

Smlouva o nájmu pozemků a vzdušného líce přehradní hráze vodního díla Labská

číslo 6DHM170260

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

Účastníci smlouvy

Pronajímatel :

Povodí Labe, státní podnik

se sídlem: Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové – Slezské Předměstí
zastoupený: xxxxxx, ředitelem závodu Jablonec nad Nisou
IČO: 70890005
DIČ: CZ70890005
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., xxxxxx
spisová značka: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl A,
vložka 9473

dále jen „pronajímatel“

Nájemce:

YELLOW POINT, spol. s r.o.

se sídlem: Sluštická 1627/14, 100 00 Praha 10 - Strašnice
zastoupená: Alešem Kočím, jednatelem
IČO: 26133237
DIČ: CZ26133237
spisová značka: Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze, oddíl C,
vložka 73103

dále jen „nájemce“

Účastníci smlouvy uzavírají tuto smlouvu o nájmu a užívání pozemků a vzdušného líce přehradní hráze vodního díla Labská :

Článek 1

1. Pozemky, které jsou předmětem nájmu, jsou pozemky evidované jako **pozemkové parcely č. 278/52 a č. 401/48 v katastrálním území Labská**, obec Špindlerův Mlýn a **pozemková parcela č. 619/3 v katastrálním území Přední Labská**, obec Špindlerův Mlýn, všechny v druhu ostatní plocha, vedené na listu vlastnictví č. 642 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Trutnov.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je rovněž **vzdušný líc přehradní hráze vodního díla Labská**, vodní dílo Labská je evidované v dlouhodobém hmotném majetku pronajímatele pod inventárním číslem 9051000328 jako „Vodní dílo Labská“ (dále jen „VD Labská“) a je postaveno na stavební parcele **č. 105** v k.ú. Přední Labská a stavební parcele **č. 143** v k.ú. Labská. Dále je předmětem nájmu dle této smlouvy část provozního skladu o výměře cca 10 m² umístěného na stavební parcele **č. 206** v k.ú. Labská. Všechny uvedené stavební parcely jsou vedené na listu vlastnictví č. 642 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Trutnov.

Výše uvedené pozemky, stavba VD Labská a provozní sklad jsou ve vlastnictví státu a právo hospodařit s nimi má, ve smyslu zákona č. 305/2000 Sb., o povodích pronajímatel.

Článek 2

1. Pronajímatel pozemky uvedené v článku 1.1. této smlouvy dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu a jiných úkolů v rámci své působnosti a stanoveného předmětu činnosti. Z hlediska dosažení účinnějšího a hospodárnějšího využití pozemků při zachování jejich hlavních funkcí, ke kterým pronajímateli slouží, lze tyto přenechat nájemci k dočasnému užívání v těchto výměrách:
 - a) **285 m²** - pozemek parc. č. 278/52,
 - b) **110 m²** - pozemek parc. č. 401/48 v části sousedící s pozemkem parc. č. 278/52,
 - c) **8 m²** - pozemek parc. č. 619/3.
2. Nájemce bude pronajímané pozemky a vzdušný líc přehradní hráze VD Labská uvedené v článku 1 této smlouvy užívat k provozování adrenalinových pohybových aktivit pro své klienty, a to **pouze** takových, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě, tj. k provozování tzv. **přemostění a slaňování**. Nájemce je oprávněn na pronajímaném pozemku **č. 278/52 v k.ú. Labská** umístit bloky pro kotvení lana a provozovat **přemostění** (adrenalinový let vzduchem). Pronajímaný pozemek č. 619/3 v k.ú. Přední Labská bude nájemce užívat ve dvou místech po 4 m² k dokončení přemostění.
3. Nájemce je oprávněn po dobu platnosti této nájemní smlouvy:
 - a) používat vzdušný líc přehradní hráze VD Labská pro nácvik horolezecké techniky, tzv. **slaňování** svými klienty,
 - b) užívat části přístupového chodníku na levém břehu do podhrází na p.p.č. 619/3,
 - c) používat část provozního skladu o výměře cca **10 m²**.
4. V rámci dočasného užívání nejsou ze strany pronajímatele poskytovány žádné služby, vyjma možnosti odběru elektrické energie z provozní budovy VD Labská. V tomto případě si zajistí nájemce podružné měření na vlastní náklady a odebranou el. energii bude pronajímateli hradit dle ročního vyúčtování se splatností 14 dnů ode dne vystavení daňového dokladu pronajímatelem.
5. Nájemce není oprávněn provádět jakoukoliv činnost na pozemku parc.č. **278/53** o výměře **20 m²** v katastrálním území Labská, který je vstupem na korunu hráze VD Labská.
6. Nájemce není oprávněn provádět jakoukoliv jinou činnost a jiné aktivity než ty, které jsou uvedeny v tomto článku v bodě 2. a 3. této smlouvy. Nájemce není oprávněn především ke stavění stanů a stanových přístřešků, pořádání různých soutěží, her, závodů apod.
7. Nájemce není oprávněn užívat ke svým aktivitám jiné pozemky než ty, které jsou předmětem této smlouvy. Nájemce není oprávněn užívat k jiným činnostem zejména korunu hráze, komunikace a přilehlé plochy v areálu VD Labská, pozemek parc.č. 827/4 v k.ú. Špindlerův Mlýn, prostor pro spouštění lodě ani přilehlé travnaté plochy u šachtového přelivu a u smrku.

