

## 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, Veveří, 602 00 Brno  
IČO: 70890013  
DIČ: CZ70890013  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno – venkov  
Číslo účtu: 29639641/0100  
Zastoupený: Ing. Marií Kutílkovou, ředitelkou závodu Dyje

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Nájemce:** **Reality Vranov, s.r.o.**  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 116138  
Sídlo: Výsluní 331, 669 02 Suchohrdly  
Zastoupená: Ing. Petrem Andršem, jednatelem  
IČO: 08914338  
DIČ: CZ08914338  
Bankovní spojení: XXXXXXXXXX  
Číslo účtu: XXXXXXXXXX

(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. 538/2** o výměře 69 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří,
  - parc. č. **538/1** o výměře 3 102 m<sup>2</sup> - ostatní plocha,v katastrálním území **Vranov nad Dyjí**, obec **Vranov nad Dyjí**, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Znojmo, na listu vlastnictví č. **97**.
2. **Předmětem nájmu je pronájem celého pozemku parc. č. st. 538/2 o výměře 69 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, a části pozemku parc. č. 538/1 o výměře 36 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, v katastrálním území Vranov nad Dyjí, vymezených v situačním záznamu, který 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 rekreační chata včetně jejích součástí a příslušenství, číslo evidenční 267, která je ve vlastnictví nájemce.
4. Účelem nájmu dle této smlouvy je užívání rekreační chaty uvedené v odst. 3 tohoto článku včetně studny, vodovodní přípojky a všech součástí a příslušenství (terasa, nájezd, chodník), a to výlučně k rekreaci zaměstnanců nájemce či k poskytování ubytovacích služeb. 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 neurčitou**, a to ode dne uzavření této smlouvy.
2. V případě 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.
3. 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 2 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.
4. 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.
5. 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 sepsat 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.

6. 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.
7. Podstatným porušením povinností nájemce dle této smlouvy se rozumí zejména:
  - a) prodlení nájemce 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.
8. 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 cenovou mapou nájemného pozemků pronajímatele platnou pro kalendářní rok, v němž je smlouva uzavírána. Výše nájemného je stanovena na částku 63 Kč/m<sup>2</sup> a rok; celková výše nájemného na kalendářní rok při výměře 105 m<sup>2</sup> činí **6.615 Kč**.
2. Smluvní strany prohlašují, že část předmětu nájmu, konkrétně pozemek parc. č. st. 538/2, k. ú. Vranov nad Dyjí, o celkovém záboru 69 m<sup>2</sup>, byl nájemcem užíván před uzavřením této smlouvy, a to na základě nájemní smlouvy č. PM-26791/2018/1302 uzavřené dne 13. 9. 2018. Finanční plnění za užívání výše uvedeného pozemku bylo uhrazeno pronajímateli do 31. 12. 2019 a smluvní strany tedy nemají vůči sobě za toto užívání žádných vzájemných nároků. Za užívání předmětu nájmu v období od 1. 1. 2020 do dne předcházejícího nabytí účinnosti této smlouvy náleží pronajímateli finanční plnění ve výši 63 Kč za m<sup>2</sup> za kalendářní rok. Finanční plnění bude pronajímatelem vyúčtováno společně s prvním nájemným dle odst. 4 tohoto článku.
3. Předmětem této smlouvy je dále **narovnání** vzájemného vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, který část předmětu nájmu, konkrétně pozemek parc. č. 538/1, k. ú. Vranov nad Dyjí, o celkovém záboru 36 m<sup>2</sup> (studna, vodovodní přípojka, terasa, nájezd, chodník), užíval bez platného smluvního vztahu již před uzavřením této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že za užívání výše uvedené části pozemku nájemcem bez platného smluvního vztahu náleží pronajímateli finanční náhrada za dobu tří let zpětně počítaných do dne předcházejícího dni nabytí účinnosti této smlouvy ve výši 6.804 Kč. Finanční náhrada bude pronajímatelem vyúčtována společně s prvním nájemným dle odst. 4 tohoto článku.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že úhrada nájemného bude probíhat na základě faktur vystavených pronajímatelem jedenkrát za kalendářní rok trvání nájmu vždy do 30. 6. příslušného kalendářního roku. Splatnost faktur činí 14 dnů od jejich vystavení. První faktura bude vystavena do 30 dnů po uzavření této smlouvy.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či finančního plnění dle odst. 2 a 3 tohoto článku má pronajímatel právo účtovat nájemci úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.

6. 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.
7. Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že v případě převodu rekreační chaty 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoliv jednání, jež by mohlo ohrozit čistotu vody ve vodním díle Vranov.
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 umisťovat trvalá zařízení včetně oplocení. Stavební úpravy a umisťování trvalých zařízení mohou být nájemcem prováděny pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Toto neplatí v pro stavby uvedené v čl. I. odst. 5 této smlouvy.

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. Nájemce je zejména povinen dodržovat platná rozhodnutí o pásmech hygienické ochrany vodního zdroje, jakož i provozního řádu vodního díla Vranov.
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 k rekreační chatě, nacházející se na předmětu nájmu, oznámit pronajímateli písemně tento převod nejpozději do 15 dnů ode dne podpisu smlouvy o převodu vlastnického práva k rekreační chatě. Dále je nájemce povinen poskytnout veškerou součinnost k uzavření nájemní smlouvy k předmětu nájmu s novým nabyvatelem rekreační chaty.

