



## Smlouva o nájmu pozemků č. PVL-55/2024/SML

uzavřená podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění  
(dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

### **Povodí Vltavy, státní podnik**

sídlo: Holečkova 3178/8, Smíchov, 150 00 Praha 5

statutární orgán: RNDr. Petr Kubala, generální ředitel

zmocněn k uzavření smlouvy:

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Praha 5

číslo účtu:

IČO: 70889953

DIČ: CZ70889953 (plátce DPH)

zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl A, vložka 43594

(dále jen „pronajímatel“)

a

### **Obec Kamýk nad Vltavou**

Sídlo: Kamýk nad Vltavou 69, 262 63 Kamýk nad Vltavou

zastoupena Petrem Haladou, starostou

IČO: 00242411

DIČ: CZ00242411

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále též jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

uzavírají tuto smlouvu o nájmu pozemků (dále jen „smlouva“)

## I.

### **Právní vztahy k nemovitým věcem a jejich vlastnictví**

Pronajímatel je s účinností od 1. 1. 2001 státním podnikem zřízeným na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích (dále jen „zákon o povodích“). Pronajímatel je podle ustanovení zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), a vyhlášky

č. 178/2012 Sb., kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků, správcem významného vodního toku Vltava. Současně má pronajímatel, podle zákona o povodích, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem České republiky, a to mimo jiné s pozemky parc. č. 88/6, druh pozemku ostatní plocha, parc. č. 88/8, druh pozemku ostatní plocha, parc. č. 88/11, druh pozemku ostatní plocha, parc. č. st. 590, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 591, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 592, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 593, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 594, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 1414/1, druh pozemku vodní plocha, zapsanými na LV č. 46, v katastrálním území a obci **Kamýk nad Vltavou**, ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí (dále jen „**katastr nemovitostí**“), vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

## II.

### Předmět a rozsah nájmu

1. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání následující nemovité věci:

katastrální území	části pozemků parc. č.	dočasný zábor v m <sup>2</sup> (po dobu stavebních prací)	předpokl. trvalý zábor v m <sup>2</sup> (po skončení stavebních prací)
<b>Kamýk nad Vltavou</b>	88/6	858	0
	88/8	797	578
	88/11	9 801	7 919
	st. 590	141	141
	st. 591	200	200
	st. 592	600	600
	st. 593	609	487
	st. 594	210	210
	1414/1	1837	291
	<b>Celkem</b>		<b>15 053</b>

**vše o celkové výměře dočasných záborů po dobu trvání stavebních prací = 15 053 m<sup>2</sup> (z toho: celkový předpokládaný trvalý zábor = 10 426 m<sup>2</sup>)** a to za účelem uvedeným v čl. III. této smlouvy, a nájemce se tímto zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu řádně a včas nájemné, jehož výše je uvedena v čl. IV. této smlouvy. Dočasný zábor je předmětem nájmu od okamžiku protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci dle čl. V. odst. 1. této smlouvy, předpokládaný trvalý zábor se stane předmětem nájmu od okamžiku protokolárního předání původního předmětu nájmu zpět nájemcem pronajímateli po ukončení stavebních prací nájemcem dle čl. VI. odst. 18. této smlouvy.

2. Pronajímatel vydal ke stavbě I. stanovisko správce povodí, II. vyjádření správce významného vodního toku Vltavy IDVT 10100001, pod čj. PVL-71393/2023/240-PI ze dne 10. 1. 2024 (dále jen „**stanovisko**“).
3. Předmět nájmu je vyznačen na snímku katastrální mapy včetně tabulky záborů, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že dotčená část pozemku parc. č. 88/8 popsaná v odstavci č. 1. tohoto článku je předmětem Smlouvy o výpůjčce č. 286/2018-SML ze dne 29.06.2018 uzavřené s nájemcem a smluvní strany se tímto zavazují zahájit jednání k uzavření dodatku, který bude upravovat předmět výše citované Smlouvy o výpůjčce.

### III. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu pouze a výlučně za účelem revitalizace bývalého vojenského areálu, a to v rámci akce nazvané „**Povodňový park Kamýk nad Vltavou**“ (dále jen „**stavba**“), a následného užívání stavby až do doby uzavření nového příslušného smluvního vztahu, který bude řešit užívání předmětu nájmu v rozsahu předpokládaného trvalého záboru v budoucnu.
2. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý ke smluvenému účelu užívání.

