

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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
Zastoupený: MVDr. Václavem Gargulákem, generálním ředitelem
IČO: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: KB Brno-venkov, č. ú. 29639641/0100
(dále jen „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

2. **Jihomoravský kraj**
Sídlo: Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno
IČO: 70888337
DIČ: CZ70888337
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno - město
Číslo účtu: 27-7491250267/0100
Zastoupené: Mgr. Vladimírem Šmerdou, členem Rady Jihomoravského kraje na základě pověření ze dne 26. 11. 2020

(dále jen „**nájemce**“) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného data tuto
n á j e m n í s m l o u v u :

I.

Předmět a účel nájmu

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:
 - parc. č. **3081** o výměře 17 488 m², druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **vodní dílo – hráz k ochraně nemovitostí před zaplavením při povodni**,
 - parc. č. **2131/7** o výměře 1 070 m², druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **vodní dílo – hráz k ochraně nemovitostí před zaplavením při povodni**,

v katastrálním území a obci **Mikulčice**, zapsanými na LV pronajímatele č. 184 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Hodonín

Předmět nájmu je vyznačen v *kopii geometrického plánu č. 1263-003/2019*, který jako příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy. Výměra předmětu nájmu je 1 159 m² (rozsah záboru na pozemku p. č. 2131/7 činí ■■■ m², rozsah záboru na pozemku p. č. 3081 činí ■■■ m²) (dále jen „předmět nájmu“).

2. Účelem nájmu je umístění a provozování stavby lávky vybudované dle schválené projektové dokumentace „**Lávka přes řeku Moravu včetně přístupové komunikace v archeologickém parku Mikulčice - Kopčany**“ na předmětu nájmu, za níže uvedených podmínek v této smlouvě a v souhrnném vyjádření Povodí Moravy, s.p., č.j. PM050135/2012-203/Fi, ze dne 27. 9. 2012 správce povodí a správce VVT Morava. Užívání předmětu nájmu 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.

číslo smlouvy pronajímatele: 2959/2022-SML

číslo smlouvy nájemce: OM 5 19 23; AC JMK081233/23/OM

3. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání na sjednanou dobu, a to za dohodnutou výši nájemného a nájemce předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy do užívání 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. Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že jakékoliv další stavby, mimo stavby uvedené v odst. 2 tohoto článku, podléhají výslovnému souhlasu pronajímatele.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se zřizuje na dobu určitou, a to od účinnosti smlouvy do konečného majetkoprávního vypořádání po právní moci meritorního rozhodnutí ve věci podané žaloby na vyklizení a určení vlastnického práva. Za konečné majetkoprávní vypořádání se považuje okamžik vkladu práva věcného břemene spočívajícího v právu umístit a provozovat stavbu „Lávka přes řeku Moravu včetně přístupové komunikace v archeologickém parku Mikulčice - Kopčany“ na předmětu nájmu ve prospěch Jihomoravského kraje jako oprávněného do katastru nemovitostí. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je zatížen žalobou na vyklizení a určení vlastnického práva a současně v evidenci katastru nemovitostí zapsanou poznámkou spornosti (č. řízení Z 6482/2018-706). Nájemce prohlašuje, že si je vědomý toho, že v případě úspěchu žalobce v rámci vedeného soudního sporu o vyklizení a určení vlastnického práva, bude s ohledem na v katastrální evidenci zapsanou poznámkou spornosti v evidenci katastru nemovitostí, uveden stav v evidenci katastru nemovitostí do stavu před zápisem poznámky spornosti. Nájemce dále prohlašuje, že v případě, že bude stav v evidenci katastru nemovitostí uveden do stavu před zápisem poznámky spornosti, nebude po pronajímateli požadovat žádnou finanční kompenzaci a ani neuplatní nárok na úhradu případně vzniklé škody vůči pronajímateli v souvislosti s touto nájemní smlouvou.
2. Nájemce bere na vědomí, že do doby pravomocného ukončení řízení o podané žalobě na vyklizení a určení vlastnického práva, na základě které je v evidenci katastru nemovitostí pod č. Z 6482/2018-706 zapsána k předmětu nájmu poznámka spornosti, není možno přistoupit k jiné formě majetkoprávního vypořádání umístění stavby na předmětu nájmu.
3. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen umožnit pronajímateli na předmětu nájmu provádění činnosti správce toku a vodního díla, v souladu se zákonem o vodách č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších novel a prováděcí vyhlášky č. 178/2012 Sb., ve znění pozdějších novel.
4. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2230 občanského zákoníku o obnovení nájmu se nepoužije.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah sjednaný touto smlouvou zanikne na základě:
 - a) dohody smluvních stran;
 - b) písemné výpovědi kterékoli ze smluvních stran, doručené druhé smluvní straně, z jakéhokoliv důvodu a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce, a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi;
 - c) odstoupení ze strany pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy, přičemž účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu vůle smluvní strany.
6. 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 čl. IV. této smlouvy

