

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

- 1) **Povodí Moravy, s.p.**, se sídlem Dřevařská 932/11, Veveří, 602 00 Brno, zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl A, vložka 13565
Zastoupený: **Ing. Davidem Finou**, generálním ředitelem, zastoupeným na základě pověření **Ing. Zdeňkem Děrdou**, ředitelem závodu Horní Morava
IČO: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Brno-venkov,
Číslo účtu 29639641/0100
Korespondenční adresa: závod Horní Morava, U Dětského domova 263, 772 11 Olomouc
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Antonín Šupler, se sídlem U Bečvy 261, 756 54 Zubří
IČO: 18096221
DIČ: CZxxxxxxxxxx
Bankovní spojení: xxxxx xxxxxxxxxxxx, xx
Číslo účtu xxxxxxxxxxxx/xxxx
(dále jen „**nájemce**“)

se níže uvedeného data dohodly na této nájemní smlouvě takto:

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem České republiky, kromě jiného i s pozemkem **parc. č. st. 1560/1**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova s číslem popisným 21, objekt občanské vybavenosti, zapsaným u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, na listu vlastnictví č. 651 pro k. ú. Krásno nad Bečvou a obec Valašské Meziříčí (dále jen „**stavba**“).

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu je prostor provozního střediska č.p. 21, nacházející se v areálu Povodí Moravy, s.p., závodu Horní Morava, provozu Valašské Meziříčí. Tento prostor tvoří hlavní servisní místnost a dílna, sklad a sociální zařízení a je situován v objektu garáží a dílen provozního střediska (dále jen „**předmět nájmu**“). Celková výměra pronajaté plochy nebytového prostoru činí 63,43 m². Předmět nájmu je vytápěn plynovým kotlem umístěným v hlavní servisní místnosti.

Předmět nájmu je popsán ve znaleckém posudku č. 4656-067/2024 ze dne 10. 11. 2024, vyhotoveném xxx. xxxxx xxxxxxxx (dále jen „**znalecký posudek**“), s nímž je nájemce seznámen a obdržel jednoho vyhotovení.

Současně s předmětem nájmu je nájemcem využívána i plocha pozemku parc. č. st. 1560/1 v k.ú. Krásno nad Bečvou o výměře xx,xx m², a to za účelem parkování vozidel před prodejnou (dále jen „**odstavná plocha**“).

Předmět nájmu vč. odstavné plochy je vyznačen na situačním snímku, který tvoří přílohu této smlouvy.

2. Účelem nájmu je využívání předmětu nájmu k provozování předmětu podnikání nájemce, tj. provozování servisní provozovny Husquarna (servis sekaček, křovinořezů, vyžínačů, motorových pil atd.).
3. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává k užívání předmět nájmu nájemci, který jej ke dni účinnosti této smlouvy přebírá a zavazuje se pronajímateli platit řádně a včas nájemné ve sjednané výši.
4. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není vůči němu vedeno řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.
5. Nájemce je povinen bezodkladně, nejpozději však do 10 dnů od nastalé skutečnosti, informovat pronajímatele o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na smluvní vztah sjednaný touto smlouvou, zejména o hrozícím úpadku, popř. prohlášení o úpadku.
6. Nájemce byl se stavem předmětu nájmu seznámen, zjištěný stav bere na vědomí a prohlašuje, že v tomto stavu jsou k užívání ke sjednanému účelu nájmu v plném rozsahu způsobilé.

III.

Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Nájem se zřizuje na dobu určitou **ode dne účinnosti této smlouvy do dne 31. 12. 2029**. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce užívá se souhlasem pronajímatele předmět nájmu již od 1. 1. 2025.
2. Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že nejméně 60 dnů před skončením doby nájmu vyvolají na základě písemné žádosti nájemce smluvní jednání za účelem možného prodloužení nájemního vztahu, případně uzavření nové nájemní smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2230 občanského zákoníku o konkludentním obnovení nájmu se nepoužije.
4. Smluvní strany se dohodly, že před uplynutím sjednané doby je možné nájemní vztah ukončit:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí z jakéhokoli důvodu nebo i bez udání důvodu, doručenou druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinností nájemce, vyplývajících z této smlouvy, přičemž účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu vůle druhé smluvní straně.
5. Podstatným porušením ve smyslu této smlouvy se rozumí:
 - a) prodlení s úhradou nájemného delší než 30 dnů,
 - b) užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem stanoveným v této smlouvě,
 - c) porušení kterékoliv povinnosti nájemce uvedené v článku V. této smlouvy,
 - d) zřízení užívacího práva k předmětu nájmu třetí osobě nájemcem bez písemného souhlasu pronajímatele.
6. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že na návrh nájemce či třetí osoby bude zahájeno řízení dle zákona č. 182/2006

Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, jehož předmětem bude úpadek či hrozící úpadek nájemce.

