

Nájemní smlouva a smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti

uzavřená dle ust. § 2201 a násl., dále ust. § 1785 a ust. 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:

Povodí Moravy, s.p.
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl A,
vložka 13565
Sídlo: Dřevařská 932/11, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: [REDAKCE]
Číslo účtu: [REDAKCE]
Zastoupený: MVDr. Václavem Gargulákem, generálním ředitelem

(dále jen „**pronajímatel**“ či „**budoucí povinný**“) na straně jedné

a

Statutární město Zlín
Sídlo: náměstí Míru 12, 760 01 Zlín
IČO: 00283924
DIČ: CZ00283924
Bankovní spojení: [REDAKCE]
Číslo účtu: [REDAKCE]
Zastoupené: Ing. et Ing. Jiřím Korcem, primátorem statutárního města
Ve věcech smluvních: Michal Čížek, člen Rady města Zlína
Ve věcech technických: [REDAKCE], pověřený vedením odboru koncepce a realizace
dopravních staveb
Odpovědný útvar: Odbor koncepce a realizace dopravních staveb MMZ

(dále jen „**nájemce**“ či „**budoucí oprávněný**“) na straně druhé

I.

1. Budoucí povinný prohlašuje, že má na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, oba ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem České republiky, kromě jiného i s **pozemky**:

- **parc. č. 1559/1** o výměře 22350 m², druh pozemku – vodní plocha,
- **parc. č. 1559/2** o výměře 10715 m², druh pozemku – ostatní plocha,
- **parc. č. 1559/3** o výměře 9643 m², druh pozemku – ostatní plocha,

a to v katastrálním území Příluky u Zlína, obec Zlín, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Zlín, na LV č. 66 (dále jen „**předmětné pozemky**“).

2. Budoucí povinný prohlašuje, že má právo hospodařit se stavbou č. HM 230 127 - „Úpr. Dřevnice Malenovice-Příluky“, která se nachází na pozemcích p. č. 1559/4, p. č. 1559/7, p. č. 1157/18 a p. č. 1157/19 v k. ú. Příluky u Zlína, obci Zlín.
3. Budoucí oprávněný má zájem vybudovat na částech předmětných pozemků budoucího povinného stavbu lávky ev. č. Z1 přes řeku Dřevnici ve Zlíně (SO 202) a stavbu estakády přes řeku Dřevnici ve Zlíně (SO 201) (dále jen „**stavba**“) dle schválené projektové dokumentace „**Silniční napojení průmyslové zóny Zlín – východ a oprava navazujících komunikací**“, jejíž charakteristika je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

