



Smlouva o nájmu pozemků č. 1611/2018 - SML

uzavřená podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

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: **OBLS s.r.o.**
sídlo: Křižkova 2697/70, Královo Pole, 612 00 Brno
statutární orgán: Lubomír Stoklásek, jednatel společnosti
bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s.
číslo účtu: [redacted]
IČO: 44016778
DIČ: není plátce DPH
zápis v obchodním rejstříku: Krajský soud v Brně, oddíl C, vložka 3466

(dále jen „nájemce“)

I.

Právní vztahy k nemovitostem a jejich vlastnictví

1. Pronajímatel je s účinností od 1. 1. 2001 státním podnikem zřízeným na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích.
Pronajímatel je podle ustanovení zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 178/2012 Sb., správcem významného vodního toku Trnava. Současně pronajímatel, podle zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, má právo hospodařit s majetkem státu, a to mimo jiné s pozemky **parc. č. 497/7**, druh pozemku ostatní plocha, **parc. č. 497/10**, druh pozemku ostatní plocha, a **parc. č. 416/1**, druh pozemku vodní plocha, zapsanými na LV č. 691, v katastrálním území **Želiv**, obci Želiv, vše u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov.
2. Nájemce je výlučným vlastníkem mj. pozemků parc. č. st. 465, jehož součástí je stavba, budova s č. ev. 53, a pozemku parc. č. 497/8, vše v katastrálním území Želiv a obci Želiv. Nájemce užívá uvedené nemovitosti

k provozování vlastního rekreačního zařízení, sloužícího k rekreaci zaměstnanců společností AGROSTROJ Pelhřimov a.s. a Humpolecké strojírny Humpolec a.s.

II. Předmět a rozsah nájmu

1. Touto nájemní smlouvou (dále jen „smlouva“) se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující nemovitosti: pozemek **parc. č. 497/10** o výměře **1.709 m²**, pozemek **parc. č. 497/7** o výměře **5.034 m²** a část pozemku **parc. č. 416/1** o výměře **201 m²**, **celková výměra činí 6.944 m²**, vše katastrálním území Želiv (dále jen „předmět nájmu“), a to za účelem uvedeným v čl. III. této smlouvy, a nájemce se tímto zavazuje platit za užívání předmětu nájmu řádně a včas nájemné, jehož výše je uvedena v čl. IV. této smlouvy.
2. Předmět nájmu je vyznačen na snímku mapy katastrální, která je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu pouze a výlučně za účelem užívání předmětu nájmu jako pobytové odpočinkové zóny u rekreačního zařízení (objekt na parc. č. st. 465) s možností zřízení venkovních sportovišť – volejbalového hřiště, venkovních badmintonových kurtů, dětského hřiště pro nejmenší děti a plochy pro sportovní aktivity větších dětí, a to za předpokladu předchozího písemného kladného projednání s pronajímatelem dle bodu 9. čl. VI. této smlouvy.
2. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý ke smluvenému účelu užívání.

IV. Cena a způsob placení nájemného

1. Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli dohodnuté nájemné ve výši **57.635 Kč/rok** (slovy: padesát sedm tisíc šest set třicet pět korun českých).
2. **Nájemné v alikvotní výši ročního nájemného** (vypočtené podle počtu kalendářních dní), **a to za období od účinnosti smlouvy do 31. 12. příslušného roku, ve kterém nabyla smlouva účinnosti**, se nájemce zavazuje uhradit 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 dní od data vystavení faktury; datum uskutečnění plnění je **den účinnosti smlouvy**.
3. V dalším období je roční nájemné splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci, se splatností do 21 kalendářních dní od data vystavení faktury; datum uskutečnění plnění je **15. 8.** příslušného roku.
4. V případě nezaplacení nájemného nájemcem ve lhůtě výše uvedené si sjednávají smluvní strany 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 a úroky z prodlení.
5. **Počínaje rokem následujícím po roce, v němž smlouva nabyla účinnosti**, 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 **není plátcem DPH** a předmět nájmu bude využívat k uskutečnění své ekonomické činnosti. Nájemce se zavazuje, že skutečnost, že by se v budoucnu během platnosti této smlouvy stal plátcem DPH nebo předmět nájmu přestal využívat k uskutečnění své ekonomické činnosti, neprodleně písemně oznámí pronajímateli.