## **V.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel v případě porušení povinností dle této smlouvy, které není podstatné, upozorní nájemce na toto porušení, o němž 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 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 se dohodly, že uzavřením této smlouvy dochází ke zrušení nájemní smlouvy č. PM-26791/2018/1302 ze dne 13. 9. 2018, která byla uzavřena s právním předchůdcem společnosti Reality Vranov, s.r.o., společností Abiding, s.r.o.

V Náměšti nad Oslavou dne

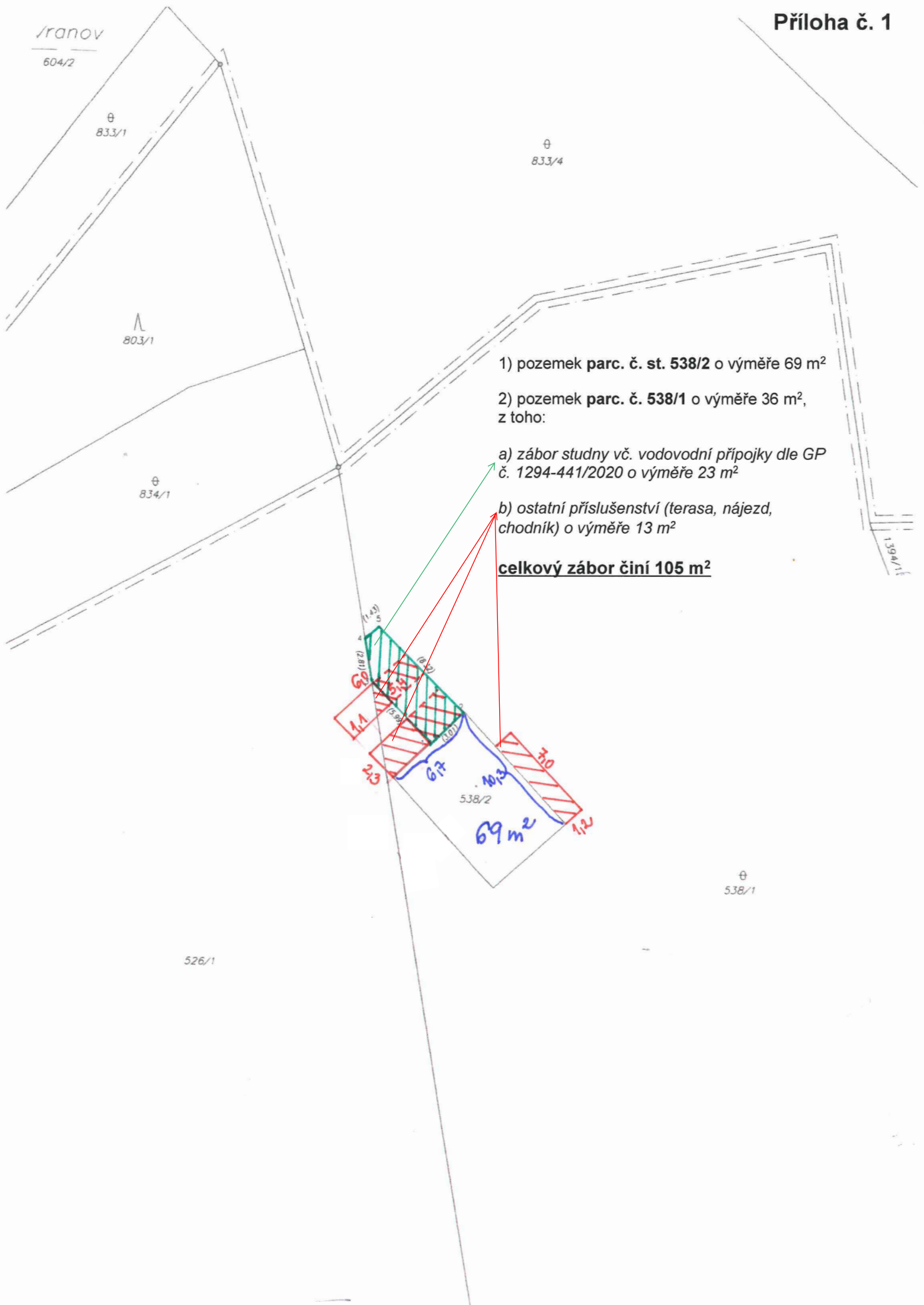
V Suchohrdlech dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....  
**Ing. Marie Kutílková**  
ředitelka závodu Dyje

.....  
**Ing. Petr Andrš**  
jednatel Reality Vranov, s.r.o.



1) pozemek **parc. č. st. 538/2** o výměře 69 m<sup>2</sup>

2) pozemek **parc. č. 538/1** o výměře 36 m<sup>2</sup>,  
z toho:

a) zábor studny vč. vodovodní přípojky dle GP  
č. 1294-441/2020 o výměře 23 m<sup>2</sup>

b) ostatní příslušenství (terasa, nájezd,  
chodník) o výměře 13 m<sup>2</sup>

**celkový zábor činí 105 m<sup>2</sup>**