### IV. Cena a způsob placení nájmného

1. Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné v souladu s Výměrem Ministerstva financí č. 01/2024 ze dne 14. 12. 2023, uveřejněným v Cenovém věstníku, částka č. 16 ze dne 15. 12. 2023, položka č. 1., odst. 1., 24 Kč bez DPH/m<sup>2</sup>/rok, resp. nájemné ve výši dle cenového předpisu účinného ke dni uskutečnění příslušného dílčího plnění, tedy při vzniku nároku na platbu nájmného.
2. Nájemné se bude vypočítávat 2x ročně za jednotlivá pololetí, tedy vždy ke 30.6. a 31.12. příslušného roku nebo ke dni ukončení nájmu, a to dle skutečné doby užívání předmětu nájmu.

Nájemné za příslušné pololetí je nájemce povinen zaplatit na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem a doručené na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, se splatností do 30 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. V případě nabytí účinnosti této smlouvy před koncem příslušného pololetí bude pronajímatelem fakturována poměrná část nájmného za období od účinnosti této smlouvy do konce příslušného pololetí. V posledním roce nájmu bude pronajímatelem fakturována poměrná část nájmného za období od počátku příslušného pololetí do dne ukončení nájmu. Dnem uskutečnění dílčích plnění bude 30.6. a 31. 12. příslušného roku, případně den ukončení nájmního vztahu. Za den zaplacení se považuje den připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Součástí daňového dokladu – první faktury po zahájení stavebních prací – bude písemný protokol o předání předmětu nájmu od pronajímatele nájemci (předmětem fakturace budou dočasné zábory dle čl. II. této smlouvy).

Součástí daňového dokladu – faktury po skončení stavebních prací – bude písemný protokol o předání předmětu nájmu od nájemce zpět pronajímateli (předmětem fakturace budou dočasné zábory dle čl. II. této smlouvy).

Součástí daňového dokladu .- poslední faktury – bude kopie smlouvy, která bude řešit trvalé zábory předmětu nájmu (předmětem fakturace budou předpokládané trvalé zábory dle čl. II. této smlouvy).

3. V případě nezaplacení nájmného nájemcem ve lhůtě výše uvedené se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % 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.
4. Smluvní strany si touto smlouvou sjednaly, že pronajímatel je oprávněn nájemné, sjednané v čl. IV. smlouvy, jednostranně změnit v souladu se změnou provedenou příslušným cenovým předpisem. V případě zrušení regulace ceny nájmného bude výše nájmu změněna, a to až do výše obvyklého nájmného s tím, že tato změna výše nájmného bude učiněna dodatkem k této smlouvě.
5. Zjistí-li pronajímatel, že nájemce předmět nájmu využívá, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní, sjednávají si smluvní strany následující:
  - pronajímatel je oprávněn toto nájemné jednostranně zvýšit až do výše srovnatelného nájmného obvyklého v místě podnikání,

- účinky změny nájemného nastávají ode dne zahájení podnikatelské činnosti, nejpozději však ode dne zjištění této činnosti pronajímatelem,
  - zaplacením zvýšeného nájemného nezaniká právo pronajímatele na odstoupení/výpověď dle čl. V. této smlouvy.
6. Pro účely této smlouvy se smluvní strany dále dohodly, že srovnatelné nájemné obvyklé v místě podnikání bude stanoveno s ohledem na oblast, ve které se předmět nájmu nachází, na předpokládané výnosy, které nájemce dosáhne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a na rozsah a způsob užívání předmětu nájmu nájemcem.
  7. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření smlouvy je plátcem DPH. Nájemce dále prohlašuje, že v případě užívání předmětu nájmu, dle čl. II. a III. smlouvy, pouze a výlučně za účelem provedení stavby, se jedná o veřejně prospěšnou stavbu, která neslouží k podnikání, a proto je nájemné za užívání předmětu nájmu osvobozeno od platby DPH.

## V. Trvání nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že z důvodu požadavku nájemce na zachování udržitelnosti stavby se nájemní vztah založený touto smlouvou se uzavírá na dobu neurčitou, a to počínaje dnem protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci a převzetí předmětu nájmu nájemcem od pronajímatele. Smluvní strany se dále dohodly, že po ukončení stavebních prací, vydání kolaudačního souhlasu a vypracování geometrického plánu vč. výkazu výměr, bude na stavbou trvale dotčené části pozemků, uzavřen nový příslušný smluvní vztah, a tato smlouva bude ukončena dohodou.