Článek 3

Nájem se uzavírá na dobu neurčitou, a to ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy o nájmu pozemků a vzdušného líce přehradní hráze vodního díla Labská č. 6DHM170260.

Článek 4

1. Účastníci smlouvy se dohodli na ročním nájemném ve výši **112. 000,- Kč + DPH** v platné výši za **pronajímanou plochu pozemků** dle čl. 2.1. a **užívané pozemky a stavby** dle čl. 2.3. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné dne **31.8.** běžného roku.

2. Nájemné uhradí nájemce pronajímateli na základě daňového dokladu, který pronajímatel zašle nájemci. Daňový doklad bude mít splatnost **30 dnů** ode dne jeho vystavení pronajímatelem. Doručovací adresa: YELLOW POINT, spol. s r.o., Svatopetrská 278, 543 51 Špindlerův Mlýn.
3. V případě ukončení nájmu v průběhu roku bude nájemci vrácena poměrná část ze zaplaceného ročního nájemného na základě opravného daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.
4. Účastníci smlouvy se dále dohodli na úroku z prodlení ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením nájemného.
5. Účastníci smlouvy se dohodli, že výše nájemného bude v průběhu platnosti smlouvy každoročně přehodnocována, a to ve stejném poměru ke změnám úředně stanoveného koeficientu růstu spotřebitelských cen vydávaného Českým statistickým úřadem v Praze za uplynulý rok. Úprava výše náhrady bude automaticky promítnuta do výše nájemného příslušného roku, pokud růst inflačního koeficientu přesáhne 1%.

