



Smlouva o nájmu pozemku č. PVL-1404/2023/SML

uzavřená podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

Smluvní strany:

Pronajímatel:

obchodní firma: **Povodí Vltavy, státní podnik**
sídlo: Holečkova 3178/8, Smíchov, 150 00 Praha 5
statutární orgán: RNDr. Petr Kubala, generální ředitel
oprávněn k podpisu smlouvy: [redacted], ředitel závodu Dolní Vltava, na základě [redacted]

IČO: 70889953
DIČ: CZ70889953 (plátce DPH)
zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl A, vložka 43594

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

obchodní firma: **ELEPTYs s. r. o.**
sídlo: Dopravní 500/9, Uhřetěves, 104 00 Praha 10
statutární orgán: Miroslav Šach, jednatel
bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s.
číslo účtu: [redacted]
IČO: 02038307
DIČ: CZ02038307 (plátce DPH)
zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 214734

(dále jen „nájemce“)

I.

Právní vztahy k nemovitostem a jejich vlastnictví

1. Pronajímatel je s účinností od 1. 1. 2001 státním podnikem zřízeným na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích.
Pronajímatel je podle ustanovení zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 178/2012 Sb., správcem významného vodního toku Vltava. Současně pronajímatel, podle zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, má právo hospodařit s majetkem státu, a to mimo jiné s pozemkem **parc. č. 1683/2**, druh pozemku ostatní plocha, zapsaným na LV č. 64, v katastrálním území **Živohošť**, obec Křečovice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.
2. Nájemce prohlašuje, že má zajištěna užívací práva k pozemku parc. č. 1683/30, na němž provozuje rekreační areál, který svým charakterem odpovídá kempu a autokempu.
3. Nájemce prohlašuje, že veškeré věci uvedené v čl. III. této smlouvy převzal do svého vlastnictví od společnosti [redacted]

II. Předmět a rozsah nájmu

1. Touto nájemní smlouvou (dále jen „smlouva“) se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující nemovitost: část pozemku **parc. č. 1683/2** o výměře **2.710 m²**, v katastrálním území Živohošť, na pravém břehu řeky Vltavy (dále jen „předmět nájmu“), a to za účelem uvedeným v čl. III. této smlouvy, a nájemce se tímto zavazuje platit za užívání předmětu nájmu řádně a včas nájemné, jehož výše je uvedena v čl. IV. této smlouvy.
2. Předmět nájmu je vyznačen na snímku mapy katastrální, které je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu pouze a výlučně za účelem:
 - užívání jako pláže,
 - užívání, na předmětu nájmu již umístěných, zemních svítidel včetně přírodního kabelu vedeného podél cesty v blízkosti hranice pozemku parc. č. 1683/2 a parc. č. 1683/30, více viz bod 10. čl. VI. této smlouvy,
 - pískoviště,
 - užívání, na předmětu nájmu již umístěných, 3 ks kovových sloupků, více viz bod 9. čl. VI. této smlouvy,
 - užívání, na předmětu nájmu již umístěných, velkých kamenů (jako zábrana proti vjezdu vozidel na pláž),
 - užívání, na předmětu nájmu již umístěného, jednoduchého ohrazení části předmětu nájmu, a to formou dřevěných kůlů spojených lanem,
 - umístění mobilního objektu převlékárny v souladu s bodem 8. čl. VI. této smlouvy;vše výše uvedené ve vlastnictví nájemce; to vše pro užívání návštěvníky rekreačního areálu provozovaného na sousedních pozemcích dle čl. I. odst. 2. této smlouvy.
2. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý ke smluvenému účelu užívání.

IV. Cena a způsob placení nájemného

1. Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli dohodnuté nájemné **ve výši 17,26 Kč/m²/rok**, tj. **celkem nájemné 46.774,60 Kč bez DPH/rok** (slovy: čtyřicet šest tisíc sedm set sedmdesát čtyři koruny české a šedesát haléřů). K uvedenému nájemnému bude účtována DPH podle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. **Nájemné v alikvotní výši ročního nájemného** (vypočtené podle počtu kalendářních dní) **včetně DPH v platné výši, a to za období od 16. 6. 2023 do 31. 12. 2023**, se nájemce zavazuje uhradit na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci, se splatností do 21 kalendářních dní od data vystavení faktury; datum uskutečnění plnění je poslední den měsíce, ve kterém nabyla tato smlouva účinnosti. Plnění poskytnutá před nabytím platnosti a účinnosti tohoto dodatku se považuje za plnění poskytnutá dle ustanovení této smlouvy.
3. V dalším období je roční nájemné splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci, se splatností do 21 kalendářních dní od data vystavení faktury; datum uskutečnění plnění je **15. 8.** příslušného roku.
4. V případě nezaplacení nájemného nájemcem ve lhůtě výše uvedené si sjednávají smluvní strany 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.