7. Nájemce je povinen do konce trvání nájmu, výpovědní lhůty nebo do termínu, stanoveného pronajímatelem v případě odstoupení od smlouvy, předmět nájmu uvést do původního stavu, není-li to možné, pak do stavu odpovídajícímu způsobu jeho určení a užívání, předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej protokolárně předat pronajímateli, a to nejpozději do 10 dnů od ukončení nájemní smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Smluvní strany se dohodly, že za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli po tomto termínu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč. Smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit pronajímateli nezávisle na tom, zda pronajímateli vznikla škoda, kterou lze vymáhat samostatně.
8. Nájemce dále souhlasí s tím, že pokud při předání nebude předmět nájmu vyklizen a uveden do sjednaného stavu tak, jak je uvedeno výše v odstavci 7 tohoto článku, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a odstranit případné škody a prokazatelné náklady spojené s tímto vyklizením a uvedením předmětu nájmu do výše dohodnutého stavu neprodleně uplatnit na nájemci, který se zavazuje tyto náklady do 30 dnů uhradit, nebude-li písemně ujednáno jinak. V případě prodlení s úhradou uplatněných nákladů je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
9. O převzetí předmětu nájmu po podpisu této smlouvy a o předání předmětu nájmu po skončení této smlouvy bude sepsán předávací protokol podepsaný pověřenými zástupci obou smluvních stran.

IV. Nájemné

1. Výše úplaty za užívání obsahuje
 - 1.1. roční nájemné za užívání předmětu nájmu popsaného v čl. II odst. 1 je stanoveno dohodou smluvních stran na základě znaleckého posudku na částku 643 Kč/m²/rok, tj. celkem **40 800 Kč za rok**,
 - 1.2. roční nájemné za odstavnou plochu ve výši xx,xx Kč/m²/rok, tj. celkem **1 157,50 Kč**,
 - 1.3. paušální částku za prováděné revize plynového kondenzačního kotle) **800 Kč** (k částce bude připočtena aktuálně platná sazba DPH)
 - 1.4. roční zálohovou částku za odběr elektrické energie ve výši **2 000 Kč**, přičemž skutečně spotřebovaná energie bude nájemci pronajímatelem přefakturována na základě skutečné spotřeby zjištěné odpočtem ze samostatného elektroměru (v majetku pronajímatele) umístěného v administrativní budově provozu Valašské Meziříčí, včetně poplatku stálého měsíčního platu za příkon a stálého měsíčního platu za dodávku elektřiny;
 - 1.5. roční zálohovou částku za odběr plynu ve výši **5 000 Kč**, přičemž skutečně spotřebovaná energie bude nájemci pronajímatelem přefakturována na základě skutečné spotřeby
 - 1.6. roční paušální částku za vodné a stočné **1 200 Kč**,
 - 1.7. roční paušální částku za technický odpad **450 Kč**,

Celková výše ročního nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena jako součet nájemného dle 1.1. – 1.3. a výše paušálů a záloh dle 1.4. - 1.7. a činí **51 407,50 Kč**. K jednotlivým částkám bude připočtena příslušná sazba DPH.
2. Nájemné, případně jeho poměrná část za užívání předmětu nájmu, včetně záloh a paušálů, bude účtováno na základě daňového dokladu – faktury ve čtyřech splátkách, a to k 31. 3., 30. 6., 30. 9. a 31. 12. kalendářního roku, v němž nájem probíhá. Tento den je dnem

zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 14 dní a splátka je uhrazena dnem připsání finanční částky, ve výši celé splátky, na účet pronajímatele.

