



## Smlouva o nájmu č. 422/2018-SML

uzavřená podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

### Pronajímatel:

obchodní firma: **Povodí Vltavy, státní podnik**  
sídlo: Holečkova 3178/8, Smíchov, 150 00 Praha 5  
statutární orgán: RNDr. Petr Kubala, generální ředitel  
zmocněn k uzavření smlouvy: [redacted], ředitel závodu Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5–Smíchov  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Praha 5  
číslo účtu: [redacted]  
IČO: 70889953  
DIČ: CZ70889953 (plátce DPH)  
zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl A, vložka 43594

(dále jen „pronajímatel“)

a

### Nájemce:

obchodní firma: **Sabina Estate s.r.o.**  
sídlo: Praha 5, Nádražní 762/32, PSČ 150 00  
statutární orgán: Vít Kašík, jednatel společnosti  
bankovní spojení: Citibank Europe plc, organizační složka  
číslo účtu: [redacted]  
IČO: 27880885  
DIČ: CZ27880885 (plátce DPH)  
zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 123811

(dále jen „nájemce“)

## I.

### Právní vztahy k nemovitým věcem a jejich vlastnictví

Pronajímatel je s účinností od 1. 1. 2001 státním podnikem zřízeným na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích (dále jen „zákon o povodích“). Pronajímatel je podle ustanovení zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), a vyhlášky č. 178/2012 Sb., kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků, správcem významného vodního toku Vltava. Současně má pronajímatel, podle zákona o povodích, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem České republiky, a to mimo jiné s pozemkem **parc. č. 2353**, druh pozemku vodní plocha, zapsaným na LV č. **143**, v katastrálním území **Holešovice**, obec Praha, ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí (dále jen „katastr nemovitostí“), vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

## II. Předmět a účel nájmu

1. Touto nájemní smlouvou (dále jen „smlouva“) se pronajímatel zavazuje vybudovat a přenechat nájemci **k dočasnému užívání dvě ocelové kotevní dalby** (dále též i jako „vázací prvky“) na části pozemku **parc. č. 2353**, v k. ú. **Holešovice, ř. km 49,8 – 49,9**, na levém břehu řeky Vltavy (dále jen „předmět nájmu“), a to za účelem **vyvázání jednoho plavidla** (dále jen „plovoucího zařízení“), a nájemce se tímto zavazuje platit za užívání předmětu nájmu řádně a včas nájemné, jehož výše je uvedena v čl. III. této smlouvy.

Nájemce je oprávněn k vázacím prvkům umístit pouze jedno plovoucí zařízení, a to v souladu s plavebními znaky vymezujícími příslušné kotviště.

Nájemce se zavazuje uzavřít s pronajímatelem, pokud na straně pronajímatele vyplyne potřeba, dodatek k této smlouvě, ve kterém budou upřesněna ustanovení této smlouvy, týkající se specifikace vázacích prvků, plovoucího zařízení, dotčených pozemků pronajímatele, ř. km a další související ustanovení této smlouvy, to vše v souladu s Kolaudačním souhlasem, vydaným po dokončení stavby nazvané „Výstavba kotevního stání“ u levého vltavského břehu, ř. km 49,8 – 49,9; Bubenské nábřeží, na pozemku parc. č. 2353, k. ú. Holešovice“ (dále jen „stavba“).

Ke stavbě bylo vydáno Rozhodnutí o umístění stavby, které vydala Městská část Praha 7, Úřad městské části, stavební úřad, pod značkou SZ: MČ P7 047269/2015/OVT, Č.j.: MČ P7 059450/2017/SU/Vm, Ob.99, R. dne 20. 10. 2017, v právní moci ze dne 14. 11. 2017 (dále jen „Rozhodnutí o umístění stavby“). Rozhodnutí o umístění stavby je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy.

