

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

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 na základě pověření [REDAKCE], ředitelem závodu Střední Morava
IČ: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: [REDAKCE]
(dále jen „pronajímatel“)

a

- 2) **PAHRBEK s. r. o.**, se sídlem v Napajedlích č. p. 7351, PSČ 763 61, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 13933, zastoupená Ing. Radimem Malotou, jednatelem společnosti
IČ: 49975005
DIČ: CZ49975005
Bankovní spojení: [REDAKCE]
(„dále jen nájemce“)

se níže uvedeného data dohodly na této nájemní smlouvě takto:

I.**Prohlášení pronajímatele**

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 p. č. st. 2040, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, p. č. st. 2041, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, p. č. st. 2042, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, p. č. st. 2108/2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, p. č. 2108/3, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, p. č. 7153/2, druh pozemku ostatní plocha, p. č. 7894, druh pozemku ostatní plocha a p. č. 7895, druh pozemku ostatní plocha, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na listu vlastnictví č. 334 pro k. ú. a obec Napajedla.
2. Nájemce prohlašuje, že je vlastníkem staveb bez čísla popisného nebo evidenčního, které jsou součástí pozemků p. č. st. 2040, p. č. st. 2041, p. č. st. 2042, p. č. st. 2108/2 a p. č. st. 2108/3 zapsaných u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín na listu vlastnictví č. 5992 pro k. ú. a obec Napajedla.

II.**Předmět a účel nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou pozemky a část pozemku:
 - p. č. st. 2040 v k. ú. Napajedla o výměře 220 m² na pozemku se nachází stavba sociálního zařízení,
 - p. č. st. 2041 v k. ú. Napajedla o výměře 119 m², na pozemku se nachází stavba rekreační budovy,
 - p. č. st. 2042 v k. ú. Napajedla o výměře 231 m², na pozemku se nachází stavba rekreační budovy,
 - p. č. st. 2108/2 v k. ú. Napajedla o výměře 215 m², na pozemku se nachází stavba restauračního zařízení,

- p. č. st. 2108/3 v k. ú. Napajedla o výměře 79 m², na pozemku se nachází stavba restauračního zařízení,
- p. č. 7894 v k. ú. Napajedla o výměře 45 m², na pozemku se nachází stavba sociálního zařízení,
- p. č. 7895 v k. ú. Napajedla o výměře 43 m², na pozemku se nachází stavba rekreační budovy,
- p. č. 7153/2 v k. ú. Napajedla, část o výměře 1997 m², na pozemku se nachází stavba asfaltobetonové účelové komunikace a parkoviště. Na části pozemku je vybudováno osvětlení a do pozemku jsou uloženy kabely elektrického vedení a kanalizace.

Celková výměra pronajatých pozemků činí 2949 m².

2. Účelem pronájmu je provozování rekreačního střediska „Pahrbek“. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem výkonu vlastnického práva k budovám a stavbám postavených na předmětu nájmu. Účel nájmu nezahrnuje oprávnění nájemce realizovat na předmětu nájmu další jakákoli stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, a ani na něm umisťovat výrobky plnící funkci stavby. 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.
3. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává k užívání předmět nájmu nájemci na sjednanou dobu, za dohodnutou výši nájmu a nájemce předmět nájmu, ke dni účinnosti této smlouvy, přebírá a zavazuje se pronajímateli platit řádně a včas sjednanou výši nájmu.
4. 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 čl. V a je s nimi srozuměn.
5. 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.
6. Nájemce je povinen bezodkladně, nejpozději však do 10-ti 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.
7. Předmět nájmu je vyznačen v katastrální mapě, která jako příloha č. 1 a č. 2 tvoří nedílnou součást této smlouvy.

III.

Doba nájmu

1. Nájem se zřizuje na dobu určitou ode dne platnosti a účinnosti smlouvy do dne následného majetkoprávního vypořádání, tj. do dne uzavření kupní smlouvy, maximálně však na dobu 5 let.
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 uzavření nové nájemní smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2230 občanského zákoníku o konkludentním obnovení nájmu se nepoužije.
4. Smluvní strany se dohodly, že před uplynutím sjednané doby je možné nájemní vztah ukončit:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí z jakéhokoli důvodu nebo i bez udání důvodu, doručenou druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinností nájemce, vyplývajících z této smlouvy, přičemž účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu vůle druhé smluvní straně.

