



Smlouva o nájmu pozemků

číslo smlouvy pronajímatele: PVL-678/2022/SML

číslo smlouvy nájemce:

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

„Rekonstrukce přípojky pro RD na pozemku parc. č. 2100 a 2101, k. ú. Krč, obec Praha“

(kanalizační přípojka pro dům Ke Krčské stráni 612/1, Praha 4 - Krč)

Smluvní strany:

Povodí Vltavy, státní podnik

sídlo: Holečkova 3178/8, Smíchov, 150 00 Praha 5
statutární orgán: RNDr. Petr Kubala, generální ředitel
zmocněn k uzavření smlouvy: [redacted], ředitel závodu Dolní Vltava, Grafická 36,
Praha 5 – Smíchov, PSČ 150 21
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Praha 5
číslo účtu: [redacted]
IČO: 70889953
DIČ: CZ70889953 (plátce DPH)
zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl A, vložka 43594
(dále jen „pronajímatel“)

a

EBM SPV 2, s.r.o.

sídlo: Na Valentince 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5
statutární orgán: Ing. Richard Steiner, prokurista společnosti
bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
číslo účtu: [redacted]
IČO: 08793719
DIČ: CZ08793719 (plátce DPH)
zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 325401
(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále též jako „smluvní strany“)

uzavírají tuto smlouvu o nájmu pozemků (dále jen „smlouva“)

I.

Právní vztahy k nemovitým věcem a jejich vlastnictví

Pronajímatel je s účinností od 1. 1. 2001 státním podnikem zřízeným na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích (dále jen „zákon o povodích“). Pronajímatel má podle zákona o povodích a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem České republiky, a to mimo jiné s pozemky **parc. č. 2114/47**, druh pozemku ostatní plocha, a **parc. č. 2114/1**, druh pozemku ostatní plocha, zapsanými na **LV č. 652**, v katastrálním území **Krč**, obec Praha, ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí (dále jen „katastr nemovitostí“), vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště **Praha**.

II.

Předmět a rozsah nájmu

1. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání následující nemovité věci: část pozemku **parc. č. 2114/47** o výměře dočasného záboru po dobu stavebních prací = **7,5 m²** (výměra předpokládaného trvalého záboru pro zřízení služebnosti = 7,5 m²) a část pozemku **parc. č. 2114/1** o výměře dočasného záboru po dobu stavebních prací = **62,5 m²** (z toho: výměra předpokládaného trvalého záboru pro zřízení služebnosti = 23 m²), **vše o celkové výměře dočasných záborů po dobu stavebních prací = 70 m²** (z toho: celková výměra předpokládaného trvalého záboru pro zřízení služebnosti = 30,5 m²) (dále jen „**předmět nájmu**“), a to za účelem uvedeným v čl. III. této smlouvy, a nájemce se tímto zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu řádně a včas nájemné, jehož výše je uvedena v čl. IV. této smlouvy.
2. Předmět nájmu je vyznačen na snímcích katastrální mapy, které jsou přílohami č. 1 a) a č. 1 b) a nedílnou součástí této smlouvy.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu pouze a výlučně za účelem provedení rekonstrukce kanalizační přípojky pro dům na adrese Ke Krčské stráni 612/1, Praha 4 - Krč, v rámci akce nazvané „**Rekonstrukce přípojky pro RD na pozemku parc. č. 2100 a 2101, k. ú. Krč, obec Praha**“ (dále jen „**stavba**“) a následného užívání trvalé stavby – kanalizační přípojky do doby uzavření smlouvy o zřízení služebnosti (tj. ke dni podání návrhu na vklad smlouvy o zřízení služebnosti do katastru nemovitostí), v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti č. PVL-679/2022/SML, uzavřené mezi pronajímatelem jako budoucím povinným a nájemcem jako budoucím oprávněným (dále jen „**budoucí smlouva o zřízení služebnosti**“).
2. Pronajímatel vydal ke stavbě k dokumentaci ke společnému územnímu a stavebnímu řízení stanovisko správce povodí, pod čj. 1720/2021-263 ze dne 18. 1. 2021, ke změně dokumentace ke společnému územnímu a stavebnímu řízení vyjádření správce povodí, pod čj. 3997/2021-263 ze dne 27. 1. 2022, k projektové dokumentaci ke společnému územnímu a stavebnímu řízení – zařízení staveniště stanovisko správce povodí, pod čj. 19559/2022-263 ze dne 14. 3. 2022 (dále jen „**stanoviska**“).
3. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý ke smluvenému účelu užívání.

