

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.,
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
Zastoupený: na základě pověření **Ing. Jiřím Zedníčkem**, ředitelem závodu Horní
Morava, se sídlem závodu v Olomouci, U Dětského domova 263, PSČ
772 11
IČO: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno – venkov
Číslo účtu: 29639641/0100

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

a

Olomoucký kraj
Sídlo: Jeremenkova 1191/40a, PSČ 779 11 Olomouc
IČO: 60609460
DIČ: CZ60609460
Bankovní spojení: Komerční banka a.s.
Číslo účtu: 27-4228330207/0100
Zastoupený: Mgr. Hanou Kamasovou, vedoucí odboru majetkového, právního a
správních činností Krajského úřadu Olomouckého kraje na základě
pověření ze dne 16. 1. 2017

(dále jen „**nájemce**“ či „**budoucí oprávněný**“ či „**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. 910 o výměře 11952 m2**, vodní plocha,
v katastrálním území Žleb a obci Hanušovice, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Šumperk, na LV č. 12,
 - **parc. č. 1645/1 o výměře 18399 m2**, vodní plocha,

- **parc.č. 1646 o výměře 2978 m²**, vodní plocha,

v katastrálním území Vysoké Žibřidovice a obci Hanušovice, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Šumperk, na LV č. 71,

- **parc. č. 2044 o výměře 16695 m²**, vodní plocha,

v katastrálním území Chrastice a obci Staré Město, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Šumperk, na LV č. 118,

- **parc. č. 3386 o výměře 54710 m²**, vodní plocha,
- **parc. č. 3388 o výměře 1205 m²**, vodní plocha,
- **parc. č. 3387 o výměře 291 m²**, vodní plocha,

v katastrálním území Staré Město pod Králickým Sněžníkem a obci Staré Město, zapsané u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Šumperk, na LV č. 260,

- **parc. č. 1030 o výměře 868 m²**, vodní plocha,

v katastrálním území Stříbrnice a obci Staré Město, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Šumperk, na LV č. 159.

(dále vše jen „**předmětné pozemky**“).

2. Budoucí oprávněný má zájem vybudovat na částech předmětných pozemků budoucího povinného stavbu s názvem „**Silnice II/446 Hanušovice – Nová Seninka**“ – SO 209 Most přes VVT Krupou, SO 254 Nábřežní zeď 11, souběh se silnicí II/446, křížení silnice v úseku SO 101, SO 201 Mostní provizoria, příčné propustky, (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 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: PM044371/2016-203/Fi, ze dne 10. 10. 2016 a č.j.: PM072618/2016-203/Fi, ze dne 13. 1. 2017 správce VVT Krupé a drobných vodních toků.
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, nájem za užívání **částí předmětných** pozemků v rozsahu dočasného i trvalého záboru pozemků během trvání stavby, pokud nebude budoucím povinným stanoveno jinak; zahájení stavebních prací je třeba 14 dní dopředu písemně oznámit vedoucímu příslušného provozu v Šumperku, Povodí Moravy, s.p., Temenická 52, 787 01 Šumperk,
 - 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 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,

- 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) 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 5 000,00 Kč, a to nezávisle na tom, zda vznikla pronajímateli (budoucímu povinnému) jakákoliv škoda.

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. 910**, druh pozemku vodní plocha, v **k. ú. Žleb**, zábor po dobu stavby (včetně trvalého záboru) 1604,00 m²,
- **parc. č. 1645/1**, druh pozemku vodní plocha, v **k. ú. Vysoké Žibřidovice**, zábor po dobu stavby (včetně trvalého záboru) 727,00 m²,
- **parc. č. 1646**, druh pozemku vodní plocha, v **k. ú. Vysoké Žibřidovice**, zábor po dobu stavby (včetně trvalého záboru) 64,00 m²,
- **parc. č. 2044**, druh pozemku vodní plocha, v **k. ú. Chrastice**, zábor po dobu stavby (včetně trvalého záboru) 140,00 m²,
- **parc. č. 3386**, druh pozemku vodní plocha, v **k. ú. Staré Město pod Králickým Sněžníkem**, zábor po dobu stavby (včetně trvalého záboru) 443,00 m²,
- **parc. č. 3388**, druh pozemku vodní plocha, v **k. ú. Staré Město pod Králickým Sněžníkem**, zábor po dobu stavby (včetně trvalého záboru) 148,00 103, 00 m²,
- **parc. č. 3387**, druh pozemku vodní plocha, v **k. ú. Staré Město pod Králickým Sněžníkem**, zábor po dobu stavby (včetně trvalého záboru) 5,00 m²,
- **parc. č. 1030**, druh pozemku vodní plocha, v **k. ú. Stříbrnice**, zábor po dobu stavby (včetně trvalého záboru) 78,00 m²,

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

Celková výměra předmětu nájmu činí 3 209164,00 m².