4. Budoucí povinný **souhlasí s umístěním stavby na částech předmětných pozemků** pro účely územního a stavebního řízení, a to za podmínek uvedených v této smlouvě a v souhrnném vyjádření Povodí Moravy, s.p., č.j. PM-7362/2018-203/Mat, ze dne 31. 7. 2018 správce povodí a správce významného vodního toku Dřevnice.
5. Při stavbě je budoucí oprávněný povinen řídit se podmínkami stanovenými územním a stavebním řízením, požadavky budoucího povinného, které byly stavebníkovi písemně sděleny (vyjádření útvaru správy povodí z hlediska plánování v oblasti vod, z hlediska dalších zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů – stanovisko správce povodí a správce vodního toku č.j PM-7362/2018-203/Mat, ze dne 31. 7. 2018) a dalšími pokyny směřujícími k ochraně vodního toku a hmotného majetku budoucího povinného.
6. Budoucí oprávněný se zavazuje, že stavební práce budou provedeny v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami tak, aby nebyla způsobena škoda na hmotném majetku budoucího povinného. Veškeré činnosti prováděné v rámci realizace stavby je budoucí oprávněný povinen provádět v souladu se zásadou přiměřenosti.
7. Budoucí oprávněný se zavazuje šetřit co nejvíce práva a majetek, s nímž má budoucí povinný právo hospodařit, uvést po provedení prací na vlastní náklady hmotný majetek budoucího povinného do původního či náležitého plně funkčního stavu, není-li toto možné, pak případnou vzniklou škodu v uplatněné výši uhradit.
8. Budoucí oprávněný se zavazuje, že dodrží veškeré podmínky, stanovené ve vyjádření správce povodí a správce vodního toku zn.: PM-7362/2018-203/Mat, jenž je přílohou této smlouvy.
9. Budoucí oprávněný se zavazuje, že realizací stavby na hmotném majetku budoucího povinného nebude omezena funkčnost hmotného majetku budoucího povinného, tj. HM 230 127 - „Úpr. Dřevnice Malenovice-Příluky“. V případě, že realizací stavby dojde k zásahu do hmotného majetku budoucího povinného, následkem kterého dojde k omezení funkčnosti hmotného majetku budoucího povinného, dohodly se smluvní strany následovně:
 - a. Po předcházejícím souhlasu budoucího povinného jakožto správce vodního toku budoucí oprávněný odstraní případné škody na majetku uvedením v předchozí, popř. funkční, stav na vlastní náklady. Tato oprava bude protokolárně předána budoucímu povinnému.
 - b. Budoucí povinný případnou škodu na hmotném majetku budoucího povinného, kterou lze odstranit pouze odborným zásahem, odstraní sám na vlastní náklady a následně vyzve budoucího oprávněného k úhradě finanční částky, kterou budoucí povinný vynaloží v souvislosti s odstraněním způsobené škody.
10. Dále se budoucí oprávněný zavazuje, že zajistí řádný provoz stavby po dobu její životnosti (údržba, opravy, revize, apod.).
11. Současně se budoucí oprávněný zavazuje, že nejpozději do 60 dnů ode dne skončení účinnosti této smlouvy, ne však později než ke dni ukončení užívání a provozu stavby, uvede hmotný majetek budoucího povinného do původního stavu na své náklady.
12. Smluvní strany se tímto dohodly, že:
 - a) budoucí povinný souhlasí se vstupem na **předmětné pozemky** v přípravném období stavby pro zaměstnance budoucího oprávněného a zaměstnance pověřené dodavatelské organizace,
 - b) předáním staveniště přísluší budoucímu povinnému, jako pronajímateli, nájem za užívání pozemků v rozsahu dočasných i trvalých záborů pozemků během trvání stavby, pokud nebude budoucím povinným stanoveno jinak; zahájení stavebních prací je třeba 14 dní dopředu písemně oznámit vedoucímu provozu PM Zlín (██████████),
 - c) do 60 dnů po zaměření stavby a vypracování geometrického plánu, ale před kolaudací stavby, uzavřou smluvní strany, na vyzvu budoucího oprávněného, jako

nájemce, smlouvu o zřízení služebnosti spočívající v právu umístění stavby na **předmětných pozemcích**, s podstatnými náležitostmi uvedenými v článku III. této smlouvy; budoucí oprávněný z věcného břemene se zavazuje vyzvat budoucího povinného z věcného břemene k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene nejpozději 30 dnů před uplynutím výše uvedené lhůty; smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že budoucí oprávněný nevyzve budoucího povinného k uzavření Smlouvy o zřízení služebnosti ve výše uvedené lhůtě, je budoucí povinný oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000 Kč.

- d) realizací stavby na předmětných pozemcích nevznikne žádný hmotný majetek, který by pronajímatel převzal do své správy.

II. Nájemní smlouva

Smluvní strany uzavírají nájemní smlouvu ke stavbou dotčeným částem pozemků v tomto znění:

1. Předmět nájmu

1.1. Předmětem nájmu jsou části pozemků, a to:

- **parc. č.** 1559/1, druh pozemku – vodní plocha, v k. ú. Příluky u Zlína, dočasný zábor 1673 m² (z toho trvalý zábor 484 m²),
- **parc. č.** 1559/2, druh pozemku – ostatní plocha, v k. ú. Příluky u Zlína, dočasný zábor 621 m² (z toho trvalý zábor 176 m²),
- **parc. č.** 1559/3, druh pozemku – ostatní plocha, v k. ú. Příluky u Zlína, dočasný zábor 463 m² (z toho trvalý zábor 162 m²),

kteří jsou vyznačeny na situačním snímku tvořícím nedílnou přílohu této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).

Celková výměra předmětu nájmu činí 2 757 m².

- 1.2. Účelem nájmu je provedení stavby lávky ev. č. Z1 přes řeku Dřevnici ve Zlíně (SO 202) a stavby estakády přes řeku Dřevnici ve Zlíně (SO 201), dle schválené projektové dokumentace „Silniční napojení průmyslové zóny Zlín – východ a oprava navazujících komunikací“, na předmětu nájmu.
- 1.3. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání na sjednanou dobu, a to za dohodnutou výši nájmu a nájemce předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy do užívání přebírá a zavazuje se pronajímateli platit řádně a včas sjednané nájemné.

