**SMLOUVA O PACHTU A PODPACHTU NEMOVITOSTÍ**

**č. S/ŘVC/104/OSE/Naj/2021** (evid. číslo smlouvy Pronajímatele)

**č. ......................................** (evid. číslo smlouvy Nájemce)

řídící se podle § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**ObčZ**“) a podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

**Česká republika – Ředitelství vodních cest ČR**

Organizační složka státu zřízená Ministerstvem dopravy České republiky, a to Rozhodnutím ministra dopravy a spojů České republiky, č. 849/98-KM ze dne 12. 3. 1998 (Zřizovací listina č. 849/98-KM ze dne 12. 3. 1998, ve znění Dodatků č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 a 12).

se sídlem: nábřeží L. Svobody 1222/12, Praha 1, PSČ 110 15

IČ: 679 81 801

bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Praha 1, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1

číslo účtu: 19-8322071/0710

IBAN: CZ90 0710 0000 1900 0832 2071

BIC: CNBACZPP

zastoupená: Ing. Lubomírem Fojtů, ředitelem

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**XXXXXX**

se sídlem: **XXXXXX**

IČ: **XXXXXX**

bankovní spojení: **XXXXXX**

Číslo účtu: CZK **XXXXXX**

EUR **XXXXXX**

zastoupená: **XXXXXX**

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jako „**Smluvní strany**“ nebo každá jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

Článek I

Předmět a účel pachtu a podpachtu

1. Česká republika je vlastníkem či nájemcem nemovitého majetku (včetně movitého majetku) („**Majetek**“), který se nachází ve Spolkové republice Německo („**SRN**“) v hamburském přístavu na území Svobodného a Hansovního města Hamburk („**město Hamburk**“), a to v lokalitách obvykle nazývaných jako Saalehafen a Moldauhafen. Majetek byl Českou republikou (Československem) nabyt na základě Versailleské mírové smlouvy, kterou bylo uznáno právo států bez mořského pobřeží na námořní vlajku, zejm. jejích článků 363 a 364, když tehdejší ČSR v roce 1929:

i) uzavřela nájemní smlouvu na 99 let s městem Hamburk o pronájmu přístavních ploch v lokalitách Saalehafen a Modauhafen o výměře cca 28.500 m2, k jejíž úpravě byl dne 2. 11. 1929 uzavřen Protokol I. o zvláštních ujednáních, jež byla sjednána mezi Československou a Německou vládou při vydání Rozhodnutí podle článků 363 a 364 mírové smlouvy Versailleské a která byla dále postupně upravena sedmi dodatkovými protokoly z 2. března 1931, 13. května 1955, 20. srpna 1987, 9. srpna 1996, 10. prosince 2008, 24. září 2010 a 25. května 2012.

Výše uvedené přístavní plochy užíval státní podnik Československá plavba labsko-oderská, s.p. V roce 1992 proběhla privatizace tohoto státního podniku a vznikla Československá plavba labská, a.s. („**ČSPL**“). V roce 1992 byly výše uvedené přístavní plochy ve městě Hamburk pronajaty Českou republikou ČSPL. V roce 2001 vznikl spor mezi Ministerstvem dopravy ČR („**Ministerstvo**“) a ČSPL, zda budovy postavené na uvedených plochách jsou vlastnictvím ČR nebo zda v rámci privatizace byly převedeny do vlastnictví ČSPL. Téhož roku byl prohlášen konkurs na majetek ČSPL a do sporu vstoupil správce konkursní podstaty, který předmětné nemovitosti fakticky držel a pronajímal třetím osobám.

Dne 1. 12. 2008 Ministerstvo uzavřelo dohodu o narovnání se správcem konkursní podstaty, na jejímž základě správce konkursní podstaty vyloučil z konkursní podstaty ČSPL práva k nemovitému majetku ČR ve městě Hamburku a zároveň došlo k narovnání všech sporných práv mezi Ministerstvem a správcem konkursní podstaty.

Pronajímatel je oprávněn hospodařit s výše uvedeným Majetkem (movitým i nemovitým) od 1. 4. 2014, a to na základě rozhodnutí Ministerstva o vydání dodatku č. 10 Zřizovací listiny Ředitelství vodních cest ČR č.j. 22/2014-410-PRIV/1 ze dne 29.1.2014.

