

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

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
Statutární zástupce: MVDr. Václav Gargulák, generální ředitel s.p., zastoupený na základě pověření Ing. Pavlem Cenkem, ředitelem závodu Střední Morava
IČO: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: KB Brno-venkov, číslo účtu 29639641/0100
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. **Město Hodonín.**, se sídlem Masarykovo náměstí 53/1, 695 35 Hodonín, zastoupené Liborem Střechou, starostou města
IČO: 00284891
DIČ: CZ699001303
Bankovní spojení: KB Hodonín, číslo účtu 424671/0100
(dále jen „nájemce“)

se níže uvedeného data dohodly na této nájemní smlouvě takto:

I.

Prohlášení nájemce a pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s majetkem státu na základě zákona o povodích č. 305/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů a v souladu se zákonem o státním podniku č. 77/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a to s pozemkem p. č. st. 9855, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaným u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, na listu vlastnictví č. 1029 pro k. ú. a obec Hodonín.
2. Nájemce prohlašuje, že je vlastníkem stavby „Přístupová komunikace k jezu Hodonín“, nacházející se na pozemku p. č. st. 9855, k. ú. Hodonín. Stavba byla provedena podle schválené projektové dokumentace a je užívána v souladu s podmínkami stanovenými v souhrnných vyjádření Povodí Moravy, s.p., č.j. PM24539/2004-203/Harv ze dne 15. 12. 2004 a č. j. PM25592/2004-2003/Ch ze dne 17. 12. 2004.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou části pozemků:
 - parcela č. st. 9855, k. ú. Hodonín o výměře ■■■ m²
2. Účelem nájmu je výkon vlastnického práva ke stavbě „Přístupová komunikace k jezu Hodonín“ postavené na předmětu nájmu nájemcem. Účel nájmu nezahrnuje oprávnění nájemce realizovat na předmětu nájmu jakákoli další stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, a ani na něm umisťovat výrobky plnící funkci stavby. Užívání k jakémukoli 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 nájemné řádně a včas.
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.
6. 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.
7. Předmět nájmu je vyznačen v katastrální mapě, která jako příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy.

III.

Doba nájmu

1. Nájem se zřizuje na dobu pět let ode dne účinnosti smlouvy.
2. Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že nejméně 60 dnů před skončením doby nájmu 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.
7. 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.

8. 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. Za každý den prodlení po tomto termínu je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč. O předání předmětu nájmu po skončení této smlouvy bude sepsán předávací protokol podepsaný pověřenými zástupci obou smluvních stran.
9. 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 8 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.
10. 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 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 ■■■■ Kč/m² a rok; celková výše nájemného na kalendářní rok při výměře záborů ve výši ■■■■ m² činí 20.594 Kč.
2. Nájemné bude fakturováno v prvním roce nájmu v poměrné výši ročního nájmu kalendářního roku, v němž nájem probíhá. V následujících letech bude nájemné za příslušný kalendářní rok 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 dní a splátka je uhrazena dnem připsání finanční částky, ve výši celé splátky, na účet pronajímatele.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce je současně povinen za případné bezesmluvní užívání předmětu nájmu za období od 1. 7. 2021 do dne předcházejícího uzavření této nájemní smlouvy uhradit pronajímateli částku vypočtenou jako poměrnou část ročního nájemného, sjednaného v odst. 1. tohoto článku. 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 dní a sjednaná částka je uhrazena dnem připsání příslušné finanční částky na účet pronajímatele.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či náhrady za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu má pronajímatel právo účtovat nájemci úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení, který je splatný první den prodlení.
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. 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 doúčtován 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.

7. 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.
8. 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.

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) být v kontaktu s přímým správcem dané lokality ([redacted] , vedoucí provozu Veselí nad Moravou, [redacted] , e-mail: [redacted]) pro případ řešení jakékoliv situace, vyplývající z nájemní smlouvy,
 - d) udržovat předmět nájmu v řádném stavu a provádět pravidelně úklid komunálního odpadu z předmětu nájmu a jeho nejbližšího okolí, v souladu s platným zákonem o odpadech a platnou obecní vyhláškou,
 - e) zabránit úniku škodlivých látek na předmět nájmu, které by mohly narušit životní prostředí, popř. znečistit vodu v toku,
 - f) kontrolovat zdravotní stav stromů a keřů a odstraňovat, po odsouhlasení ekologem závodu a nahlášení odboru životního prostředí pověřeného městského úřadu pouze ty části porostu, které by mohly ohrozit bezpečné užívání předmětu nájmu. 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.
 - g) zdržovat se všech činností, které by mohly ohrozit životní prostředí a kvalitu vody v toku,
 - h) udržovat stavbu v řádném stavu v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými Povodím Moravy, s.p.,
 - i) dodržovat podmínky stanovené v povodňovém a havarijním plánu stavby.
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 nájmu dalšímu subjektu do podnájmu, pokud pronajímatel písemně nevysloví s podnájmem svůj souhlas.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě skončení nájmu 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 předmět nájmu jen k uvedenému účelu, nesmí rozšiřovat rozsah užívání nad dohodnutou výměru a měnit konfiguraci terénu.
7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu odpovídá na předmětu nájmu 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. 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 té, která je uvedena 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 hladiny vody ve vodním toku a v případě hrozícího nebezpečí předmět nájmu vyklidit od všech předmětů a objektů, a to na své vlastní náklady.
13. V případě porušení povinnosti 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.
14. 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.
15. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli písemně změny osobních/identifikačních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů od okamžiku změny těchto údajů.
16. 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.
17. Nájemce přijímá plnou a samostatnou odpovědnost za ochranu svého majetku, majetku zaměstnanců a třetích osob, který se na předmětu nájmu nachází a za nároky vzniklé v souvislosti se škodou utrpěnou těmito osobami resp. jim vzniklou, a to jak za škodu na majetku tak i za škodu na zdraví.

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, avšak s výjimkou ustanovení jejího čl. III. odst. 8, 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. Sjedené 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 sjedené 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. Smluvní strany tímto prohlašují, že nájemní právo dle této smlouvy nebude zapsáno do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 2203 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem v jeho platném znění.
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 vzestupně číslovaných dodatků, a to s podpisy obou smluvních stran.
5. 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.
6. 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.
7. Smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel obdrží 2 vyhotovení smlouvy, nájemce obdrží 2 vyhotovení této smlouvy.

8. V souladu s bodem 6.6.7. Statutu se na uzavření této smlouvy vztahuje obecný souhlas zakladatele pronajímatele, tj. Ministerstva zemědělství, k nakládání s určeným majetkem.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
10. 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.
11. Smluvní strany prohlašují, že veškerá plnění odpovídající předmětu této smlouvy, poskytnutá ode dne jejího uzavření do dne její účinnosti, se považují za plnění poskytnutá podle této smlouvy.

V Uh. Hradišti dne 22. 12. 2022

V Hodoníně dne

Pronajímatel:

Nájemce:

Ing. Pavel Cenek
ředitel závodu

Libor Střecha
starosta města

DOLOŽKA ve smyslu ust. § 41 zákona č 128/2000 Sb, o obcích

Město Hodonín prohlašuje, že podmínky platnosti právního jednání byly podle zákona č. 128/2000 Sb. splněny.

Schváleno Radou města Hodonín: Ano

Datum a číslo usnesení: 28. 6. 2022, Usnesení č. 6087

Libor Střecha
starosta města