

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 vedeném Krajským soudem v Brně,
oddíl A, vložka č. 13565
Sídlo: Dřevařská 932/11, Veveří, 602 00 Brno
IČ: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno – venkov
Číslo účtu: 29639641/0100
Zastoupený: MVDr. Václavem Gargulákem, generálním ředitelem
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce: **CAMPBÍTOV spol. s r.o.**
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,
oddíl C, vložka 1013
Sídlo: č.p. 64, 671 10 Bítov
IČ: 16325737
DIČ: CZ16325737
Bankovní spojení:
Číslo účtu:
Zastoupený: Markem Muchou, jednatelem
Kontaktní údaje: tel.: XXX; e-mail: XXX
(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, 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. **385/1** o výměře 145 473 m² – ostatní plocha,
 - parc. č. **385/58** o výměře 30 529 m² – ostatní plocha,
 - parc. č. **st. 750** o výměře 12 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
 - parc. č. **st. 752** o výměře 176 m² – zastavěná plocha a nádvoří,to vše v katastrálním území **Bítov**, na LV č. 27, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou pozemky:
 - parc. č. **385/1** o výměře 175 m² – ostatní plocha,
 - parc. č. **385/58** o výměře 25 558 m² – ostatní plocha,
 - parc. č. **st. 750** o výměře 12 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
 - parc. č. **st. 752** o výměře 176 m² – zastavěná plocha a nádvoří,to vše v katastrálním území **Bítov**, na LV č. 27, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo (dále jen „**předmět nájmu**“).

3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmět nájmu nájemci do dočasného užívání za podmínek níže sjednaných, a to **za účelem**:

- a) provozování autocampu pro krátkodobou rekreaci občanů a s tím spojených služeb,
- b) umístění 49 rekreačních chat,
- c) objektu recepce, kanceláře, bistra, sociálního zázemí,
- d) strojovny a zázemí pro plavčíka,
- e) nefunkční lodi sloužící jako atrakce,
- f) tří bazénů,
- g) dětského hřiště, hřiště plážového volejbalu a dvou stolů na ping pong,
- h) umístění dvou rodinných chat,
- i) umístění vrtu na užitkovou vodu,

to vše v rozsahu dle zákresu v situační mapě, která jako **příloha č. 1** tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Užívání k jakémukoliv jinému účelu, než je uvedeno v tomto odstavci, je možné pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se plnit podmínky sjednané touto smlouvou.

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.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **5 let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy**.
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 a § 2315 občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny se nepoužijí.
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 prodlení ve výši 0,2% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

6. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodloužení nájemce s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5 000 Kč za každý den prodloužení.
7. Předmět nájmu je nájemcem dlouhodobě užíván, proto není nutné sepsávat protokol o předání předmětu nájmu. O převzetí předmětu nájmu po skončení této smlouvy bude sepsán předávací protokol podepsaný pověřenými zástupci obou smluvních stran.
8. Smluvní strany se dohodly, že před uplynutím sjednané doby je možné nájemní vztah ukončit:
 - a) dohodou smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí pronajímatele z důvodu porušení této smlouvy doručenou druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí 3 měsíce, a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi;
 - c) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů, přičemž účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu vůle smluvní strany.
9. Podstatným porušením ve smyslu této smlouvy se rozumí zejména:
 - a) prodloužení s úhradou nájemného delší než 30 dnů po lhůtě splatnosti;
 - b) užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem stanoveným v této smlouvě;
 - c) porušení kterékoliv povinnosti nájemce uvedené v této smlouvě nebo v obecně závazném předpise.
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 a činí:
 - částku 12 000 Kč za kalendářní rok za nájem pozemků parc. č. st. 750 a st. 752, k. ú. Bítov,
 - částku 412 477 Kč za kalendářní rok za nájem části pozemků parc. č. 385/1 a 385/58, k. ú. Bítov, o celkové výměře 25 699 m²,
 - částku 2 207 Kč za kalendářní rok za nájem části pozemku parc. č. 385/1, k. ú. Bítov, o výměře 34 m².

Celková výše nájemného činí **426 684 Kč** za kalendářní rok.
2. Předmětem této smlouvy je rovněž narovnání vzájemného vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, který část předmětu nájmu, konkrétně pozemky parc. č. st. 750 a 752, a část pozemku parc. č. 385/1, o výměře 34 m², vše k. ú. Bítov, užíval bez platného smluvního vztahu. Smluvní strany se dohodly, že za užívání výše uvedených pozemků nájemcem bez platného smluvního vztahu náleží pronajímateli finanční náhrada za dobu tří let zpětně počítaných do dne předcházejícího nabytí účinnosti této smlouvy v celkové výši 42 621 Kč. Finanční náhrada bude nájemcem uhrazena společně s nájemným za rok 2021.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce je současně povinen za bezesmluvní užívání předmětu nájmu za období od 1. 5. 2021 do dne předcházejícího nabytí účinnosti této smlouvy 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 náhrada bude nájemcem uhrazena takto společně s nájemným za rok 2021.

