



Smlouva o nájmu pozemků

číslo smlouvy pronajímatele: **PVL-1814/2024/SML**

číslo smlouvy nájemce: **86/2024**

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

„Rekonstrukce Šítkovského jezu“

Využití Překladiště Velká Chuchle, ř. km 62,00 – 62,05 LB

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:

IČO: 70889953

DIČ: CZ70889953 (plátce DPH)

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

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

NOWASTAV akciová společnost

sídlo: Malešická 2679/49, Žižkov, 130 00 Praha 3

statutární orgán: **Daniel Grosman**, předseda představenstva

IČO: 00565679

DIČ: CZ00565679 (plátce DPH)

zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 393

bankovní spojení: Komerční banka, 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

1. Povodí Vltavy, státní podnik, 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. 1210**, druh pozemku vodní plocha, a **parc. č. 923/28**, druh pozemku ostatní plocha, zapsanými na **LV č. 185**, v katastrálním území **Velká Chuchle**, obec Praha, ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí (dále jen „**katastr nemovitostí**“), vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště **Praha**.

2. Pronajímatel má v právu hospodařit vodní dílo - Překladiště Velká Chuchle, které se nachází na vodní cestě Vltava, v říčních km 62,00 – 62,05, levý břeh, na pozemcích parc. č. 1210 a parc. č. 923/28 v k. ú. Velká Chuchle, je tvořeno 21 m dlouhou nábrežní zdí a manipulační plochou. Pronajímatel je správcem a provozovatelem Překladiště Velká Chuchle. K Provozování Překladiště Velká Chuchle byl vydán Provozní řád z r. 2021, schválený Státní plavební správou pod č.j. 7889/PH/20 ze dne 16. 9. 2020 (dále jen „**Překladiště Velká Chuchle**“).

II.

Předmět a rozsah nájmu

1. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání následující nemovité věci:
- a) část pozemku **parc. č. 1210** o výměře záboru po dobu stavebních prací = **100 m²**, a část pozemku **parc. č. 923/28** o výměře záboru po dobu stavebních prací = **400 m²**, vše o celkovém záboru po dobu stavebních prací = **500 m²** (dále též „**Plocha A**“),
- b) část pozemku **parc. č. 923/28** o výměře záboru podobu stavebních prací = **500 m²** (dále též jako „**Plocha B**“),
- vše na levém břehu řeky Vltavy (dál jen „**předmět nájmu**“), 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.
2. Předmět nájmu je vyznačen na snímcích katastrální mapy – ortofotomapy, které jsou přílohami č. 1a) a 1 b) a nedílnou součástí této smlouvy.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu pouze a výlučně za účelem využití Překladiště Velká Chuchle a manipulační plochy Překladiště Velká Chuchle o výměře 500 m² (Plocha A) a další manipulační plochy o výměře 500 m² (Plocha B), pro zajištění přeložení lomového kamene, v rámci akce nazvané „**Rekonstrukce Šítkovského jezu**“ (dále jen „**stavba**“).
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 zaplatit pronajímateli **dohodnuté nájemné následovně:**
- a) **za Plochu A = dohodnuté nájemné ve výši 3.000 Kč bez DPH/1 kalendářní den.** K uvedenému nájemnému bude účtována DPH podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, a

- b) **za Plochu B = dohodnuté nájemné ve výši 147 Kč bez DPH/m²/rok.** K uvedenému nájemnému bude účtována DPH podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

2. Nájemné se bude fakturovat 2x ročně dle skutečné doby užívání předmětu nájmu.

Nájemné za příslušné pololetí je nájemce povinen zaplatit na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem a doručené na e-mailovou adresu nájemce: info@nowastav.cz, se splatností do 21 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. V případě nabytí účinnosti této smlouvy před koncem příslušného pololetí bude pronajímatelem fakturována poměrná část nájemného za období od účinnosti této smlouvy do konce příslušného pololetí. V posledním roce nájmu bude pronajímatelem fakturována poměrná část nájemného 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 nájemního vztahu. Za den zaplacení se považuje den připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Součástí daňového dokladu – první faktury po zahájení užívání předmětu nájmu – bude písemný protokol o předání předmětu nájmu od pronajímatele nájemci.

Součástí daňového dokladu – poslední faktury po skončení užívání předmětu nájmu – bude písemný protokol o předání celého předmětu nájmu od nájemce zpět pronajímateli.

3. V případě nezaplacení nájemného nájemcem ve lhůtě výše uvedené se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli 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.
4. 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 a 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 počínaje dnem písemného protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci a konče dnem písemného protokolárního předání předmětu nájmu nájemcem zpět pronajímateli, nejpozději však do 31. 12. 2024.

Nájemce je povinen, před zahájením užívání předmětu nájmu, vyzvat s dostatečným časovým předstihem (min. 5 pracovních dnů) zástupce pronajímatele (úsekový technik [REDACTED], [REDACTED], e-mail: [REDACTED]@pvl.cz) k protokolárnímu předání předmětu nájmu, nejpozději však do 2 let ode dne platnosti této smlouvy (podpisu této smlouvy), jinak tato smlouva nenabude účinnosti a zaniká marným uplynutím této lhůty.

