

Smlouva o nájmu pozemku

číslo 25DHM91000122

číslo smlouvy nájemce: SD/2025/0212

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany

Pronajímatel:

Povodí Labe, státní podnik

se sídlem: Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové
zastoupený: XXX, ředitelem závodu Jablonec nad Nisou
IČO: 70890005
DIČ: CZ70890005
zápis v rejstříku: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl A, vložka 9473

dále jen „pronajímatel“

Nájemce:

Statutární město Jablonec nad Nisou

se sídlem: Mírové náměstí 3100/19, 466 01 Jablonec nad Nisou
zastoupená: Ing. Milošem Velem, primátorem města
IČO: 00262340
DIČ: CZ00262340
právní forma: 801 - Obec
je plátcem DPH

dále jen „nájemce“

Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu o nájmu pozemku:

Článek 1

Pozemek, který je předmětem nájmu, je pozemek evidovaný jako **pozemková parcela č. 2502/1 v katastrálním území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou**, vedený v druhu vodní plocha na listu vlastnictví č. 2105 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj se sídlem v Liberci, Katastrálního pracoviště Jablonec nad Nisou. Tento pozemek je ve vlastnictví státu a právo hospodařit s ním má, ve smyslu zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, pronajímatel (dále jen „**předmětný pozemek**“). Předmětný pozemek tvoří koryto vodního toku Lužická Nisa (IDVT 10100061).

Článek 2

1. Pronajímatel předmětný pozemek, resp. jeho části o celkové výměře 955,57 m², z hlediska dosažení účinnějšího a hospodárnějšího využití pozemku (dále jen „**pronajímáný pozemek**“) a při zachování jeho hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží, přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání jako staveniště pro stavební akci „Terminál veřejné osobní dopravy 2.0 v Jablonci nad Nisou“ a souhlasí, aby byl částečně zastavěn trvalými stavbami, tj. stavbami stavebních objektů:

SO 101 Hlavní objekt,
SO 120 Komunikace a zpevněné plochy,
SO 203 Most tram Koželužská,
SO 311 Vodovod,
SO 311.1 Vodovodní přípojky,
SO 312 Areálová dešťová kanalizace,
SO 314 Přeložky vodovodu,
SO 315 Přeložky jednotné kanalizace,
SO 316 Přeložky dešťové kanalizace,
SO 402 Areálové rozvody NN,
SO 404 Veřejné osvětlení,
SO 405 Datové kabely,
SO 206 Rozšíření mostu Kamenná,
SO 210.5 Kamenné šlapáky v korytu včetně základu.

(dále jen „**předmětné stavby**“). Rozsah pronajímaného pozemku je vyznačen v příloze č. 1 „Situace s vyznačením rozsahu nájmu“, která je nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany shodně konstatují, že pro účely umístění částí staveb nájemce SO 101 Hlavní objekt, SO 120 Komunikace a zpevněné plochy, SO 203 Most tram Koželužská, SO 311.1 Vodovodní přípojky, SO 312 Areálová dešťová kanalizace, SO 316 Přeložky dešťové kanalizace, SO 402 Areálové rozvody NN, SO 404 Veřejné osvětlení, SO 405 Datové kabely, SO 206 Rozšíření mostu Kamenná, SO 210.5 Kamenné šlapáky v korytu včetně základu v pozemku pronajímatele a následného práva vstupu za účelem provádění údržby a oprav staveb byla mezi nimi současně s touto nájemní smlouvou uzavřena Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene č. 6DHM190457 ze dne 1. 10. 2020. Smluvní strany shodně prohlašují, že se nejedná o nedovolenou duplicitu užívacího práva k pozemku, a to s ohledem na rozdílný účel a obsah nájmu (zřízení staveniště a provádění výstavby) a účel a obsah budoucího věcného břemene (umístění staveb v pozemku a zajištění přístupu za účelem provádění údržby a oprav staveb).

2. Předmětné stavby stavebních objektů SO 101 Hlavní objekt, SO 120 Komunikace a zpevněné plochy, SO 203 Most tram Koželužská, SO 311.1 Vodovodní přípojky, SO 312 Areálová dešťová kanalizace, SO 402 Areálové rozvody NN, SO 404 Veřejné osvětlení, SO 316 Přeložky dešťové kanalizace, SO 405 Datové kabely, SO 206 Rozšíření mostu Kamenná, SO 210.5 Kamenné šlapáky v korytu včetně základu zůstanou po dokončení ve vlastnictví nájemce.