1. Předmětem pachtu a podpachtu dle této Smlouvy („**Nájem**“) je následující nemovitý i movitý majetek („**Předmět nájmu**“), včetně jejich příslušenství:
2. Předmětem podnájmu jsou části následujících pozemků, které má Česká republika pronajaty od města Hamburk v přístavním území Saalehafen:

* pozemek č. 602, okres Hamburk - Mitte, k.ú. Kleiner Grasbrook,
* pozemek č. 603, okres Hamburk - Mitte, k.ú. Kleiner Grasbrook,
* pozemek (vodní plocha) č. 781, okres Hamburk - Mitte, k.ú. Kleiner Grasbrook,

1. Předmětem podnájmu jsou části následujících pozemků, které má Česká republika pronajaty od města Hamburk v přístavním území Moldauhafen:

* pozemek č. 773, okres Hamburk - Mitte, k.ú. Kleiner Grasbrook,

1. Předmětem nájmu jsou dále veškeré budovy a stavby ve vlastnictví České republiky stojící na pozemcích uvedených v článku I. odst. 2 písm. a) a b) této Smlouvy, zejména:

* sklad montovaný, k.ú. Kleiner Grasbrook, Am Saalehafen 49, Hallessches Ufer,
* budova sociální Saalehafen, k.ú. Kleiner Grasbrook, Am Saalehafen 49, Hallessches Ufer,
* správní budova Saalehafen, k.ú. Kleiner Grasbrook, Am Saalehafen 49, Hallessches Ufer,
* trafostanice v přístavu Moldauhafen.

Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany sjednávají, že Předmětem nájmu jsou veškeré součásti a příslušenství uvedených pozemků a výše v článku I. odst. 2 písm. c) této Smlouvy uvedených budov a staveb, zejména venkovní úpravy a speciální stavby, např. ocelové piloty, vodící piloty, nábřežní zeď, jeřábová dráha, svršek z železniční vlečky, zpevněné skladové a manipulační plochy, parkovací plochy, garáže, oplocení, přípojky a venkovní rozvody inženýrských sítí (kanalizace, vodovod, elektrická energie, venkovní osvětlení), dopravní stavby (silnice a ostatní komunikace), terénní a sadové úpravy, oplocení umístěné na Předmětu nájmu dle čl. I odst. 2 písm. a) a b) této Smlouvy.

Nájemce bere na vědomí, že kanceláře č. 102, WC, 103 a 104 o celkové ploše 51,541 m2 nacházející se ve správní budově Saalehafen, k.ú. Kleiner Grasbrook, Am Saalehafen 49, Hallessches Ufer a dále jedno parkovací místo na pozemku před touto budovou (dále jen „**Nebytové prostory**“), budou předmětem nájmu a podnájmu až od 1.1.2022.

1. Pronajímatel za dále uvedených podmínek přenechává Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání a Nájemce tento Předmět nájmu přijímá do pachtu, a to za účelem zajištění přístupu k moři a provozování přístavů, vodní dopravy, skladování, vodní přepravy a k účelům souvisejícím. Předmět nájmu nesmí být využíván k jiným než výše v této Smlouvě uvedeným účelům.
2. Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat přiměřeně jeho povaze a stavebnímu určení tak, aby při tom nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav Předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej pečlivě prohlédl před uzavřením této Smlouvy, a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této Smlouvy.
4. Nájemce dále prohlašuje, že jej Pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání Předmětu nájmu zachovávat. Smluvní strany se dohodly, že podpisem této Smlouvy dochází též k předání a převzetí Předmětu nájmu.
5. Nájemce je oprávněn předložit Pronajímateli k posouzení podrobnou specifikaci a kalkulaci oprav a případných investic do těch částí Předmětu nájmu dle článku I. odst. 2) písm. a) až c) této Smlouvy, které nejsou způsobilé k řádnému užívání a které by bylo vhodné dle názoru Nájemce realizovat. Podrobnou specifikaci a kalkulaci oprav a případných investic Nájemce předloží Pronajímateli ke schválení nejpozději do 180-ti dnů po podpisu této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje tyto požadavky Nájemce na opravy a investice nejpozději do 90-ti dnů po jejich předložení posoudit. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli opravy Předmětu nájmu či realizovat jakékoli investice do Předmětu nájmu bez jejich předchozího písemného schválení Pronajímatelem. V případě, že Pronajímatel odmítne požadované opravy a investice nebo jejich část schválit a realizovat, nezakládá takovéto neschválení či nerealizace nárok Nájemce na úhradu jakkýkoliv nákladů v souvislosti s opravami a investicemi do Předmětu nájmu, které případně Nájemce bez předchozího písemného schválení Pronajímatele provedl či uskutečnil, ani nárok Nájemce na náhradu škody a ušlého zisku, ani žádná další oprávnění Nájemce. Naopak v případě realizace oprav či investic ze strany Pronajímatele na základě předloženého seznamu dojde po jejich dokončení k navýšení ročního nájemného o jednu osminu konečné ceny (bez DPH) těchto oprav či investic.