2. Doba nájmu a nájemné

- 2.1. Nájem se zřizuje na dobu určitou ode dne účinnosti smlouvy do dokončení stavby a následného majetkoprávního vypořádání, tj. do dne vkladu práva služebnosti do katastru nemovitostí, maximálně však na dobu 5 let.
- 2.2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímateli přísluší za užívání předmětu nájmu nájemné, a to ode dne protokolárního předání staveniště. Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 5 pracovních dnů od protokolárního předání staveniště tuto skutečnost prokazatelně oznámí pronajímateli, email: podatelna@pmo.cz, za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného.
- 2.3. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení užití § 2230 občanského zákoníku o konkludentním prodloužení nájmu.

3. Výše nájemného

3.1. Výše nájemného je stanovena dohodou

[REDACTED]

- 3.2. Nájem bude fakturován v jedné splátce do 15 dnů po protokolárním předání staveniště, v poměrné výši ročního nájmu kalendářního roku, v němž nájem probíhá, přičemž minimální výše fakturovaného nájemného za každý i započatý kalendářní rok činí v souladu s ust. odst. 3.1 této smlouvy částku 1 000 Kč. V následujícím kalendářním roce bude nájemné vyúčtováno do konce měsíce ledna na celý kalendářní rok předem. Tento den je dnem plnění. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Splatnost faktury je 30 dní a splátka je uhrazena dnem připsání finanční částky, ve výši celé splátky, na účet pronajímatele.
- 3.3. 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.
- 3.4. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného má pronajímatel v souladu s ust. § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právo účtovat nájemci úrok z prodlení. Za každý den zpoždění uhrazení splátky se sjednává úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 3.5. V případě, že ke konečnému majetkoprávnímu vypořádání stavby dle odd. III odst. 1 smlouvy dojde po uplynutí 5 let od uzavření nájemní smlouvy, zavazují se obě smluvní strany uzavřít dohodu, na základě které bude nájemcem pronajímateli uhrazeno formou peněžitého plnění bezdůvodné obohacení za užívání pozemků po dobu absence smluvního vztahu, tj. od ukončení nájemní smlouvy do uzavření smlouvy o konečném majetkoprávním vypořádání s vlastníkem stavby. Základem pro výpočet výše peněžitého plnění bude obvyklé nájemné za užívání pozemků.

4. Povinnosti nájemce

4.1. Nájemce je povinen:

- a) nejpozději do 5 pracovních dnů od protokolárního předání staveniště tuto skutečnost prokazatelně oznámit útvaru správy majetku závodu Střední Morava Povodí Moravy, s.p., za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného (e-mail: podatelna@pmo.cz),
- b) 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,
- c) způsobí-li pronajímateli na předmětu nájmu škodu, tuto škodu neprodleně nahradit/vlastním nákladem odstranit,
- d) 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,
- e) uklízet odpadky a vlastní odpad vzniklý ze stavební činnosti v prostoru předmětu nájmu a nejbližším okolí v souladu s platnými právními předpisy týkajícími se odpadů,
- f) zajistit, aby během stavby 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;
- g) udržovat stavbu v řádném stavu v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými Povodím Moravy, s.p., k projektové dokumentaci,
- h) před ukončením nájmu vrátit předmět nájmu, pokud není zastavěn trvalou stavbou, zpět protokolárně pronajímateli, a to srovnaný bez jakéhokoliv stavebního materiálu nebo jiného odpadu,
- i) dodržovat podmínky stanovené v povodňovém a havarijním plánu stavby, pokud tak bylo stanoveno v souhrnném vyjádření správce toku.

- 4.2. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání stavby odpovídá na předmětu nájmu 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.
- 4.3. 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.
- 4.4. Podmínky, které nejsou v této smlouvě výslovně upraveny, se řídí příslušnou obecně platnou právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku.

5. Další ujednání

- 5.1. V případě porušení podmínek smlouvy, je nájemce povinen za každé prokázané porušení smlouvy zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč, a to nezávisle na tom, zda vznikla pronajímateli jakákoliv škoda, kterou je oprávněn vymáhat samostatně. Smluvní pokuta se nezapočítává do výše náhrady škody.
- 5.2. 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 v toku nebo jednáním třetích osob.

