

Smlouva o nájmu pozemku a stavby vodního díla

číslo 25ODB99940144

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: Ing. Mariánem Šebestou, generálním ředitelem
IČO: 70890005
DIČ: CZ70890005
zápis v rejstříku: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl A, vložka 9473

dále jen „pronajímatel“

Nájemce:

ČEZ OZ uzavřený investiční fond a.s.

se sídlem: Duhová 1444/2, 140 53 Praha 4
zastoupená: XXXXXXXXXXXX, předsedou představenstva
a XXXXXXXXXXXX, místopředsedou představenstva
IČO: 24135780
DIČ: CZ24135780
zápis v rejstříku: Obchodní rejstřík vedený u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 17323

dále jen „nájemce“

Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu o nájmu pozemku a stavby vodního díla:

Článek 1

1. Pozemek, který je předmětem nájmu, je pozemek evidovaný jako **stavební parcela č. 11590 v katastrálním území Pardubice, obec Pardubice**, v druhu zastavěná plocha a nádvoří, vedený na listu vlastnictví č. 1045 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Pardubice (dále jen „**předmětný pozemek**“).
2. Na předmětném pozemku je umístěna **stavba vodního díla – hráz k ochraně nemovitostí před zaplavením při povodni**, která je rovněž vedená **na listu vlastnictví č. 1045** u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Pardubice, vedená v evidenci pronajímatele pod inventárním číslem 9051011922 a názvem „Chrudimka, protipovodňová ochrana“ (dále jen „**stavba VD**“).
3. Předmětný pozemek a stavba VD jsou ve vlastnictví státu a právo hospodařit s nimi má, ve smyslu zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, pronajímatel.

Článek 2

Pronajímatel předmětný pozemek, resp. jeho část o výměře **68 m²**, včetně dotčené části stavby VD, z hlediska dosažení jejich účinnějšího a hospodárnějšího využití (dále jen „**pronajímaná část předmětného pozemku a stavby VD**“) a při zachování jejich hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží, přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání jako staveniště pro umístění mechanizace pro stavební akci „*MVE Pardubice, úprava vtoku na MVE*“ (dále jen „**předmětná stavební akce**“). Rozsah pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD je vyznačen v příloze č. 1 „C.5. Přístupy ke stavbě, omezení na koruně hráze“, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek 3

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne protokolárního předání pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD nájemci do dne, kdy nájemce protokolárně předá pronajímanou část předmětného pozemku a stavby VD zpět pronajímateli, nejdéle však na dobu 5 let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Při předání pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD 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 předmětné stavební akce na pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD vyzve pronajímatele k předání pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD. V případě, že nájemce zahájí realizaci předmětné stavební akce na pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD, aniž by před tím došlo k protokolárnímu předání pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD 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 9., 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.
4. Pro případ, že nájemce zahájí realizaci předmětné stavební akce na pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD dříve, než vyzve pronajímatele k předání pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD a než dojde k protokolárnímu předání pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD nájemci ve smyslu předchozích bodů tohoto článku této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši ročního nájemného včetně DPH uvedeného v článku 4 bod 1. této smlouvy. Nájemce je povinen uhradit tuto smluvní pokutu do 14 dnů od jejího uplatnění ze strany pronajímatele.

Článek 4

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši **22 639 Kč + DPH v zákonné výši za celou pronajímanou plochu za rok**, přičemž uvedená výše nájemného byla stanovena na základě Znaleckého posudku číslo položky: 071755/2025 ze dne 10. 9. 2025, který vypracoval pan XXXXXXXXXXXX, znalec z oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, IČO: 12979821, sídlo XXXXXXXXXXXX, dále jen „znalecký posudek“, a bude dále pronajímatelem jednostranně zvyšována v souladu s článkem 4 bod 5 této smlouvy. Minimální výše nájemného pro účely bodu 2 a 3 tohoto článku činí 2 000 Kč + DPH v zákonné výši bez ohledu na délku nájmu. **Náklady na vyhotovení znaleckého posudku činí 2 500 Kč (nakoupeno od neplátce DPH) a nájemce se je zavazuje uhradit pronajímateli společně s první splátkou nájemného.** Nájemné bude hrazeno jednou ročně na základě daňového dokladu, který bude pronajímatel zasílat nájemci. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné dne 30. 6. běžného roku. V roce, v němž začne nájem předáním předmětu nájmu ve smyslu článku 3 bod 1. této smlouvy, se za den uskutečnění zdanitelného plnění

považuje den začátku nájmu. Daňový doklad bude mít splatnost 14 dnů ode dne vystavení pronajímatelem.