5. 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 povinnosti nájemce uvedené v článku V. této smlouvy,
 - d) zřízení užívacího práva k předmětu nájmu třetí osobě nájemcem.
6. 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.
6. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen umožnit povinnému na pronajatém pozemku provádění činnosti správce toku a vodního díla, v souladu se zákonem o vodách č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších novel.
7. 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-ti dnů od ukončení této nájemní smlouvy. Za každý den prodlení po tomto termínu je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč, *slovy: jedentísíc korun českých*. O předání předmětu nájmu po skončení této smlouvy bude sepsán předávací protokol podepsaný pověřenými zástupci obou smluvních stran.
8. 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 7 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-ti 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 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
9. O převzetí předmětu nájmu po podpisu této smlouvy a o předání předmětu nájmu po skončení této smlouvy bude sepsán předávací protokol podepsaný pověřenými zástupci obou smluvních stran.

IV.

Nájemné

1. Výše ročního nájemného je stanovena dohodou smluvních stran [REDACTED]
2. Nájemné bude fakturováno v jedné splátce do 15 dnů po účinnosti nájemní smlouvy v poměrné výši ročního nájmu kalendářního roku, v němž nájem probíhá.
3. V následujících letech bude nájemné, případně jeho poměrná část, za užívání předmětu nájmu účtováno na základě daňového dokladu - faktury, do konce měsíce ledna příslušného kalendářního roku. Tento den je dnem zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 14-ti denní a splátka je uhrazena dnem připsání finanční částky ve výši celé splátky na účet pronajímatele.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce je současně povinen za bezesmluvní užívání pronajatých pozemků za období od 1. 7. 2015 do dne předcházejícího uzavření této nájemní smlouvy uhradit pronajímateli částku vypočtenou jako poměrnou část ročního nájemného, sjednaného v odst. 1. této smlouvy. Tato částka bude uhrazena pronajímateli nájemcem na základě samostatné faktury, vystavené pronajímatelem ve lhůtě do 15 dnů od uzavření této smlouvy. Splatnost faktury je 14 denní a sjednaná částka je uhrazena dnem připsání příslušné finanční částky na účet pronajímatele.

5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či náhrady za užívání předmětu nájmu dle odst. 4 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 ve výši stanovené v nařízení vlády, který je splatný první 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 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 smluvními 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. Nájemce je seznámen se skutečností, že případné nedoručení faktury nezbujuje nájemce povinností 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.

V.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu pouze k účelům dohodnutým v této smlouvě,
 - b) způsobí-li pronajímateli na předmětu nájmu škodu, tuto škodu neprodleně nahradit, škodu na majetku, kterou lze odstranit pouze odborným zásahem oznámit pronajímateli, ten ji odstraní sám na vlastní náklady a následně vyzve nájemce k úhradě finanční částky, kterou pronajímatel vynaložil v souvislosti s odstraněním způsobené škody,
 - c) umožnit pronajímateli provádět kontrolu předmětu nájmu a umožnit jeho zaměstnancům nebo jím smluvně vázaným osobám, přístup na pozemky pronajímatele i přes pozemky, které jsou předmětem nájmu,
 - d) udržovat předmět nájmu v řádném stavu, pravidelně kosit pronajaté pozemky, uklízet naplaveniny, provádět pravidelně úklid komunálního odpadu z pronajatých pozemků a jejich nejbližšího okolí, v souladu s platným zákonem o odpadech a platnou obecní vyhláškou,
 - e) udržovat na předmětu nájmu budovy v takovém technickém stavu, aby tyto neohrožovaly bezpečnost, zdraví a majetek třetích osob,
 - f) zabránit úniku škodlivých látek na pronajaté pozemky, které by mohly narušit životní prostředí, popř. znečistit vodu v toku,
 - g) kontrolovat zdravotní stav břehového porostu stromů a keřů a odstraňovat, po odsouhlasení ekologem závodu Střední Morava Uherské Hradiště a nahlášení odboru životního prostředí pověřeného městského úřadu pouze ty části porostu, které by mohly ohrozit bezpečný provoz rekreačního zařízení. Nahlášení a projednání zásahu do porostu s odborem životního prostředí je věcí nájemce. Nájemce nese odpovědnost za škody na zdraví a majetku osob, která by vznikly v příčinné souvislosti s provozem rekreačního zařízení a údržbou porostu, z důvodů neplnění výše uvedené povinnosti.
 - h) dodržovat ustanovení provozního řádu rekreační oblasti, pokud je vydán,
 - i) zdržovat se všech činností, které by mohly ohrozit životní prostředí a kvalitu vody v toku.
2. 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.
3. Veškeré náklady spojené s běžným provozem a údržbou předmětu nájmu hradí výhradně nájemce.