Předmětné stavby stavebních objektů SO 311 Vodovod, SO 314 Přeložky vodovodu, SO 315 Přeložky jednotné kanalizace, zůstanou ve vlastnictví Severočeské vodárenské společnosti, a.s., Přítkovská 1689, 415 50 Teplice.

3. Smluvní strany shodně konstatují, že pro účely umístění částí staveb nájemce v pozemku pronajímatele a následného práva vstupu za účelem provádění údržby a oprav staveb byla mezi nimi současně s touto nájemní smlouvou uzavřena smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene č. 6DHM190457 ze dne 1. 10. 2020 ve znění dodatku č. 1. Smluvní strany shodně prohlašují, že se nejedná o nedovolenou duplicitu užívacího práva k pozemku, a to s ohledem na rozdílný účel a obsah nájmu (zřízení staveniště a provádění výstavby) a účel a obsah věcného břemene (umístění staveb v pozemku a zajištění přístupu za účelem provádění údržby a oprav staveb).

Článek 3

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne protokolárního předání pronajímaného pozemku nájemci do dne, kterým vzniknou právní účinky vkladu věcného břemene zřízeného dle smlouvy o zřízení věcného břemene uzavřené dle Smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene č. 6DHM190457, na základě které zřídí pronajímatel na částech pronajímaného pozemku ve prospěch nájemce věcné břemeno spočívající v právu umístit předmětné stavby na částech pronajímaného pozemku, nejdéle však na dobu 5 let.

2. Při předání pronajímaného pozemku bude sepsán předávací protokol. Oboustranně podepsaný protokol bude vytvořen ve dvou vyhotoveních, z nichž každé straně náleží jedno vyhotovení.
3. Nájemce se zavazuje, že před zahájením realizace předmětných staveb na pronajímaném pozemku vyzve pronajímatele k předání pronajímaného pozemku. V případě, že nájemce zahájí realizaci předmětných staveb na pronajímaném pozemku, aniž by před tím došlo k protokolárnímu předání pronajímaného pozemku nájemci, platí, že nájem vznikl ke dni nabytí účinnosti této smlouvy a nájemce je povinen uhradit nájemné od nabytí účinnosti této smlouvy dle článku 8. bod 8., a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se splatností 14 dnů. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné dnem, kdy pronajímatel zjistí toto porušení závazku nájemce.

Článek 4

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši **90.570,- Kč + DPH v zákonné výši** za celou pronajímanou plochu za rok, přičemž uvedená výše nájemného odpovídá cenám stanoveným dle ceníku pronajímatele platným pro rok 2025 a bude dále pronajímatelem jednostranně zvyšována v souladu s článkem 4 bod 5 této smlouvy. Nájemné bude hrazeno jednou ročně na základě daňového dokladu, který bude pronajímatel zasílat nájemci. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné dne 28. 2. běžného roku. V roce, v němž nastanou účinky sjednané v článku 3 bod 1. této smlouvy, se za den uskutečnění zdanitelného plnění považuje den protokolárního předání pozemku. Daňový doklad bude mít splatnost 14 dnů ode dne vystavení pronajímatelem.
2. Platbu za rok, v němž nastanou účinky sjednané v článku 3 bod 1. této smlouvy, provede nájemce poměrnou částkou z ročního nájemného, případně zvýšeného dle čl. 4 bod 5 této smlouvy, a to na základě daňového dokladu se splatností 14 dnů od jeho vystavení. Tento doklad vystaví a nájemci zašle pronajímatel, a to nejpozději do 15 dnů od účinků sjednaných v článku 3, bodu 1.
3. V případě ukončení nájmu v průběhu roku, bude nájemci vrácena poměrná část ze zaplaceného ročního nájemného, na základě opravného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Datem uskutečnitelného plnění je datum ukončení smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly na úroku z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení se zaplacením nájemného.
5. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude v průběhu platnosti smlouvy každoročně zvyšována, a to ve stejném poměru ke změnám úředně stanoveného koeficientu růstu spotřebitelských cen vydávaného Českým statistickým úřadem v Praze za uplynulý rok (dále jen „úředně stanovený koeficient“), a že takto stanovená výše nájemného bude následně zaokrouhlována na celé desetikoruny nahoru. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud došlo ke změně či změnám úředně stanoveného koeficientu v období před nabytím účinnosti této smlouvy poté, co byl návrh této smlouvy zaslán pronajímatelem nájemci, bude výše nájemného dle čl. 4 bod 1 této smlouvy zvýšena již pro první platbu nájemného dle této smlouvy, a to ve stejném poměru ke změně (změnám) úředně stanoveného koeficientu.