2. Platbu za rok, v němž dojde k začátku nájmu předáním předmětu nájmu ve smyslu článku 3 bod 1 této smlouvy, provede nájemce poměrnou částkou z ročního nájemného, případně zvýšeného dle článku 4 bod 5 této smlouvy, nejméně však ve výši minimálního nájemného dle článku 4 bod 1 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 začátku nájmu.
3. V případě ukončení nájmu v průběhu roku, bude nájemci vrácena poměrná část ze zaplaceného ročního nájemného, to však neplatí v případě ukončení nájmu v průběhu prvního roku trvání nájmu. V případě ukončení nájmu v průběhu prvního roku trvání nájmu, bude nájemci vrácena poměrná část ze zaplaceného ročního nájemného nad rámec minimálního nájemného dle článku 4 bod 1 této smlouvy. Poměrná část ze zaplaceného ročního nájemného, resp. ze zaplaceného ročního nájemného nad rámec minimálního nájemného dle článku 4 bod 1 této smlouvy, se vrací 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/nájemcům, bude výše nájemného dle článku 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 se seznámil se stavem pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD a přejímá je do dočasného užívání. Zároveň se zavazuje užívat je pouze ke sjednanému účelu dle článku 2 této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje provést předmětnou stavební akci dle schválené projektové dokumentace, na základě pravomocného správního rozhodnutí stavebního úřadu, za dodržení podmínek stanoviska pronajímatele vydaného pod č. j. PLa/Ze/2025/009814 ze dne 4. 4. 2025 po celou dobu platnosti a účinnosti této smlouvy, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, včetně jeho případných budoucích změn a doplnění, a těchto sjednaných podmínek:
 - a) veškeré práce na pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD 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 pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD, je třeba předem pronajímatele informovat, neboť jsou součástí pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD ve smyslu § 507 občanského zákoníku,
 - c) po skončení předmětné stavební akce provede nájemce na svůj náklad odstranění staveniště na pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD a uvede je do řádného stavu, a to nejpozději do 30. 9. 2026. Případné škody uhradí nájemce pronajímateli způsobem a ve lhůtě uvedené ve výzvě k náhradě škody. Neuvede-li nájemce pronajímanou část předmětného pozemku a stavby VD do řádného stavu ani ve lhůtě dané pronajímatelem, nahradí pronajímateli náklady, které pronajímateli

vznikly s uvedením tohoto pozemku a stavby VD do řádného stavu a vedle toho i smluvní pokutu 82 180 Kč, kterou si smluvní strany pro tento případ sjednávají. Smluvní pokuta je splatná na základě jejího vyúčtování.

3. Nájemce je povinen v rámci užívání pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD 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 pronajímanou část předmětného pozemku a stavbu VD použít 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 pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD. 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 pronajímanou část předmětného pozemku a stavbu VD 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 doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pokud nájemce nezahájí předmětnou stavební akci do 1 roku ode dne platnosti této smlouvy, může být tato skutečnost důvodem k výpovědi sjednaného nájmu bez výpovědní doby.
4. Nebudou-li nájemci vydána potřebná veřejnoprávní rozhodnutí pro realizaci předmětné stavební akce do půl roku ode dne platnosti 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 pronajímané části předmětného pozemku a stavby VD.
2. Sjednáním či zaplacením smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením zajištěné povinnosti v plné výši či jiné nároky dle platných předpisů.
3. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájemní smlouvy předat pronajímateli pronajímanou část předmětného pozemku a stavby VD v řádném stavu, který bude odpovídat způsobu jejich užívání.
4. 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.
5. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými a číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Smlouva je vyhotovena ve 2 exemplářích, přičemž všechny mají platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom jejím podepsaném vyhotovení.
7. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří její přílohy.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo sjednané dle této smlouvy zapisovat do katastru nemovitostí nebudou.
9. 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.
10. Kontaktními osobami pro plnění této smlouvy jsou na straně pronajímatele paní Michaela Jarošová, tel.: 606 626 730 / 466 868 421, e-mail: jarosovam@pla.cz a na straně nájemce pan XXXXXXXXXXXX, tel.: XXXXXXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXXXXXX.
11. Pro platnost této smlouvy o nájmu pozemku a stavby vodního díla je v souladu s platným Statutem Povodí Labe, státní podnik a zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, v platném znění,

nutný písemný souhlas Ministerstva zemědělství. Zakladatel udělil písemný souhlas s návrhem této smlouvy o nájmu pozemku a stavby vodního díla dne 8. 12. 2025 pod Č. j. MZE-86962/2025-12115. Z tohoto důvodu je vyloučeno přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek nebo odchylka podstatně nemění podmínky nabídky (§ 1740 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku). Smlouva nabyde platnosti jejím podepsáním oběma smluvními stranami a od tohoto okamžiku jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány.

Přílohy:

1. C.5. Přístupy ke stavbě, omezení na koruně hráze
2. Kopie stanoviska správce povodí a správce vodního toku č. j. PLa/Ze/2025/009814 ze dne 4. 4. 2025

V Hradci Králové dne

V Praze dne

.....
za pronajímatele
Ing. Marián Šebesta
generální ředitel

.....
za nájemce
XXXXXXXXXXXX
předseda představenstva

V Praze dne

.....
za nájemce
XXXXXXXXXXXX
místopředseda představenstva