

Nájemní smlouva a smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti a smlouva o právu provést stavbu

uzavřená dle ust. § 2201 a násl., dále ust. § 1785 a ust. 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a dle ust. § 86 odst. 2 písm. a) a § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

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: [REDACTED]
Zastoupený: Ing. Dr. Antonínem Tůmou, 1. zástupcem generálního ředitele, zastoupeným na základě pověření [REDACTED], ředitelem závodu Horní Morava, se sídlem závodu v Olomouci, U Dětského domova 263, PSČ 772 11

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

Olomoucký kraj
Sídlo: Jeremenkova 1191/40a, 779 11 Olomouc
IČO: 60609460
DIČ: CZ60609460
Bankovní spojení: Komerční banka a.s.
Číslo účtu: [REDACTED]
Zastoupený: [REDACTED], vedoucí odboru majetkového, právního a správních činností Krajského úřadu Olomouckého kraje na základě pověření ze dne 1. 4. 2016

(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. 8095** o výměře 3 207 m² – vodní plocha,
- **parc. č. 8096** o výměře 1 935 m² – ostatní plocha,
- **parc. č. 8097** o výměře 1 337 m² – ostatní plocha,

v katastrálním území Prostějov, obec Prostějov, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Prostějov, na LV č. 765 pro katastrální území Prostějov

a

- **parc. č. 1002/1** o výměře 4 493 m² – vodní plocha,
- **parc. č. 1002/3** o výměře 3 774 m² – ostatní plocha,
- **parc. č. 1002/5** o výměře 3 958 m² – ostatní plocha,

v katastrálním území Vrahovice, obec Prostějov, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Prostějov, na LV č. 137 pro katastrální území Vrahovice

a

- **parc. č. 534/1** o výměře 3 002 m² – vodní plocha,
- **parc. č. 534/2** o výměře 9 094 m² – ostatní plocha,

v katastrálním území Biskupice na Hané, obec Biskupice, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Prostějov, na LV č. 139 pro katastrální území Biskupice na Hané

a

- **parc. č. 1330** o výměře 5 026 m² – vodní plocha,
- **parc. č. 1331/3** o výměře 9 262 m² – ostatní plocha,

v katastrálním území Dub nad Moravou, obec Dub nad Moravou, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Olomouc, na LV č. 63 pro katastrální území Dub nad Moravou

(dále jen „předmětné pozemky“).

2. Budoucí oprávněný má zájem vybudovat na části předmětných pozemků budoucího povinného stavbu: „**II/150 Prostějov - Přerov**“ - „**SO B.201 – Most ev.č. 150-072**“, „**SO B.202 – Most ev.č. 150-073**“ a „**SO C.201 – Most ev.č. 150-074**“, (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 stavby na části 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. PM060438/2016-203/Fi, ze dne 29. 11. 2016, správce vodního toku Hloučela, Romže a Blata, které tvoří nedílnou **přílohu č. 1** této smlouvy.
4. 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, nájemné za užívání částí předmětných pozemků v rozsahu dočasných i trvalých záborů pozemků, a to ode dne účinnosti smlouvy do majetkoprávního vypořádání, pokud nebude budoucím povinným stanoveno jinak; zahájení stavebních prací je třeba 14 dní dopředu písemně oznámit vedoucímu příslušného provozu Povodí Moravy, s.p., na adresu U Dětského domova 263, 772 11 Olomouc,
 - c) do 90 dnů po zaměření stavby a vypracování geometrického plánu, ale nejpozději do 12 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu, uzavřou smluvní strany, na výzvu budoucího oprávněného jako nájemce, smlouvu o zřízení služebnosti spočívající v právu umístění stavby na částech předmětných pozemků, s podstatnými náležitostmi uvedenými v čl. 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,

- d) smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že nájemce (budoucí oprávněný) neoznámí ve smluveném termínu zahájení stavebních prací v souladu s čl. I. odst. 4 písm. b) této smlouvy a nebo nevyzve pronajímatele (budoucího povinného) k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti ve lhůtě uvedené v souladu s čl. I. odst. 4 písm. c), je pronajímatel (budoucí povinný) oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty 5.000,- Kč, a to nezávisle na tom, zda vznikla pronajímateli (budoucímu povinnému) jakákoliv škoda.