Článek 5

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných pozemků a staveb a přejímá je k dočasnému užívání.
2. Nájemce se seznámil s technickým stavem vzdušného líce přehradní hráze VD Labská, jmenovitě se zdívem, vozovkou, zábradlím a přejímá jej do dočasného užívání a zároveň prohlašuje, že je s jeho stavem srozuměn. Nájemce si je vědom všech potencionálních bezpečnostních rizik spojených s technickým stavem vzdušného líce a zábradlím hráze (např. riziko padání uvolněného zdiva atd.). V případě úrazu nebo jiné škody vzniklé nájemci nebo třetím osobám (zejména klientům nájemce) v souvislosti s pronájmem pozemků a užíváním vzdušného líce je plně odpovědný nájemce, nájemce není oprávněn požadovat po pronajímateli jakoukoliv formu odškodnění. Pro činnosti provozované v rámci této nájemní smlouvy je nájemce povinen se pojistit s tím, že pojištění musí být platné po celou dobu trvání této smlouvy.
3. Nájemce nese za činnosti jím provozované na pronajatých pozemcích a vzdušném líci přehradní hráze VD Labská veškerou odpovědnost. Rovněž prohlašuje, že má v době uzavření této smlouvy sjednáno odpovědnostní pojištění vůči škodám vzniklým třetím osobám na zdraví a majetku u Pojišťovny Kooperativa, a. s. (kopie tohoto pojištění je nedílnou součástí této smlouvy, pojistná smlouva uzavřena dne 1. 4. 2012, doba trvání pojištění od 15. 7. 2012 do 14. 7. 2022). Nájemce je povinen po ukončení platnosti stávající smlouvy s Pojišťovnou Kooperativa, a.s. zajistit následnou navazující smlouvu a její kopii předat pronajímateli, tj. po celou dobu trvání nájemní smlouvy se nájemce zavazuje mít sjednáno platné odpovědnostní pojištění.
4. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny na pronajímaných pozemcích a stavbách, vyjma pozemku uvedeném v čl.2.1. a), a to pouze se souhlasem pronajímatele na základě dodatku k této smlouvě a na vlastní náklady.
5. Nájemce se výslovně zavazuje, že nepřenechá předmět nájmu dle čl. 2.1. a 2.3. do podnájmu či jiného užívání jiné osobě. Pronajímatel se zavazuje, že nepřenechá předmět nájmu po dobu platnosti této smlouvy jiným fyzickým nebo právnickým osobám k provozování adrenalinových pohybových aktivit.
6. Nájemce je povinen důsledně dodržovat technické, hygienické, bezpečnostní, požární a další právní předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně osob, majetku a životního prostředí.
7. Zvláštní pozornost je nájemce povinen věnovat čistotě povrchových a podzemních vod a nezpůsobit svojí činností jejich znečištění ropnými produkty nebo závadnými látkami. Tyto případné události je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli. V případě vzniku znečištění odpovídá nájemce za jeho úplnou likvidaci na svůj náklad. Nájemce rovněž odpovídá při provozování své činnosti v rámci této nájemní smlouvy také za dodržování předpisů o ochraně přírody a krajiny, odpovídá za dodržování zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění.

V případě jejich porušení se zavazuje na svůj náklad odstranit následky, eventuálně uhradit pronajímateli vzniklé škody a sankce.

8. Nájemce se zavazuje k dohledu nad bezpečným stavem stromů a keřů na pronajímaných pozemcích. 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 ohrožené pozemky nebo jeho ohroženou část a umístí v bezpečné vzdálenosti výstražné tabule a pásku. Nájemce musí informovat neprodleně pronajímatele o nastalé situaci.
9. V době provádění oprav či jiné stavební činnosti na VD Labská a přilehlých pozemcích, k nimž vykonává pronajímatel práva vlastníka, může pronajímatel nájemci činnost provozovanou nájemcem v rámci této nájemní smlouvy zakázat. Tento zákaz předá pronajímatel nájemci písemně s dostatečným předstihem a nájemce se jej zavazuje respektovat. Běžnou údržbu, kterou provádí obsluha VD Labská, oznámí vedoucí hrázný nájemci a tento ji po vzájemné dohodě umožní. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu, která mu v důsledku provádění takových činností pronajímatele (provádění oprav, stavebních činností, údržby) vznikne.
10. Nájemce je oprávněn umístit na pronajímaný pozemek par.č. **278/52** dle čl. 2.1.a) reklamní poutač k propagaci své podnikatelské činnosti.
11. Nájemce pro potřeby svých klientů zajistí mobilní WC, které umístí na pronajímaný pozemek p.č. 278/52 v k.ú. Labská za provozní sklad.
12. Nájemce se zavazuje k úklidu odpadků z pronajímaných pozemků, přilehlých komunikací a ploch po předchozím znečištění jeho klienty.
13. Výběr místa pro slaňování na vzdušném líci přehradní hráze VD Labská bude proveden v součinnosti obou smluvních stran tak, aby především vyhovoval provozním potřebám obsluhy VD Labská.
14. Při vyvazování na zábradlí přehradní hráze VD Labská a při slaňování se nájemce zavazuje používat výhradně certifikovaný sportovní materiál (lana, karabiny apod.) vybavený příslušnými atesty. Je zakázáno používat pomocné prvky, jako jsou skoby, nýty, borháky apod. Dále nájemce ručí za to, že nedojde k poškození stavebních konstrukcí, tj. betonů, kamenného obkladu, spárování apod. Nájemce ochrání zábradlí přehradní hráze VD Labská, včetně římsy přikrytím speciálním obalem předem odsouhlaseným pronajímatelem) tak, aby nedošlo k jeho poškození či znečištění (foto ochrany je přílohou této smlouvy). V případě vzniku poruchy zajistí nájemce na svůj náklad příslušnou opravu nejpozději do 1 měsíce po jejím vzniku.
15. V době slaňování nájemce vyloučí přístup svých klientů, svých zaměstnanců a třetích osob do objektů přehradní hráze VD Labská, tj. do tunelu, domků spodních výpustí, kaskády přelivů, vodní elektrárny, vývaru apod. Pokud při své činnosti zjistí, že k takovému přístupu došlo, okamžitě vyrozumí obsluhu VD Labská a v případě její nepřítomnosti ohlásí pohyb nepovolaných osob Policii ČR. Vždy po ukončení činnosti provede kontrolu vzdušného líce hráze VD Labská.
16. Nájemce bude při provozování slaňování postupovat tak, aby nedocházelo k úrazům přítomných osob. Místo vyvazování na zábradlí a místo určené k příchodu svých klientů vždy předem ohradí před započítím slaňování přenosným ohrazením (rozsah cca 3x1m). Dále je povinen označit vymezený prostor jménem odpovědné osoby a předmětem činnosti.

