

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

Povodí Moravy, s.p.,
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl A,
vložka 13565
Sídlo: Dřevařská 932/11, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno – venkov
Číslo účtu: 29639641/0100
Zastoupený: **Ing. Davidem Finou**, generálním ředitelem

(dále jen „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

Město Břeclav
Sídlo: náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav
IČ: 00283061
DIČ: CZ00283061
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 526651/0100
Zastoupená: Bc. Svatoplukem Pěčkem, starostou města

(dále jen „**nájemce**“) na straně druhé

I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, oba ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem České republiky, kromě jiného i s **pozemky**:

- parc. č. **st. 6062** o výměře 7107 m², druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **vodní dílo - jez**,
- parc. č. **371/7** o výměře 3822 m², druh pozemku – ostatní plocha
- parc. č. **3750/22** o výměře 61798 m², druh pozemku – vodní plocha

v k. ú. a obci **Břeclav**, zapsanými na LV pronajímatele č. 1124 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Břeclav (dále jen „**předmětný pozemek**“)

a dále s **hmotným majetkem**:

- vedeným v účetní evidenci pronajímatelem jako č. **HM 211030 – „Úprava Dyje Vídeňák - cukrovar“** a č. **HM 211049 – „Úprava Dyje Břeclav u jezu“**, které se nachází mimo jiné na pozemku p. č. 3750/22 v k. ú. Břeclav.

2. Nájemce má zájem vybudovat na částech předmětných pozemků pronajímatele stavbu v rozsahu těchto stavebních objektů:

- SO 01 Terénní úpravy
- SO 02 Cyklostezka a zpevněné plochy (SO 02.01 Cyklostezka, SO 02.02 Zpevněné plochy)
- SO 03 Stavební úpravy náplavkové zdi
- SO 04 Veřejné osvětlení
- SO 05 Mobiliář
- SO 06 Vegetační úpravy

dle schválené projektové dokumentace „**Revitalizace náplavky v Břeclavi**“ (dále jen „**stavba**“).

3. Pronajímatel **souhlasí s umístěním stavby na částech předmětných pozemků** pro účely územního a stavebního řízení, a to za podmínek uvedených v této smlouvě a v souhrnném vyjádření Povodí Moravy, s.p., č.j. PM-31285/2024/5203/Mi, ze dne 30. 9. 2024 správce povodí a správce významného vodního toku Dyje (IDVT 10100006).
4. Smluvní strany se tímto dohodly, že:
 - a) pronajímatel souhlasí se vstupem na **předmětné pozemky** v přípravném období stavby pro zaměstnance nájemce a zaměstnance pověřené dodavatelské organizace,
 - b) předáním staveniště přísluší pronajímateli nájem za užívání pozemků v rozsahu předmětu nájmu, pokud nebude pronajímatelem stanoveno jinak; zahájení stavebních prací je třeba 14 dní dopředu písemně oznámit vedoucímu provozu PM Břeclav ([REDACTED]).
 - c) realizací stavby na předmětných pozemcích nevznikne žádný hmotný majetek, který by pronajímatel převzal do své správy.

II. Nájemní smlouva

Smluvní strany uzavírají nájemní smlouvu ke stavbou dotčeným částem pozemků v tomto znění:

1. Předmět nájmu

1.1. Předmětem nájmu jsou části pozemků, a to:

- **parc. č. 371/7** – ostatní plocha, v k. ú. Břeclav, dočasný zábor [REDACTED] m² (z toho předpokládaný trvalý zábor [REDACTED] m²),
 - **parc. č. st. 6062** – zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Břeclav, dočasný zábor [REDACTED] m² (z toho předpokládaný trvalý zábor [REDACTED] m²),
 - **parc. č. 3750/22** – vodní plocha, v k. ú. Břeclav, dočasný zábor [REDACTED] m² (z toho předpokládaný trvalý zábor [REDACTED] m²),
- které jsou vyznačeny na situačním snímku tvořícím nedílnou přílohu této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).

Celková výměra předmětu nájmu činí [REDACTED] m².

1.2. Účelem nájmu je provedení stavby na předmětu nájmu.

1.3. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání na sjednanou dobu za dohodnutou výši nájemného a nájemce předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy do užívání přebírá a zavazuje se pronajímateli platit řádně a včas sjednané nájemné.