IV.

Cena a způsob placení nájmného

1. Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli dohodnuté nájmné ve výši 147 Kč/m²/rok. K uvedenému nájmnému bude účtována DPH podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Nájmné se bude vypočítávat 2x ročně dle skutečné doby užívání předmětu nájmu. Nájmné za příslušné pololetí je nájemce povinen zaplatit na bankovní účet pronajímatele, č. ú. [REDAKCE], vedený u Komerční banky, a.s., Praha 5, vždy na základě daňového dokladu - faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci, se splatností do 30 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení; datum uskutečnění plnění bude 30. 6. a 31. 12. příslušného roku, případně den ukončení nájmního vztahu. V případě nabytí účinnosti této smlouvy před koncem příslušného pololetí, bude poměrná část nájmného za období od účinnosti této smlouvy – písemného protokolárního předání předmětu nájmu do konce příslušného pololetí nájemcem uhrazena na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci, se splatností do 30 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení; datum uskutečnění plnění bude 30. 6. a 31. 12. příslušného pololetí. V posledním roce nájmu bude uhrazena poměrná část nájmného za období od počátku příslušného pololetí do dne ukončení nájmu. Za den zaplacení se považuje den připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Součástí daňového dokladu – první faktury po zahájení stavebních prací – bude písemný protokol o předání předmětu nájmu od pronajímatele nájemci.

Po skončení stavebních prací a předání dočasně užívaných částí pozemků nájemcem zpět pronajímateli bude dále fakturováno pouze užívání části předmětu nájmu, a to předpokládané trvalé záboru, dle čl. II. odst. 1. této smlouvy

Součástí daňového dokladu – poslední faktury - bude kopie návrhu na vklad smlouvy o zřízení služebnosti do katastru nemovitostí, s podacím razítkem katastru nemovitostí (právní účinky vkladu práva služebnosti do KN), v souladu s budoucí smlouvou o zřízení služebnosti.

3. V případě nezaplacení nájmného nájemcem ve lhůtě výše uvedené se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % za každý den prodlení z dlužné částky od prvního dne prodlení s platbou do dne zaplacení. Tímto ujednáním nejsou dotčeny další nároky pronajímatele na náhradu škody a úroky z prodlení.
4. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy je plátcem DPH a předmět nájmu bude využívat k uskutečnění své ekonomické činnosti. Nájemce se zavazuje, že skutečnost, že by se v budoucnu během platnosti této smlouvy přestal být plátcem DPH nebo předmět nájmu přestal využívat k uskutečnění své ekonomické činnosti, neprodleně písemně oznámí pronajímateli.

V.

Trvání nájmu

1. Nájmní vztah založený touto smlouvou se uzavírá na dobu určitou, a to počínaje dnem písemného protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci a konče:
 - a) u záboru po dobu stavebních prací, dle čl. II. odst. 1. této smlouvy - dnem písemného protokolárního předání této části předmětu nájmu nájemcem zpět pronajímateli po skončení stavebních prací,
 - b) u trvalé stavby – kanalizační přípojky - dnem podání návrhu na vklad smlouvy o zřízení služebnosti do katastru nemovitostí, s podacím razítkem katastru nemovitostí (právní účinky vkladu práva služebnosti do KN), v souladu s budoucí smlouvou o zřízení služebnosti,

s tím, že celková doba nájmu nesmí překročit dobu 5 let ode dne účinnosti této smlouvy.

