

N Á J E M N Í S M L O U V A

č. PVL-2267/2023/SML/150312/2

Smluvní strany

Pronajímatel

Povodí Vltavy, státní podnik

statutární orgán: RNDr. Petr Kubala, generální ředitel
sídlo: Holečkova 3178/8, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO: 708 899 53
DIČ: CZ70889953
zápis v OR: Městský soud v Praze, oddíl A, vložka 43594
oprávněn k podpisu smlouvy a k jednání o věcech smluvních: xxxxxxxxxxxx, ředitel závodu Horní Vltava; kontaktní adresa závodu Horní Vltava: České Budějovice, Litvínovická 5, PSČ 370 01
bank. spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

dále jen („pronajímatel“)

a

Nájemce

MARINA FRYMBURK s.r.o.

statutární orgán: Tomáš Kupec, jednatel
sídlo: Přemyslova 2801/16, České Budějovice 5, 370 06 České Budějovice
IČO: 02356651
DIČ: CZ02356651
Zápis v OR: Krajský soud v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 22243

dále jen („nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně jen „smluvní strany“, samostatně též „smluvní strana“)

u z a v í r a j í podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „občanský zákoník“) tuto nájemní smlouvu k pozemku (dále jen „smlouva“):

I.

Předmětné nemovité věci a jejich vlastnictví

1. Pronajímatel je s účinností od 1.1.2001 státním podnikem zřízeným na základě zákona č. 305/2000Sb., o povodích. Pronajímatel je podle ustanovení zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů, 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 vodním dílem **Lipno I** a s pozemkem, **parc. č. 887/1**, druh pozemku vodní plocha, zapsaným na LV č. 6 pro katastrální území **Frymburk**, obec Frymburk, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov (dále jen „pozemek Povodí“).
2. Nájemce je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 876/16 zapsaného na LV č. 1915 pro k.ú. Frymburk a obec Frymburk, (dále jen „pozemek nájemce“) a stavby „Apartmány Marina Frymburk“,

kteřá se nachází na tomto pozemku (dále jen „Apartmány“). Nájemce užívá v souvislosti s užíváním Apartmánů část pozemku Povodí, část **parc. č. 887/1** v k.ú. **Frymburk** jako užívanou plochu, plochu k umístění opěrné zdi, schodů, parkoviště, a zpevněné plochy k umístění mobilního stánku půjčovny lodí jako movité věci.

II. Předmět a rozsah nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání část pozemku Povodí, část **parc. č. 887/1** v k.ú. **Frymburk**:
 - a) užívaná plocha – **500 m²** (v příloze označena jako část „A“)
 - b) plocha k umístění opěrné zdi a schodů – **202 m²** (v příloze označena jako část „B“)
 - c) plocha k umístění parkoviště – **176 m²** (v příloze označena jako část „C“)
 - d) zpevněná plocha k umístění mobilního stánku půjčovny lodí – **18 m²** (v příloze označena jako část „D“)
2. Části pozemku Povodí uvedené v čl. 1, odst. a) až d) o celkové výměře 1 146 m² dále společně jen „předmět nájmu“.
3. Předmět nájmu je vyznačen na snímku označeném jako příloha č. 1., která je nedílnou součástí této smlouvy, a nájemce jej do nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě přejímá.

III. Účel nájmu

Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu bude užívat předmět nájmu uvedený v čl. II odst.1. této smlouvy pouze v souvislosti s užíváním a provozováním Apartmánů.

IV. Cena a způsob zaplacení nájemného

1. a) Za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. II. odst. 1. a) této smlouvy si smluvní strany sjednávají dohodnuté nájemné ve výši 50 Kč/ 1 m²/ 1 rok, tj. **25 000 Kč** (slovy: dvacet pět tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) za rok.
1. b) Za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. II. odst. 1. b) této smlouvy si smluvní strany sjednávají dohodnuté nájemné ve výši 100 Kč/ 1 m²/ 1 rok, tj. **20 200 Kč** (slovy: dvacet tisíc dvě stě korun českých) bez DPH za rok.
1. c) Za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. II. odst. 1. c) této smlouvy si smluvní strany sjednávají dohodnuté nájemné ve výši 50 Kč/ 1 m²/ 1 rok, tj. **8 800 Kč** (slovy: osm tisíc osm set korun českých) bez DPH za rok.
1. d) Za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. II. odst. 1. d) této smlouvy si smluvní strany sjednávají dohodnuté nájemné ve výši 100 Kč/ 1 m²/ 1 rok, tj. **1 800 Kč** (slovy: jeden tisíc osm set korun českých) bez DPH za rok.