5. **Počínaje rokem 2024** je pronajímatel oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné o celkovou míru inflace (ÚHRN), vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok během měsíce ledna příslušného roku a s účinností k 1. 1. příslušného roku. Nájemce je povinen uhradit nájemné za dobu od 1.1. příslušného roku a dále hradit nájemné zvýšené o inflaci.
6. 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 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. Nájemní vztah založený touto smlouvou se uzavírá **na dobu neurčitou**.
2. Tuto smlouvu je možné ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran.
3. Tuto smlouvu je možné vypovědět **v tříměsíční** výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je navíc oprávněn vypovědět tuto smlouvu s okamžitou platností k datu doručení této výpovědi nájemci v případě, pokud bude předmět nájmu třeba využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů, které pro pronajímatele vyplynou z jeho působnosti a stanoveného předmětu činnosti.
5. 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 porušení povinností nájemcem uvedených v čl. VI. této smlouvy. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení, pokud nebude v oznámení uvedená lhůta delší.
6. 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, pokud nebude v oznámení uvedená lhůta delší.
7. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že písemnost se považuje za doručenou (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 uvedenou v záhlaví této smlouvy.

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 s písemným souhlasem 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 (kromě zařízení/staveb/sítí dle čl. III. odst. 1. této smlouvy), zřizovat oplocení nad rámec stávajícího jednoduchého ohrazení, provádět terénní úpravy apod., měnit odtokové poměry předmětu nájmu/na předmětu nájmu, vysazovat či kácet zeleň, měnit retenční vlastnosti pobřežního pozemku nebo pozemku – koryta vodního toku. Nájemce není oprávněn zřídit podnájemní vztah či umožnit jakýmkoliv jiným způsobem užívání předmětu nájmu třetí osobě, to vše shora uvedené v tomto odst. 3. čl. VI. této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. 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, a dále není nájemce oprávněn na předmětu nájmu parkovat dopravními prostředky/stroji, zařízeními.
4. Nájemce je povinen po dobu nájmu počínat si tak, aby třetí osobě nebylo znemožněno, či jinak narušeno obecné nakládání s povrchovými vodami v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a aby nevznikla škoda vlastníkům jiných nemovitostí, popř. žádné jiné třetí osobě.
5. V případě odchodu velkých vod nebo ledů je nájemce povinen na své náklady učinit taková opatření, aby zabránil vzniku škody na majetku nájemce, umístěném na předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá z tohoto titulu za žádné škody vzniklé na majetku nájemce nebo majetku třetích osob.
6. Hrozí-li předmětu nájmu škoda, je nájemce povinen přijmout veškerá přiměřená opatření k odvrácení škody, snížení následků případné škody, a pokud ke škodě dojde, je povinen následky bez zbytečného odkladu odstranit a o hrozbě škody a 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 je povinen plechový objekt převlékáren, který se v době podpisu smlouvy nachází poblíž předmětu nájmu, přemístit do pronajatého prostoru daného touto smlouvou, a to v termínu do 31. 8. 2023, nebo jej případně zcela odstranit z pozemku parc. č. 1683/2.
9. Nájemce má na předmětu nájmu umístěny 3 ks kovových sloupků, které v danou chvíli nejsou reálně využity. Pokud mají v budoucnu sloužit pro umístění info tabulí, pak je nájemce povinen předem s pronajímatel souhlasně projednat obsah informací, aby nedošlo ke kolizi s ujednáním bod 17. tohoto článku.
10. Nájemce je povinen provádět pravidelné kontroly přípojek NN ke svítidlům dle platných právních předpisů, a na vyžádání předložit revizní zprávu pronajímateli (zástupce pro technické věci - [REDACTED], e-mail: [REDACTED]).
11. Nájemce není oprávněn jakýmkoliv způsobem zdokonalovat jednoduchou formu ohraničení předmětu nájmu (tj. stávající kameny, kůly, lana nahradit např. oplocením apod). Dále není oprávněn oplocovat pískoviště či na něm realizovat herní prvky apod bez předchozího písemného projednání s pronajímatelem.
12. Nájemce bere na vědomí, že veškeré zařízení/stavby/objekty/rozvody sítí dle čl. III. této smlouvy jsou na předmětu nájmu umístěny jako věci dočasné, po dobu trvání této Smlouvy, a nestávají se součástí pozemku. Pronajímatel tímto upozorňuje, že veškeré případné náklady spojené s údržbou těchto věcí včetně nákladů v souvislosti s jejich odstraněním při skončení nájmu, bude hradit výlučně nájemce a pronajímatel se nebude podílet na kompenzaci těchto nákladů.
13. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájmu dle této smlouvy na vlastní náklady uvést předmět nájmu do přírodního stavu bez úprav, zařízení/staveb/objektů a inženýrských sítí, dle oprávněných požadavků pronajímatele, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
14. Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení právních předpisů, zejména vodního zákona, stavebního zákona, zákona 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.