V. Trvání nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se uzavírá **na dobu určitou, tj. na dobu 5 let ode dne účinnosti této smlouvy.**
2. Tuto smlouvu je možné ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran.
3. Tuto smlouvu je možné vypovědět **v tříměsíční** výpovědní lhůtě, 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 z následujících důvodů:
 - a) Poruší-li nájemce některou povinnost stanovenou touto smlouvou a to zejména povinnost vymezenou v článku VI. této smlouvy;
 - b) Je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti pronajímateli nebo proti cizímu majetku, který se v/na této nemovitosti nachází;
 - c) Je-li pravomocně rozhodnuto o přestupku, který nájemce spáchal úmyslně nebo z hrubé nedbalosti vůči pronajímateli nebo proti cizímu majetku, který se v/na této nemovitosti nachází;
 - d) Je-li nájemce v prodlení se zaplacením nájmu popřípadě s dalšími náklady spojenými s nájmem o dobu delší než 30 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 je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě podstatného porušení této smlouvy nájemcem. Za podstatné porušení této smlouvy ve smyslu § 2002 občanského zákoníku se považuje porušení povinností nájemcem uvedených v čl. VI. této smlouvy. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení, pokud nebude v oznámení uvedená lhůta delší.
6. Pronajímatel je navíc oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud bude předmět nájmu třeba využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů, které pro pronajímatele vyplynou z jeho působnosti a stanoveného předmětu činnosti. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení, pokud nebude v oznámení uvedená lhůta delší.
7. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že písemnost se považuje za doručenu (a to bez ohledu na den doručení a i v případě, pokud adresát odmítne písemnost převzít či ji nevyzvedne v úložní lhůtě) 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 jako doručovací adresa.
8. 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.

VI. Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat řádně v souladu s dohodnutým účelem nájmu a udržovat jej v dobrém stavu odpovídajícím řádné údržbě. Znamená to, že nájemce trvale udržuje předmět nájmu nejméně ve stavu odpovídajícím ke dni předání a převzetí předmětu nájmu, tedy provádí veškerou údržbu předmětu nájmu, odstraňuje všechna poškození předmětu nájmu vyjma poškození zaviněných pronajímatelem a třetími osobami. 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 rozsahu dle čl. II. a k účelu dle čl. III. této smlouvy.
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 (kromě staveb dle čl. III. odst. 1. této smlouvy), zejména přístřešky, terasy, zřizovat oplocení, provádět terénní úpravy apod., měnit odtokové poměry předmětu nájmu/na předmětu nájmu, vysazovat či kácet zeleň, 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 odst. 3. čl. VI. této smlouvy 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 a dále není nájemce oprávněn na předmětu nájmu umístit/parkovat dopravními prostředky/stroji, zařízeními.
4. Nájemce je povinen po dobu nájmu počínat si tak, aby třetí osobě nebylo znemožněno, či jinak narušeno obecné nakládání s povrchovými vodami v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a aby nevznikla škoda vlastníkům jiných nemovitostí, popř. žádné jiné třetí osobě.
5. V případě odchodu velkých vod nebo ledů je nájemce povinen na své náklady učinit taková opatření, aby zabránil vzniku škody na majetku nájemce, umístěném na předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá z tohoto titulu za žádné škody vzniklé na majetku nájemce nebo majetku třetích osob.
6. Hrozí-li předmětu nájmu škoda, je nájemce povinen přijmout veškerá přiměřená opatření k odvrácení škody, snížení následků případné škody, a pokud ke škodě dojde, je povinen následky bez zbytečného odkladu odstranit a o hrozbě škody a vzniklé škodě bezodkladně informovat pronajímatele.
7. Pronajímatel upozorňuje a nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně, vnější část (PHO 2b), a je třeba to respektovat.
8. Jestliže je k užívání předmětu nájmu, k účelu dle čl. III. 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.
9. **Veškeré terénní a stavební práce v souvislosti se zřízením venkovních sportovišť (předpokládaného volejbalového hřiště, venkovních badmintonových kurtů, dětského hřiště pro nejmenší děti a plochy pro sportovní aktivity větších dětí) budou na předmětu nájmu nájemcem realizovány až na základě vydaných písemných kladných stanovisek pronajímatele ke stavbám/činnostem, o které bude ze strany nájemce samostatně požádáno včetně předložení projektové dokumentace, budou-li kladná stanoviska vydána, a projednání s příslušnými správními orgány, a to pouze jako stavby dočasného charakteru po dobu trvání smlouvy o nájmu pozemků; vše zřízené výlučně na náklady nájemce.**
10. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení terénních a stavebních prací v rámci realizace dle předchozího bodu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, vyjma zřízených venkovních sportovišť, a vyzvat zástupce pronajímatele ke kontrole pozemku (úsekový technik [REDAKCE], tel. [REDAKCE]).