Nájemce je povinen vyzvat s dostatečným časovým předstihem (min. 10 kalendářních dnů) zástupce pronajímatele (**úsekový technik** [REDACTED], [REDACTED], **e-mail:** [REDACTED]) k protokolárnímu předání předmětu nájmu (před vstupem na předmět nájmu a zahájením stavebních prací), nejpozději však do 2 let ode dne platnosti této smlouvy, jinak tato smlouva zaniká marným uplynutím této lhůty.

Současně bude provedena, před zahájením užívání předmětu nájmu, podrobná pasportizace pozemků a staveb, ke kterým má pronajímatel právo hospodařit. Pasportizace bude součástí písemného protokolu o předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.

Pokud nájemce nevyzve pronajímatele k předání předmětu nájmu a započne s faktickým užíváním předmětu nájmu, zavazuje se uhradit pronajímateli, vedle bezdůvodného obohacení za užívání předmětu nájmu ve výši nájemného za dobu od vstupu na předmět nájmu, smluvní pokutu ve výši 20 000 Kč.

2. Tuto smlouvu je možné ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran.
3. Tuto smlouvu je možné vypovědět v **tříměsíční** výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strana vypovídající smlouvu je povinna ve výpovědi vymežit jeden z následujících výpovědních důvodů. Smluvní strany tímto shodně ujednávají možnost vypovědět tuto smlouvu pouze z následujících důvodů:
 - a) Poruší-li nájemce některou povinnost stanovenou touto smlouvou, a to zejména libovolnou povinnost vymezenou v článku VI. této smlouvy;
 - b) Je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti pronajímateli nebo proti cizímu majetku, který se v/na předmětu nájmu nachází;
 - c) Je-li pravomocně rozhodnuto o přestupku, který nájemce spáchal úmyslně nebo z hrubé nedbalosti vůči pronajímateli nebo proti cizímu majetku, který se v/na předmětu nájmu nachází;
 - d) Je-li nájemce v prodlení se zaplacením nájemného, popřípadě s dalšími náklady spojenými s nájmem o dobu delší než 30 kalendářních dnů.
4. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě podstatného porušení této smlouvy nájemcem. Za podstatné porušení této smlouvy ve smyslu § 2002 občanského zákoníku se považuje zejména porušení povinností nájemcem uvedených v této smlouvě, nikoliv však výlučně, v čl. IV. a čl. VI. této smlouvy. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení nájemci, pokud nebude v oznámení uvedená lhůta delší.
5. Pronajímatel je navíc oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud bude předmět nájmu třeba využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů, které pro pronajímatele vyplynou z jeho působnosti a stanoveného předmětu činnosti. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení nájemci, pokud nebude v oznámení uvedená lhůta delší.
6. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že písemnost se považuje za doručenu (a to bez ohledu na den doručení a i v případě, pokud adresát odmítne písemnost převzít či ji nevyzvedne v úložní lhůtě) 10. kalendářní den počínaje dnem prokazatelného odeslání, tj. předání k poštovní přepravě jako doporučené psaní držitelem poštovní licence, a to na adresu nájemce nebo pronajímatele uvedenou v záhlaví této smlouvy.
7. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení možnosti uplatnění ustanovení § 2230 odst. 1. občanského zákoníku, tzn. vyloučení možnosti obnovení této smlouvy po skončení nájmu za stejných podmínek, za jakých byl sjednán původně.
8. Dohoda smluvních stran o ukončení smlouvy, výpověď i odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu.