1.4. Pro provádění stavby bude v případě požadavku správce povodí či správce vodního toku zpracován havarijní plán.

2. Doba nájmu a nájemné

2.1. Nájem se zřizuje na dobu určitou ode dne účinnosti smlouvy do konečného majetkoprávního vypořádání stavby, tj. všech stavebních objektů popsanych v čl. I odst. 2 této smlouvy. Forma konečného majetkoprávního vypořádání bude smluvními stranami dohodnuta po realizaci stavby. Po dokončení stavby, nejpozději však před kolaudací stavby a uvedením stavby do provozu, vyzve nájemce pronajímatele k jednání o formě konečného majetkoprávního vypořádání trvale dotčených částí předmětu nájmu s ohledem na aktuální stav zápisů v katastru nemovitostí, aktuální právní úpravu a vnitropodnikové předpisy pronajímatele.

2.2. Nájemce bere na vědomí, že do doby pravomocného ukončení řízení o podané žalobě na vyklizení a určení vlastnického práva, na základě které je v evidenci katastru nemovitostí pod č. Z-5155/2018-704 k pozemkům p. č. st. 6062 a p. č. 371/7 v k. ú. Břeclav poznámka spornosti, není

možno přistoupit v rozsahu pozemku zatíženého vyznačenou poznámkou spornosti k jiné formě majetkoprávního vypořádání umístění stavby na předmětu nájmu, než je nájemní vztah.

- 2.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah sjednaný touto smlouvou zanikne na základě:
- dohody smluvních stran;
 - písemné výpovědi ze strany pronajímatele, z jakéhokoliv důvodu, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi;
 - odstoupení ze strany pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů, přičemž účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu vůle pronajímatele nájemci.
 - v případě, že stavba nebude na předmětu nájmu realizována. V tomto případě smlouva zaniká dnem doručení oznámení nájemce o této skutečnosti pronajímateli. Smlouva v tomto případě zaniká od počátku bez nároku kterékoli smluvní strany na jakákoli plnění dle této smlouvy.
- 2.4. Podstatným porušením ve smyslu této smlouvy se rozumí zejména:
- prodlení s úhradou nájemného delší než 30 dnů;
 - užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem stanoveným v této smlouvě;
 - porušení kterékoliv povinnosti nájemce uvedené v čl. IV. této smlouvy
- 2.5. 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;
 - nájemce vstoupí do likvidace.

3. Výše nájemného

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímateli přísluší za užívání předmětu nájmu nájemné, a to ode dne protokolárního předání staveniště do dokončení stavby a následného majetkoprávního vypořádání všech stavebních objektů realizovaných v rámci předmětné stavby.
- 3.2. Výše nájemného je stanovena dohodou ve výši ceny obvyklé, a to v souladu s cenovou mapou pronájmu pozemků pronajímatele platnou pro kalendářní rok, v němž bude zahájena fakturace nájemného.
- 3.3. Výše nájemného bude zaokrouhlena dle matematických zásad na celé koruny. Minimální výše fakturovaného nájemného za kalendářní rok či jeho poměrnou část činí 1000 Kč.
- 3.4. Dle aktuálně platné cenové mapy pronájmu pozemků pronajímatele je výše nájemného stanovena na částku [REDAKCE] Kč/m² a rok; celková výše nájemného na kalendářní rok 2025 při výměře předmětu nájmu ve výši [REDAKCE] m² by činila 396 037 Kč.
- 3.5. Nájemné bude fakturováno v jedné splátce do 15 dnů po protokolárním předání staveniště, v poměrné výši ročního nájemného kalendářního roku, v němž nájem probíhá, přičemž minimální výše fakturovaného nájemného za kalendářní rok činí částku 1 000 Kč. V následujícím kalendářním roce bude nájemné vyúčtováno do konce měsíce ledna na celý kalendářní rok předem. 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.
- 3.6. 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.
- 3.7. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného má pronajímatel v souladu s ust. § 1970 občanského zákoníku právo účtovat nájemci úrok z prodlení. Za každý den zpoždění uhrazení splátky se sjednává úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

