# Smlouva o nájmu pozemků č. PVL-1231/2023/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 |
| IČO: | 70889953 |
| DIČ: | CZ70889953 (plátce DPH) |
| zápis v obchodním rejstříku: | Městský soud v Praze, oddíl A, vložka 43594 |

*(dále jen „pronajímatel")*

a

**Nájemce:**

**Tomáš Svoboda**
**Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona, nezapsaná v obchodním rejstříku**

| | |
|---|---|
| místo k podnikání: | Máchova 790, 252 30 Řevnice |
| bankovní spojení: | Česká spořitelna, a.s. |
| číslo účtu: | [redacted] |
| IČO: | 44692676 |
| DIČ: | není plátce DPH |

*(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 Kocába. 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 pozemky **parc. č. 993/7**, druh pozemku vodní plocha, a **parc. č. st. 571**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je vodní dílo – jez, vše zapsané na LV č. 908, v katastrálním území **Nový Knín**, obec Nový Knín, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

2. Nájemce je výlučným vlastníkem stavby vodního díla – „MVE Nový Knín" včetně rybího přechodu. Na stavbu bylo dne 29. 3. 2016 pod č.j. MDOB 12133/2016/Mis, sp. zn. MDOB/3350/2014/ŽP vydáno rozhodnutí o nakládání s vodami – k využití jejich energetického potenciálu, stavební povolení, stanovení minimálního zůstatkového průtoku přes jezové těleso a zařazení do kategorie TBD. Dále byl vydán kolaudační souhlas čj. MDOB 26159/2019/Mis ze dne 11. 7. 2019.

## II.
## Předmět a rozsah nájmu

1. Touto nájemní smlouvou (dále jen „smlouva“) se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující nemovitosti: část pozemku **parc. č. 993/7** o výměře **56 m²** a část pozemku **parc. č. st. 571** o výměře **47 m²** (v geometrické plánu č. 560-134/2016 pro vyznačení vodního díla, rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene jde o pozemky parc. č. st. 571/2 a parc. č. 993/19), **celková výměra činí 103 m²**, v katastrálním území Nový Knín, (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 v geometrickém plánu č. 560-134/2016 pro vyznačení vodního díla, rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene, které je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pro vyloučení pochybností pronajímatel konstatuje, že pozemky parc. č. 993/7, 993/19, 993/20, st. 571/1 a st. 571/2 po zápisu vodního díla – MVE zůstanou nadále v majetku České republiky s právem hospodařit pro Povodí Vltavy, státní podnik, tzn. MVE se nestane součástí pozemku parc. č. st. 571/2.

## III.
## Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu pouze a výlučně za účelem užívání, na předmětu nájmu nájemcem již umístěné MVE a rybího přechodu.
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 2 853 Kč** (slovy: dva tisíce osm set padesát tři korun českých) **bez DPH/rok**, které bylo stanoveno na základě znaleckého posudku č. 028209/2023 vypracovaného dne 1. 6. 2023, znaleckou kanceláří qdq services, s.r.o., IČO: 26878313.
2. **Nájemné v alikvotní výši ročního nájemného** (vypočtené podle počtu kalendářních dní)**, a to za období od účinnosti smlouvy do 31. 12. příslušného roku, ve kterém nabyla smlouva účinnosti**, se nájemce zavazuje uhradit na bankovní účet pronajímatele, na základě dílčí faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci ve formátu .*pdf na e-mail: [redacted], se splatností do 21 kalendářních dní od data vystavení faktury; datum uskutečnění plnění je den účinnosti této smlouvy.
3. Nájemné za období od 1. 1. 2023 do dne předcházejícího dni účinnosti této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit nájemné ve výši alikvótní částky (vypočtené podle počtu kalendářních dní) ročního nájemného dle ujednání Smlouvy č. 1213/2013-SML na bankovní účet pronajímatele, na základě dílčí faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci ve formátu .*pdf na e-mail: [redacted], se splatností do 21 kalendářních dní od data vystavení faktury, datum uskutečnění plnění je den předcházející dni účinnosti této smlouvy.
4. V dalším období je roční nájemné splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci ve formátu .*pdf na e-mail: [redacted], se splatností do 21 kalendářních dní od data vystavení faktury; datum uskutečnění plnění je **15. 8.** příslušného roku.
5. 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 prvého dne prodlení s platbou do dne zaplacení.

Tímto ujednáním nejsou dotčeny další nároky pronajímatele na náhradu škody a úroky z prodlení.

6. **Počínaje rokem 2024** je pronajímatel oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné o průměrnou roční míru inflace vyhlašovanou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to 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.
7. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy **není 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 stal 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 určitou, a to na 30 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy**.
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. Smluvní strana vypovídající smlouvu je povinna ve výpovědi vymezit jeden z následujících výpovědních důvodů. Smluvní strany tímto shodně ujednávají možnost vypovědět tuto smlouvu 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 této nemovitosti nachází;
   c) Je-li nájemce v prodlení se zaplacením nájmu, popřípadě s dalšími náklady spojenými s nájmem o dobu delší než 30 dnů;
   d) V případě, že nebude nebo odpadne potřeba předmět nájmu využívat k účelu sjednanému v čl. III. smlouvy.
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 porušení povinností nájemcem uvedených v čl. VI. této smlouvy. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení, pokud nebude v oznámení uvedená lhůta delší.
5. 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. buď odesláním datovou schránkou nebo předáním k poštovní přepravě jako doporučené psaní držitelem poštovní licence, a to na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy.
6. 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.
7. Smluvní strany se výslovně dohodly, že za předpokladu vydání nového rozhodnutí o nakládání s vodami – k využití jejich energetického potenciálu či prodloužení jeho platnosti zahájí jednání o uzavření nového smluvního vztahu na užívání MVE a rybního přechodu.