2. Předmět nájmu je vyznačen na snímku mapy katastrální, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

## III. Cena a způsob placení nájemného

1. Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli **dohodnuté roční nájemné ve výši 450.000 Kč** (slovy: čtyřístapadesát tisíc korun českých). K uvedenému nájemnému bude účtována DPH podle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. **Nájemce se zavazuje zaplatit nájemné v alikvotní výši za období ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci do konce příslušného kalendářního roku + DPH v platné výši**, a to na bankovní účet pronajímatele, č. ú. [REDAKCE], vedený u Komerční banky, a.s., Praha 5, na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci, se splatností do 21 kalendářních dnů od data vystavení faktury; datum uskutečnění zdanitelného plnění je **31. 12. příslušného roku, ve kterém byl předmět nájmu protokolárně předán nájemci**.
3. V dalším období je roční nájemné splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci, se splatností do 21 kalendářních dnů od data vystavení faktury; datum uskutečnění zdanitelného plnění je **15. 7. příslušného roku**.
4. V případě nezaplacení nájemného nájemcem ve lhůtě výše uvedené se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % za každý den prodlení z dlužné částky od prvního dne prodlení s platbou do dne zaplacení. Tímto ujednáním nejsou dotčeny další nároky pronajímatele na náhradu škody.
5. Počínaje rokem **2020** je pronajímatel oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné o celkovou míru inflace (ÚHRN), vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok během měsíce ledna příslušného roku a s účinností k 1. 1. příslušného roku. Nájemce je povinen uhradit nájemné za dobu od 1. 1. příslušného roku a dále hradit nájemné zvýšené o inflaci.

6. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy je plátcem DPH a předmět nájmu bude využívat k uskutečnění své podnikatelské činnosti. Nájemce se zavazuje, že skutečnost, že by v budoucnu během platnosti této smlouvy přestal být plátcem DPH a předmět nájmu přestal využívat k uskutečnění své podnikatelské činnosti, neprodleně písemně oznámí pronajímateli.

#### IV. Trvání nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se uzavírá **na dobu určitou 5 (pěti) let, a to počínaje dnem protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci a převzetí předmětu nájmu nájemcem od pronajímatele do užívání a konče dnem uplynutí pětileté lhůty.**

Pronajímatel se zavazuje požádat o vydání stavebního povolení pro stavbu „Výstavba kotevního stání“ u levého vltavského břehu, ř. km 49,8 – 49,9; Bubenské nábreží, na pozemku parc. č. 2353, k. ú. Holešovice“, a to nejpozději do 14. 11. 2019, v souladu s Rozhodnutím o umístění stavby.

Pronajímatel se dále zavazuje připravit předmět nájmu do stavu odpovídajícímu této smlouvě, tj. vybudovat vázací prvky do 3 (tří) let ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv, podle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“), v souladu s Rozhodnutím o umístění stavby.

2. Tuto smlouvu je možné ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran.
3. Tuto smlouvu je možné vypovědět v **šestiměsíční** výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strana vypovídající smlouvu je povinna ve výpovědi vymezen jeden z následujících výpovědních důvodů. Smluvní strany tímto shodně ujednávají možnost vypovědět tuto smlouvu výlučně z následujících důvodů:
- Poruší-li nájemce některou povinnost stanovenou touto smlouvou, a to zejména kteroukoli z povinností, vymezených v článku V. této smlouvy, a nezjedná nápravu ani v náhradní lhůtě v trvání nejméně 30 kalendářních dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatelem;
  - Je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti pronajímateli nebo proti cizímu majetku, který se v/na předmětu nájmu nachází;
  - Je-li nájemce v prodlení se zaplacením nájemného popřípadě s dalšími náklady spojenými s nájmem o dobu delší než 30 kalendářních dnů.
4. Pronajímatel je navíc oprávněn vypovědět tuto smlouvu s okamžitou platností k datu doručení této výpovědi nájemci v případě, pokud bude předmět nájmu třeba využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů, které pro pronajímatele vyplynou z jeho působnosti a stanoveného předmětu činnosti.
5. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni od této smlouvy odstoupit v případě podstatného porušení této smlouvy, pokud je smluvní strana porušující své povinnosti vyzvána ke zjednání nápravy a nezjedná nápravu ani v náhradní lhůtě v trvání nejméně 30 kalendářních dnů ode dne doručení písemného upozornění. Za podstatné porušení této smlouvy ve smyslu § 2002 občanského zákoníku se považuje porušení povinností nájemcem uvedených v čl. II., III. a V. této smlouvy. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení nájemci/pronajímateli, pokud nebude v oznámení uvedená lhůta delší.
6. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že písemnost se považuje za doručenou (a to bez ohledu na den doručení a i v případě, pokud adresát odmítne písemnost převzít či ji nevyzvedne v úložní lhůtě) desátý (10) kalendářní den počínaje dnem prokazatelného odeslání, tj. předání k poštovní přepravě jako doporučené psaní držitelem poštovní licence, a to na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
7. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení možnosti uplatnění ustanovení § 2230 odst. 1. občanského zákoníku, tzn. vyloučení možnosti obnovení této smlouvy po skončení nájmu za stejných

podmínek, za jakých byl sjednán původně.