II. Nájemní smlouva

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

1. Předmět nájmu

1.1. Předmětem nájmu jsou části pozemků, a to:

- **parc. č. 8095** o výměře 3 207 m² – vodní plocha, v k. ú. Prostějov , trvalý zábor ■■■ m²
- **parc. č. 8096** o výměře 1 935 m² – ostatní plocha, v k. ú. Prostějov , trvalý zábor ■■■ m²
- **parc. č. 8097** o výměře 1 337 m² – ostatní plocha, v k. ú. Prostějov , trvalý zábor ■■■ m²

- **parc. č. 1002/1** o výměře 4 493 m² – vodní plocha, v k. ú. Vrahovice , trvalý zábor ■■■ m²
- **parc. č. 1002/3** o výměře 3 774 m² – ostatní plocha, v k. ú. Vrahovice , trvalý zábor ■■■ m²
- **parc. č. 1002/5** o výměře 3 958 m² – ostatní plocha, v k. ú. Vrahovice , trvalý zábor ■■■ m²

- **parc. č. 534/1** o výměře 3 002 m² – vodní plocha, v k. ú. Biskupice na Hané, trvalý zábor ■■■ m²
- **parc. č. 534/2** o výměře 9 094 m² – ostatní plocha, v k. ú. Biskupice na Hané, trvalý zábor ■■■ m²

- **parc. č. 1330** o výměře 5 026 m² – vodní plocha, v k. ú. Dub nad Moravou, trvalý zábor ■■■ m²
- **parc. č. 1331/3** o výměře 9 262 m² – ostatní plocha, v k. ú. Dub nad Moravou, trvalý zábor ■■■ m²

které jsou vyznačeny na situačních snímcích tvořících nedílnou přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).

Celková výměra předmětu nájmu činí ■■■ m²

1.2. Účelem nájmu je provedení stavby: „II/150 Prostějov - Přerov“ - „SO B.201 – Most ev.č. 150-072“, „SO B.202 – Most ev.č. 150-073“ a „SO C.201 – Most ev.č. 150-074“ na předmětu nájmu.

1.3. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává předmět nájmu nájemci k užívání na sjednanou dobu, a to za dohodnutou výši nájemného a nájemce předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy do užívání přebírá a zavazuje se pronajímateli platit řádně a včas sjednanou výši nájmu.

1.4. Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu do nájmu ve stavu, jak stojí a leží.

2. Doba nájmu a nájemné

2.1. Nájem se zřizuje na dobu určitou ode dne účinnosti smlouvy do 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 účinnosti smlouvy, tj. ode dne protokolárního předání staveniště. Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 5 pracovních dnů od protokolárního předání staveniště tuto skutečnost prokazatelně

oznámí útvaru správy majetku závodu Horní Morava Povodí Moravy, s.p., tel. [REDACTED], za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného.

3. Cena nájmu

- 3.1. Výše nájemného je stanovena ve výši ceny obvyklé dle platné Cenové mapy pronájmu pozemků Povodí Moravy, s.p. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran na částku [REDACTED] Kč/m² za rok pro k.ú. Biskupice a Dub nad Moravou a na částku [REDACTED] Kč/m² pro k.ú. Prostějov a Vrahovice, celková výše nájemného na kalendářní rok činí 14.989,00 Kč.
- 3.2. Nájemné bude fakturováno v jedné splátce do 15 dnů po účinnosti smlouvy v poměrné výši ročního nájemného kalendářního roku, v němž nájem začíná. 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 ode dne jejího vystavení a splátka je uhrazena dnem připsání finanční částky, ve výši celé splátky, na účet pronajímatele.
- 3.3. V případě ukončení nájmu před koncem kalendářního roku z důvodů uzavření smlouvy o zřízení služebnosti, bude přeplatek nájemného vrácen pronajímatelem nájemci do 30 dnů ode dne, ve kterém bude pronajímatel prokazatelně vyrozuměn příslušným katastrálním pracovištěm o zapsání práva věcného břemene - služebnosti do katastru nemovitostí.
- 3.4. 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.
- 3.5. V případě prodloužení 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 ve výši stanovené v nařízení vlády, který je splatný první den prodlení.

