není-li toto možné, pak případnou vzniklou škodu v uplatněné výši uhradit.
8. Nájemce se zavazuje, že dodrží veškeré podmínky, stanovené ve vyjádření správce povodí a správce VVT Morava a VVT Plavební kanál Petrov – Veselí nad Moravou (Bařův kanál) zn.: PM-15432/2020/5203/Mi, jež je přílohou této smlouvy.
9. Nájemce se zavazuje, že realizací stavby na hmotném majetku pronajímatele nebude omezena funkčnost hmotného majetku pronajímatele, tj. HM 231242 (úprava toku, ochranná hráz Morava Vnorovy - Ostroh). V případě, že realizací stavby dojde k zásahu do hmotného majetku pronajímatele, následkem kterého dojde k omezení funkčnosti hmotného majetku pronajímatele, dohodly se smluvní strany následovně:
 - a. Po předcházejícím souhlasu pronajímatele jakožto správce vodního toku nájemce odstraní případné škody na majetku uvedením v předchozí, popř. funkční, stav na vlastní náklady. Tato oprava bude protokolárně předána pronajímateli.
 - b. Pronajímatel případnou škodu na hmotném majetku pronajímatele, kterou lze odstranit pouze odborným zásahem, odstraní sám na vlastní náklady a následně vyzve nájemce k úhradě finanční částky, kterou pronajímatel vynaloží v souvislosti s odstraněním způsobené škody.
10. Dále se nájemce zavazuje, že zajistí řádný provoz stavby po dobu její životnosti (údržba, opravy, revize, apod.).
11. Nájemce se zavazuje, že v případě, že ze strany pronajímatele bude již zpracováno geometrické zaměření vodního díla – hráze pro účely zápisu vodního díla v katastru nemovitostí, případně bude-li toto vodní dílo již v katastru nemovitostí zapsáno, a provedením stavby, konkrétně stavebního objektu SO 04 Zpevnění a rozšíření koruny hráze, 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 Veselí nad Moravou (aktuálně [redacted], 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.**

12. Nájemce dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že výstavbou stavebního objektu SO 04 dochází k pouhému zhodnocení věci (vodního díla – hráze) v majetku pronajímatele. Nájemce prohlašuje, že za zhodnocení věci v majetku pronajímatele v souvislosti s vybudováním SO 04 – zpevnění a rozšíření koruny hráze, **nebude požadovat od pronajímatele žádnou finanční náhradu ani jakékoliv jiné protiplnění**. Současně se nájemce zavazuje, že po dokončení realizace SO 04 sdělí pronajímateli náklady vynaložené na realizaci za účelem navýšení hodnoty majetku v účetní evidenci pronajímatele.

13. Smluvní strany se tímto dohodly, že:

- a) pronajímatel souhlasí se vstupem na **předmětné pozemky** v přípravném období stavby pro zaměstnance nájemce a zaměstnance pověřené dodavatelské organizace,
- b) předáním staveniště přísluší pronajímateli nájem za užívání pozemků v rozsahu dočasných i trvalých záborů pozemků během trvání stavby, pokud nebude pronajímatelem stanoveno jinak; zahájení stavebních prací je třeba 14 dní dopředu písemně oznámit vedoucímu provozu PM Veselí nad Moravou ([REDACTED]),
- c) do 60 dnů po zaměření stavby a vypracování geometrického plánu, ale před kolaudací stavby, uzavřou smluvní strany, na výzvu nájemce smlouvu o zřízení služebnosti spočívající v právu umístění stavby na **předmětných pozemcích**,
- d) realizací stavby na předmětných pozemcích nevznikne žádný hmotný majetek, který by pronajímatel převzal do své správy.

II.

Smluvní strany uzavírají nájemní smlouvu ke stavbou dotčeným částem pozemků v tomto znění:

1. Předmět nájmu

1.1. Předmětem nájmu jsou části pozemků, a to:

- **parc. č. 2731/1**, druh pozemku – vodní plocha, v k. ú. Vnorovy, dočasný zábor 3513 m², trvalý zábor 1257 m² (pozn. v trvalém záboru zahrnut transbordér, včetně opevnění koryta VT, bez tělesa hráze)
- **parc. č. 2146/2**, druh pozemku – ostatní plocha, v k. ú. Vnorovy, dočasný zábor 780 m², trvalý zábor 207 m²,
- **parc. č. 2913**, druh pozemku – ostatní plocha, v k. ú. Vnorovy, dočasný zábor 248 m², trvalý zábor 0 m²,
- **parc. č. 2912**, druh pozemku – ostatní plocha, v k. ú. Vnorovy, dočasný zábor 935 m², trvalý zábor 224 m²,
- **parc. č. 2728**, druh pozemku – ostatní plocha, v k. ú. Vnorovy, dočasný zábor 153 m², trvalý zábor 38 m²,

kteřé jsou vyznačeny na situačním snímku tvořícím nedílnou přílohu této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).