15. Nájemce se zavazuje, že v případě změny provozovatele rekreačního střediska podle čl. I., odst. 2. této smlouvy, a přechodu nebo převodu vlastnického práva k věcem dle čl. III. této smlouvy (dále jen „převod“) na třetí osobu, bude bez zbytečného odkladu, přede dnem nabytí účinnosti převodu, písemně informovat tuto třetí osobu o existenci této smlouvy a nájemním vztahu založeném touto smlouvou, a nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne vzniku právních účinků převodu, bude o této skutečnosti písemně informovat pronajímatele.
16. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu doložit oprávnění užívat pozemek parc. č. 1683/30. V opačném případě je toto důvodem k vypovězení této smlouvy ze strany pronajímatele.
17. Nájemce je povinen strpět omezení užívání pobřežních pozemků, vyplývající z právních předpisů (tj. obecné nakládání s povrchovými vodami - § 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, výkon rybářského práva apod.). Především se nájemce zavazuje strpět, aby kdokoli mohl využívat vody ke koupání, praní, mytí, napájení, brodění, provozování letních a vodních sportů, včetně výkonu rybářského práva, apod., za předpokladu, že tímto jednáním nedojde k ohrožení jakosti vod nebo zdravotní nezávadnosti vod, narušování přírodního prostředí, zhoršení odtokových poměrů, poškození břehů, poškození vodních děl a zařízení, poškození zařízení pro chov ryb a nebudou porušovány práva a právem chráněné zájmy jiných. Nájemce se rovněž zavazuje umožnit ve smyslu § 50 písm. g) vodního zákona průchod osob podél vodních toků přes pozemek, který je předmětem nájmu dle této smlouvy. Nájemce se zavazuje neumísťovat na předmětu nájmu žádná reklamní ani informační zařízení/ označení, cedule či jiná obdobná označení/nápisy, např., nikoliv však výlučně typu: vstup zakázán, pronajatý pozemek apod., které by byly v rozporu s platnými právními předpisy, zejména s příslušnými ustanoveními zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

VII.

Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje na výzvu pronajímatele zaplatit pronajímateli za každý jednotlivý případ porušení povinnosti 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.
2. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné škody vzniklé povodní, chodem ledů nebo jinými účinky vodního toku. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného, nemohl-li z důvodů povodní či z důvodu zvýšené hladiny vodního toku předmět nájmu zcela užívat nebo mohl-li předmět nájmu užívat jen v omezeném rozsahu a s obtížemi.
3. Pronajímatel upozorňuje nájemce a nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází pod výkupovou čarou a je součástí vodního díla Slapy, a že hladina v nádrži může klesnout pod kótu 269,10 m n. m. v období 1. 4. – 30. 9., pokud to bude vyžadovat hydrologická či provozní situace. Pronajímatel nenese odpovědnost za případnou škodu v důsledku této okolnosti a/či následků vzniklých z této okolnosti.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. **Účinnosti tato smlouva nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv**, podle zákona 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 smlouvy a dalších dokumentů od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona o registru smluv. Uveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí pronajímatel. Nájemce je se uveřejněním 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. Změny a doplňky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemně, formou očíslovaného dodatku, jinak jsou neplatné.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 3 stejnopisy a nájemce obdrží 1 stejnopis této smlouvy.
5. Smluvní strany nepovažují žádné ustanovení smlouvy za obchodní tajemství.
6. K nakládání s předmětem nájmu vydal předchozí souhlas zakladatel pronajímatele – Ministerstvo zemědělství dle platného Statutu pronajímatele.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. S ustanoveními této smlouvy se před jejím podpisem řádně seznámily a svým podpisem potvrzují souhlas s jejím zněním i správnost jejího obsahu.
8. Nedílnou součástí této smlouvy je:
Příloha č. 1: Snímek mapy katastrální mapy se zákresem předmětu nájmu

za pronajímatele:

za nájemce:

V Praze dne

V dne

.....
Povodí Vltavy, státní podnik

ředitel závodu Dolní Vltava

.....
ELEPTYŠ s. r. o.

Miroslav Šach
jednatel