# Nájemní smlouva SMNNP19/0605

**Asental Land, s.r.o.**

IČO: 27769143

DIČ: CZ27769143

se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gregorova 2582/3, PSČ: 702 00

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 29249

zastoupena: Paulem Lyskem, jednatelem – předsedou sboru jednatelů a Markétou Paskovskou, jednatelem

účet č.: 234350839/0600, vedený u MONETA Money Bank, a.s.

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Povodí Odry, státní podnik**

IČO: 70890021

DIČ: CZ70890021

se sídlem Varenská 3101/49, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, Doručovací číslo: 70126

spisová značka AXIV 584 vedená u Krajského soudu v Ostravě,

Zastoupena Ing. Jiřím Tkáčem, generálním ředitelem

Bankovní spojení: Komerční banka, č.ú. 97104761/0100

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně též jako „**Smluvní strany**“)

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“).

Číslo smlouvy: **6700037694**

1. Nájem a účel nájmu
	1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:
* pozemků p.č. 819/95, orná půda o výměře 1321 m2, p.č. 819/94, orná půda o výměře 3281 m2, všev katastrálním území **Darkov**, zapsaný na listu vlastnictví č. LV 1937, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.
	1. Pronajímatel přenechává za podmínek sjednaných v této Smlouvě Nájemci k užívání: část pozemků p.č. 819/95 o výměře 404 m2, p.č. 819/94 o výměře 369 m2, všev k.ú. Darkov (dále jen „**Předmět nájmu**“) za účelem umístění dočasného obtokového kanálu včetně provizorní přeložky cyklostezky a dočasného uložení ornice v rámci realizace stavby „**Jez Ráj na Olši, km 25,640**“ (dále jen „**Povolené užívání**“).
	2. Předmět nájmu je vyznačen v Příloze č. 1 k této Smlouvě, která tvoří nedílnou součást této Smlouvy.
	3. Nájemce Předmět nájmu do užívání pro účely uvedené v článku 1., odst. 1.2 této Smlouvy přijímá a zavazuje se zaplatit Pronajímateli za jeho užívání Nájemné v souladu s článkem 3. této Smlouvy.
	4. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu dne 5.1.2023. O předání Předmětu nájmu bude sepsán protokol, který podepíší obě smluvní strany a ve kterém bude zaznamenán aktuální stav Předmětu nájmu (dále jen „**Předávací protokol**“). Nájemce prohlašuje, že je se stavem Předmětu nájmu podrobně seznámen, a v tomto stavu jej od Pronajímatele přebírá.
	5. Nájemce prohlašuje, že si před podpisem této Smlouvy Předmět nájmu řádně prohlédl, že je s jeho stavem podrobně obeznámen a že jej přijímá do užívání ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že stav Předmětu nájmu je ke dni uzavření této Smlouvy vyhovující k Povolenému užívání a že nemá jakékoliv faktické vady, které by bránily nebo ztěžovaly jeho Povolené užívání.
	6. Pro stavbu „Jez Ráj na Olši, km 25,640“ bylo vydáno Územní rozhodnutí o umístění stavby pod č.j. SMK/014396/2021 ze dne 11.2.2021 a Souhlas s dočasným odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pod č.j. SMK/131698/2020 ze dne 21.10.2020
	7. Nájemce se zavazuje dodržet podmínky vydaného Souhlasu s dočasným odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu.
1. Doba nájmu a výpověď nájmu
2. Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou od **5.1.2023** (dále jen „**Den zahájení nájmu**“) do protokolárního předání Nájemcem Pronajímateli, nejdříve ke dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, nejpozději však do **31.12.2024** (dále jen„**Den ukončení nájmu**“). (Doba nájmu dle této Smlouvy dále jen „**Doba nájmu**“).
3. Smluvní strany jsou, vyjma zákonných důvodů, oprávněny Smlouvu vypovědět pouze způsobem a z důvodů uvedených v této Smlouvě.
4. Výpovědní doba se sjednává v délce tří měsíců a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé straně.
5. Pronajímatel může tuto Smlouvu vypovědět, a to bez výpovědní doby (tj. s účinností dnem doručení výpovědi Nájemci), pouze z těchto důvodů:
6. Nájemce je v prodlení s plněním jakýchkoliv peněžních závazků dle této Smlouvy po dobu delší než 10 dní,
7. Nájemce porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti dle této Smlouvy, a to zejména v případě, kdy Nájemce užívá Předmět nájmu (nebo jeho část) v rozporu s touto smlouvou, včetně situace, kdy Nájemce bez souhlasu Pronajímatele užívá Předmět nájmu (nebo jeho část) pro jiné než Povolené užívání, nebo Nájemce dal Předmět nájmu (nebo jeho část) do podnájmu, či umožnil třetí osobě jinak Předmět nájmu (nebo jeho část) užívat v rozporu s touto smlouvou, nebo Nájemce provede úpravu Předmětu nájmu, ačkoliv k tomu nebyl dle této smlouvy oprávněn,
8. Předmět nájmu je třeba vyklidit dle pravomocného rozhodnutí soudu či správního orgánu.
9. Nájemce může tuto Smlouvu vypovědět pouze z těchto důvodů:
10. Pronajímatel hrubě porušuje podstatné povinnosti z této Smlouvy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 30 dní ode dne doručení písemné výzvy Nájemce, aby porušení napravil, resp. s porušováním přestal,
11. stane-li se Předmět nájmu nepoužitelný k Povolenému užívání, a to z důvodů, které nejsou na straně Nájemce.
12. Nájemné