Článek II

Nájemné

1. Roční nájemné za přenechání Předmětu nájmu k dočasnému užívání Nájemci („**Nájemné**“) se sjednává za období od počátku Nájmu do 31.12.2021 ve výši [BUDE DOPLNĚNO ] EUR bez DPH.
2. Roční nájemné za období od 1.1.2022 až do konce doby Nájmu se sjednává ve výši …………EUR bez DPH.
3. Pronajímatel k Nájemnému nebo jeho části připočte DPH, pokud tak stanoví příslušný právní předpis.
4. Nájemné je splatné dopředu ve čtvrtletních splátkách, a to vždy k prvnímu dni příslušného čtvrtletí, tedy k 1. 1., 1. 4., 1. 7. a 1. 10 příslušného kalendářního roku, a to ve výši 1/4 ročního nájmu. Ke každé čtvrtletní splátce Nájemného bude Pronajímatelem vystavena faktura - daňový doklad. Každá splátka Nájemného bude Pronajímatelem fakturována a ze strany Nájemce zaplacena v EUR. Nájemce souhlasí s tím, aby mu Pronajímatel vystavoval a zasílal daňové doklady (faktury) dle této Smlouvy v listinné podepsané podobě nebo elektronicky s kvalifikovaným elektronickým podpisem, a to v českém a německém provedení.
5. Nájemné je splatné z účtu Nájemce bezhotovostně na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
6. Zaplacením Nájemného se podle této Smlouvy rozumí připsání příslušné částky Nájemného včetně DPH na bankovní účet Pronajímatele.
7. Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši Nájemného v části nájemného dle čl. II. odst.1 výše, a to v závislosti na růstu či poklesu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce dle průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněného Německým statistickým úřadem.
8. Veškeré výpočty valorizací provádí Pronajímatel a výši Nájemného sděluje písemným oznámením Nájemci. Čtvrtletní splátky Nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši Nájemného. Rozdíl mezi výší čtvrtletních splátek Nájemného za období od 1. ledna roku, v němž Pronajímatel uplatnil úpravu výše Nájemného dle předchozích ustanovení článku II. této Smlouvy, zaplacených před doručením oznámení a výší čtvrtletních splátek odpovídajících upravené výši Nájemného je splatný samostatně v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti Nájemného po doručení písemného oznámení.
9. Skončí-li nebo začne-Ii Nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží Pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletní splátky Nájemného.

Článek III.

Doba Nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 7. 2021 do 30. 6. 2028.

Článek IV.

Služby spojené s užíváním Předmětu nájmu

V Nájemném nejsou zahrnuty náklady na dodávky nebo služby spojené s užíváním Předmětu nájmu („**Služby**“), kterými jsou zejména dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, vytápění, topného oleje, služby odvodu odpadních vod a dešťové vody, úklid budov a pozemků, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu, telekomunikační služby, správa a údržba výtahů, kotlů, závor, bran a oplocení, údržba zásobníků na topný olej, služby požárního dozoru a kontroly požárního zařízení, služby kontroly a údržby komínů a služby protipovodňové ochrany, které si je Nájemce povinen zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem. Pronajímatel Nájemci k zajištění Služeb poskytne jen nutnou součinnost. Výdaje na Služby, resp. na smlouvy uzavřené ve smyslu článku VII. odst. 4 této Smlouvy nebude Pronajímatel Nájemci žádným způsobem hradit ani kompenzovat.

