

Nájemní smlouva

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Pronajímatel: **Povodí Moravy, s.p.**
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl A,
vložka 13565
Sídlo: Dřevařská 932/11, Veverí, 602 00 Brno
IČO: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno – venkov
Číslo účtu: [REDAKCE]/0100
Zastoupený: **Ing. Marií Kutílkovou**, ředitelkou závodu Dyje

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce: **ADJ.CZ, spol. s r.o.**
zapsaná v obchodní rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl
C, vložka 24922
Sídlo: Romana Havelky 315/19a, Staré Hory, 586 01 Jihlava
Zastoupená: [REDAKCE], jednatelem
IČO: 25317113
DIČ: CZ25317113
Bankovní spojení: [REDAKCE]
Číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného data tuto
nájemní smlouvu:

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, mimo jiné i s pozemky:
 - parc. č. **st. 523** o výměře 217 m² - zastavěná plocha a nádvoří,
 - parc. č. **47/34** o výměře 166 m² - ostatní plocha,
 - parc. č. **47/58** o výměře 168 m² - ostatní plocha,v katastrálním území **Staré Hory**, obec **Jihlava**, zapsanými u Katastrálního úřadu pro **Vysočinu**, Katastrálního pracoviště **Jihlava**, na listu vlastnictví č. **2237**.
2. **Předmětem nájmu je pronájem** [REDAKCE], **k. ú. Staré Hory**, vyznačených v katastrální mapě, která je **přílohou č. 1** této smlouvy (dále v textu jen „**předmět nájmu**“).

3. Smluvní strany jsou srozuměny se skutečností, že na předmětu nájmu je umístěna stavba číslo popisné 315, která je ve vlastnictví nájemce.
4. Účelem nájmu dle této smlouvy je umístění stavby uvedené v odst. 3. tohoto článku na pozemku parc. č. st. 523, k. ú. Staré Hory, a dále parkování na pozemcích parc. č. 47/34 a parc. č. 47/58, k. ú. Staré Hory. Užívání 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.
5. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává 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.
6. 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.
7. 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.
8. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv další stavby, mimo stavby uvedené v odst. 3. tohoto článku, podléhají výslovnému souhlasu pronajímatele.

II.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na **dobu určitou**, a to ode dne účinnosti této smlouvy do 30. 9. 2025.
2. Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že nejméně 60 dnů před ukončením platnosti této smlouvy vyvolají na základě písemné žádosti nájemce, smluvní jednání za účelem možného prodloužení platnosti této nájemní smlouvy, případně uzavření nové nájemní smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2230 občanského zákoníku o obnovení nájmu se nepoužije.
4. 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 10 dnů od ukončení této nájemní smlouvy.
5. 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 4 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 prodloužení s úhradou uplatněných nákladů je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

6. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli po skončení nájmu dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5 000 Kč za každý den prodlení.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že nájemce předmět nájmu užíval i před uzavřením této smlouvy. V této souvislosti smluvní strany berou na vědomí, že není nutné sepsávat protokol o převzetí předmětu nájmu po podpisu této smlouvy. V případě ukončení smluvního vztahu bude sepsán protokol o předání předmětu nájmu po skončení této smlouvy, který bude podepsán pověřenými zástupci obou smluvních stran.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah je možné ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí dle příslušných ustanovení občanského zákoníku,
 - c) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinností nájemce, přičemž účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného projevu vůle pronajímatele nájemci.
9. Podstatným porušením povinností nájemce dle této smlouvy se rozumí zejména:
 - a) prodlení nájmu s úhradou peněžitého plnění, zejména nájemného, delším než 30 dnů po lhůtě splatnosti,
 - b) užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem,
 - c) porušení kterékoli povinnosti nájemce uvedené v čl. IV. této smlouvy.
10. 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 **23 152 Kč**.
2. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu byl nájemcem užíván před uzavřením této smlouvy, a to na základě nájemní smlouvy č. PM010034/2015-ZDMaj/hol uzavřené dne 1. 5. 2015. Finanční plnění za užívání předmětu nájmu bylo uhrazeno pronajímateli do 31. 3. 2020 a smluvní strany tedy nemají vůči sobě za toto užívání žádných vzájemných nároků. Za užívání předmětu nájmu v období od 1. 4. 2020 do dne předcházejícího nabytí účinnosti této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli částku vypočtenou takto: $Z \times Y / 365$, kde Z odpovídá počtu dní za bezesmluvní užívání předmětu nájmu a Y výši ročního nájemného dle odst. 1 tohoto článku. Finanční plnění bude pronajímatelem vyúčtováno společně s prvním nájemným dle odst. 3 tohoto článku.
3. Nájemné za rok 2020 bude fakturováno v prvním roce trvání nájmu v poměrné výši ročního nájemného kalendářního roku, v němž nájem probíhá, minimálně však 1 000 Kč. V následujících kalendářních letech bude nájemné vyúčtováno vždy do konce měsíce dubna na celý příslušný 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.
4. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného či finančního plnění dle odst. 2 tohoto článku má pronajímatel právo účtovat nájemci úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.