Celková výměra předmětu nájmu činí 7 355 m².

1.2. Účelem nájmu je provedení stavby transbordéru přes VVT Morava (SO 01), stavby zázemí (SO 02), včetně vybudování přípojek a studny (SO 03) a stavby zpevnění a rozšíření koruny hráze (SO 04), dle schválené projektové dokumentace „VH uzel Vnorovy – křížení Bařova kanálu s řekou Moravou, I. etapa“, na předmětu nájmu.

1.3. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání na sjednanou dobu, a to za dohodnutou výši nájmu a nájemce předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy do užívání přebírá a zavazuje se pronajímateli platit řádně a včas sjednané nájemné.

2. Doba nájmu a nájemné

- 2.1. Nájem se zřizuje na dobu určitou ode dne účinnosti smlouvy do dokončení stavby a následného majetkoprávního vypořádání formou služebnosti, tj. do dne vkladu práva služebnosti do katastru nemovitostí, maximálně však na dobu 5 let.
- 2.2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímateli přísluší za užívání předmětu nájmu nájemné, a to 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., email: podatelna@pmo.cz, za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného.
- 2.3. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení užití § 2230 občanského zákoníku o konkludentním prodloužení nájmu.

3. Výše nájemného

- 3.1. Výše nájemného je stanovena dohodou ve výši ceny obvyklé, a to v souladu s cenovou mapou nájemného pozemků pronajímatele platnou pro kalendářní rok, v němž je smlouva uzavírána. Výše nájemného je stanovena na částku 14 Kč/m² a rok; celková výše nájemného na kalendářní rok při výměře záborů ve výši 7 355 m² činí 102 970 Kč. Minimální výše nájemného činí 1.000 Kč za kalendářní rok.
- 3.2. Nájem bude fakturován v jedné splátce do 15 dnů po protokolárním předání staveniště, v poměrné výši ročního nájmu kalendářního roku, v němž nájem probíhá, přičemž minimální výše fakturovaného nájemného za kalendářní rok činí v souladu s ust. odst. 3.1 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.
- 3.3. 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.
- 3.4. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného má pronajímatel v souladu s ust. § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právo účtovat nájemci úrok z prodlení. Za každý den zpoždění uhrazení splátky se sjednává úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 3.5. V případě, že ke konečnému majetkoprávnímu vypořádání stavby dojde po uplynutí 5 let od uzavření nájmní 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 nájmní smlouvy do uzavření smlouvy o konečném majetkoprávním vypořádání s vlastníkem stavby. Základem pro výpočet výše peněžitého plnění bude obvyklé nájemné za užívání pozemků.

4. Povinnosti nájemce

4.1. Nájemce je povinen:

- a) nejpozději do 5 pracovních dnů od protokolárního předání staveniště tuto skutečnost prokazatelně oznámit závodu Střední Morava Povodí Moravy, s.p., za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného (e-mail: podatelna@pmo.cz),
- b) 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,
- c) způsobí-li pronajímateli na předmětu nájmu škodu, tuto škodu neprodleně nahradit/vlastním nákladem odstranit,
- d) 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,

- e) 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,
- f) 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;
- g) udržovat stavbu v řádném stavu v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými Povodím Moravy, s.p., k projektové dokumentaci,
- h) dodržovat veškeré podmínky stanovené správcem povodí a správce VT ve stanovisku č. j. PM-12156/2019/5203/Mi ze dne 29.4.2019,
- i) před ukončením nájmu vrátit předmět nájmu, 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.

4.2. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání stavby odpovídá na předmětu nájmu 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.

4.3. 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.

4.4. Podmínky, které nejsou v této smlouvě výslovně upraveny, se řídí příslušnou obecně platnou právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku.

5. Další ujednání

5.1. 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, kterou je oprávněn vymáhat samostatně. Smluvní pokuta se nezapočítává do výše náhrady škody.

5.2. 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.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Práva neupravená touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
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. 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.
5. 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.
6. Náklady s vypracováním smlouvy, geometrickým zaměřením, oceněním služebnosti, náklady na vyhotovení listin, které vyloučí možný nárok církve či náboženské společnosti k dotčené části

pozemku podle zákona č. 428/2012 Sb., a náklady spojené se zápisem práva služebnosti do katastru nemovitostí jdou k tíži nájemce.

7. Smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních, přičemž Pronajímatel obdrží tři vyhotovení a Nájemce dvě vyhotovení.
8. Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou způsobilí k právnímu jednání, že právní jednání spojené s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, 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.

Doložka ve smyslu ust. § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), v platném znění
Tato smlouva byla schválena Radou Jihomoravského kraje dne 29. září 2020 na 163. schůzi usnesením č. 10976/20/R163.

V Brně dne

V Brně dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

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

.....
JUDr. Bohumil Šimek
hejtman Jihomoravského kraje