

## **Nájemní smlouva a smlouva o budoucí smlouvě o zřízení práva majícího povahu služebnosti**

*uzavřená dle ust. § 2201 a násl., dále ust. § 1785 aust. 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,  
občanský zákoník*

### **Smluvní strany:**

#### **Povodí Moravy, s.p.,**

zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl A,  
vložka 13565  
Sídlo: Dřevařská 932/11, 602 00 Brno  
IČO: 70890013  
DIČ: CZ70890013  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno – venkov  
Číslo účtu: 29639641/0100  
Zastoupený: **MVDr. Václavem Gargulákem**, generálním ředitelem, zastoupeným na základě  
pověření **Ing. Zdeněk Děřda**, ředitel závodu Horní Morava, se sídlem závodu  
v Olomouci, U Dětského domova 263, PSČ 772 11

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

a

**Ředitelství silnic a dálnic ČR, státní příspěvková organizace**  
Sídlo: Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4  
IČO: 65993390  
DIČ: CZ65993390  
Bankovní spojení: ČNB  
Číslo účtu: 20001-15937031/0710  
Zastoupena: **Ing. Martinem Smolkou, MBA**, ředitelem Správy Olomouc na základě  
pověření ze dne 11.3.2011

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

*uzavírají níže uvedeného data tuto smlouvu:*

### **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. 1466/10** o výměře 10235 m<sup>2</sup> – vodní plocha,
  - **parc. č. 1467/1** o výměře 8144 m<sup>2</sup> – vodní plocha,

**v katastrálním území Petrov nad Desnou [719790] a obci Petrov nad Desnou [500020]**, zapsaným u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, na LV č. 353 (dále jen „**předmětné pozemky**“).

2. Budoucí oprávněný má zájem vybudovat na části předmětného pozemku budoucího povinného stavbu, „**I/11Petrov nad Desnou SO 251 a SO 252**“ (dále jen „**stavba**“) dle schválené projektové dokumentace, jejíž charakteristika je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších novel.
3. Budoucí povinný souhlasí s umístěním a provedením stavby na části předmětného pozemku 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-5509/2018/5203/Fi ze dne 11.7.2018 a PM067332/2017-203/Fi ze dne 8.1.2018, které jsou nedílnou přílohou č.1. této smlouvy.

4. Smluvní strany se tímto dohodly, že:

- a) budoucí povinný souhlasí se vstupem na předmětný pozemek v přípravném období stavby pro zaměstnance budoucího oprávněného a zaměstnance pověřené dodavatelské organizace,
- b) předáním staveniště přísluší budoucímu povinnému, jako pronajímateli, nájem za užívání pozemku v rozsahu dočasného i trvalého záboru pozemku během trvání stavby, pokud nebude budoucím povinným stanoveno jinak; zahájení stavebních prací je třeba 14 dní dopředu písemně oznámit vedoucímu provozu Šumperk, Povodí Moravy, s.p., Temenická 52, 757 01 Šumperk [REDACTED]
- c) **do 90 dnů** po zaměření stavby a vypracování geometrického plánu, ale nejpozději do 12 měsíců po vydání kolaudačního souhlasu, uzavřou smluvní strany, na výzvu budoucího oprávněného, jako nájemce, smlouvu o zřízení práva majícího povahu služebnosti spočívající v právu umístění stavby na části předmětného pozemku, s podstatnými náležitostmi uvedenými v článku III. této smlouvy; budoucí oprávněný se zavazuje vyzvat budoucího povinného k uzavření smlouvy o zřízení práva majícího povahu služebnosti 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 ve výše uvedené lhůtě, je budoucí povinný oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 1000 Kč.

## II. Nájemní smlouva

Smluvní strany uzavírají nájemní smlouvu ke stavbou dotčené části předmětných pozemků v tomto znění:

### 1. Předmět nájmu

1.1. Předmětem nájmu jsou části pozemků, a to:

- **parc. č. 1466/10**, druh pozemku – vodní plocha, v k.ú. **Petrov nad Desnou [719790]** zábor [REDACTED] m<sup>2</sup>
- **parc. č. 1467/1**, druh pozemku – vodní plocha, v k.ú. **Petrov nad Desnou [719790]**
- zábor [REDACTED] m<sup>2</sup>

(včetně trvalého záboru), která je vyznačena na situačním snímku, tvořícím nedílnou přílohu č.2 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).