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 tímto výslovně dohodly, že v případě převodu stavby stojící na předmětu nájmu, do vlastnictví nového nabyvatele, v době, kdy již bylo ze strany nájemce uhrazeno nájemné za příslušné období, nebude nájemce požadovat vrácení poměrné části nájemného po pronajímateli, nýbrž vypořádání nájemného provede ve vztahu k novému nabyvateli.
7. 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 doučtován, 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.
8. Pronajímatel má právo na změnu nájemného v případě změny cenových předpisů, týkajících se výše nájemného nebo cen pozemků. Nedohoda o výši nového nájemného je důvodem k výpovědi z nájmu.
9. Nájemce je seznámen se skutečností, že případné nedoručení faktury nezbavuje 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. 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 nezávadnou likvidaci pevných a tekutých odpadů, případných naplavenin, zajistit posečení travního porostu atd.
3. Nájemce je srozuměn, že na předmětu nájmu smí být ukládán olej, avšak tento musí být uložen v řádných nádobách, resp. sudech na roštích nad záchytnou vanou, stejně tak jiný nebezpečný odpad, nebezpečné hmoty, zejména ropné, chemické a jiné zdravotně závadné látky (dále jen „látky“), avšak pouze za účelem meziskladování na dobu nezbytně nutnou, než dojde k jejich likvidaci. Skladování výše uvedených látek musí být průběžně hlášeno vedoucímu provozu v Jihlavě, s čímž nájemce výslovně souhlasí. Nájemce je povinen na výzvu vedoucího provozu v Jihlavě, případně jiného pracovníka pronajímatele, bezodkladně veškeré látky z předmětu nájmu odstranit.
4. Nájemce není oprávněn měnit způsob a účel užívání předmětu nájmu, provádět na předmětu nájmu stavební úpravy trvalého charakteru a umisťovat trvalá zařízení

včetně oplocení. Stavební úpravy a umístování trvalých zařízení mohou být nájemcem prováděny pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě ani ho poskytnout do bezplatného užívání.
6. Nájemce je povinen kdykoliv umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu.
7. 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.
8. 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.
9. Nájemce odpovídá za škody způsobené pronajímateli, které zavinil svým jednáním.
10. Nájemce přijímá plnou a samostatnou odpovědnost za ochranu svého majetku, který se na předmětu nájmu nachází, a za nároky vzniklé v souvislosti se škodou jak na majetku, tak i na zdraví.
11. Nájemce odpovídá plně a samostatně po dobu trvání této smlouvy na předmětu nájmu za dodržování příslušných obecně závazných právních předpisů v souvislosti s účelem této smlouvy.
12. 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.
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 čl. IV. a je s nimi srozuměn.
14. Nájemce je povinen v případě převodu vlastnického práva ke stavbě, nacházející se na předmětu nájmu, oznámit pronajímateli písemně tento převod nejpozději do 15 dnů ode dne podpisu smlouvy o převodu vlastnického práva ke stavbě. Dále je nájemce povinen poskytnout veškerou součinnost k uzavření nájemní smlouvy k předmětu nájmu s novým nabyvatelem stavby.
15. Nájemce bere na vědomí, že má povinnost zdržet se všech činností nebo jednání, které by mohly znečistit přilehlý vodní tok Jihlava.

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.

VI.

Další ujednání

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. 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.
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.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu postoupit na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. 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.
4. 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.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech majících povahu originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření.
7. Nájemce je srozuměn s tím, že pronajímatel je povinen zveřejnit obraz smlouvy a jejich 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.

V Náměšti nad Oslavou dne - 4. 12. 2020

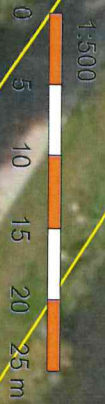
[Redacted signature area]

Ing. Marie Kutílková
ředitelka závodu Dyje

[Redacted signature area]
vy, s.p.
Oslavou
CZ70890013

[Redacted signature area]

jednatel společnosti
T: +420 567 587 567



1:5000

0 5 10 15 20 25 m

56/34
95

57/8

514

59/7

57/6

57/16

47/34

521

6175/17

531

47/33

6175/4

300/2

5679/11

5679/12

6175/20

532

5679/9

6175/19

6175/11

6175/13

300/8

59/15

57/2

523

95