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 Horní Morava Povodí Moravy, s.p., tel. [REDACTED] nebo emailem [REDACTED] za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného,
- 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) 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.
- 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, ohrožujících 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 90 dnů po zaměření stavby a vypracování geometrického plánu, ale nejpozději do 12 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu, uzavřou na výzvu budoucího oprávněného, smlouvu o zřízení služebnosti, spočívající v:
- **v povinnosti povinného**
 - a) strpět na předmětných pozemcích stavbu (zřízení, umístění a provozování),
 - b) umožnit oprávněnému (jeho zaměstnancům, popř. pověřeným osobám) vstup a vjezd techniky na předmětné pozemky za účelem provádění údržby, kontroly a oprav či odstraňování výše uvedené stavby; rozsah 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 předmětných pozemcích.
2. V případech, kdy vodoprávní úřad, povodňový orgán nebo jiný příslušný orgán státní správy rozhodne o takové úpravě dotčených pozemků, která bude mít za následek povinnost přemístit stavbu, zavazují se smluvní strany vstoupit do jednání, kterým by dále vymezily vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s touto úpravou. Jednalo by se zpravidla o případy, kdy plnění povinností povinného vyplývá ze správy vodních toků, zajištění protipovodňové ochrany, odstraňování škod způsobených mimořádnou přírodní událostí, příp. povodněmi, zajištění splavnosti toku a realizaci všech dalších opatření a vodo hospodářských úprav vedoucích ke zlepšení odtokových poměrů dotčeného vodního toku na pozemcích, na nichž je stavba umístěna, nebo na pozemcích nacházejících se v blízkosti dotčeného vodního toku.

3. Služebnost bude zřízena úplatně, za jednorázovou náhradu, která bude zjištěna podle platných cenových předpisů ve smyslu § 16b zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších novel, a to výnosovou metodou jako pětinasobek ročního užítu (roční nájemné), vynásobeného rozsahem věcného břemene včetně ochranného pásma. K hodnotě služebnosti bude připočtena příslušná sazba DPH platná ke dni uzavření smlouvy o zřízení služebnosti.
4. Hodnotu služebnosti použije oprávněný povinný po uzavření smlouvy o zřízení služebnosti, ale před zápisem vkladu práva služebnosti do katastru nemovitostí, na jeho účet na základě faktury, vystavené povinným. Povinný zašle o uhrazení hodnoty za zřízení služebnosti oprávněnému potvrzení, které se stane součástí návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí.

IV.

Závěrečná ustanovení

1. Práva neupravená touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. **Smlouva je platná a účinná podpisem všech smluvních stran vyjma ustanovení čl. II, týkajícího se nájemní smlouvy, které je účinné okamžikem protokolárního předání staveniště.**
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 dodatku, a to s podpisy obou smluvních stran.
5. Náklady s vypracováním smlouvy, geometrickým zaměřením, oceněním služebnosti a náklady spojené se zápisem práva služebnosti do katastru nemovitostí jdou k tíži budoucího oprávněného.
6. Smlouva se vyhotovuje v osmi vyhotoveních, přičemž budoucí povinný obdrží tři vyhotovení a budoucí oprávněný pět vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že jsou povinnými subjekty dle § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv a jsou tak povinny zveřejnit obraz smlouvy a její případné změny (dodatky) a další dokumenty od této smlouvy odvozené včetně metadat. Smluvní strany se zavazují tuto smlouvu uveřejnit v souladu s tímto zákonem, a to požadovaným způsobem, v zákonem stanovené lhůtě. Smluvní strany jsou v této souvislosti povinny si vzájemně sdělit, které údaje tvoří obchodní tajemství a jsou tak vyloučeny z uveřejnění.
8. 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.
9. Uzavření nájemní smlouvy a smlouvy o právu provést stavbu bylo schváleno Krajským úřadem Olomouckého kraje, odborem majetkovým, právním a správních činností, v souladu s usnesením Rady Olomouckého kraje č. UR/3/16/2016 ze dne 5. 12. 2016, v návaznosti na ustanovení § 59 odst. 4 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti bylo schváleno usnesením Rady Olomouckého kraje č. UR/.../.../2017 ze dne 23. 1. 2017.

V Olomouci dne 14. 3. 2017

V Olomouci dne 28. 2. 2017

Za pronajímatele a budoucího povinného

Za nájemce a budoucího oprávněného

.....
[redacted]
ředitel závodu Horní Morava

.....
[redacted]
vedoucí odboru majetkového,
právního a správních činností
Krajského úřadu Olomouckého kraje