8. Dohoda smluvní stran o ukončení smlouvy, výpověď i odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu.

## V.

### Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat řádně a udržovat jej v dobrém technickém stavu. Znamená to, že nájemce trvale udržuje předmět nájmu nejméně ve stavu odpovídajícím ke dni předání a převzetí předmětu nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, tedy provádí veškerou běžnou údržbu předmětu nájmu, dále opravuje všechna poškození vzniklá jeho zaviněním, zanedbáním a neodborným či nadměrným užíváním majetku pronajímatele. Veškerá technická zhodnocení a zlepšení stavu předmětu nájmu provedená nájemcem, s písemným souhlasem pronajímatele, se stávají, pokud není výslovně v jednotlivém případě dohodnuto jinak, nedílnou součástí předmětu nájmu a pronajímatel za ně nehradí nájemci žádnou náhradu.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze v souladu s touto smlouvou.
3. Pokud v této smlouvě není dohodnuto jinak, pak po dobu trvání nájmu není nájemce oprávněn měnit povahu, tj. účel užívání předmětu nájmu, umísťovat na něm jakékoliv movité či nemovité věci charakteru trvalé nebo dočasné stavby, měnit retenční vlastnosti pobřežního pozemku nebo pozemku – koryta vodního toku. Nájemce není oprávněn zřídit podnájemní vztah či umožnit jakýmkoliv jiným způsobem užívání předmětu nájmu třetí osobě, to vše shora uvedené v tomto odstavci bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Tato smlouva nezajišťuje nájemci přístup, ani příjezd dopravním prostředkem k předmětu nájmu přes jiné pozemky pronajímatele či pozemky třetích osob, vyjma přístupu/příjezdu přes veřejné komunikace.
4. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu počínat si tak, aby třetí osobě nebylo znemožněno, či jinak narušeno obecné nakládání s povrchovými vodami v souladu s vodním zákonem, a aby nevznikla škoda vlastníkům jiných nemovitých věcí, popř. žádné jiné třetí osobě.
5. V případě odchodu velkých vod je nájemce povinen na své náklady učinit taková opatření, aby zabránil vzniku škody na předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá z tohoto titulu za žádné škody vzniklé na majetku nájemce a majetku třetích osob umístěného na předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele.
6. Vznikne-li na předmětu nájmu škoda, je nájemce povinen tuto škodu bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a je-li třeba k odvrácení hrozící škody neodkladně zakročit, je nájemce povinen tak učinit.
7. Jestliže je k užívání předmětu nájmu, k účelu dle čl. II. této smlouvy, podle platných právních předpisů třeba povolení nebo souhlasu, tj. rozhodnutí či opatření orgánů veřejné moci, je nájemce povinen si je sám, svým jménem a na svůj náklad opatřit.
8. Nájemce je povinen respektovat ustanovení Vyhlášky č. 67/2015 Sb. o pravidlech plavebního provozu.
9. Nájemce je povinen odklízet plovoucí zařízení před dosažením hodnoty průtoku 600 m<sup>3</sup>/s v profilu vodočtu Chuchle do ochranného přístavu.
10. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájmu na vlastní náklady odstranit plovoucí zařízení z předmětu nájmu a předat protokolárně předmět nájmu = vázací prvky pronajímateli v bezvadném stavu.
11. Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení právních norem, zejména vodního zákona, stavebního zákona, zákona o odpadech, hygienických a bezpečnostních předpisů apod., a dbát pokynů oprávněných orgánů a pronajímatele, a platit poplatky a úhrady, pokud jsou nebo budou příslušnou obcí stanoveny v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
12. Nájemce se zavazuje, že při provozování plovoucího zařízení bude postupovat v souladu s platným povodňovým plánem, odsouhlaseným pronajímatelem. Nájemce se dále zavazuje udržovat v okolí

plovoucího zařízení vodohospodářský pořádek, tj. neprodleně odstraňovat odplavitelné a vodám škodlivé látky zachycené na plovoucím zařízení nebo konstrukcích sloužících k zajištění plovoucího zařízení.

13. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady vzniklé při likvidaci havarijních škod pocházejících z provozu plovoucího zařízení a nedodržení vodohospodářského pořádku (odplavitelné a ropné látky) v okolí plovoucího zařízení.