Současně bude provedena, před zahájením užívání předmětu nájmu, podrobná pasportizace pozemků a staveb, ke kterým má pronajímatel právo hospodařit. 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 **tříměsíční** výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně na adresu jejího sídla uvedenou v záhlaví

této smlouvy. 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 předmětu nájmu nachází;
 - c) Je-li pravomocně rozhodnuto o přestupku, který nájemce spáchal úmyslně nebo z hrubé nedbalosti vůči pronajímateli nebo proti cizímu majetku, který se v/na předmětu nájmu nachází;
 - d) Je-li nájemce v prodlení se zaplacením nájemného, popřípadě s dalšími náklady spojenými s nájmem o dobu delší než 30 kalendářních dnů.
 - e) Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu v případě, že nebude nebo odpadne potřeba předmět nájmu využívat k účelu sjednanému v čl. III. této 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 zejména 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 této smlouvy po skončení nájmu za stejných podmínek, za jakých byl sjednán původně.
 8. Dohoda smluvních stran o ukončení smlouvy, výpověď i odstoupení od 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. 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, zvláště ta, která byla uskutečněna bez písemného souhlasu 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 či zařízení (kromě výsuvné dráhy podpěrné konstrukce na plavidlo), měnit výrazně odtokové poměry předmětu nájmu/na předmětu nájmu, provádět terénní úpravy, narušit břehový porost (vyjma povoleného kácení vyřízeného nájemcem na základě plné moci od pronajímatele), měnit retenční vlastnosti pobřežního pozemku a/či pozemku – koryta vodního toku, provozováním činnosti ani ukládáním materiálu ohrozit kvalitu podzemních a povrchových vod, zřizovat oplocení. 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). Vše shora uvedené v tomto odstavci smlouvy nesmí nájemce provést 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. Dále není nájemce oprávněn na předmětu nájmu trvale umístit/parkovat dopravními prostředky/stavebními stroji, zařízeními, vyjma strojů a zařízení pro nezbytné zajištění činnosti dle předmětu a účelu této smlouvy. V uvedeném případě zajistí nájemce povodňový a havarijný plán.
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 je nájemce povinen na své náklady učinit taková opatření, aby zabránil vzniku škody na předmětu nájmu. V případě vyklízení vodní plochy v souladu s Vyhláškou č. 67/2015 Sb., o pravidlech plavebního provozu, je nájemce povinen vyklidit také užívanou manipulační plochu od deponovaných materiálů a zařízení. 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. Nájemce je povinen respektovat ustanovení Vyhlášky č. 67/2015 Sb., o pravidlech plavebního provozu.
8. Nájemce je povinen zabránit spadu překládaného materiálu do koryta řeky Vltavy.
9. Nájemce se zavazuje v případě poškození překladištní hrany nebo břehového opevnění toto poškození opravit na své náklady, a to neprodleně. Oprava bude písemně odsouhlasena zástupcem pronajímatele.
10. Za bezpečnost překládky ručí výhradně nájemce. Případné škody na majetku třetích osob odstraní na své náklady nájemce.
11. 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.
12. Nájemce se zavazuje dbát na to, aby předmět nájmu nebyl využíván k ukládání materiálu či odpadu třetími osobami.
13. Nájemce se zavazuje dodržovat Provozní řád Překladiště Velká Chuchle, který je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy.
14. Nájemce je povinen provádět údržbu předmětu nájmu na vlastní náklady a současně je vázán pokyny pronajímatele.
15. Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení právních předpisů, zejména vodního zákona, zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech (dále jen „zákon o odpadech“), hygienických a bezpečnostních předpisů apod., ve znění pozdějších předpisů, 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.

16. Nájemce je povinen umožnit kdykoliv na výzvu pronajímatele provedení kontroly dodržování podmínek sjednaných touto smlouvou.
17. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům pronajímatele provádějícím úkony související se správou významného vodního toku Vltava. Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv.
18. 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.
19. Nájemce je povinen strpět omezení užívání pobřežních pozemků, vyplývající z právních předpisů (tj. obecné nakládání s povrchovými vodami - § 6 zákona 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.
20. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení užívání předmětu nájmu dle této smlouvy na vlastní náklady uvést předmět nájmu do původního stavu. Nájemce se zavazuje s dostatečným časovým předstihem (min. 5 pracovních dnů) vyzvat písemně či telefonicky zástupce pronajímatele (úsekový technik [REDACTED], [REDACTED], e-mail: [REDACTED]@pvl.cz) k protokolárnímu převzetí vyklizeného předmětu nájmu pronajímatelem zpět od nájemce, a současně 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.

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 ve výši převyšující smluvní pokutu. 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 Berounky pro Q₁₀₀ (vyhlášeno 21. 8. 2003 pod. č.j. MHMP- 118671/2003/VYS/Po/KU), z části v aktivní zóně vyhlášeného záplavového území, 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 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. Změny a doplňky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemně, formou očíslovaného dodatku, jinak jsou neplatné.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž pronajímatel a nájemce obdrží po dvou stejnopisech této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí, určitě, vážně a srozumitelně. S ustanoveními této smlouvy se před jejím podpisem řádně seznámily a svým podpisem potvrzují souhlas s jejím zněním i správností jejího obsahu.
7. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy:
č. 1a) + 1b): Katastrální ortofotomapy se zakreslením předmětu nájmu
č. 2: Provozní řád Překladiště Velká Chuchle

za pronajímatele:

za nájemce:

V Praze

V Jirnech

.....
Povodí Vltavy, státní podnik.....
NOWASTAV akciová společnostDaniel Grosman
předseda představenstva