4. Nájemné za rok 2021 bude fakturováno do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy v poměrné výši ročního nájemného sjednaného v odstavci 1 tohoto článku, a to současně s částkou finanční náhrady dle odstavce 2 a 3 tohoto článku. V následujících kalendářních letech bude nájemné vyúčtováno vždy ve dvou rovnodílných splátkách, první splátka do konce měsíce dubna a druhá splátka do konce měsíce září. Tento den je dnem zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 30 dní a splátka je uhrazena dnem připsání finanční částky, ve výši celé splátky, 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 prodloužení nájmu s úhradou nájemného či finanční náhrady za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu má pronajímatel právo účtovat nájemci úrok z prodloužení v dohodnuté výši 0,2 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
8. Nájemce je srozuměn se skutečností, že případné nedoručení faktury nezbavuje nájemce povinnosti uhradit nájemné za příslušný kalendářní 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 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, zajistit posečení travního porostu atd. Nájemce se zavazuje tyto činnosti provádět i na zbývajících částech pozemku parc. č. 385/58, k. ú. Bítov, který není předmětem nájmu dle této smlouvy. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoli jednání, jež by mohlo ohrozit čistotu vody ve vodním díle Vranov (Vranovská přehrada).
3. Nájemce je srozuměn a výslovně souhlasí s tím, že na předmět nájmu nesmí být ukládán žádný odpad (vyjma míst a nádob k tomu určených) 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; to neplatí pro sklady k tomu určené.
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.
5. Nájemce smí na předmětu nájmu provozovat letní sporty výhradně na svoji odpovědnost, kterou nese v plném rozsahu.
6. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě ani ho poskytnout do bezplatného užívání; to neplatí pro výkon předmětu podnikání nájemce – zejména provozování campu.
7. Nájemce je povinen kdykoliv umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu.

8. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a 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 odpovídá za škody způsobené pronajímateli, které zavinil svým jednáním.
10. Nájemce přijímá plnou a samostatnou odpovědnost za ochranu svého majetku a majetku třetích osob, nacházejícího se na předmětu nájmu, a za nároky vzniklé v souvislosti se škodou jak na majetku, tak i na zdraví.
11. V případě povodňové situace je nájemce povinen si sám zjišťovat aktuální stav a bude-li hrozit nebezpečí tak předmět nájmu na své vlastní náklady vyklidit od všech předmětů a objektů. V případě porušení této povinnosti nese nájemce veškerou odpovědnost za škody způsobené na objektech, předmětech a zařízeních, umístěných na předmětu nájmu, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele a majetku třetích osob.
12. V případě povodňové situace, provozních potřeb pronajímatele či v případě oprav vodního díla Vranov je nájemce povinen na své náklady demontovat a odvézt veškeré zařízení umístěné na předmětu nájmu.
13. Nájemce je povinen dodržovat platná rozhodnutí o pásmech hygienické ochrany vodního zdroje a provozní řád vodního díla Vranov.
14. 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.
15. Nájemce se zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty a jiné sankce, udělené formou rozhodnutí orgánů veřejné správy, z důvodů porušení obecně závazných právních předpisů, pokud tyto předpisy porušil nájemce, a zajistit neprodleně na vlastní náklady odstranění veškerých zjištěných nedostatků.
16. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli písemně změny údajů o osobě nájemce uvedených v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů od okamžiku změny těchto údajů.
17. Nájemce je povinen dle § 50 a 51 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 63 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, na předmětu nájmu strpět bezplatný průchod osob podél zátopy vodní nádrže. Nájemce je proto povinen umožnit všem osobám přístup podél zátopy vodní nádrže.
18. 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 IV. 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.

VI.

Další ujednání

1. V případě porušení povinností, které nájemci vyplývají z této smlouvy, má pronajímatel právo účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 20 000 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 5 000 Kč za každý den trvání porušení povinnosti ode dne následujícího po uplynutí stanovené lhůty k nápravě vadného stavu.

2. Sjednané majetkové sankce nezbavují 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.
4. 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, pádem větví nebo stromů nebo jednáním třetích osob.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě ukončení platnosti této nájemní smlouvy nebude nájemce po pronajímateli požadovat jakoukoliv kompenzaci za finanční prostředky investované nájemcem do předmětu nájmu.
6. Odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele nemá vliv na sjednané majetkové sankce.

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. Tato smlouva a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem.
3. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě smluvních stran, učiněné písemnou formou v podobě dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
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. Tato smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel obdrží 2 vyhotovení smlouvy a nájemce obdrží 1 vyhotovení.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření.
7. 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.
8. Nájemce je srozuměn s tím, že pronajímatel je povinen uveřejnit 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, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí pronajímatel. Pronajímatel má právo tuto smlouvu uveřejnit rovněž v pochybnostech o tom, zda tato smlouva povinnosti uveřejnění 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.

Přílohy:

- příloha č. 1 – situační zakres

V Brně dne

V Bítově dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

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

.....
CAMP BÍTOV spol. s r.o.
Marek Mucha
jednatel