Nájemce je povinen, před zahájením stavebních prací, vyzvat zástupce pronajímatele (**úsekový technik** XXXXXXXXXX), k písemnému protokolárnímu předání předmětu nájmu, nejpozději 30 kalendářních dnů před vstupem na předmět nájmu, nejpozději však do 2 let ode dne platnosti této smlouvy (podpisu této smlouvy), jinak tato smlouva nenabude účinnosti a zaniká marným uplynutím 2 let ode dne její platnosti.

**Nájemce se zavazuje, že před zahájením užívání předmětu nájmu bude provedena podrobná pasportizace pozemků a staveb, ke kterým má pronajímatel právo hospodařit a tato pasportizace bude součástí písemného protokolu o předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.**

**Pokud nájemce nevyzve pronajímatele k předání předmětu nájmu a započne s faktickým užíváním předmětu nájmu, zavazuje se uhradit pronajímateli, vedle bezdůvodného obohacení za užívání předmětu nájmu ve výši nájemného za dobu od vstupu na předmět nájmu, smluvní pokutu ve výši 20 000 Kč.**

2. Tuto smlouvu je možné ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran.
3. Tuto smlouvu je možné vypovědět v **roční (1 rok)** výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
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 této smlouvě, nikoliv však výlučně, v čl. IV. a čl. VI. této smlouvy. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení nájemci, pokud nebude v oznámení uvedená lhůta delší.
5. 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 nájemci, pokud nebude

v oznámení uvedená lhůta delší.

6. 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 nebo pronajímatele uvedenou v záhlaví této smlouvy.
7. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení možnosti uplatnění ustanovení § 2230 odst. 1. občanského zákoníku, tzn. vyloučení možnosti obnovení smlouvy po skončení nájmu za stejných podmínek, za jakých byl sjednán původně.
8. Dohoda smluvních stran o ukončení této smlouvy, výpověď i odstoupení od této smlouvy musí mít písemnou formu.

## 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.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze v rozsahu dle čl. II. a k účelu dle čl. III. této smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn zřídit podnájemní vztah či umožnit jakýmkoliv jiným způsobem užívání předmětu nájmu třetí osobě (vyjma zhotovitelů stavby a/či třetích osob na straně nájemce zajišťujících plnění nájemce dle této smlouvy), to vše shora uvedené v tomto odst. 3. tohoto článku této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Tato smlouva neopravňuje nájemce k přístupu, ani k příjezdu 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 s vodním zákonem, a aby nevznikla škoda vlastníkům jiných nemovitostí, popř. žádné jiné třetí osobě.
5. V případě odchodu velkých vod a/či ledů je nájemce povinen na své náklady učinit taková opatření, aby zabránil vzniku škody na předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá z tohoto titulu za žádné škody vzniklé na majetku nájemce a/či majetku třetích osob.
6. Hrozí-li předmětu nájmu škoda, je nájemce povinen přijmout veškerá přiměřená opatření k odvrácení škody a/či snížení následků případné škody, a pokud ke škodě dojde, je povinen následky bez zbytečného odkladu odstranit a o hrozbě škody a/či 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 se zavazuje provádět údržbu předmětu nájmu a úklid v okolí stavby na své náklady a současně je vázán pokyny pronajímatele.
9. Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení právních předpisů, zejména vodního zákona, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech (dále jen „zákon 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.