Článek 6

1. Nájemní smlouvu lze ukončit dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí jedné nebo druhé strany ve smyslu občanského zákoníku.
2. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3. Jestliže nájemce poruší své povinnosti stanovené v bodech 2. až 16. článku 5 této smlouvy nepodstatným způsobem a takové porušení neodstraní ani do 20 dnů od výzvy pronajímatele, nebo poruší povinnosti stanovené v bodech 2. až 16. článku 5 této smlouvy podstatným způsobem, má pronajímatel právo nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
4. Pronajímatel má právo vypovědět nájemní smlouvu v případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 30 dnů. V takovém případě činí výpovědní doba 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Důvodem výpovědi z nájemního vztahu ze strany pronajímatele může být změna podmínek, za kterých z jeho strany bylo dočasné užívání poskytnuto.

Článek 7

1. Pronajímatel je oprávněn provést kdykoliv kontrolu dohodnutého způsobu užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje po ukončení nájemní smlouvy předat předmět nájmu protokolárně ve stavu, v jakém ho přezval, zejména odstranit bloky pro kotvení lana, a v případě vzniklých škod tyto odstranit. V případě, že tak do 14 dnů neučiní, provede toto pronajímatel a nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit veškeré náklady s tím spojené na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a zasláního nájemci, se splatností 14 dní ode dne jeho vystavení.
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.
4. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými a číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
5. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech exemplářích, přičemž všechny mají platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží po dvou jejích podepsaných vyhotoveních.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo sjednané dle této smlouvy zapisovat do katastru nemovitostí nebudou.
7. Dnem nabytí účinnosti této smlouvy zaniká nájemní smlouva č. 1DHM120227 uzavřená dne 21. 11. 2012 mezi Povodím Labe, státní podnik a nájemcem YELLOW POINT, s.r.o. Špindlerův Mlýn.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem **1.1.2018**.
9. Kontaktní osobou pro plnění této smlouvy je na straně pronajímatele xxxxx, tel.: xxxxx, e-mail: xxxxx a na straně nájemce Aleš Kočí, tel.: xxxxx, e-mail: xxxxx.
10. Ministerstvo zemědělství, které vykonává funkci zakladatele pronajímatele, podle bodu 6.6.8. Statutu ze dne 17.2.2017 č.j.: 4536/2017-MZE-13221 státního podniku Povodí Labe, státní podnik, vydalo k této smlouvě obecný souhlas k nakládání s určeným majetkem.

Přílohy :

1. Informace o pronajímaných pozemcích a přehradní hrázi VD Labská.
2. Mapa katastru nemovitostí se zákresem pronajímaných pozemků a přehradní hráze VD Labská.
3. Kopie platného pojištění odpovědnosti nájemce s pojišťovnou Kooperativa sepsána dne 1. 4. 2012.
4. Fotografie ochranného obalu umístěného na zábradlí vzdušného líce přehradní hráze VD Labská.

V Hradci Králové dne

Ve Špindlerově Mlýně

.....
za pronajímatele
xxxxx, ředitel závodu

.....
za nájemce
Aleš Kočí, jednatel