Článek V.

Stavební úpravy

Jakékoli stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace, stavební adaptace nebo terénní úpravy na/v Předmětu nájmu („**Stavební úpravy**“) je Nájemce oprávněn provádět jen na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání a úhradě nákladů účelně vynaložených na Stavební úpravy. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními či terénními úpravami. Nájemce nemá nárok na uskutečnění jakýchkoli Stavebních úprav ani na podmiňování plnění této Smlouvy jejich schválením ze strany Pronajímatele. Nájemce nemá nárok na úhradu jakkýkoliv nákladů vynaložených v souvislosti se Stavebními úpravami, které byly provedeny Nájemcem bez předchozí písemné dohody s Pronajímatelem obsahující ujednání o vypořádání a úhradě nákladů účelně vynaložených na Stavební úpravy, ani nárok na náhradu škody či ušlého zisku, ani žádná další oprávnění.

Článek VI.

Další podmínky Nájmu

1. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., náklady na udržování povrchu pozemků a porostů na nich, jak trvalých, tak i travních, jež jsou součástí Předmětu nájmu, a to s výjimkou havarijních oprav a revizí. Provedení těchto havarijních oprav a revizí musí být písemně nebo elektronicky nahlášeno Nájemci. Pokud havarijní opravy a revize neohrožují přímo zdraví a bezpečnost, musí být provedení těchto oprav předem písemně nebo elektronicky schváleno Nájemcem.
2. Nájemce je dále povinen na svůj náklad pojistit nemovitý majetek tvořící Předmět nájmu proti živelným pohromám a dalším druhům pojistných událostí s výší pojistného krytí nejméně v rozsahu přílohy č.4 a zavazuje se do 7 dnů od uzavření této Smlouvy předložit Pronajímateli potvrzení o uzavření pojistné smlouvy s danými parametry. Současně se Nájemce zavazuje, že případné plnění z této pojistné smlouvy plně využije na odstranění vzniklých škod souvisejících s tímto plněním a další případně náklady na uvedení poškozeného majetku do původního stavu jdou k jeho tíži.
3. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými právními předpisy odpovídá v Předmětu nájmu Nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování příslušných platných právnách předpisů v Předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen náležitě pečovat o dobrý stav břehů a náspů tvořících Předmět nájmu, přičemž odpovídá za škody způsobené porušením této povinnosti v celém rozsahu.
5. Nájemce je povinen předcházet vzniku případných škod v důsledku požáru či zřícení břehu či náspu v Předmětu nájmu.
6. K zajištění ochrany majetku a zdraví v Předmětu nájmu uloží Nájemce u Pronajímatele při převzetí Předmětu nájmu na počátku Nájmu náhradní klíče. K zabránění zneužití náhradních klíčů je Nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti na obálce, v níž jsou uloženy náhradní klíče. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejm. havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je Pronajímatel povinen Nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
7. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli na jeho žádost vstup do Předmětu nájmu, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
8. Nájemce je povinen dodržovat povinnosti vyplývající z vnitrostátních právních předpisů SRN. Výčet povinností uvedených v tomto článku i celé Smlouvě je pouze výčtem demonstrativním a nevylučuje existenci dalších povinností vyplývajících z mezinárodních smluv či jiných právních předpisů.
9. Vodní plochy, které jsou součástí Předmětu nájmu, smí být využívány pouze pro provoz a stání plavidel. Nájemce je povinen umožnit provozovatelům plavidel přístup k těmto plochám, zásobování elektřinou a vodou. Pro stání plavidel je Nájemce povinen poskytovat všem jejich provozovatelům shodné podmínky dle ceníku zveřejněného Nájemcem. Cenu je Nájemce povinen určit jako cenu nákladovou, ke které je oprávněn přičíst přiměřený zisk. Kalkulaci ceny je Nájemce povinen zaslat Pronajímateli na vědomí. V případě, že kalkulace ceny nebude odpovídat podmínkám stanoveným v tomto odstavci, je Nájemce povinen ceník na základě písemné výzvy Pronajímatele bez zbytečného odkladu změnit.
10. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu nebo jeho část podnajmout třetí osobě pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele. Nájemce je povinen po uzavření podnájemní smlouvy tuto skutečnost pronajímateli oznámit a předložit mu kopii příslušné podnájemní smlouvy.