**Celková výměra předmětu nájmu činí [REDACTED] m<sup>2</sup>**

- 1.2. Účelem nájmu je provedení stavby „**I/11Petrov nad Desnou“ SO 251 a SO 252“** 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 sjednanou výši nájmu.

### 2. Doba nájmu a nájemné

- 2.1. Nájem se zřizuje na dobu určitou ode dne účinnosti smlouvy do majetkoprávního vypořádání, tj. do dne podepsání smlouvy o zřízení práva majícího povahu služebnosti, maximálně však na dobu 5 let.
- 2.2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímateli přísluší za užívání předmětu nájmu nájemné, a to ode dne účinnosti smlouvy, tj. ode dne protokolárního předání staveniště.

- 2.3. Výše nájemného je stanovena dohodou ve výši ceny obvyklé, a to v souladu s cenovou mapou nájemného pozemků pronajímatele platnou pro kalendářní rok, v němž je smlouva uzavírána. Výše nájemného je stanovena na částku ■■■Kč/m<sup>2</sup> a rok; celková výše nájemného na kalendářní rok při výměře záborů ve výši ■■■m<sup>2</sup> činí 17.398Kč.
- 2.4. Nájemné bude fakturováno 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 kalendářní rok činí částku 1 000 Kč. V následujícím kalendářním roce bude nájemné vyúčtováno do konce měsíce ledna na celý kalendářní rok předem. Tento den je dnem zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 14 dní a splátka je uhrazena dnem připsání finanční částky, ve výši celé splátky, na účet pronajímatele.
- 2.5. 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.
- 2.6. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného má pronajímatele 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. Povinnosti nájemce

#### 3.1. Nájemce je povinen:

- a) nejpozději do 5 pracovních dnů od protokolárního předání staveniště tuto skutečnost prokazatelně oznámit útvaru správy majetku závodu Horní Morava Povodí Moravy, s.p., tel. ■■■, za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného, a to zasláním kopie předávacího protokolu,
  - b) užívat předmět nájmu pouze k účelům dohodnutým v této smlouvě, nájemce nesmí rozšiřovat rozsah užívání nad dohodnutou výměru, těžít 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) udržovat stavbu v řádném stavu v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými Povodím Moravy, s.p., k projektové dokumentaci,
  - g) před ukončením nájmu vrátit předmět nájmu, pokud není zastavěn trvalou stavbou, zpět protokolárně pronajímateli, a to srovnaný bez jakéhokoliv stavebního materiálu nebo jiného odpadu,
  - h) dodržovat podmínky stanovené v povodňovém a havarijním plánu stavby, pokud tak bylo stanoveno v souhrnném vyjádření správce toku.
- 3.2. 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.
- 3.3. 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.

3.4. Podmínky, které nejsou v této smlouvě výslovně upraveny, se řídí příslušnou obecně platnou právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku.

#### 4. Další ujednání

- 4.1. V případě porušení podmínek této smlouvy, zejména nájemcových povinností dle části II. článku 3. této 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.
- 4.2. 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 práva majícího povahu služebnosti