1.2. Účelem nájmu je provedení stavby s názvem „**Silnice II/446 Hanušovice – Nová Seninka**“ 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.

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 a do 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 účinnosti smlouvy, tj. ode dne protokolárního předání staveniště nájemci. 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. 585711219, 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 13,20 Kč/m²/ za rok, **celková výše nájemného na kalendářní rok činí 41 765,00 Kč.**
- 3.2. Nájem bude fakturován v jedné splátce do 15 dnů po účinnosti smlouvy na celý rok nájmu předem. V následujícím roce 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 dokončení stavby a uzavření smlouvy o zřízení služebnosti, bude přeplatek nájemného vrácen pronajímatelem nájemci do 30 dnů ode dne, ve kterém bude pronajímatel prokazatelně vyzooměn 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 prodloužení. Za každý den zpoždění uhrazení splátky se sjednává úrok z prodloužení ve výši stanovené v nařízení vlády, který je splatný první den prodloužení.

4. Povinnosti nájemce

4.1. Nájemce je povinen:

- a) nejpozději do 5 pracovních dnů od protokolárního předání staveniště tuto skutečnost prokazatelně oznámí útvaru správy majetku závodu Horní Morava Povodí Moravy, s.p., tel. 585711219, 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 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, 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 1 000,00 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 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
 - **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,
 - c) rozsah služebnosti bude zaměřen geometrickým plánem, který se stane nedílnou součástí smlouvy,
 - d) v případě významných vodohospodářských zájmů na požadavek povinného přeložit stavbu na náklady oprávněného.
2. Právo odpovídající služebnosti se zřizuje úplatně, v jednorázové splátce, která je zjištěna podle platných cenových předpisů ve smyslu § 16b zákona 151/1997 Sb., ve znění pozdějších novel, a to výnosovou metodou jako pětinasobek ročního užítku, vynásobeného rozsahem věcného břemene včetně ochranného pásma. K hodnotě služebnosti bude připočtena příslušná sazba DPH platná ke dni uzavření smlouvy o zřízení služebnosti.
3. Hodnotu za zřízení služebnosti poukáže oprávněný povinnému po uzavření smlouvy o zřízení služebnosti, ale před zápisem vkladu práva služebnosti do katastru nemovitostí, na jeho účet na základě faktury, vystavené pronajímatelem. Povinný zašle o uhrazení hodnoty za zřízení služebnosti oprávněnému potvrzení, které se stane součástí návrhu na vklad.

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, týkající 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 nájemce.
6. Smlouva se vyhotovuje **v pěti** vyhotoveních, přičemž budoucí povinný obdrží jedno vyhotovení a budoucí oprávněný čtyři vyhotovení.
7. 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.

8. Oprávněný ze služebnosti je srozuměn s tím, že povinný ze služebnosti je povinným subjektem dle § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv a je tak povinen zveřejnit obraz smlouvy a její případné změny (dodatky) a další dokumenty od této smlouvy odvozené včetně metadat. Povinný ze služebnosti se zavazuje 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. Pokud nastane tato skutečnost, pak rovněž Olomoucký kraj uveřejní smlouvu v registru smluv.
9. Uzavření nájemní smlouvy a ustanovení týkající se oprávnění 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. Uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti bylo schváleno usnesením Rady Olomouckého kraje č. UR/13/21/2017 ze dne 3. 4. 2017.

Přílohy:

Stanovisko správce povodí
Situace

V Olomouci, dne 20. 4. 2017

V Olomouci, dne 7. 4. 2017

Za pronajímatele a budoucího povinného:

Za nájemce a budoucího oprávněného:

.....
Ing. Jiří Zedníček
ředitel závodu Horní Morava

.....
Mgr. Hana Kamasová
vedoucí odboru majetkového, právního
a správních činností Krajského úřadu
Olomouckého kraje