VI. Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat řádně v souladu s dohodnutým účelem nájmu a udržovat jej v dobrém stavu odpovídajícímu řádné údržbě. Znamená to, že nájemce trvale udržuje předmět nájmu nejméně ve stavu odpovídajícímu ke dni předání a převzetí předmětu nájmu, tedy provádí veškerou údržbu předmětu nájmu, odstraňuje všechna poškození předmětu nájmu, vyjma poškození zaviněných pronajímatelem a třetími osobami. Veškerá technická zhodnocení a zlepšení stavu předmětu nájmu provedená nájemcem, zvláště ta, která byla uskutečněna bez písemného souhlasu pronajímatele, se stávají, pokud není výslovně v jednotlivém případě dohodnuto jinak, nedílnou součástí předmětu nájmu a pronajímatel za ně nehradí nájemci žádnou náhradu.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze v rozsahu dle čl. II. a k účelu dle čl. III. této smlouvy.
3. Pokud v této smlouvě není dohodnuto jinak, pak po dobu trvání nájmu není nájemce oprávněn měnit povahu, tj. účel užívání předmětu nájmu, umísťovat na něm jakékoliv movité či nemovité věci charakteru trvalé nebo dočasné stavby či zařízení, vysazovat ani odstraňovat stromovou ani keřovou vegetaci, ani provádět jakékoliv terénní úpravy. Nájemce není oprávněn zřídit podnájemní vztah či umožnit jakýmkoliv jiným způsobem užívání předmětu nájmu třetí osobě (vyjma zhotovitelů stavby a/či třetích osob na straně nájemce zajišťujících plnění nájemce dle této smlouvy). Vše shora uvedené v tomto odstavci smlouvy nesmí nájemce provést bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (vyjma užívání ze strany zhotovitelů stavby a/či třetích osob na straně nájemce zajišťujících plnění nájemce dle této smlouvy, s čímž pronajímatel výslovně souhlasí). Tato smlouva nezajišťuje nájemci přístup, ani příjezd dopravním prostředkem k předmětu nájmu přes jiné pozemky pronajímatele či pozemky třetích osob, vyjma přístupu/příjezdu přes veřejné komunikace.
4. Nájemce je povinen po dobu nájmu počínat si tak, aby nevznikla škoda vlastníkům jiných nemovitostí, popř. žádné jiné třetí osobě.
5. Nájemce je povinen na své náklady učinit taková opatření, aby zabránil vzniku škody na předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá z tohoto titulu za žádné škody vzniklé na majetku nájemce a/či majetku třetích osob.
6. Hrozí-li předmětu nájmu škoda, je nájemce povinen přijmout veškerá přiměřená opatření k odvrácení škody a/či ke snížení následků případné škody, a pokud ke škodě dojde, je povinen následky bez zbytečného odkladu odstranit a o hrozbě škody a/či vzniklé škodě bezodkladně informovat pronajímatele.
7. Jestliže je k užívání předmětu nájmu, k účelu dle čl. III. této smlouvy, podle platných právních předpisů třeba povolení nebo souhlasu, tj. rozhodnutí či opatření orgánů veřejné moci, je nájemce povinen si je sám svým jménem a na svůj náklad opatřit.
8. Nájemce se zavazuje provádět údržbu předmětu nájmu na vlastní náklady a současně je vázán pokyny pronajímatele.
9. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájmu dle této smlouvy na vlastní náklady uvést předmět nájmu do původního stavu, zejména odstranit stavby či objekty z předmětu nájmu.
10. Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení právních předpisů, zejména vodního zákona, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech (dále jen „zákon o odpadech“), hygienických a bezpečnostních předpisů apod., dbát pokynů orgánů veřejné moci a pronajímatele a platit poplatky a úhrady, pokud jsou nebo budou příslušnou obcí/jinými orgány veřejné moci stanoveny v souvislosti s užíváním předmětu nájmu k účelu dle této smlouvy.