4. Povinnosti nájemce

4.1. Nájemce je povinen:

- a) nejpozději do 5 pracovních dnů od protokolárního předání staveniště tuto skutečnost prokazatelně oznámit útvaru správy majetku závodu Střední Morava Povodí Moravy, s.p., za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného (e-mail: podatelna@pmo.cz),
- b) užívat předmět nájmu pouze k účelům dohodnutým v této smlouvě, nájemce nesmí rozšiřovat rozsah užívání nad dohodnutou výměru, těžit z něj bez souhlasu pronajímatele zeminu nebo jinak podstatně měnit konfiguraci terénu,
- c) způsobí-li pronajímateli na předmětu nájmu škodu, tuto škodu neprodleně nahradit/vlastním nákladem odstranit,
- d) umožnit pronajímateli provádět kontrolu předmětu nájmu a umožnit jeho zaměstnancům nebo jim smluvně vázaným osobám, přístup na pozemky pronajímatele i přes pozemky, které jsou předmětem nájmu,
- e) uklízet odpadky a vlastní odpad vzniklý ze stavební činnosti v prostoru předmětu nájmu a nejbližším okolí v souladu s platnými právními předpisy týkajícími se odpadů,
- f) zajistit, aby během stavby nedošlo ke znečištění toku stavebním odpadem a dalšími látkami nebezpečnými vodám. Závadné látky, lehce odplavitelný materiál ani stavební odpad nebudou skladovány ani na břehu ani v blízkosti vodního toku;
- g) udržovat stavbu v řádném stavu v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými Povodím Moravy, s.p., k projektové dokumentaci,
- h) před ukončením nájmu vrátit předmět nájmu, pokud není zastavěn trvalou stavbou, zpět protokolárně pronajímateli, a to srovnaný bez jakéhokoliv stavebního materiálu nebo jiného odpadu,
- i) dodržovat podmínky stanovené v povodňovém a havarijním plánu stavby, pokud tak bylo stanoveno v souhrnném vyjádření správce toku.

4.2. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání stavby odpovídá na předmětu nájmu za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně a odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami, pokud tyto sám způsobí.

4.3. 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 zajistit neprodleně na vlastní náklady odstranění veškerých úniků a havárií skladovaných odpadů nebo látek, ohrožující jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod a provést potřebné sanační práce.

4.4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu postoupit na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

4.5. 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.

4.6. Podmínky, které nejsou v této smlouvě výslovně upraveny, se řídí příslušnou obecně platnou právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku.

5. Další ujednání

5.1. V případě porušení podmínek smlouvy, je nájemce povinen za každé prokázané porušení smlouvy zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5000 Kč, a to nezávisle na tom, zda vznikla pronajímateli jakákoliv škoda, kterou je oprávněn vymáhat samostatně. Smluvní pokuta se nezapočítává do výše náhrady škody.

- 5.2. 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, zejména vysokým stavem vody v toku nebo jednáním třetích osob.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Práva neupravená touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu (pozemek p. č. 371/7 a pozemek p. č. st. 6062) je zatížen žalobou na vyklizení a určení vlastnického práva a současně v evidenci katastru nemovitostí zapsanou poznámkou spornosti (č. řízení Z-5155/2018-704). Nájemce prohlašuje, že si je vědomý toho, že v případě úspěchu žalobce v rámci vedeného soudního sporu o vyklizení a určení vlastnického práva, bude s ohledem na v katastrální evidenci zapsanou poznámku spornosti v evidenci katastru nemovitostí, uveden stav v evidenci katastru nemovitostí do stavu před zápisem poznámky spornosti. Nájemce dále prohlašuje, že v případě, že bude stav v evidenci katastru nemovitostí uveden do stavu před zápisem poznámky spornosti, nebude v souvislosti s touto smlouvou po pronajímateli požadovat žádnou finanční kompenzaci a ani neuplatní nárok na úhradu případně vzniklé škody vůči pronajímateli.
3. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.
4. 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 dnem uveřejnění, o čemž budou strany informovány. Pro účely uveřejnění nájemce prohlašuje, že žádný údaj uvedený ve smlouvě není jeho obchodním tajemstvím.
5. Smluvní strany prohlašují, že veškerá plnění odpovídající předmětu této smlouvy, poskytnutá ode dne jejího uzavření do dne její účinnosti, se považují za plnění poskytnutá podle této smlouvy.
6. 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.
7. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě smluvních stran, učiněné písemnou formou v podobě dodatku, a to s podpisy obou smluvních stran.
8. K uzavření této smlouvy byl dán předchozí souhlas ze strany Ministerstva zemědělství jakožto zakladatele pronajímatele dle čl. 6.6.8. Statutu Povodí Moravy, s.p., čj. MZE-34802/2025-15112 ze dne 6. 5. 2025.
9. Tato smlouva je uzavírána v digitální podobě. Pronajímatel a nájemce opatří tuto smlouvu svými elektronickými podpisy.
10. Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou způsobilí k právnímu jednání, že právní jednání spojené s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že jim nejsou známy žádné právní překážky uzavření této smlouvy, že se s obsahem smlouvy řádně seznámili, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.

Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Město Břeclav prohlašuje, že podmínky platnosti právního jednání, uzavření smlouvy, byly podle zákona č. 128/2000 Sb. splněny.

Schváleno orgánem obce: Radou města Břeclav

Datum a číslo usnesení: R65/25/45

V Brně dne 4. 9. 2025
Za pronajímatele:

V Břeclavi dne 21. 8. 2025
Za nájemce:

.....
Ing. David Fína
generální ředitel
Povodí Moravy, s.p.
Vzor smlouvy

.....
Bc. Svatopluk Pěček
starosta města