10. Nájemce je povinen strpět omezení užívání pobřežních pozemků, vyplývající z právních předpisů (tj. obecné nakládání s povrchovými vodami - § 6 vodního zákona, výkon rybářského práva apod.). Nájemce se zavazuje neumísťovat na předmětu nájmu žádná reklamní ani informační zařízení/ označení, cedule či jiná obdobná označení/nápisy.
11. Nájemce se zavazuje doručit pronajímateli před zahájením stavby stavební povolení v právní moci, příp. jiné rozhodnutí/opatření opravňující stavbu provést.
12. Nájemce je povinen při umístování, provádění a užívání stavby dodržovat veškerá vyjádření, stanoviska a souhlasy pronajímatele, vydaná v souvislosti s povolením stavby. Dále je nájemce povinen dodržovat veškeré písemné pokyny zástupce pronajímatele, týkající se užívání předmětu nájmu, a případná další stanoviska pronajímatele, která budou vydána v průběhu realizace stavby.
13. Stavba bude provedena tak, aby i nadále byla zajištěna pro pronajímatele možnost pojezdu těžkou technikou (14 tun) v rámci výkonu údržby a oprav na břehových pozemcích a v korytě vodního toku, a též i pro zhotovitele, zajišťující stavební práce pro pronajímatele, související s údržbou a opravami břehu a koryta vodního toku.
14. Nájemce se zavazuje po celou dobu stavebních prací umožnit přístup zaměstnancům pronajímatele k břehovým pozemkům, ke kterým má pronajímatel právo hospodařit a dále musí být zajištěna možnost výkonu povinností správce toku.
15. Nájemce je povinen umožnit kdykoliv na výzvu pronajímatele provedení kontroly dodržování podmínek sjednaných touto smlouvou.
16. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona o odpadech.
17. Nájemce se zavazuje doručit pronajímateli, nejpozději do 30 dnů od vydání, kolaudační souhlas na stavbu.
18. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení stavebních prací na vlastní náklady uvést předmět nájmu do původního stavu, zejména odstranit stavby či objekty z předmětu nájmu (vyjma stavby dle čl. III. této smlouvy). **Nájemce se zavazuje písemně či telefonicky vyzvat 30 kalendářních dnů předem, zástupce pronajímatele (úsekový technik [redacted]) k písemnému protokolárnímu převzetí vyklizeného předmětu nájmu pronajímatelem zpět od nájemce, a bude provedena **podrobná pasportizace pozemků a staveb, ke kterým má pronajímatel právo hospodařit, a tato pasportizace bude součástí písemného protokolu o předání předmětu nájmu nájemcem zpět pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že ode dne podpisu předávacího protokolu, kterým bude předán předmět nájmu od nájemce zpět pronajímateli bude fakturováno nájemné ve výši dle předpokládaných trvalých záborů, citovaných v čl. II. této smlouvy, tj. za záборы v rozsahu 10 426 m<sup>2</sup>.****
19. Po ukončení stavebních prací, vydání kolaudačního souhlasu, vypracování geometrického plánu vč. výkazu výměr, bude na stavbou trvale dotčené části pozemků, uzavřen příslušný smluvní vztah. Do této doby se smluvní strany řídí ustanoveními této nájemní smlouvy, zejména v části čl. IV. Cena a způsob placení nájemného a ustanovením odst. 18. čl. VI. této smlouvy.

## 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 smlouvené povinnosti dle této smlouvy. Tímto ustanovením nejsou dotčeny další nároky pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody v plné výši. Povinnost nájemce zaplatit smluvní pokutu trvá i v případě zániku této smlouvy, pokud bude prokázáno, že k porušení povinnosti došlo v době platnosti

smlouvy.

2. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné škody vzniklé povodní 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, že předmět nájmu se nachází ve vodoprávním úřadem stanoveném záplavovém území Vltavy, a že pronajímatel nenese odpovědnost za případnou škodu v důsledku této okolnosti či následků vzniklých z této okolnosti.

### VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti tato smlouva nabývá dnem písemného protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci a převzetí předmětu nájmu nájemcem od pronajímatele jako dnem oprávněného vstupu nájemce na předmět nájmu, za předpokladu předchozího uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv 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“).
2. Pronajímatel je oprávněn uveřejnit obraz této smlouvy a dalších dokumentů od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona o registru smluv. Uveřejnění této smlouvy a metadat v registru smluv zajistí pronajímatel. Nájemce je s uveřejněním této smlouvy a metadat srozuměn. Pro účely uveřejnění této smlouvy v registru smluv smluvní strany prohlašují, že nepovažují žádné ustanovení této smlouvy za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
3. K nakládání s předmětem nájmu vydal předchozí souhlas zakladatel pronajímatele – Ministerstvo zemědělství dle platného Statutu pronajímatele.
4. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 3 stejnopisy a nájemce obdrží 2 stejnopisy této smlouvy.
5. Změny a doplňky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemně, formou očíslovaného dodatku, jinak jsou neplatné.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. S ustanoveními smlouvy se před jejím podpisem řádně seznámily a svým podpisem potvrzují souhlas s jejím zněním i správnost jejího obsahu.

7. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – Snímek katastrální mapy včetně tabulky záborů.

V Praze dne .....

V Kamýku nad Vltavou dne .....

za pronajímatele:

za nájemce:

.....  
**Povodí Vltavy, státní podnik**



.....  
**Obec Kamýk nad Vltavou**

Petr Halada  
starosta