## 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, umisťovat na něm jakékoliv movité či nemovité věci charakteru trvalé nebo dočasné stavby, zřizovat oplocení, provádět terénní úpravy apod., měnit odtokové poměry předmětu nájmu/na předmětu nájmu, 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.
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, na základě výzvy pronajímatele, vyhovět oprávněnému požadavku pronajímatele souvisejícímu zejména s připravovanou investiční akcí rekonstrukce jezu a po nezbytnou dobu odstavit provoz MVE, a to bez zbytečného odkladu a bez nároku na kompenzaci za nevyrobenou elektrickou energii.
9. Nájemce je povinen umožnit vstup/vjezd k předmětu nájmu zaměstnancům pronajímatele provádějícím úkony související se správou vodního toku Kocába nebo za účelem případných oprav vodního díla, které mohou být prováděny za pronajímatele třetí osobou (zhotovitel stavby), které též mohou vyvolat potřebu dočasného odstavení provozu MVE. Nájemce bere na vědomí, že v těchto nezbytných případech též nebude pronajímatel poskytovat nájemci kompenzaci za nevyrobenou elektrickou energii.
10. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek na předmětu nájmu na vlastní náklady, zejména zodpovídá za řádný stav rybního přechodu. Nájemce je povinen umožnit kdykoliv na výzvu pronajímatele provedení kontroly dodržování podmínek sjednaných touto smlouvou. Současně je nájemce povinen dodržovat veškeré písemné pokyny zástupce pronajímatele, týkající se užívání předmětu nájmu, které mohou být vydány v průběhu trvání nájemního vztahu.

11. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájmu dle této smlouvy předat předmět nájmu zpět pronajímateli v původním stavu, tzn. zejména bez staveb/objektů/zařízení/IS vyjma stavby uvedené v čl. I. odst. 2. této smlouvy, dle oprávněných požadavků pronajímatele, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Nájemce je povinen vyzvat pronajímatele (**úsekový technik [redacted], tel. [redacted]**) nejpozději 5 kalendářních dnů před koncem nájemního vztahu k písemnému protokolárnímu předání předmětu nájmu nájemcem zpět pronajímateli.
12. 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.
13. Nájemce se zavazuje, že v případě přechodu nebo převodu vlastnického práva k nemovitosti, podle čl. I., odst. 2, 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.
14. Nájemce se rovněž zavazuje umožnit ve smyslu § 50 písm. g) vodního zákona průchod osob podél vodních toků. Nájemce se zavazuje neumisťovat 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 v záplavovém území Kocáby a že pronajímatel nenese odpovědnost za případnou škodu v důsledku této okolnosti a/či následků vzniklých z této okolnosti.

## VIII.
## Závěrečná ujednání

1. Pro platnost této smlouvy je v souladu s platným Statutem pronajímatele a zákonem č. 77/1997 Sb. o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, nutný písemný souhlas Ministerstva zemědělství, které vykonává jménem České republiky funkci zakladatele pronajímatele (dále jen „**zakladatel pronajímatele**“).

2. Zakladatel pronajímatele udělil písemný souhlas s návrhem této smlouvy dne 18. 10. 2023 pod čj. MZE-57184/2023-15112. Tato smlouva proto nabude platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Z tohoto důvodu je vyloučeno přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek nebo odchylka podstatně nemění podmínky nabídky (§ 1740 odst. 3 občanského zákoníku).
3. **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 (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“).
4. Pronajímatel je oprávněn uveřejnit obraz smlouvy a dalších dokumentů od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona o registru smluv. Nájemce je s uveřejněním této smlouvy srozuměn. Uveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí pronajímatel. Pro účely uveřejnění této smlouvy v registru smluv smluvní strany prohlašují, že nepovažují žádné ustanovení smlouvy za obchodní tajemství.
5. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ke dni předcházejícímu dni účinnosti této smlouvy se ruší smlouva o nájmu pozemků č. 1213/2013-SML, uzavřená dne 26. 8. 2013.
6. Změny a doplňky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemně, formou očíslovaného dodatku, jinak jsou neplatné.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 3 stejnopisy a nájemce obdrží 1 stejnopis této smlouvy.
8. 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 tísni 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.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je:

   Příloha č. 1: geometrický plán č. 560-134/2016 pro vyznačení vodního díla, rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene

| Za pronajímatele: | Za nájemce: |
|---|---|
| V Praze dne ..... | V …… dne ..... |
| ……..…… | ..... |
| **Povodí Vltavy, státní podnik** | **Tomáš Svoboda** |
| RNDr. Petr Kubala | |
| generální ředitel | |