Článek VII.

Podmínky provozu Předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen dodržovat právní předpisy SRN a města Hamburk, jakož i smluvní dokumenty specifikované v článku I. odst. 1) a článku VI. odst. 10) této Smlouvy, a to zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí a v oblasti cel, a dohlížet na dodržování těchto právních předpisů osobami, které vykonávají pro Nájemce činnosti v Předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen postupovat v součinnosti s orgány veřejné moci dohlížejícími na činnost či bezpečnost v Předmětu nájmu (např. Wasserschutzpolizei, Polizei, Hamburg Port Autority).
3. Nájemce je povinen uzavřít smlouvy k zajištění provozu staveb umístěných v Předmětu nájmu. Smlouvami uzavřenými za účelem zajištění provozu staveb umístěných v Předmětu nájmu se rozumějí smlouvy na dodávky a poskytnutí Služeb dle článku IV. této Smlouvy, tj. zejména pojistné smlouvy o pojištění majetku nebo odpovědnosti za škodu, smlouvy o dodání elektrické energie, vody nebo plynu, smlouvy o zřízení, užívání nebo správě vodovodních přípojek a řadů a kanalizace, smlouvy o správě elektrických zařízení, smlouvy o odvozu odpadu, smlouvy o poskytováni telekomunikačních služeb, smlouvy o správě a údržbě výtahů, kotlů, závor a bran, smlouvy o dodání topného oleje, smlouvy o užívání a údržbě zásobníků na topný olej, smlouvy o užívání a správě přístupových cest, smlouvy o požárním dozoru a o kontrole požárního zařízení, smlouvy o kontrole a údržbě komínů a smlouvy týkající se protipovodňové ochrany.
4. Nájemce je povinen zajistit dodržování termínů předepsaných prohlídek a revizí zařízení a sítí.

Článek VIII.

Smluvní pokuta

1. Neuhradí-li Nájemce ve Ihůtě 15 dní ode dne splatnosti Nájemné či jeho část, má Pronajímatel právo požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
2. Nepředá-li Nájemce při skončení Nájmu Předmět nájmu včas a řádně vyklizený dle článku IX. odst. 10) této Smlouvy, je Nájemce povinen Pronajímateli za dobu prodlení se splněním této povinnosti uhradit smluvní pokutu ve výši dvojnásobku Nájemného, které by jinak Pronajímateli náleželo za takovou dobu podle této Smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn po Nájemci požadovat v plné výši náhradu škody způsobené porušením jeho povinností dle této Smlouvy, a to včetně těch povinností, za jejichž porušení byla sjednána smluvní pokuta.

Článek IX.