11. Nájemce se zavazuje neumisťovat na předmětu nájmu žádná reklamní ani informační zařízení/označení, cedule či jiná obdobná označení/nápisy.
12. Nájemce se zavazuje doručit pronajímateli před zahájením realizace stavby stavební povolení v právní moci, příp. jiné rozhodnutí/opatření opravňující stavbu provést.
13. Nájemce je povinen při umístování, provádění a užívání stavby dodržovat veškerá vyjádření a stanoviska pronajímatele, vydaná v souvislosti s povolením stavby. Dále je nájemce povinen dodržovat veškeré písemné pokyny zástupce pronajímatele, týkající se užívání předmětu nájmu, které budou vydány v průběhu realizace stavby.
14. Nájemce je povinen umožnit kdykoliv na výzvu pronajímatele provedení kontroly dodržování podmínek sjednaných touto smlouvou.
15. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona o odpadech.
16. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení stavebních prací dle této smlouvy na vlastní náklady uvést předmět nájmu do původního stavu, zejména odstranit stavby či objekty z předmětu nájmu (vyjma stavby dle čl. III. této smlouvy). Nájemce se zavazuje s dostatečným časovým předstihem (min. 15 kalendářních dnů) vyzvat zástupce pronajímatele (úsekový technik [REDAKCE], [REDAKCE], e-mail: [REDAKCE]) k protokolárnímu předání předmětu nájmu (nebo jeho části) nájemcem zpět pronajímateli, a současně bude provedena podrobná pasportizace pozemků a staveb, ke kterým má pronajímatel právo hospodařit. Pasportizace bude součástí písemného protokolu o předání předmětu nájmu nájemcem zpět pronajímateli.
17. Nájemce se zavazuje doručit pronajímateli kolaudační souhlas na stavbu, příp. jiné rozhodnutí/opatření opravňující stavbu užívat, a to ihned po jeho obdržení nájemcem (max. však do 30 kalendářních dnů od jeho obdržení nájemcem), a geometrický plán pro vyznačení služebnosti vč. výkazu výměr na části pozemků dotčené trvalou stavbou – kanalizační přípojkou.
18. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že po ukončení stavebních prací, vydání kolaudačního souhlasu, příp. jiného rozhodnutí/opatření opravňující stavbu užívat, a vypracování geometrického plánu pro zřízení služebnosti vč. výkazu výměr bude na části předmětu nájmu, dotčené trvalou stavbou – kanalizační přípojkou, uzavřena smlouva o zřízení služebnosti (v souladu s budoucí smlouvou o zřízení služebnosti). Do doby uzavření smlouvy o zřízení služebnosti (ke dni podání návrhu na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí) se smluvní strany řídí ustanoveními této smlouvy, zejména v části čl. IV. Cena a způsob placení nájemného.
19. Nájemce se zavazuje písemně vyzvat pronajímatele, nejpozději do 3 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu, k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti, a k tomu doloží kolaudační souhlas a geometrický plán pro služebnost včetně výkazu výměr.

VII.

Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje na výzvu pronajímatele zaplatit pronajímateli za každý jednotlivý případ porušení povinností nájemce dle čl. VI. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý i započatý týden trvání porušení výše smluvené povinnosti dle této smlouvy. Tímto ustanovením nejsou dotčeny další nároky pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody v plné výši. Povinnost nájemce zaplatit smluvní pokutu trvá i v případě zániku této smlouvy, pokud bude prokázáno, že k porušení povinnosti došlo v době platnosti této smlouvy.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Účinnosti tato smlouva nabývá dnem písemného protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci a převzetí předmětu nájmu nájemcem od pronajímatele jako dnem oprávněného vstupu nájemce na předmět nájmu, za předpokladu předchozího uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“).
2. Pronajímatel je oprávněn uveřejnit obraz této smlouvy a dalších dokumentů od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona o registru smluv. Uveřejnění této smlouvy a metadat v registru smluv zajistí tedy pronajímatel. Nájemce je se uveřejněním této smlouvy a metadat srozuměn. Pro účely uveřejnění této smlouvy v registru smluv smluvní strany prohlašují, že nepovažují žádné ustanovení této smlouvy za obchodní tajemství.
3. K nakládání s předmětem nájmu dle této smlouvy vydal předchozí souhlas zakladatel pronajímatele – Ministerstvo zemědělství dle platného Statutu pronajímatele.
4. Změny a doplňky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemně, formou očíslovaného dodatku, jinak jsou neplatné.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po 2 stejnopisech této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí, určitě, vážně a srozumitelně. S ustanoveními této smlouvy se před jejím podpisem řádně seznámily a svým podpisem potvrzují souhlas s jejím zněním i správností jejího obsahu.
7. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy č. 1 a) + 1 b) - Snímky katastrální mapy se zákresem předmětu nájmu (dočasné a trvalé zábory).

V Praze dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Povodí Vltavy, státní podnik[redacted]
ředitel závodu Dolní Vltava.....
EBM SPV 2, s.r.o.**Ing. Richard Steiner**
prokurista společnosti