

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

- 1) **Povodí Moravy, s.p.**, se sídlem Dřevařská 932/11, Veverí, 602 00 Brno, zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl A, vložka 13565
Statutární zástupce: MVDr. Václav Gargulák, generální ředitel s.p., zastoupený na základě pověření Ing. Pavlem Cenkem, ředitelem závodu Střední Morava
IČO: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: [REDAKCE]
(dále jen „pronajímatel“)

a

- 2) **Českomoravský štěrk, a.s.**, se sídlem Mokrý-Horákov, Mokrý 359, PSČ 664 04, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 2389, zastoupená Ing. Robertem Zelníčkem, členem představenstva
IČO: 25502247
DIČ: CZ25502247
Bankovní spojení: [REDAKCE]
Adresa pro zasílání faktur: [REDAKCE]
(dále jen „nájemce“)

se níže uvedeného data dohody, v souladu se Smlouvou o budoucí nájemní smlouvě a o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti č. PM25170/2014-ZSM/Puk ze dne 30. 5. 2014 na této nájemní smlouvě:

I.

Prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem České republiky, kromě jiného i s pozemky p. č. 3288/33, druh pozemku orná půda, p. č. 3288/36, druh pozemku orná půda, p. č. 3288/39, druh pozemku vodní plocha, p. č. 3288/40, druh pozemku orná půda, p. č. 3288/43, druh pozemku vodní plocha, p. č. 3288/44, druh pozemku orná půda, druh pozemku orná půda zapsaným u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, na listu vlastnictví č. 293, pro k. ú. a obec Hulín.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou části pozemkových parcel a pozemky:
- p. č. 3288/33, druh pozemku orná půda, k. ú. Hulín o výměře 269 m²
 - část p. č. 3288/36, druh pozemku orná půda, k. ú. Hulín o výměře 646 m²
 - p. č. 3288/39, druh pozemku vodní plocha, k.ú. Hulín o výměře 974 m²
 - p. č. 3288/40, druh pozemku orná půda, k. ú. Hulín o výměře 137 m²
 - část p. č. 3288/43, druh pozemku vodní plocha, k. ú. Hulín o výměře 2008 m²
 - část p. č. 3288/44, druh pozemku orná půda, k. ú. Hulín o výměře 370 m²
- (dále společně jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté pozemky“)

Celková výměra pronajatých pozemků činí 4.404 m².

2. Účelem nájmu je realizace hornické činnosti, a to dobývání ložiska nerostu štěrkopísků, v dobývacím prostoru s názvem „Hulín, evid. č. 7 0655“, realizované podle projektové

dokumentace „Plán otvírky, přípravy a dobývání v DP Hulín – II. etapa“. Tato činnost je prováděna v souladu se stanoviskem pronajímatele ze dne 16. 5. 2014, č. j. PM006715/2014-203/Kr, jakož i případné následné provádění sanace a rekultivace (dále jen „hornická činnost“). Užívání k jakémukoliv jinému účelu, než je uvedeno v této smlouvě, je možné pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.

3. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává k užívání předmět nájmu nájemci na sjednanou dobu, za dohodnutou výši nájemného a nájemce předmět nájmu, ke dni účinnosti této smlouvy, přebírá a zavazuje se pronajímateli platit nájemné řádně a včas.
4. Nájemce byl se stavem předmětu nájmu seznámen, zjištěný stav bere na vědomí a prohlašuje, že v tomto stavu je předmět nájmu k užívání ke sjednanému účelu v plném rozsahu způsobilý, a že bere na vědomí povinnosti uvedené v čl. V a je s nimi srozuměn.
5. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není vůči němu vedeno řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a není v likvidaci.
6. Nájemce je povinen bezodkladně, nejpozději však do 10 dnů od nastalé skutečnosti, informovat pronajímatele o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na smluvní vztah sjednaný touto smlouvou, zejména převodu podniku či jeho části, hrozícím úpadku, popř. prohlášení o úpadku, vstupu do likvidace, příp. hrozící likvidaci.
7. Předmět nájmu je vyznačen v situačním nákrese, který jako příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy.