Ukončení Smlouvy

1. Nájem na základě této Smlouvy zaniká uplynutím sjednané doby Nájmu dle článku III. odst. 1 této Smlouvy.
2. Pronajímatel a Nájemce tímto prohlašují a potvrzují, že do této Smlouvy jsou zahrnuty nájemní, resp. pachtovní a podnájemní, resp. podpachtovní smlouva, které jsou na sobě ve smyslu § 1727 ObčZ závislé, a s ohledem na to berou na vědomí, že bude-li z jakéhokoli důvodu ukončena před uplynutím sjednané doby Nájmu dle článku III. odst. 1 této Smlouvy podnájemní smlouva, jež je součástí této Smlouvy, ke stejnému okamžiku bude automaticky zrušena i nájemní smlouva, jež je součástí této Smlouvy. O ukončení výše uvedené podnájemní smlouvy, jež je součástí této Smlouvy bude Pronajímatel Nájemce písemně informovat alespoň třicet kalendářních dní předem. Nájemci v souvislosti s předčasným ukončením nájemní smlouvy, jež je součástí této Smlouvy, v důsledku ukončení podnájemní smlouvy, jež je součástí této Smlouvy, nevznikají žádné nároky vůči Pronajímateli.
3. Podnájemní smlouva, jež je součástí této Smlouvy, skončí dle § 2278 ObčZ nejpozději s nájmem na základě nájemní smlouvy uzavřené s městem Hamburk ohledně pronájmu přístavních ploch v lokalitě Saalehafen a Moldauhafen uvedené v článku I. odst. 1) této Smlouvy. S ohledem na prohlášení a potvrzení v článku IX. odst. 2) této Smlouvy berou Smluvní strany na vědomí, že bude-li z jakéhokoli důvodu ukončena před uplynutím sjednané doby Nájmu dle článku III. odst. 1) této Smlouvy výše uvedená nájemní smlouva s městem Hamburk, ke stejnému okamžiku skončí podnájemní smlouva, jež je součástí této Smlouvy, i na ní závislá nájemní smlouva, jež je součástí této Smlouvy.
4. Před uplynutím sjednané doby Nájmu dle článku III. odst. 1) této Smlouvy je dále možno tuto Smlouvu ukončit písemnou dohodou Smluvních stran, výpovědí nebo odstoupením z níže sjednaných důvodů.
5. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou z těchto důvodů:
6. Nájemce je v prodlení s úhradou svých finančních závazků dle této Smlouvy (zejména s placením Nájemného či zálohy na Služby nebo vyúčtované náhrady nákladů takových Služeb nebo smluvní pokuty nebo úroků z prodlení) o více než jeden měsíc ode dne jejich splatnosti,
7. Nájemce užívá Předmět nájmu k jinému účelu, než který je jako výlučný sjednán v článku I. odst. 3) této Smlouvy, nebo Předmět nájmu užívá způsobem, který by snižoval vážnost činnosti Pronajímatele tím, že by sloužil nezákonným cílům nebo cílům odporujícím dobrým mravům či vzbuzoval veřejné pohoršení,
8. Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes písemné upozornění porušují klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv,
9. Nájemce v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu poruší jakékoli právní předpisy nebo obecně závazné normy,
10. Bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání Předmětu nájmu.
11. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s 6-ti měsíční výpovědní dobou z těchto důvodů:
12. Nájemce svým jednáním nebo způsobem užívání Předmětu nájmu poškozuje dobré jméno Pronajímatele,
13. Nájemce pozbude oprávnění ke kterékoli činnosti provozované v rámci účelu, který je jako výlučný účel užívání Předmětu nájmu sjednán v článku I. odst. 3) této Smlouvy,
14. Nájemce je v prodlení s plněním jakékoli jiné povinnosti, než uvedené v čl. IX. odst. 5) a 6) této Smlouvy nebo porušuje jiné své povinnosti dle této Smlouvy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 10 dní ode dne doručení výzvy Pronajímatele, aby porušení napravil, resp. s porušováním přestal.
15. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou počínající dnem následujícím po doručení výpovědi Pronajímateli, a to z těchto důvodů:
16. Pronajímatel hrubě porušuje podstatné povinnosti z této Smlouvy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 30 dní ode dne doručení výzvy Nájemce, aby porušení napravil, resp. s porušováním přestal,
17. Stane-li se Předmět nájmu zcela nepoužitelný k účelu, který je jako výlučný účel užívání Předmětu nájmu sjednán v článku I. odst. 3) této Smlouvy, a to z důvodů, které nejsou na straně Nájemce, nebo pokud Předmět nájmu nebo jeho podstatná část zaniknou.