- 3- Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období 1× ročně.
4. Případné přeplatky/nedoplatky na zálohách spojených s užíváním předmětu nájmu, budou řešeny mezi pronajímatelem a nájemcem ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování uvedeného v odst. 3.
5. Nájemce se dále zavazuje uhradit pronajímateli jednorázovou částku za vybavení předmětu nájmu (plynový kondenzační kotel) ve výši **4 848,40 Kč**. Částka bude vyfakturována ve faktuře vystavené pro první čtvrtletí roku 2025.
6. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti dle předpisů o účetnictví, daňových předpisů (§ 28, § 29 a násl. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů) a ostatních předpisů.
7. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného má pronajímatel právo účtovat nájemci úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení, který je splatný první den prodlení.
8. Smluvní strany se dohodly na automatickém zvyšování nájemného o příslušné procento, odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen vyhlášenému Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je částka nájemného platná v předchozím kalendářním roce. V případě, že míra inflace za předchozí rok nebude smluvními stranám známa v době splatnosti nájemného, zaplatí nájemce nájemné, které platil v předchozím kalendářním roce a doplatek ze zvýšeného nájemného, odpovídající míře inflace, mu bude pronajímatelem zpětně doučtován po oficiálním zveřejnění míry inflace. Nájemné, včetně zvýšení nájemného podle míry inflace v daném kalendářním roce, se stává základem pro výpočet nájemného v následujícím kalendářním roce.
9. Nájemce je seznámen se skutečností, že případné nedoručení faktury nezavazuje nájemce povinnosti uhradit nájemné za příslušný nájemní rok, případně jeho poměrnou část. V případě pochybnosti o doručení faktury se má za to, že faktura byla doručena pátý den od data jejího odeslání.

V.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a pouze k účelům dohodnutým v této smlouvě,
 - b) seznámit se s plánem požární ochrany a požárně poplachovými směrnicemi, umístěnými ve stavbě, a tyto dodržovat v plném rozsahu,
 - c) řídit se příslušnými rozhodnutími orgánů státní správy a pokyny pronajímatele,
 - d) uhradit veškeré náklady spojené s běžným provozem a údržbou předmětu nájmu,
 - e) udržovat předmět nájmu v řádném stavu a provádět pravidelně úklid v souladu s platným zákonem o odpadech a platnou obecní vyhláškou,
 - f) způsobí-li pronajímateli na předmětu nájmu škodu, tuto škodu neprodleně nahradit,
2. Termín předání předmětu nájmu si dohodne nájemce s vedoucím provozu Valašské Meziříčí.
3. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě ani ho poskytnout do bezplatného užívání.

4. Nájemce obdrží od správce objektu klíč od vjezdové zadní brány. Do areálu smí zajíždět a setrvávat motorovými vozidly pouze k pronajatému prostoru (určená místa k parkování). Za účelem zabránění pohybu klientů nájemce bude v době provozu prodejny nájemce instalováno mobilní oplocení.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
6. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu odpovídá za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně apod. a odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami, pokud tyto sám způsobí.
7. Nájemce se zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodů porušení výše uvedených předpisů, pokud tyto předpisy porušil nájemce, a v takovém případě zajistit neprodleně na vlastní náklady odstranění veškerých úniků a havárií skladovaných odpadů nebo látek, ohrožující jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod, a provedení potřebných sanačních prací.
8. Veškeré náklady spojené s běžným provozem a údržbou předmětu nájmu hradí výhradně nájemce. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě ukončení tohoto nájemního vztahu nebude nájemce po pronajímateli požadovat jakoukoliv kompenzaci za finanční prostředky investované do předmětu nájmu v souladu s účelem uzavření nájemní smlouvy.
9. Nájemce přijímá plnou a samostatnou odpovědnost za ochranu svého majetku, majetku zaměstnanců a třetích osob, který se na předmětu nájmu nachází, a za nároky vzniklé v souvislosti se škodou utrpěnou těmito osobám, resp. jim vzniklou, a to jak za škodu na majetku, tak i za škodu na zdraví.
10. V pronajatých prostorách nesmí nájemce používat žádné, ani přenosné, tepelné spotřebiče. Za používání elektrických spotřebičů, nese plnou odpovědnost nájemce.
11. Nájemce je oprávněn vodit si do pronajatých prostor třetí osoby, kteří jsou klienty prodejny, a zodpovídá za jejich bezpečnost a za případné škody na zdraví a majetku těchto osob, které jim vznikly po vstupu do areálu provozního střediska.
12. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv úpravy předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, a to i takové, které by hradil ze svých nákladů.
13. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli písemně změny identifikačních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů od okamžiku změny těchto údajů.
14. Nájemce odpovídá plně a samostatně po dobu trvání této smlouvy za dodržování příslušných obecně závazných právních předpisů v souvislosti s účelem této smlouvy.
15. Nájemce se tímto zavazuje po dobu trvání nájemní smlouvy k úhradě veškerých nákladů pronajímatele, které budou vznikat pronajímateli v souvislosti s činností nájemce na předmětu nájmu, především nákladů vynaložených pronajímatelem na plnění opatření nařízených orgány státní správy a samosprávy vyvolaných činností nájemce. Tyto náklady budou po uhrazení pronajímatelem neprodleně přefakturovány nájemci, přičemž přílohou daňového dokladu (faktury) bude doklad, prokazující důvod vzniku a výši těchto nákladů.
16. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele umožnit vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly, dodržování příslušných ustanovení této smlouvy, zajištění revizí apod.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