11. Nájemce se zavazuje nejpozději do 30 dnů písemně oznámit pronajímateli vznik oprávnění k užívání stavby dle předchozího bodu včetně doručení případných rozhodnutí/souhlasů správních orgánů.
12. Nájemce se zavazuje po celou dobu nájmu udržovat čistotu, pořádek a provádět údržbu travní plochy na předmětu nájmu na vlastní náklady.
13. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájmu dle této smlouvy, nebude-li písemně dohodnuto jinak, na vlastní náklady uvést předmět nájmu do původního stavu, zejména odstranit veškeré stavby, objekty a zařízení z předmětu nájmu, a to bez nároku nájemce na jakoukoliv finanční kompenzaci vynaložených nákladů souvisejících se stavbou, specifikovanou v čl. III. a VI. bodě 9. této smlouvy.
14. Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení právních předpisů, zejména vodního zákona, stavebního zákona, zákona o odpadech, hygienických a bezpečnostních předpisů apod., dbát pokynů orgánů veřejné moci a pronajímatele a platit poplatky a úhrady, pokud jsou nebo budou příslušnou obcí/jinými orgány veřejné moci stanoveny v souvislosti s užíváním předmětu nájmu k účelu dle této smlouvy.
15. Nájemce se zavazuje, že v případě přechodu nebo převodu vlastnického práva k nemovitosti, podle čl. I., odst. 2., této smlouvy (dále jen „převod“) na třetí osobu, bude bez zbytečného odkladu, přede dnem nabytí účinnosti převodu, písemně informovat tuto třetí osobu o existenci této smlouvy a nájemním vztahu založeném touto smlouvou, a nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne vzniku právních účinků převodu, bude o této skutečnosti písemně informovat pronajímatele.
16. Nájemce je povinen strpět omezení užívání pobřežních pozemků, vyplývající z právních předpisů (tj. obecné nakládání s povrchovými vodami - § 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, výkon rybářského práva apod.). Především se nájemce zavazuje strpět, aby kdokoliv mohl využívat vody ke koupání, praní, mytí, napájení, brodění, provozování letních a vodních sportů, včetně výkonu rybářského práva, apod., za předpokladu, že tímto jednáním nedojde k ohrožení jakosti vod nebo zdravotní nezávadnosti vod, narušování přírodního prostředí, zhoršení odtokových poměrů, poškození břehů, poškození vodních děl a zařízení, poškození zařízení pro chov ryb a nebudou porušována práva a právem chráněné zájmy jiných. Nájemce se rovněž zavazuje umožnit ve smyslu § 50 písm. g) vodního zákona průchod osob podél vodních toků. Nájemce se zavazuje neumisťovat na předmětu nájmu žádná reklamní ani informační zařízení/ označení, cedule či jiná obdobná označení/nápisy, např., nikoliv však výlučně typu: vstup zakázán, pronajatý pozemek apod., které by byly v rozporu s platnými právními předpisy, zejména s příslušnými ustanoveními zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

VII.

Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje na výzvu pronajímatele zaplatit pronajímateli za každý jednotlivý případ porušení povinnosti nájemce dle čl. VI. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý i započatý týden trvání porušení výše smluvené povinnosti dle této smlouvy. Tímto ustanovením nejsou dotčeny další nároky pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody.
2. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné škody vzniklé povodní, chodem ledů 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.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 10. 2018,

za předpokladu jejího předchozího uveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

2. K nakládání s předmětem nájmu vydal předchozí souhlas zakladatel pronajímatele – Ministerstvo zemědělství dle platného Statutu pronajímatele.
3. Změny a doplňky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemně, formou očíslovaného dodatku, jinak jsou neplatné.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 3 stejnopisy a nájemce obdrží 1 stejnopis této smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn uveřejnit obraz smlouvy a dalších dokumentů od této smlouvy odvozených včetně metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí tedy pronajímatel. Nájemce je se uveřejněním smlouvy a metadat srozuměn.
6. Smluvní strany nepovažují žádné ustanovení smlouvy za obchodní tajemství.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. S ustanoveními této smlouvy se před jejím podpisem řádně seznámily a svým podpisem potvrzují souhlas s jejím zněním i správnost jejího obsahu.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
Příloha č. 1: snímek mapy katastrální se zákresem předmětu nájmu

V Praze dne

V dne

.....
Povodí Vltavy, státní podnik

ředitel závodu Dolní Vltava

.....
OBL S.r.o.

Lubomír Stoklásek
jednatel společnosti