18. Pronajímatel je dále oprávněn před uplynutím sjednané doby Nájmu dle článku III. odst. 1) této Smlouvy od této Smlouvy odstoupit podle § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., jestliže Nájemce nebude řádně a včas plnit své povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo jestliže Předmět nájmu bude Pronajímatel potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Odstoupení od Smlouvy je účinné ke dni doručení oznámení o odstoupení Nájemci, a to s účinky ex nunc.
19. Výpověď či odstoupení podle této Smlouvy se považují za doručené dnem, kdy je Nájemce, popř. Pronajímatel převezme od poštovního doručovatele, neučiní-li tak a písemná výzva bude uložena na poště a Nájemce, popř. Pronajímatel si tuto zásilku uloženou na poště nevyzvedne, pak se považují za doručené dnem uplynutí patnáctidenní lhůty pro uložení zásilky dle příslušných poštovních předpisů.
20. Nejpozději v den skončení Nájmu dle této Smlouvy, a v případě odstoupení Pronajímatele od této Smlouvy dle článku IXI. odst. 8) této Smlouvy nejpozději do 30 dnů po doručení oznámení o odstoupení Nájemci, je Nájemce povinen Pronajímateli předat Předmět nájmu řádně vyklizený a ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí Předmětu nájmu bude Smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav Předmětu nájmu. V případě nesplnění této povinnosti ze strany Nájemce je Pronajímatel oprávněn za dobu prodlení Nájemce s plněním této povinnosti požadovat smluvní pokutu ve výši dvojnásobku Nájemného, které by jinak Pronajímateli náleželo za takovou dobu podle této Smlouvy. Pronajímatel je dále oprávněn po Nájemci požadovat v plné výši náhradu škody způsobené porušením této jeho povinnosti.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva byla uzavřena v souladu s českým právem a řídí se platnými právními předpisy České republiky. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2333 – § 2340 ObčZ se na tuto Smlouvu nepoužijí.
2. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Smluvních stran ve věci předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškeré písemné či ústní dohody a veškerá ostatní předchozí ujednání učiněná Smluvními stranami ve věci předmětu této Smlouvy; tato Smlouva zejména nahrazuje jakékoli smlouvy nebo dohody uzavřené mezi Smluvními stranami týkající se užívání Předmětu nájmu nebo jeho části.
3. Nájemce  bere na vědomí, že Pronajímatel je účelem sjednání a uzavření Smlouvy oprávněn zjišťovat, zpracovávat a uchovávat v písemné, listinné a automatizované podobě jeho osobní údaje ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a nařízení Evropského parlamentu a Rady [(EU) 2016/679](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=mv2tgxzsgaytmx3sga3dooi) o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů)..
4. Nájemce se zavazuje, že nezveřejní ani jinak třetím osobám nezpřístupní obsah této Smlouvy, vyjma případů, kdy je k tomu povinen dle platných právních předpisů České republiky a/nebo Spolkové republiky Německo.
5. Tato Smlouva nabývá platnosti jejím podpisem Smluvními stranami a účinnosti uveřejněním 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).
6. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním Smlouvy, a výslovně identifikuji takové informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb. a zákona č. 106/1999 Sb.
7. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření Smlouvy, zašle Pronajímatel. Nájemci bude po uveřejnění Smlouvy v registru smluv zasláno do jeho datové schránky potvrzení o uveřejnění Smlouvy.
8. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými, oboustranně dohodnutými a vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Takové dodatky se stávají nedílnou součástí této Smlouvy. Bez dodržení těchto podmínek není změna Smlouvy platná.
9. Smluvní strana není vázána jakoukoliv smlouvou nebo dodatkem ke smlouvě, jestliže druhá Smluvní strana při uzavírání smlouvy nebo dodatků ke smlouvě učiní ve smlouvě nebo dodatku nebo jakémkoli souvisejícím ujednání jakékoliv změny, dodatky nebo odchylky, které byť i nepodstatně mění podmínky smlouvy, dodatku ke smlouvě nebo souvisejícího ujednání. Ustanovení § 1740 odst. 3 ObčZ se nepoužije. Smluvní strana dále není jakoukoliv smlouvou vázána, pokud bude přijetí nabídky druhou Smluvní stranou vyjádřeno odpovědí, která vymezuje obsah smlouvy jinými slovy. Ustanovení § 1740 odst. 2 ObčZ se nepoužije. Smluvní strany nejsou jakýmkoliv ujednáním vázány, ani pokud je učiněno v jiné než písemné formě, a to ani, když je následně v písemné formě potvrzeno. Smluvní strany navíc nejsou vázány ani jakýmkoliv ujednáním učiněným v jiné než písemné formě, pokud potvrzení vykazuje jakékoliv, byť i nepodstatné, odchylky od skutečně ujednaného obsahu takového ujednání. Ustanovení § 1757 ObčZ se nepoužije.