III.

Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Nájem se zřizuje na dobu určitou ode dne účinnosti nájemní smlouvy do dne protokolárního předání pozemků zpět pronajímateli, maximálně však na dobu pěti let.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by v souvislosti s hornickou činností došlo ze strany nájemce k trvalému zastavení pozemku, který je předmětem nájmu, bude nájemní vztah ukončen ke dni konečného majetkoprávního vypořádání, tj. ke dni vkladu práva do katastru nemovitostí, maximálně však uplynutím doby 5 let od uzavření smlouvy. Pronajímatel nebude přebírat do svého majetku žádný majetek nájemce, který vznikne v souvislosti s realizací stavby.
3. Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že nejméně 60 dnů před ukončením platnosti této smlouvy vyvolají na základě písemné žádosti nájemce smluvní jednání za účelem případného uzavření nové nájemní smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2230 občanského zákoníku o konkludentním obnovení nájmu se nepoužije.
5. Smluvní strany se dohodly, že před uplynutím sjednané doby je možné nájemní vztah ukončit:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinností nájemce, vyplývajících z této smlouvy, přičemž účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu vůle druhé smluvní straně.
6. Podstatným porušením povinností nájemce ve smyslu této smlouvy se rozumí:
 - a) prodlení s úhradou nájemného delší než 30 dnů,
 - b) užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem stanoveným v této smlouvě,
 - c) opakované nebo zvláště závažné porušení kterékoliv povinnosti nájemce uvedené v článku V. této smlouvy,
 - d) zřízení užívacího práva k předmětu nájmu třetí osobě nájemcem.
7. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že

- a) 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;
- b) nájemce vstoupí do likvidace.
8. Nájemce je při skončení nájmu povinen předmět nájmu protokolárně předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu aktuální fázi těžby probíhající na předmětu nájmu, a to nejpozději do deseti dnů od skončení nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Bude-li nájem trvat celou dobu sjednanou v čl. III odst. 1 této smlouvy, bude předmět nájmu předán ve stavu dle mapy sanace a rekultivace; plán sanace a rekultivace tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč. Smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit pronajímateli nezávisle na tom, zda pronajímateli vznikla škoda, kterou lze vymáhat samostatně.
9. Nájemce dále souhlasí s tím, že pokud při předání nebude předmět nájmu vyklizen a uveden do sjednaného stavu tak, jak je uvedeno výše, v odstavci 8 tohoto článku, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit, odstranit případné škody a prokazatelné náklady spojené s tímto vyklizením a uvedením předmětu nájmu do výše dohodnutého stavu neprodleně uplatnit na nájemci, který se je zavazuje do 30 dnů uhradit, nebude-li písemně ujednáno jinak. V případě prodlení s úhradou uplatněných nákladů je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
10. O převzetí předmětu nájmu po podpisu této smlouvy a o předání předmětu nájmu po skončení této smlouvy bude sepsán předávací protokol podepsaný pověřenými zástupci obou smluvních stran.
11. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen umožnit povinnému na pronajatých pozemcích provádění činnosti správce toku a vodního díla, v souladu se zákonem o vodách č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších novel.

IV.