Článek 5

1. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaného pozemku a že ho převezme do dočasného užívání. Zároveň se zavazuje užívat ho pouze ke sjednanému účelu dle článku 2 této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje provést předmětné stavby dle schválené projektové dokumentace, na základě pravomocného správního rozhodnutí stavebního úřadu či účinné veřejnoprávní smlouvy nahrazující takové správní rozhodnutí stavebního úřadu, za dodržení podmínek stanoviska pronajímatele vydaného pod č. j. PLa/2024/008617 ze dne 14. 6. 2024 po celou dobu platnosti a účinnosti této smlouvy, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a těchto dalších sjednaných podmínek:

- a) veškeré práce na pronajímaném pozemku budou nájemcem prováděny tak, aby jimi nezpůsobil žádné škody na majetku státu, s nímž má pronajímatel právo hospodařit,
 - b) o provedení event. zásahu do stávajících porostů, rostoucích na pronajímaném pozemku, je třeba předem pronajímatele informovat, neboť jsou součástí pronajímaného pozemku ve smyslu § 507 občanského zákoníku,
 - c) po skončení staveb provede nájemce na svůj náklad odstranění staveniště na pronajímaném pozemku a uvede pronajímaný pozemek do řádného stavu, a to nejpozději do kolaudace stavby. Případné škody uhradí nájemce pronajímateli způsobem a ve lhůtě uvedené ve výzvě k náhradě škody. Neuvede-li nájemce pronajímaný pozemek do řádného stavu ani ve lhůtě dané pronajímatelem, nahradí pronajímateli náklady, které mu vznikly s uvedením tohoto pozemku do řádného stavu a vedle toho i smluvní pokutu ve výši 271.710,- Kč, kterou si smluvní strany pro tento případ sjednávají. Smluvní pokuta je splatná na základě jejího vyúčtování. Sjednáním a zaplacením smluvní pokuty nejsou dotčeny případné další nároky pronajímatele na náhradu škody podle této smlouvy či jiné nároky dle platných právních předpisů.
3. Nájemce je povinen v rámci užívání pronajímaného pozemku důsledně dodržovat technické, hygienické, bezpečnostní, požární a další právní předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně osob, majetku a životního prostředí.
 4. Bez písemného souhlasu pronajímatele nemůže nájemce pronajímaný pozemek použít pro umístění stavby způsobem jiným, než jak je vymezeno v této nájemní smlouvě.
 5. Zvláštní pozornost je nájemce povinen věnovat čistotě povrchových a podzemních vod a zabránit jejich znečištění ropnými produkty nebo závadnými látkami. Tyto případné události je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli. V případě vzniku znečištění zodpovídá nájemce za jeho úplnou likvidaci. Nájemce odpovídá za dodržování zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, v případě jeho porušení se zavazuje uhradit veškeré sankce z tohoto zákona vyplývající.
 6. Nájemce se zavazuje k dohledu nad bezpečným stavem stromů a keřů na pronajímaném pozemku. Je povinen učinit nezbytná opatření, aby zabránil škodám na životě, zdraví a majetku třetích osob v případě nepříznivých povětrnostních podmínek anebo podezření na pád větve nebo stromu v důsledku vzrůstu či stáří nebo nemoci stromu, popř. keře. Při bezprostředním ohrožení nájemce zakáže vstup na ohrožený pozemek nebo jeho ohroženou část a umístí v bezpečné vzdálenosti výstražné tabule a pásku. Nájemce musí informovat neprodleně pronajímatele o nastalé situaci.
 7. Nájemce není oprávněn k tomu, aby přenechal pronajímaný pozemek do podnájmu či jiného užívání (úplatného či bezúplatného) jiné osobě.