číslo smlouvy pronajímatele: 2959/2022-SML

číslo smlouvy nájemce: OM 5 19 23; AC JMK081233/23/OM

7. 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 na základě dohody smluvních stran v jednotkovém nájemném [REDACTED]
[REDACTED] Celková výše nájemného na kalendářní rok činí 19 819 Kč (slovy: devatenácttisícosmsetdevatenáct korun českých). Minimální výše fakturovaného nájemného za kalendářní rok či jeho poměrnou část činí 1 000 Kč.
2. Nájemné bude fakturováno v jedné splátce do 15 dnů po účinnosti této smlouvy v poměrné výši ročního nájmu kalendářního roku, v němž nájem probíhá. V následujícím roce bude nájemné účtováno na základě daňového dokladu – faktury, do konce měsíce ledna na celý kalendářní rok předem. Tento den je dnem zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 14ti denní a splátka je uhrazena dnem připsání finanční částky, ve výši celé splátky, na účet pronajímatele.
3. 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.
4. Předmětem této smlouvy je dále narovnání vzájemného vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, který užíval bez uzavřené nájemní smlouvy předmět nájmu dle této smlouvy od 1. 9. 2022 do dne předcházejícího účinnosti této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání předmětu nájmu nájemcem náleží pronajímateli finanční náhrada. Základem pro výpočet finanční náhrady bude jednotkové nájemné dle této smlouvy, tj. [REDACTED] Kč za 1 m² a rok. Náhrada za bezesmluvní užívání pozemků od 1. 9. 2022 do 31. 12. 2022 byla nájemcem pronajímateli uhrazena na základě faktury č. FVobc30122/0617 dne 14. 3. 2022. Náhrada za bezesmluvní užívání pozemků od 1. 1. 2023 bude nájemcem uhrazena na základě faktury vystavené pronajímatelem po účinnosti této smlouvy. Splatnost faktury je 14 dní a splátka je uhrazena dnem připsání finanční částky ve výši celé splátky na účet pronajímatele.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo úplaty za narovnání 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 v dohodnuté výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
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 doúčtováno, 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 nezavazuje 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.

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.
2. Nájemce je povinen udržovat stavbu v řádném stavu v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými Povodím Moravy, s.p. k projektové dokumentaci.
3. Nájemce je povinen na svůj náklad udržovat předmět nájmu v řádném stavu, mimo jiné zajistit nezávadnou likvidaci pevných a tekutých odpadů, případných naplavenin atd. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoliv jednání, jež by mohlo ohrozit čistotu vody ve vodním toku.
4. Nájemce je povinen dodržovat podmínky stanovené v povodňovém a havarijním plánu stavby, pokud tak bylo stanoveno v souhrnném vyjádření správce toku.
5. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.
6. Nájemce je povinen kdykoliv umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu.
7. 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 zajistit neprodleně na vlastní náklady odstranění veškerých úniků a havárií skladovaných odpadů nebo látek, ohrožující jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod a provést potřebné sanační práce.
8. Nájemce odpovídá za škody způsobené pronajímateli, které zavinil svým jednáním.
9. 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.
10. 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.
11. 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 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 čl. IV této smlouvy, má pronajímatel právo účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000 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 500 Kč za každý den trvání porušení povinnosti ode dne následujícího po uplynutí stanovené lhůty k nápravě vadného stavu.

číslo smlouvy pronajímatele: 2959/2022-SML

číslo smlouvy nájemce: OM 5 19 23; AC JMK081233/23/OM

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.

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, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem v jeho platném znění.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu postoupit na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
4. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je zatížen žalobou na vyklizení a určení vlastnického práva a současně v evidenci katastru nemovitostí zapsanou poznámkou spornosti (č. řízení Z 6482/2018-706). Nájemce prohlašuje, že si je vědomý toho, že v případě úspěchu žalobce v rámci vedeného soudního sporu o vyklizení a určení vlastnického práva, bude s ohledem na v katastrální evidenci zapsanou poznámku spornosti v evidenci katastru nemovitostí, uveden stav v evidenci katastru nemovitostí do stavu před zápisem poznámky spornosti. Nájemce dále prohlašuje, že v případě, že bude stav v evidenci katastru nemovitostí uveden do stavu před zápisem poznámky spornosti, nebude v souvislosti s touto smlouvou po pronajímateli požadovat žádnou finanční kompenzaci a ani neuplatní nárok na úhradu případně vzniklé škody vůči pronajímateli v souvislosti s touto smlouvou.
5. 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.
6. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě smluvních stran, učiněné písemnou formou v podobě dodatku, a to s podpisy obou smluvních stran.
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. 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 na důkaz toho ji podepisují.
9. Tato smlouva je sepsána ve 5 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel obdrží 2 vyhotovení smlouvy, nájemce obdrží 3 vyhotovení této smlouvy.
10. 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.
11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření.
12. 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.

číslo smlouvy pronajímatele: 2959/2022-SML

číslo smlouvy nájemce: OM 5 19 23; AC JMK081233/23/OM

13. 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.

Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), v platném znění
Jihomoravský kraj prohlašuje, že podmínky platnosti právního jednání, uzavření smlouvy, byly podle zákona č. 129/2000 Sb. splněny.

Schváleno orgánem obce: Rada Jihomoravského kraje

Datum a číslo usnesení: 22.2.2023, č. 6157/23/R91

V Brně dne 12. 4. 2023

Pronajímatel:

V Brně dne 9. 3. 2023

Nájemce:

.....
MVDr. Václav Gargulák
generální ředitel

.....
Mgr. Vladimír Šmerda
člen Rady Jihomoravského kraje