3.1 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné, které bylo dohodnuto částkou 27,- Kč/m2/rok, tzn. při výměře 773 m2 činí nájemné **20.871,- Kč + DPH ročně, tzn. 1.739,25 Kč + DPH měsíčně** (dále jen „**Nájemné**“).

Pronajímatel se rozhodl, že užívání pozemků a staveb jiným plátcům pro účely podnikání bude podléhat DPH, proto sjednané užívání bude zdaněno sazbou DPH ve výši stanovené platnými daňovými předpisy.

3.2. Nájemné nezahrnuje žádné provozní náklady související s provozem Předmětu nájmu, náklady za služby poskytované v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu ani náklady na energie, jsou-li takové.

3.3 Nájemce se zavazuje Pronajímateli platit Nájemné ročně v částce 20.871,- Kč + DPH, a to vždy do termínu splatnosti uvedeného na Pronajímatelem ročně vystavených fakturách – daňových dokladech, na účet pronajímatele u MONETA Money Bank, a.s., č. účtu 234350839/0600. Při placení je nutno uvádět vždy číslo smlouvy 6700037694, které je variabilním symbolem faktury. Při nesprávném uvedení variabilního symbolu může být faktura považována za nezaplacenou. Splatnost faktury je 30 dnů od vystavení faktury – daňového dokladu. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy 31.1 daného roku.

3.3 Dojde-li k počátku nájmu k jinému dni než k 1. 1. kalendářního roku, nebo dojde-li k ukončení nájmu k jinému dni než k 31. 12. kalendářního roku, splatné Nájemné a případně další platby splatné dle této Smlouvy, budou poměrně upraveny a uhrazeny.

3.4 Konec nájmu Předmětu nájmu pro účely fakturace bude stanoven na základě předávacího protokolu.

3.5 Smluvní strany konstatují, že výše Nájemného je mezi stranami sjednána s ohledem na konkrétní podmínky této smlouvy, v souvislosti se záměrem Nájemce.

**3.6 Zajištění (kauce)**

3.6.1 Nejpozději v den podpisu této Smlouvy a jako podmínku pro předání Předmětu nájmu Nájemci poskytne Nájemce Pronajímateli zajišťovací vklad (kauci) ve výši 5.500,- Kč (dále jen „**Zajištění**“), a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, případně na jiný účet Pronajímatele, který Pronajímatel Nájemci oznámí, VS 4792260025, specifický symbol: 57968.

3.6.2 Zajištění si podrží Pronajímatel bez povinnosti vyplácet úrok, jako zajištění řádného plnění všech závazků Nájemce podle nebo v souvislosti s touto Smlouvou. Nájemce nemá nárok jednostranně započítávat žádné své závazky podle této Smlouvy na Zajištění. Dojde-li v době platnosti této Smlouvy k prodlení nebo nezaplacení Nájemného, jakékoli jiné částky splatné Nájemcem Pronajímateli nebo jakékoli pohledávky podle této Smlouvy nebo s ní související, může být Pronajímatelem, i bez předchozího upozornění Nájemce, příslušná část Zajištění ihned použita na uhrazení tohoto nesplaceného Nájemného nebo jiné částky.

3.6.3 Na žádost Pronajímatele je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli částku použitou dle článku 3.6.2 této Smlouvy a doplnit tak Zajištění do jeho plné výše stanovené dle této Smlouvy. Po skončení této Smlouvy a po uspokojení všech závazků Nájemce podle této Smlouvy, vrátí Pronajímatel Nájemci zbývající část Zajištění, a to ve lhůtě 90 dnů po skončení této Smlouvy a po uspokojení všech závazků Nájemce podle této Smlouvy.

1. ZMĚNA VLASTNICTVÍ

4.1 Změní-li se vlastník Předmětu nájmu, má nabyvatel Předmětu nájmu právo tuto smlouvu, jakožto nový Pronajímatel, vypovědět. Výpovědní doba v takovém případě činí tři měsíce a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé straně.