Článek 6

1. Nájemní smlouvu lze ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran, a dále písemnou výpovědí jedné nebo druhé strany pouze z důvodů uvedených v této smlouvě nebo vyplývajících ze zákona.
2. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pokud nájemce nezačne stavbu do 1 roku ode dne platnosti a účinnosti této smlouvy, může být tato skutečnost důvodem k výpovědi sjednaného nájmu bez výpovědní doby.
4. Nebudou-li nájemci vydána potřebná veřejnoprávní rozhodnutí pro umístění a realizaci stavební akce „*Terminál veřejné osobní dopravy 2.0 v Jablonci nad Nisou*“ do půl roku ode dne platnosti a účinnosti této smlouvy, a to ve formě a objemu požadovaném nájemcem, nebo pouze za ztížených podmínek nebo nákladů, může nájemce rovněž nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
5. Důvodem výpovědi z nájemního vztahu může ze strany pronajímatele být změna podmínek, za kterých bylo dočasné užívání poskytnuto ve smyslu bodu 1. článku 2 této smlouvy, a dále neplnění povinností nájemce, vyplývajících z této smlouvy, včetně důvodů stanovených v občanském zákoníku.

6. Jestliže nájemce poruší své povinnosti stanovené v článku 5 bodech 2. až 7. této smlouvy nepodstatným způsobem a takové porušení neodstraní ani do 10 dnů od výzvy pronajímatele, nebo poruší povinnosti stanovené v článku 5 bodech 2. až 7. této smlouvy podstatným způsobem, má pronajímatel právo nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
7. Pronajímatel má právo vypovědět nájemní smlouvu v případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 30 kalendářních dnů.

Článek 7

1. Smluvní strany stvrzují svými podpisy, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně, a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činností s ní souvisejících. Pronajímatel prohlašuje, že má vytvořený ucelený program compliance opatření, v jehož rámci se vymezuje proti protiprávnímu či jinému nekalému jednání, jeho vzniku předchází, jakož i má zavedeny mechanismy k jeho odhalování. Program compliance opatření je dostupný na webové stránce www.pla.cz.
2. Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy účastenství), tj. jednat tak, aby kterákoli ze smluvních stran nemohla být uznána odpovědnou podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim nebo uplatněna trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle trestního zákoníku, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti kterékoli ze smluvních stran, včetně jejích zaměstnanců podle platných právních předpisů. Smluvní strany si neprodleně oznámí důvodné podezření ohledně možného naplnění skutkové podstaty jakéhokoli z trestných činů, zejména trestného činu korupční povahy, a to bez ohledu a nad rámec případné zákonné oznamovací povinnosti

Článek 8

1. Pronajímatel je oprávněn provést kdykoliv kontrolu dohodnutého způsobu užívání pronajímaného pozemku.
2. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájemní smlouvy předat pronajímateli pronajímaný pozemek v řádném stavu, který bude odpovídat způsobu jeho užívání.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (o registru smluv), v platném znění, a s jejím uveřejněním včetně metadat, případných dodatků a odvozených dokumentů v plném rozsahu souhlasí. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv, s čímž je nájemce srozuměn. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství.
4. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými a číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, přičemž všechny mají platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom jejím podepsaném vyhotovení.
6. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří její přílohy.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo sjednané dle této smlouvy zapisovat do katastru nemovitostí nebudou.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv, nájemní vztah vznikne dnem, kdy nastanou účinky sjednané v článku 3 bod 1., resp. bod 3. této smlouvy.
9. Smluvní strany shodně konstatují, že předchozí nájemní smlouva č. 6DHM190456 uzavřená dne 7. 10. 2020 k pronajímanému pozemku se stejným účelem, jako má tato smlouva, zanikne dne 7. 10.

2025 uplynutím sjednané doby nájmu 5 let. Nájemce v době uzavření této smlouvy pronajímané pozemky neužívá a bude oprávněn je užívat až od vzniku nájmu dle předchozího bodu 8.

10. Kontaktními osobami pro plnění této smlouvy jsou na straně pronajímatele vedoucí PS Liberec pan XXX a na straně nájemce pan XXX.
11. Ministerstvo zemědělství, které vykonává funkci zakladatele pronajímatele, vydalo dle platného Statutu Povodí Labe, státní podnik k této smlouvě předchozí souhlas k nakládání s určeným majetkem.
12. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Jablonec nad Nisou na svém 12. zasedání dne 20.3.2025 usnesením č. RM/155/2025/b.

Přílohy :

1. Kopie situace s vyznačením rozsahu nájmu.
2. Kopie stanoviska správce povodí a správce vodního toku č. j. PLa/2024/008617 ze dne 14. 6. 2024.

V Jablonci nad Nisou dne

V Jablonci nad Nisou dne

.....
za pronajímatele
XXX
ředitel závodu Jablonec nad Nisou

.....
za nájemce
Ing. Miloš Vele
primátor města