III.

Podstatné náležitosti smlouvy o zřízení služebnosti

1. Smluvní strany se dohodly, že do 60 dnů po zaměření stavby a vypracování geometrického plánu, ale před kolaudací stavby, uzavřou na výzvu budoucího oprávněného, smlouvu o zřízení služebnosti, spočívající v:
- **v povinnosti budoucího povinného**
 - a) strpět na předmětných pozemcích stavbu,
 - b) umožnit oprávněnému (jeho zaměstnancům, popř. pověřeným osobám) vstup a vjezd na předmětné pozemky za účelem provádění údržby a oprav výše uvedené stavby; rozsah služebnosti (včetně ochranného pásma) bude zaměřen geometrickým plánem, který se stane nedílnou součástí smlouvy,
 - **v povinnosti budoucího oprávněného**
 - a) udržovat stavbu v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými správcem toku k projektové dokumentaci a technologii provádění stavby sousedící s vodním tokem,
 - b) odstranit nebo finančně nahradit způsobené škody činností oprávněného nebo škody způsobené v příčinné souvislosti s provozem stavby na předmětných pozemcích,
 - c) udržovat opevnění mostu/lávky a koryto toku pod mostem/lávkou, včetně čištění a odstraňování naplavenin a usazenin pod mostem/lávkou,
 - d) zabezpečit při průchodu velkých vod a ledů odstraňování plovoucích předmětů a ledů v toku, aby tyto nebránily volnému průchodu vod pod mostem/lávkou,
 - e) v případě významných vodohospodářských zájmů na požadavek pronajímatele přeložit stavbu na náklady oprávněného.
2. Služebnost bude zřízena úplatně za jednorázovou náhradu zjištěnou podle cenových předpisů účinných v době uzavření smlouvy o zřízení služebnosti (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů), a to výnosovou metodou, jako pětinásobek ročního užítku (nájemného). Roční užitek ze služebnosti bude stanoven jako součin jednotkového nájemného dle cenové mapy nájemného pozemků budoucího povinného platné pro kalendářní rok, v němž bude smlouva o zřízení služebnosti uzavírána, a rozsahu služebnosti dle geometrického plánu, včetně příslušného ochranného pásma. Minimální výše jednorázové náhrady za zřízení služebnosti bude činit 5.000,- Kč. K úhradě za zřízení služebnosti bude připočtena příslušná sazba DPH.

3. Hodnotu služebnosti poukáže budoucí oprávněný ze služebnosti budoucímu povinnému po uzavření smlouvy, ale před zápisem vkladu práva služebnosti do katastru nemovitostí, na jeho účet na základě faktury, vystavené pronajímatelem.

IV.

Závěrečná ustanovení

1. Práva neupravená touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.
3. 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.
4. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v souladu s ustanoveními zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanovením dalších právních předpisů České republiky.
5. 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.
6. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě smluvních stran, učiněné písemnou formou v podobě dodatku, a to s podpisy obou smluvních stran.
7. Náklady s vypracováním smlouvy, geometrickým zaměřením, oceněním služebnosti, náklady na vyhotovení listin, které vyloučí možný nárok církve či náboženské společnosti k dotčené části pozemku podle zákona č. 428/2012 Sb., a náklady spojené se zápisem práva služebnosti do katastru nemovitostí jdou k tíži nájemce.
8. Smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních, přičemž budoucí povinný obdrží tři vyhotovení a budoucí oprávněný dvě vyhotovení.
9. Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou způsobilí k právnímu jednání, že právní jednání spojené s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že jim nejsou známy žádné právní překážky uzavření této smlouvy, že se s obsahem smlouvy řádně seznámili, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.

Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Statutární město Zlín prohlašuje, že podmínky platnosti právního jednání, uzavření smlouvy, byly podle zákona č. 128/2000 Sb. splněny.

Schváleno orgánem obce: Rada města Zlína

Datum a číslo usnesení:

Schváleno orgánem obce: Zastupitelstvo města Zlína

Datum a číslo usnesení: (finanční plnění)

V Brně dne

Ve Zlíně dne

Za pronajímatele a budoucího povinného:

Za nájemce a budoucího oprávněného:

.....
MVDr. Václav Gargulák
generální ředitel Povodí Moravy, s.p.

.....
Michal Čížek
člen Rady města Zlína