## VI.

### Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje na výzvu pronajímatele zaplatit pronajímateli za každý jednotlivý případ porušení povinnosti nájemce dle čl. V. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý i započatý týden trvání porušení výše smluvené povinnosti dle této smlouvy, pokud nájemce nezjedná nápravu ani přes písemnou výzvu ve stanovené lhůtě k nápravě v trvání nejméně 10 kalendářních dnů. Tímto ustanovením nejsou dotčeny další nároky pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody v plné výši.
2. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné škody vzniklé povodní nebo jinými účinky vodního toku. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného, nemohl-li z důvodů povodní či z důvodu zvýšené hladiny vodního toku předmět nájmu zcela užívat nebo mohl-li předmět nájmu užívat jen v omezeném rozsahu a s obtížemi.
3. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že mezi pronajímatelem, Povodí Vltavy, státní podnik, a Hlavním městem Prahou, byla uzavřena Smlouva o zřízení věcného břemene č. 1091/2006 ze dne 30. 11. 2007, kdy Hlavní město Praha, jako oprávněný z této smlouvy, je vlastníkem stavby č. 0149 „Rekonstrukce Bubenského nábřeží – lávka na Štvanici, etapa 0001 – Úprava Bubenského nábřeží“ na pozemcích parc. č. 2353, 2355/2, 2355/3, 2355/7, 2355/8, 2355/9, 2355/10, 2355/11, 2355/12, 2355/13, 2355/14 a 2355/15 v k. ú. Holešovice. V rámci této stavby č. 0149 jsou na výše citovaných pozemcích umístěny stavební objekty:
  - SO 05 – pěší komunikace na snížené části nábřeží Vltavy,
  - SO 09 – část veřejného osvětlení sloužícího pěší komunikaci na snížené části nábřeží Vltavy,
  - SO 13 – opěrná zeď se zábradlím a základy sloupů pro veřejné osvětlení (s úpravami sloužícími jako protipovodňová zeď),
  - SO 14 – schodiště a odpočívadla na snížené části nábřeží Vltavy,
  - SO 15 – územní systém ekologické stability a sadové úpravy,
  - SO 17 – městský mobiliář – část objektu (lavičky a odpadkové koše).
4. Pronajímatel upozorňuje, že předmět nájmu se nachází ve vodoprávním úřadem stanoveném záplavovém území Vltavy a Berounky pro Q<sub>100</sub> (vyhlášeno 21. 8. 2003 pod. č.j. MHMP- 118671/2003/VYS/Po/KU), a to zcela v aktivní zóně vyhlášeného záplavového území, a že pronajímatel nenes odpovědnost za případnou škodu v důsledku této okolnosti či následků vzniklých z této okolnosti.

## VII.

### Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti okamžikem uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv. Nájemní vztah započne dnem protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu nájemcem jako dnem oprávněného vstupu nájemce na předmět nájmu, dle čl. IV. této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn uveřejnit obraz smlouvy a dalších dokumentů od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona o registru smluv. Nájemce je s uveřejněním této smlouvy srozuměn. Uveřejnění této smlouvy a metadat v registru smluv zajistí pronajímatel bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 kalendářních dnů ode dne platnosti smlouvy. Pronajímatel následně doručí nájemci

potvrzení o uveřejnění této smlouvy v registru smluv ve smyslu § 5 odst. 4 zákona o registru smluv. Pro uveřejnění případných oprav platí ustanovení tohoto článku obdobně. Pro účely uveřejnění této smlouvy v registru smluv smluvní strany prohlašují, že nepovažují žádné ustanovení této smlouvy za obchodní tajemství.

3. K nakládání s předmětem nájmu dle této smlouvy vydal předchozí souhlas zakladatel pronajímatele – Ministerstvo zemědělství dle platného Statutu pronajímatele.
4. Ke dni uveřejnění této smlouvy v registru smluv pozbývá platnosti Smlouva o nájmu č. 2050/2014-SML ze dne 22. 12. 2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 23. 8. 2016.
5. Změny této smlouvy je možné sjednat pouze písemně, a to oboustranně podepsanými číslovanými dodatky k této smlouvě.
6. Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 3 stejnopisy a nájemce obdrží 2 stejnopisy této smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí, určitě, vážně a srozumitelně. S ustanoveními této smlouvy se před jejím podpisem řádně seznámily a svým podpisem potvrzují souhlas s jejím zněním i správností jejího obsahu.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:  
příloha č. 1 - Snímek mapy katastrální  
příloha č. 2 - Rozhodnutí o umístění stavby

V Praze dne .....

V Praze dne .....

pronajímatel:

nájemce:

.....  
**Povodí Vltavy, státní podnik**  
[redacted]  
ředitel závodu Dolní Vltava

.....  
**Sabina Estate s.r.o.**  
Vít Kašík  
jednatel společnosti