10. Smluvní strany se odchylně od ustanovení § 1765 ObčZ dohodly, že dojde-li k podstatné změně okolností, která založí v právech a povinnostech Smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, není Nájemce oprávněn domáhat se vůči druhé Pronajímateli obnovení jednání o Smlouvě. Nájemce na sebe ve smyslu § 1765 odst. 2 ObčZ bere nebezpečí změny okolností.
11. Smluvní strany se dohodly, že při výkladu ustanovení této Smlouvy nebudou přihlížet k praxi mezi nimi zavedené, k obchodním zvyklostem, ani k jednání, která předcházela uzavření této Smlouvy. Smluvní strany jsou vázány ve svých právech a povinnostech pouze obsahem této Smlouvy.
12. Smluvní strany souhlasí s tím, že jednání nebo postupy kterékoli Smluvní strany souvislosti s touto Smlouvou, nezakládají žádná práva ani povinnosti, či nároky kterékoli Smluvní strany pro obdobné případy v budoucnu.
13. V případě, že se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane zcela či z části neplatným, zdánlivým, neúčinným nebo nevymahatelným, ale bylo by platné, účinné a vymahatelné, kdyby byla jeho část vymazána, bude toto ustanovení nebo jeho část, považováno za vymazané v rozsahu, který je potřebný pro platnost, účinnost a vymahatelnost této Smlouvy jako celku, při zachování co možná největšího původního ekonomického významu daného ustanovení. V takovém případě Smluvní strany nahradí do patnácti dnů od výzvy kterékoliv ze Smluvních stran takovéto neplatné, zdánlivé, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení ustanovením, které bude nejlépe splňovat smysl takového neplatného, zdánlivého, neúčinného nebo nevymahatelného ustanovení.
14. Spory vznikající z této Smlouvy týkající se výkladu či existence této Smlouvy, náhrady škody způsobené v souvislosti s touto Smlouvou nebo vyklizení Předmětu nájmu budou rozhodovány příslušnými obecnými soudy SRN určenými dle místa Předmětu nájmu v souladu s čl. 24 odst. 1 Nařízení evropského parlamentu a rady (eu) č. 1215/2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech.
15. Spory vznikající z této Smlouvy týkající se Nájemného a plateb učiněných dle této Smlouvy, jakož i spory týkající nároku na vrácení bezdůvodného obohacení vzniklého úhradou částky nad rámec Nájemného či jiných dohodnutých plateb a veškeré věci s tímto související, budou rozhodovány obecnými soudy ČR.
16. Tato smlouva je vyhotovena v 5 tištěných stejnopisech, z nich každý má platnost originálu, nebo je vyhotovena a podepsána v elektronickém formátu. V případě tištěné formy Pronajímatel obdrží 3 vyhotovení Smlouvy, Nájemce 2 vyhotovení Smlouvy.
17. Poté, co si tuto Smlouvu pozorně přečetly, Smluvní strany prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí, že tato Smlouva byla sepsána na základě pravdivých informací, že vyjadřuje jejich opravdovou a svobodnou vůli, že měly dostatek času se s obsahem této Smlouvy seznámit a uzavření této Smlouvy pečlivě zvážit a rozmyslet, že základní podmínky této Smlouvy nebyly určeny ani jednou ze Smluvních stran nebo podle pokynů některé Smluvní strany, ale naopak vzájemným projednáním, a že všem ustanovením této Smlouvy zcela rozumí, chápou jejich obsah a nepožadují jejich další vysvětlení, a že tato Smlouva nebyla uzavřena v tísni ani za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho Smluvní strany připojují níže své podpisy.
18. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - Seznam movitého majetku, vybavení

|  |  |
| --- | --- |
| V\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_dne\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 | V\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_dne\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Česká republika – Ředitelství vodních cest ČR** | **XXXXXXXXXX** |
| Ing. Lubomír Fojtů  ředitel | jednatel |
| *[podepsáno kvalifikovaným elektronickým podpisem]* | *[podepsáno uznávaným elektronickým podpisem]* |
|  |  |