1. Smluvní strany se dohodly, že **do 90 dnů** po zaměření stavby a vypracování geometrického plánu, ale nejpozději do 12 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu/příslušného správního aktu/od zahájení užívání, uzavřou na výzvu strany oprávněné, smlouvu o zřízení práva majícího povahu služebnosti, spočívající v:
- **v povinnosti povinného**
    - a) na části předmětných pozemků umístění, provozování, udržování, opravování, rekonstruování, modernizování, obnovování, popř. odstranění stavby
    - b) umožnit oprávněnému (jeho zaměstnancům, popř. pověřeným osobám) vstup a vjezd na předmětný pozemek za účelem provádění údržby a oprav výše uvedené stavby; rozsah práva majícího povahu služebnosti (včetně ochranného pásma) bude zaměřen geometrickým plánem, který se stane nedílnou součástí smlouvy
  - **v povinnosti 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 předmětném pozemku,
    - c) odstranit předměty zachycené či ulpělé na stavbě, tak aby nebránily volnému průchodu vod.
2. Právo mající povahu služebnosti bude zřízeno úplatně za jednorázovou náhradu zjištěnou podle cenových předpisů účinných v době uzavření smlouvy o právu majícího povahu služebnosti (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů), a to výnosovou metodou, jako pětinasobek ročního užítku (nájemného). Roční užitek z práva majícího povahu služebnosti bude stanoven jako součin jednotkového nájemného dle cenové mapy nájemného pozemků budoucího povinného platné pro kalendářní rok, v němž bude smlouva o právu majícího povahu služebnosti uzavírána, a rozsah práva majícího povahu služebnosti dle geometrického plánu, včetně příslušného ochranného pásma (a to i kdyby v geometrickém plánu nebylo zahrnuto). Minimální výše jednorázové náhrady za zřízení práva majícího povahu služebnosti činí 5.000 Kč. K úhradě za zřízení práva majícího povahu služebnosti bude připočtena příslušná sazba DPH.
3. Hodnotu práva majícího povahu služebnosti použije budoucí oprávněný budoucímu povinnému po uzavření smlouvy, na jeho účet na základě faktury, vystavené budoucím povinným.
4. V případě požadavku budoucího povinného (vyplývajícího z vodohospodářských zájmů na úpravu vodního díla, koryta vodního toku nebo jiných protipovodňových opatření) na přeložení stavby, přeloží budoucí oprávněný stavbu své vlastní náklady.

### IV.

#### Závěrečná ustanovení

1. Práva neupravená touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

2. 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.
3. V případě, že stavba nebude z jakýchkoliv důvodů realizována nebo pokud předmětný pozemek nebude stavbou dotčen, nejsou smluvní strany výše uvedenými závazky vázány. Budoucí oprávněný tuto skutečnost bezodkladně písemně oznámí budoucímu povinnému.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud přeplatek jakékoliv platby dle této smlouvy bude činit méně než 100 Kč, tak se nevrací.
5. 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.
6. Náklady spojené s touto smlouvou stejně tak jako náklady spojené se smlouvou o zřízení práva majícího povahu služebnosti, zejména náklady s vypracováním smlouvy a geometrickým zaměřením, oceněním služebnosti jdou k tíži nájemce (budoucího oprávněného).
7. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, přičemž budoucí povinný obdrží dvě vyhotovení a budoucí oprávněný dvě vyhotovení.
8. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran
9. Nájemce (budoucí oprávněný) je srozuměn s tím, že pronajímatel (budoucí povinný) 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 (budoucí povinný) má právo tuto smlouvu zveřejnit rovněž v pochybnostech o tom, zda tato smlouva zveřejnění podléhá či nikoliv. Pronajímatel (budoucí povinný) současně upozorňuje nájemce (budoucího oprávněného), že v souladu s ust. § 6 zákona o registru smluv nabývá smlouva účinnosti dnem uveřejnění, vyjma ustanovení čl. II, týkající se nájemní smlouvy, které je účinné okamžikem protokolárního předání staveniště, o čemž budou strany informovány.
10. Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou způsobilí k právnímu jednání, že právní jednání spojené s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, 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.
11. Vzhledem k tomu, že zřizované právo mající povahu služebnosti je sjednáno mezi státní organizací a státním podnikem, nezapisuje se do katastru nemovitostí.

**Přílohy:**

Stanovisko správce povodí  
Situace

V Olomouci dne

V Olomouci dne

Za pronajímatele a budoucího povinného:

Za nájemce a budoucího oprávněného:

.....  
**Ing. Zdeněk Děřda**  
ředitel závodu Horní Morava

.....  
**Ing. Martin Smolka, MBA**  
ředitel Správy Olomouc