1. práva a povinnosti pronajímatele

5.1 Pronajímatel umožní Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu v souladu s podmínkami této Smlouvy. Pronajímatel má právo kdykoli postoupit, převést třetí straně práva a závazky vyplývající z této Smlouvy, ať už vcelku nebo zčásti.

1. Práva a povinnosti nájemce

6.1 Nájemce se zavazuje nevnést na nebo do Předmětu nájmu jakékoli škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, ropné produkty, azbest, nebo azbest obsahující materiály, nebo infekční materiály, vyjma vhodných úklidových (čistících) materiálů vnášených do Předmětu nájmu v množství obvyklém pro úklid (nikoliv k prodeji či skladování), za předpokladu, že takové materiály budou řádně uloženy. Budou-li v Předmětu nájmu nebo na něm zjištěny nebezpečné materiály, a pokud byly vneseny v rozporu s předchozí větou, pak Nájemce neprodleně, jakmile se to dozví, nebo o tom obdrží písemné vyrozumění, na své náklady takovéto nebezpečné materiály z Předmětu nájmu odstraní.

6.2 Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní a protipožární opatření dle platných předpisů.

6.3 Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu do užívání třetím osobám určeným Nájemcem, a to i bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, jejichž prostřednictvím bude Nájemce naplňovat Povolené užívání sjednané v článku 1., odst. 1.2 této Smlouvy a tím vykonávat svá práva Nájemce. Nájemce je však povinen zavázat takové třetí osoby povinnostmi, které má Nájemce dle této Smlouvy a zajistit dodržování povinností, které má Nájemce dle této Smlouvy, těmito třetími osobami. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škodu způsobenou třetími osobami.

6.4 Před a po ukončení užívání Předmětu nájmu bude sepsán účastníky Protokol o předání
a převzetí Předmětu nájmu. Nejpozději v Den ukončení nájmu je Nájemce povinen odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal (bez zbytků jakýchkoliv materiálů nebo odpadů).

6.5 Nájemce není oprávněn jednostranně započítávat žádné pohledávky za Pronajímatelem
na jakékoli své závazky z této Smlouvy vůči Pronajímateli.

6.6 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a pouze k Povolenému užívání.

6.7 Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu a udržovat jej na vlastní náklady v dobrém stavu.

6.8 Po dobu nájmu se nájemce zavazuje přístupovou komunikaci udržovat ve stavu odpovídajícím požadavkům na kvalitu komunikace, při dopravování materiálů bude udržována sjízdnost a čistota přilehlých komunikací.

6.9 Nájemce má právo provést změnu či úpravu (včetně zhodnocení) Předmětu nájmu či jeho jinou úpravu jen s předchozím souhlasem Pronajímatele a při jejich provádění se zavazuje postupovat v souladu s pokyny Pronajímatele a dále v souladu s veškerými právními předpisy a rozhodnutími příslušných správních orgánů. Pokud Nájemce nebude postupovat způsobem uvedeným v předchozí větě, je Pronajímatel oprávněn vzít svůj souhlas s provedením změn či úprav zpět a požadovat, aby Nájemce již provedené změny či úpravy Předmětu nájmu okamžitě odstranil.

6.10 Nebude-li Pronajímatelem písemně sděleno Nájemci něco jiného, je Nájemce povinen veškeré změny či úpravy Předmětu nájmu na vlastní náklady, riziko a odpovědnost před ukončením této Smlouvy odstranit a zjednat nápravu jakékoli škody tím způsobené. Pronajímatel je oprávněn, nejsou-li změny či úpravy v rozporu s platnými právními předpisy, kdykoli dovolit nebo výslovně přikázat Nájemci, aby určité změny či úpravy v nebo na Předmětu nájmu ponechal, přičemž v takovém případě nemá Nájemce nárok na náhradu jakýchkoli nákladů, ledaže se Smluvní strany písemně dohodnou jinak.

6.11 Nesplní-li Nájemce svoji povinnost dle článku 6.10 této Smlouvy ani ve lhůtě 14 dní od doručení výzvy Pronajímatele k uvedení Předmětu nájmu do požadovaného stavu a k jeho předání, je Pronajímatel oprávněn, dle svého vlastního uvážení, uvést Předmět nájmu do požadovaného stavu na náklady Nájemce a Nájemce k tomu Pronajímatele výslovně zmocňuje.

6.12 Nájemce se zavazuje neuskutečnit a nenabízet jakékoli postoupení, podnájem, či převod nájmu ze strany Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ. V každém případě postoupení, převodu nebo podnájmu Nájemcem není tento zproštěn jakýchkoliv svých závazků podle této Nájemní smlouvy.