2. K ceně nájmu bude připočítána DPH v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemné v dohodnuté celkové výši **55 800 Kč (+ % DPH)** je nájemce povinen platit na bankovní účet pronajímatele, číslo účtu: **XXXXXXXXXXXXXX**, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., ve dvou splátkách ve výši **27 900 Kč (+ % DPH)**, splatných za každý kalendářní rok vždy nejpozději do **31. 3.** a **30. 9.** příslušného kalendářního roku na základě faktury vystavené pronajímatelem a zaslané nájemci elektronicky na e-mailovou adresu nájemce: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
4. V případě nezaplacení nájemného nájemcem ve výše uvedených lhůtách si sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši **0,5 %** za každý den prodlení z dlužné částky do doby zaplacení, bez ohledu na zavinění nájemcem. Tímto ujednáním nejsou dotčeny další nároky pronajímatele na náhradu škody a úroky z prodlení.
5. V případě, že dojde k meziročnímu poklesu kupní síly české měny vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, může pronajímatel upravit nájemné o tento pokles a nájemce se zavazuje takto upravené nájemné pronajímateli platit, a to i zpětně, nejdéle však zpětně za dobu 3 let.

V. Trvání nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u**, počínaje **dnem 1. 1. 2024**.
2. Nájemní vztah dle této smlouvy může před uplynutím sjednané doby **zaniknout**:

2.1. – písemnou d o h o d o u

Návrh dohody musí být předložen druhé straně nejméně 7 dnů před navrhovaným ukončením nájemního vztahu.

2.2. – písemnou v ý p o v ě d í

2.2.1. Nájemní vztah upravený touto smlouvou mohou smluvní strany vypovědět s **6měsíční výpovědní lhůtou**, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď písemně doručena druhé smluvní straně.

2.2.2. Pronajímatel je oprávněn ukončit tento smluvní vztah **v ý p o v ě d í s 3měsíční výpovědní lhůtou**, která začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena nájemci v případě, že:

- a) nájemce si nebude řádně plnit své povinnosti z této smlouvy, nebo že
- b) předmět nájmu bude třeba využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů, které pro pronajímatele vyplynou z jeho působnosti a ze stanoveného předmětu činnosti.
- c) účel nájmu, který byl sjednán touto nájemní smlouvou pro předmět nájmu, zanikl, pominul či jinak pozbyl smysl.

2.3. – písemným o d s t o u p e n í m p r o n a j í m a t e l e

Pro písemné *odstoupení pronajímatele* platí rovněž důvody uvedené v odst. 2.2.2. tohoto článku smlouvy a důvody uvedené v článku VI. odst. 3 této smlouvy. Pronajímatel je rovněž oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit v případě podstatného porušení této smlouvy nájemcem

ve smyslu § 2002 občanského zákoníku. Účinky odstoupení nastávají dnem jeho doručení nájemci.

3. Pokud smluvní strana jako adresát odmítne písemnost převzít či ji nevyzvedne v úložní lhůtě, dohodly se smluvní strany výslovně na tom, že písemnost se považuje za doručenu 10. kalendářní den počínaje dnem prokazatelného odeslání, tj. předání k poštovní přepravě jako doporučené psaní s doručenkou držiteli poštovní licence, a to na adresu sídla či bydliště smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy.
4. Tato smlouva zaniká převodem vlastnictví pozemku nájemce nebo stavby Apartmánů na třetí osobu.

VI. Jiná ujednání

1. Parkování automobilů je po celou dobu trvání nájmu povoleno pouze na části předmětu nájmu uvedené v čl. II. odst. 1.c), která slouží jako parkoviště pro hosty Apartmánů., a to výhradně pojízdných osobních automobilů. Na pozemek Povodí je po celou dobu trvání nájmu přísně zakázáno vjíždět nebo parkovat motorová vozidla bez platné STK. Na pozemku Povodí je po celou dobu trvání nájemního vztahu přísně zakázáno umísťovat jakékoliv oplocení, zábrany, vedlejší stavby a konstrukce, které jsou pevně spojeny se zemí.
2. Po dobu trvání nájemního vztahu není nájemce oprávněn měnit povahu pozemku uvedeného v čl. II. této smlouvy, umísťovat na něm movité věci charakteru stavby či nemovité věci (kromě mobilního stánku půjčovny lodí, opěrné zdi, schodů a parkoviště).
3. Nesplnění nebo porušení podmínek uvedených v odst. 1 a 2 tohoto článku může být vnímáno jako hrubé porušení smlouvy a pronajímatel má právo smlouvu nájemci ukončit písemným odstoupením dle článku V. odst. 2.3. této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje stanovený předmět nájmu užívat řádně a udržovat pozemek Povodí, mobilní stánek půjčovny lodí a automobily na parkovišti v dobrém technickém stavu.
5. Po dobu trvání nájemního vztahu není nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele oprávněn zřídit podnájemní vztah třetí osobě.
6. V případě odchodu velkých vod je nájemce povinen na své náklady učinit taková opatření, aby zabránil vzniku škod. Pronajímatel neručí z tohoto titulu za žádné škody vzniklé na majetku nájemce a třetích osob.
7. Vznikne-li na předmětu nájmu škoda, je nájemce povinen tuto škodu bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a je-li třeba k odvrácení hrozící škody neodkladně zakročit, je nájemce povinen zakročit.
8. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné škody vzniklé povodní nebo jinými účinky vodního toku.
9. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu počínat si tak, aby třetí osobě nebylo znemožněno, či jinak narušeno obecné nakládání s povrchovými vodami v souladu s § 6 a § 7 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách, a aby nevznikla škoda majitelům ostatních sousedních nemovitostí a žádné jiné třetí osobě.
10. Nájemce se zavazuje udržovat na předmětu nájmu i v bezprostřední blízkosti čistotu a pořádek. Nájemce se dále zavazuje, že při využívání předmětu nájmu bude postupovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména o ochraně životního prostředí.
11. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájemního vztahu vyklidit pronajatý pozemek, odstranit stánek půjčovny lodí a uvést st pozemek do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

12. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k pozemku nájemce evidovanému v katastru nemovitostí nebo stavbě Apartmánů na třetí osobu je nájemce povinen písemně oznámit tuto skutečnost pronajímateli do třiceti kalendářních dní ode dne podání návrhu na vklad u příslušného katastrálního úřadu.
13. Nájemce je rovněž povinen v případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k pozemku nájemce nebo stavbě Apartmánů na třetí osobu písemně informovat tuto třetí osobu bez zbytečného odkladu před nabytím účinnosti tohoto převodu nebo přechodu vlastnictví o existenci této smlouvy a nájemním vztahu založeném touto smlouvou.
14. Pro případ porušení shora uvedených jednotlivých sjednaných smluvních povinností dle čl. VI. odst. 1., 2., 4., 5., 6., 9., 10. a 11. zaplatí bez zbytečného odkladu nájemce pronajímateli **za každý jednotlivý případ porušení** sjednané smluvní povinnosti smluvní pokutu ve výši **5 000 Kč** na číslo účtu pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy v případě, kdy nájemce na písemnou výzvu pronajímatele do 30 kalendářních dnů nezjedná nápravu, a to bez ohledu na míru zavinění nájemcem. Pronajímatel je oprávněn žádat po nájemci zaplacení takové smluvní pokuty i opakovaně v případě, kdy nájemce ani na písemnou výzvu pronajímatele do 30 kalendářních dnů nezjedná nápravu tak, aby nedocházelo k porušování sjednané smluvní povinnosti výše uvedené. Povinnost zaplatit smluvní pokutu trvá i v případě zániku této smlouvy. Tímto ustanovením nejsou dotčeny další nároky pronajímatele na náhradu škody. Povinnost zaplatit náhradu škody trvá i v případě zániku této smlouvy.

V případě, že v době uzavření této smlouvy není užíván předmět nájmu v souladu s odst. 1., odst. 2. a odst. 4. tohoto článku smlouvy, má nájemce povinnost ve lhůtě **do 3 měsíců** od uzavření této smlouvy provést nápravu. V této lhůtě nebude pronajímatelem uplatňován postup dle odst. 3. tohoto článku smlouvy ani smluvní pokuta za porušení povinností dle odst. 1., odst. 2. a odst. 4. tohoto článku smlouvy.

15. Pronajímatel je oprávněn uveřejnit obraz této smlouvy a dalších dokumentů od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle 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. Nájemce je s uveřejněním smlouvy a metadat srozuměn. Uveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí pronajímatel.
16. Pro účely uveřejnění smlouvy v registru smluv smluvní strany prohlašují, že žádné ustanovení smlouvy nepovažují za obchodní tajemství

VII.

Závěrečná ujednání

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti po jejím zveřejnění v registru smluv dnem **1. 1. 2024**.
2. Změny a doplňky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemně formou pořadově číslovaného dodatku, jinak jsou neplatné.
3. Smlouva se pořizuje ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva stejnopisy obdrží pronajímatel a jeden stejnopis obdrží nájemce.
4. Smlouva je projevem pravé, volné, vážné a svobodné vůle obou smluvních stran a na důkaz tohoto ji podepisují.

5. Nedílnou součástí smlouvy je Příloha č. 1 (snímek ortofotomapy KN s vyznačením předmětu nájmu – celková užívaná plocha).

V Č. Budějovicích dne:

V Černé v Pošumaví dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
xxxxxxxxxxxxxx

ředitel závodu Horní Vltava

Povodí Vltavy, státní podnik

.....
Tomáš Kupec

jednatel

MARINA FRYMBURK s.r.o.