4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět pronájmu dalšímu subjektu do podnájmu, pokud pronajímatel písemně nevysloví s podnájmem svůj souhlas.
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 do předmětu nájmu v souladu s účelem uzavření nájemní smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn užívat pozemek jen k uvedenému účelu, nesmí rozšiřovat rozsah užívání nad dohodnutou výměru, těžit z něj bez souhlasu pronajímatele zeminu nebo jinak podstatně měnit konfiguraci terénu a odstraňovat z něj stromy nebo keře.
7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu odpovídá na pronajatém pozemku za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně apod. a odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami, pokud tyto sám způsobí.
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 v takovém případě zajistit neprodleně na vlastní náklady odstranění veškerých úniků a havárií skladovaných odpadů nebo látek ohrožující jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod a provedení potřebných sanačních prací.
9. Břehové porosty stromů a keřů jsou považovány za významný krajinný prvek. Jejich kácení a výsadba nových dřevin může být prováděna jenom se souhlasem pronajímatele, odboru životního prostředí pověřeného městského úřadu a pouze na základě povolení příslušného orgánu ochrany přírody.
10. Jakékoliv stavby na předmětu nájmu nebo na sousedních pozemcích, kromě těch, které jsou uvedeny v čl. II, je nájemce oprávněn provádět pouze se souhlasem pronajímatele. Porušení této podmínky bude považováno pronajímatelem za důvod k okamžitému odstoupení od smlouvy.
11. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na porušení povinností vyplývajících z této smlouvy nebo z obecně závazných předpisů, o nichž se pronajímatel dozvěděl a stanovit mu přiměřenou lhůtu k nápravě.
12. Pro případ povodňové situace je nájemce povinen si sám zjišťovat aktuální stav a v případě hrozícího nebezpečí předmět nájmu vyklidit od všech předmětů a objektů, a to na své vlastní náklady.
13. V případě porušení povinností dle odst. 12 tohoto článku 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.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Dozví-li se pronajímatel, že nájemce porušil své povinnosti nepodstatným způsobem, upozorní jej na toto porušení a stanoví mu přiměřenou lhůtu k nápravě.
2. Pronajímatel má právo kdykoliv vstupovat na předmět nájmu.

VII.

Další ujednání

1. V případě porušení povinností, které nájemci vyplývají z této smlouvy, má pronajímatel právo po nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý jednotlivý případ, a to nezávisle na tom, zda vznikla pronajímateli škoda. V případě, že nájemce ani přes prokazatelné upozornění a lhůtu poskytnutou mu k nápravě vadný stav neodstraní, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den trvání porušení povinností 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.
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 ve vodní nádrži či toku, pádem větví nebo stromů nebo jednáním třetích osob.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem v jeho platném znění.
2. 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.
3. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě smluvních stran, učiněné písemnou formou v podobě vzestupně číslovaných dodatků, a to s podpisy obou smluvních stran.
4. 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.
5. 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 že ji uzavírají ze své pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho ji podepisují.
6. Smlouva je sepsána v 5 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel obdrží 3 vyhotovení smlouvy, nájemce obdrží 2 vyhotovení této smlouvy.
7. V souladu s bodem 5.5.7. Statutu se na uzavření této smlouvy vztahuje obecný souhlas zakladatele pronajímatele, tj. Ministerstva zemědělství, k nakládání s určeným majetkem.
8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.
9. Pronajímatel je povinným subjektem dle § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen "zákon o registru smluv"). Druhá smluvní strana je srozuměna s tím, že v případě splnění zákonných podmínek pro uveřejnění pronajímatel tuto smlouvu uveřejní požadovaným způsobem v zákonem stanovené lhůtě, a to včetně příslušných metadat ve smyslu § 5 odst. 5 citovaného zákona.

V Uh. Hradišti dne

V Napajedlích dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Radim Malota
jednatel společnosti