6.13 Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Předmětu nájmu, které způsobil sám (bez ohledu na zavinění), jeho zaměstnanci a spolupracovníci, nebo na jejichž vzniku se tito jakkoli podíleli. Nájemce se zavazuje každou škodu, za niž podle předchozí věty odpovídá, neprodleně odstranit na své vlastní náklady, riziko a odpovědnost. Pronajímatel je oprávněn, ne však povinen, nechat provést odstranění takových škod na náklady Nájemce, je-li tento v prodlení s jejich odstraněním déle než 14 dní po doručení písemného upozornění Nájemci.

6.14 Nájemce se zavazuje odškodnit Pronajímatele za jakoukoli újmu a náklady (zejména, nikoli však výlučně, za jakékoli sankce, pokuty, administrativní náklady, náklady na vedení správních a jiných řízení, náklady na právní zastoupení či náklady na obstarávání důkazů, stanovisek, vyjádření apod.), které Pronajímateli vzniknou nebo mu budou uloženy v důsledku nebo v souvislosti s činností Nájemce v Předmětu nájmu nebo na Předmětu nájmu.

6.15 V případě kácení porostů na Nemovitosti z důvodu umístění dočasného obtokového kanálu včetně provizorní přeložky cyklostezky a dočasného uložení ornice si Nájemce zajistí předchozí písemný souhlas Pronajímatele Budoucího povinného. Kontaktní osoba Ing. Vladimír Daněk, tel. 725 189 422.

6.16 Nejpozději v den skončení nájmu je Nájemce povinen odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal. Stav Předmětu nájmu bude zaznamenán v protokolu, který podepíší obě Smluvní strany.

1. Doručování

7.1 Veškeré sdělení a oznámení na základě ustanovení této Smlouvy budou činěna písemně v souladu s ustanovením článku 7., odst. 7.2 této Smlouvy a budou řádně podepsána osobou oprávněnou k jednání jménem každé Smluvní strany.

7.2 Kromě jakýchkoli jiných prostředků komunikace, které budou případně dohodnuty mezi Smluvními stranami, se považuje za účinné doručené osobně nebo doporučenou poštou, na adresy Smluvních stran tak, jak jsou tyto uvedeny níže, nebo na jakoukoli adresu písemně sdělenou druhé Smluvní straně způsobem uvedeným v tomto článku:

**Pronajímatel:**

**Asental Land, s.r.o.**Gregorova 2582/3, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
kontaktní osoba: Ing. Nikola Kořená
e-mail: nikola.korena@asental.eu

**Nájemce:**

**Povodí Odry, státní podnik**

Varenská 3101/49, 702 00 Ostrava – Moravská Ostravakontaktní osoba: Ing. Petr Spandel

e-mail: spandel@pod.cz

7.3 Potvrzený podací lístek je dokladem odeslání zásilky doporučenou poštou. E-mailové potvrzení o bezvadném doručení e-mailové zprávy se považuje za potvrzení tohoto doručení.

1. závěrečná ustanovení
	1. Tato Smlouva byla uzavřena v souladu s českým právem a řídí se platnými právními předpisy České republiky.
	2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními
	stranami a účinnosti dnem počátku nájmu dle čl. 2 odst. 1.
	3. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tato smlouva bude zveřejněna podle zák. č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to včetně příloh, dodatků, odvozených dokumentů a metadat.
	4. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zveřejní v registru smluv Povodí Odry, státní podnik do 30 dnů od jejího uzavření.
	5. Smluvní strany nepovažují žádné ustanovení smlouvy za obchodní tajemství.
	6. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými
	zástupci obou Smluvních stran.
	7. Platby dle této Smlouvy se považují za uhrazené dnem připsání na účet příslušné Smluvní
	strany.
	8. Pokud by jakékoli ustanovení této Smlouvy bylo neplatné, nicotné nebo nevymahatelné,
	pak neplatnost, nicotnost ani nevymahatelnost tohoto ustanovení nezpůsobí neplatnost,
	nicotnost ani nevymahatelnost celé Smlouvy. V tomto případě nahradí Smluvní strany
	toto neplatné a účelem bude co možná nejbližší obsahu a účelu neplatného, nicotného
	anebo nevymahatelného ustanovení.
	9. Tato Smlouva byla vyhotovena a podepsána ve třech vyhotoveních, přičemž
	Pronajímatel obdrží jedno a Nájemce dvě vyhotovení této Smlouvy.
	10. Smluvní strany prohlašují, že Smlouvu uzavřely podle své skutečné a svobodné vůle, že si Smlouvu řádně a pozorně přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

**Příloha č. 1**: předmět nájmu

V Ostravě, dne 20.10.2022 V …………… dne………………

Asental Land, s.r.o. Povodí Odry, státní podnik

...................................................………. ..................................................……….

Paul Lysek Ing. Jiří Tkáč

jednatel – předseda sboru jednatelů

..................................................……….

Markéta Paskovská

jednatel