Dozví-li se pronajímatel o porušení povinností nájemce dle této smlouvy, které není podstatné, upozorní na něj nájemce a stanoví mu přiměřenou lhůtu k nápravě.

V případě, že ve stanovené lhůtě nedojde ze strany nájemce k nápravě závadného stavu, má pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy.

VII. Další ujednání

1. V případě porušení povinností, které nájemci vyplývají z této smlouvy, avšak s výjimkou ustanovení jejího čl. III. odst. 7, má pronajímatel právo účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý jednotlivý případ, a to nezávisle na tom, zda vznikla pronajímateli škoda. V případě, že nájemce ani přes prokazatelné upozornění a lhůtu poskytnutou mu k nápravě vadný stav neodstraní, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den trvání porušení povinnosti ode dne následujícího po uplynutí stanovené lhůty k nápravě vadného stavu.
2. Sjednané majetkové sankce nezbavují nájemce odpovědnosti za způsobené škody. Tyto škody lze vymáhat ze strany pronajímatele samostatně a nemají vliv na právo pronajímatele ukončit nájem před uplynutím sjednané doby.
3. Veškeré smluvní pokuty jsou splatné do 30 dnů od data jejich uplatnění.
4. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé osobám nacházejícím se na předmětu nájmu ani za škody na jeho nemovitém i movitém majetku v důsledku živelných událostí, mimořádnou událostí nebo stromů nebo jednáním třetích osob.
5. Pronajímatel je oprávněn po uhrazení daně z nemovitých věcí v rozsahu předmětu nájmu uhrazenou daň v poměrné části přeúčtovat nájemci a nájemce je povinen tuto platbu uhradit.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany tímto prohlašují, že nájemní právo dle této smlouvy nebude zapsáno do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 2203 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem v jeho platném znění.
3. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v právní úpravě. Neúčinné ustanovení nebo mezeru v právní úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.
4. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě smluvních stran, učiněné písemnou formou v podobě vzestupně číslovaných dodatků, a to s podpisy obou smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s případným poskytnutím textu této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
6. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že jejímu obsahu v celém rozsahu porozuměly, že s jejím obsahem souhlasí a že ji uzavírají ze své pravé, vážné a svobodné vůle.
7. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení smlouvy, nájemce obdrží jedno vyhotovení této smlouvy.
8. V souladu s bodem 6.6.7. Statutu se na uzavření této smlouvy vztahuje obecný souhlas zakladatele pronajímatele, tj. Ministerstva zemědělství, k nakládání s určeným majetkem.

9. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.
10. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Nájemce je srozuměn s tím, že pronajímatel je povinen zveřejnit obraz smlouvy a jejích případných změn (dodatků) a dalších dokumentů od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí pronajímatel. Pronajímatel má právo tuto smlouvu zveřejnit rovněž v pochybnostech o tom, zda tato smlouva zveřejnění podléhá či nikoliv.

Pronajímatel současně upozorňuje nájemce, že v souladu s ust. § 6 zákona o registru smluv nabývá smlouva účinnosti nejdříve dnem uveřejnění, o čemž budou strany informovány.

V Olomouci dne 16. 4. 2025

Ve Valašském Meziříčí dne

Za pronajímatele:

Nájemce:

Ing. Zdeněk Děřda
ředitel závodu Horní Morava

Antonín Šupler