Nájemné

1. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran podle cenového výměru MF platného v době uzavření této nájemní smlouvy, a to cenového výměru MF č. 01/2020. Výše nájemného je stanovena na částku 22 Kč za 1m² a rok; celková výše nájemného na kalendářní rok při výměře záborů ve výši 4404 m² činí 96 888 Kč.
2. Nájemné bude fakturováno v jedné splátce do 30dnů po podpisu nájemní smlouvy v poměrné výši ročního nájmu kalendářního roku, v němž nájem probíhá.
3. V následujících letech bude nájemné vyúčtováno do konce měsíce ledna na celý kalendářní rok předem. Tento den je dnem zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 30 dní a splátka je uhrazena dnem připsání finanční částky, ve výši celé splátky, na účet pronajímatele.
4. Plnění na rok 2020 z neplatné nájemní smlouvy č. 371/2018-SML (faktura č. Fvobc30120/0453 ve výši 92 448 Kč, uhrazena dne 24. 2. 2020) bude započteno do plnění vyplývajícího z této nájemní smlouvy.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného má pronajímatel právo účtovat nájemci úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení, který je splatný první den prodlení.
6. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti dle předpisů o účetnictví, daňových předpisů (§ 28, § 29 a násl. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů) a ostatních předpisů.
7. 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. V případě, že míra inflace za předchozí rok nebude smluvními stranám známa v době splatnosti nájemného, zaplatí nájemce nájemné, které platil v předchozím kalendářním roce a doplatek ze zvýšeného nájemného, odpovídající míře inflace, mu bude pronajímatelem zpětně doučtován po oficiálním zveřejnění míry inflace. Nájemné, včetně zvýšení nájemného podle míry inflace v daném kalendářním roce, se stává základem pro výpočet nájemného v následujícím kalendářním roce.

8. Nájemce je seznámen se skutečností, že případné nedoručení faktury nezavazuje nájemce povinnosti uhradit nájemné za příslušný nájemní rok, případně jeho poměrnou část. V případě pochybnosti o doručení faktury se má za to, že faktura byla doručena pátý den od data jejího odeslání.
9. V případě ukončení nájmu před koncem kalendářního roku z důvodu ukončení těžební činnosti bude přeplatek nájemného vrácen pronajímatelem nájemci do 30 dnů ode dne protokolárního předání předmětu nájmu, a to pouze v tom případě, že výše přeplatku bude vyšší než 100 Kč. V opačném případě se smluvní strany dohodly, že přeplatek nájemného bude použit na úhradu nákladů spojených s vypracováním této nájemní smlouvy, kdy tato povinnost nájemce odpovídá výši nevráceného přeplatku. Nevznikne-li přeplatek, povinnost uhradit náklady spojené s vypracováním této smlouvy nájemci nevzniká.

V.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) 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; tím není dotčena možnost těžby a jiných prací souvisejících s hornickou činností,
 - b) způsobí-li pronajímateli na předmětu nájmu škodu, tuto škodu neprodleně nahradit, škodu na majetku, kterou lze odstranit pouze odborným zásahem oznámit pronajímateli, ten ji odstraní sám na vlastní náklady a následně vyzve nájemce k úhradě finanční částky, kterou pronajímatel účelně vynaložil v souvislosti s odstraněním způsobené škody,
 - c) 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,
 - d) zajistit, aby během hornické činnosti 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; používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu a musí být dodržována preventivní opatření k zabránění případným úkapům či únikům ropných látek do půdy a následné kontaminace spodních a povrchových vod a vodního toku nebo k jiným nežádoucím vlivům na životní prostředí
 - e) uklízet odpadky a vlastní odpad vzniklý z hornické činnosti v prostoru předmětu nájmu a nejbližším okolí v souladu s platným zákonem o odpadech a platnou obecní vyhláškou,
 - f) veškeré náklady spojené s běžným provozem a údržbou předmětu nájmu hradí výhradně nájemce,
 - i) udržovat prostor, ve kterém je prováděna hornická činnost v řádném stavu v souladu s platnými právními předpisy a podmínkami stanovenými Povodím Moravy, s.p. k projektové dokumentaci,
 - j) dodržovat podmínky stanovené v povodňovém a havarijním plánu vztahujícím se k prováděné hornické činnosti, pokud tak bylo stanoveno v souhrnném vyjádření správce toku.
2. Jakékoliv stavby na předmětu nájmu nebo na sousedních pozemcích je nájemce oprávněn provádět pouze se souhlasem pronajímatele. Porušení této podmínky bude považováno pronajímatelem za důvod k okamžitému odstoupení od smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn užívat pozemek jen k uvedenému účelu, nesmí měnit způsob a účel užívání předmětu nájmu a rozšiřovat rozsah užívání nad dohodnutou výměru.

4. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu odpovídá na pronajatém pozemku 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.
5. 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. Bude-li řízení, v němž hrozí vznik některé z povinností nájemce podle tohoto odstavce, vedeno s pronajímatelem jako účastníkem takového řízení, je pronajímatel povinen nájemce o tomto řízení a jeho průběhu informovat a je povinen v tomto řízení postupovat s odbornou péčí tak, aby uložená povinnost byla co nejmenší.
6. Nájemce je srozuměn a výslovně souhlasí s tím, že na předmět nájmu nesmí být ukládán žádný odpad a tento zde nesmí být ani spalován. Dále na předmětu nájmu nesmí být skladovány žádné nebezpečné hmoty, zejména ropné, chemické a jiné zdravotně závadné látky.
7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě ukončení platnosti této nájemní smlouvy nebude nájemce po pronajímateli požadovat jakoukoliv kompenzaci za finanční prostředky, investované do předmětu nájmu v souladu s účelem uzavření nájemní smlouvy.
8. Každá ze smluvních stran je povinna sdělit druhé smluvní straně písemně nebo e-mailem (zaručený elektronický podpis se nevyžaduje) změny identifikačních údajů nezbytných k plnění této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů od okamžiku změny těchto údajů.
9. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že tato povinnost nevzniká v případě změn vyvolaných užíváním předmětu nájmu k účelu nájmu sjednaného touto smlouvou,
10. Nájemce přijímá plnou a samostatnou odpovědnost za ochranu svého majetku, majetku zaměstnanců a třetích osob, který se na předmětu nájmu nachází a za nároky vzniklé v souvislosti se škodou utrpěnou těmito osobami resp. jim vzniklou, a to jak za škodu na majetku tak i za škodu na zdraví.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Dozví-li se pronajímatel, že nájemce porušil své povinnosti nepodstatným způsobem, upozorní jej na toto porušení a stanoví mu přiměřenou lhůtu k nápravě.
2. Pronajímatel má právo kdykoliv vstupovat na předmět nájmu, avšak při jakémkoliv vstupu je povinen dodržet podmínky pravidel bezpečnosti a ochrany zdraví nájemce.

VII.

Další ujednání

1. V případě porušení povinností, které nájemci vyplývají z této smlouvy, avšak s výjimkou ustanovení jejího čl. III. odst. 8, má pronajímatel právo po nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý jednotlivý případ, a to nezávisle na tom, zda vznikla pronajímateli škoda. V případě, že nájemce ani přes prokazatelné upozornění a lhůtu poskytnutou mu k nápravě vadný stav neodstraní, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den trvání porušení povinnosti ode dne následujícího po uplynutí stanovené lhůty k nápravě vadného stavu.
2. Sjednané majetkové sankce nezabavují nájemce odpovědnosti za způsobené škody. Tyto škody lze vymáhat ze strany pronajímatele samostatně a nemají vliv na právo pronajímatele ukončit nájem před uplynutím sjednané doby.

3. Veškeré smluvní pokuty jsou splatné do 30 dnů od data jejich uplatnění.
4. 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 ve vodní nádrži či toku, pádem větví nebo stromů nebo jednáním třetích osob.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany tímto prohlašují, že nájemní právo dle této smlouvy nebude zapsáno do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 2203 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem v jeho platném znění.
3. 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.
4. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě smluvních stran, učiněné písemnou formou v podobě vzestupně číslovaných dodatků, a to s podpisy obou smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s případným poskytnutím textu této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že jejímu obsahu v celém rozsahu porozuměly, že s jejím obsahem souhlasí a že ji uzavírají ze své pravé, vážné a svobodné vůle.
7. Smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel obdrží 2 vyhotovení smlouvy, nájemce obdrží 2 vyhotovení této smlouvy.
8. V souladu s bodem 6.6.7. Statutu se na uzavření této smlouvy vztahuje obecný souhlas zakladatele pronajímatele, tj. Ministerstva zemědělství, k nakládání s určeným majetkem.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
10. 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.

V Uh. Hradišti dne

V Mokrém dne

Pronajímatel:

Nájemce:

Ing. Pavel Cenek
ředitel závodu

Ing. Robert Zelníček
člen představenstva