

Smlouva o budoucí nájemní smlouvě a o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti

uzavřená podle ustanovení §§ 1785 a násl., za použití §§ 1257 a násl. a §§ 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

Smluvní strany:

1. Povodí Moravy, s.p.,

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle A, vložka č. 13565

Sídlo: Dřevařská 932/11, 602 00 Brno

IČ: 70890013

DIČ: CZ70890013

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

Zastoupený na základě pověření [REDACTED], ředitelem závodu Střední Morava

Zástupce ve věcech technických: [REDACTED], vedoucí provozu Zlín,

adresa: Tečovská 1109, 763 02 Zlín

kontakt: 577 102 893

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

a

2. GasNet, s.r.o.

se sídlem: Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem

zapsaná: v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 23083

IČ: 27295567

DIČ: CZ27295567

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

zastoupena na základě plné moci společností:

GridServices, s.r.o.

se sídlem: Plynářská 499/1, Zábřovice, 602 00 Brno

zapsaná: v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 57165

IČ: 27935311

DIČ: CZ27935311

zastoupena na základě plných mocí:

[REDACTED], vedoucí přípravy staveb Morava – jih

[REDACTED], technikem přípravy staveb

[REDACTED], technikem majetkoprávní podpory

(dále jen „**budoucí nájemce**“ nebo „**budoucí oprávněný**“)

uzavírají níže uvedeného data tuto smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

1. Budoucí pronajímatel a budoucí povinný prohlašuje, že na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zákonem 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, má právo hospodařit s majetkem státu, a to mj. s pozemky:

- **parc. č. 1513/2** o výměře 20279 m² – ostatní plocha,

- **parc. č. 1513/1** o výměře 274455 m² – vodní plocha,

- **parc. č. 1513/4** o výměře 9785 m² – ostatní plocha,

vše v katastrálním území Kvasice, obec Kvasice, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Kroměříž, na LV č. 160 pro katastrální území a obec Kvasice.

2. Budoucí pronajímatel a budoucí povinný souhlasí s umístěním stavby „**Reko VTL Kvasice – nadzemní přechod**“ (dále jen „**stavba**“), na části výše uvedených pozemků, provedené podle projektové dokumentace zpracované společností RWE Distribuční služby, s.r.o., se sídlem Plynárenská 499/1, 657 02 Brno, v souladu se souhrnným vyjádřením vydaným budoucím povinným a budoucím pronajímatelem č.j. PM046724/2014-203/Pp, ze dne 13. 11. 2014, v souladu s územním rozhodnutím č.j. Výst./248/2016 ze dne 20. 10. 2016 a za podmínek uvedených v této smlouvě.
3. Budoucí nájemce a budoucí oprávněný prohlašuje, že bude investorem a současně vlastníkem i provozovatelem stavby.
4. Budoucí pronajímatel a budoucí povinný souhlasí s tím, že budoucí nájemce a budoucí oprávněný zřídí na pozemcích uvedených v odst. 1 tohoto článku na dobu neurčitou služebnost ke stavbě uvedené v odstavci 2, a to za podmínek uvedených v článku III. této smlouvy. Budoucí oprávněný a budoucí nájemce bere na vědomí, že po dobu provádění stavby, tj. od předání staveniště stavby (až do doby dokončení stavby a následného majetkoprávního vypořádání bude mezi nimi uzavřena nájemní smlouva dle článku II. této smlouvy.
5. V rámci provádění stavby budou dotčeny následující pozemky budoucího povinného a budoucího pronajímatele:
 - **parc. č. 1513/2** o výměře 20279 m² – ostatní plocha,
 - **parc. č. 1513/1** o výměře 274455 m² – vodní plocha,
 - **parc. č. 1513/4** o výměře 9785 m² – ostatní plocha,

vše v katastrálním území Kvasice, obec Kvasice, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Kroměříž, na LV č. 160 pro katastrální území a obec Kvasice.

6. Smluvní strany se tímto dohodly, že:
 - a) po vydání územního rozhodnutí s účinností ode dne předání staveniště spolu uzavřou nájemní smlouvu na dobu určitou, a to do doby dokončení stavby a následného majetkoprávního vypořádání. Podstatné náležitosti nájemní smlouvy jsou uvedeny v čl. II, této smlouvy. Současně budoucí pronajímatel a budoucí povinný souhlasí se vstupem a vjezdem na tyto pozemky v přípravném období stavby pro zaměstnance budoucího nájemce a budoucího oprávněného a zaměstnance příslušného zhotovitele stavby;
 - b) do 90 dnů po vypracování geometrického plánu pro vyznačení služebnosti (věcného břemene) na náklady budoucího oprávněného, ale nejpozději do 12 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu, uzavřou smluvní strany, na písemnou výzvu budoucího oprávněného, smlouvu o zřízení služebnosti, spočívající v povinnosti povinného strpět a v právu oprávněného na části pozemků zřídit a provozovat plynárenské zařízení a v právu vstupovat a vjíždět na výše uvedené pozemky v souvislosti se zřizováním, stavebními úpravami, opravami a provozováním distribuční soustavy, za podmínek stanovených v souhrnném vyjádření a podmínek uvedených v této smlouvě;
 - c) smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že budoucí nájemce a budoucí oprávněný neoznámí ve smluveném termínu předání staveniště v souladu s čl. II. odst. 3 této smlouvy nebo nevyzve budoucího pronajímatele a budoucího povinného k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti ve lhůtě uvedené v čl. I odst. 6 písm. b), je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši specifikované v článku IV. odst. 1 této smlouvy.

II.

Podstatné náležitosti budoucí nájemní smlouvy

1. Předmětem nájmu jsou části pozemků, a to:
 - **parc. č. 1513/2** o výměře 20279 m² – ostatní plocha, zábor pozemku **137,1 m²** (z toho trvalý zábor 113,1 m²),
 - **parc. č. 1513/1** o výměře 274455 m² – vodní plocha, zábor pozemku **661,2 m²** (z toho trvalý zábor 661,2 m²),
 - **parc. č. 1513/4** o výměře 9785 m² – ostatní plocha, zábor pozemku **101,9 m²** (z toho trvalý zábor 101,9 m²),**vše v katastrálním území Kvasice, obec Kvasice**, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Kroměříž, na LV č. 160 pro katastrální území a obec Kvasice.

Účelem nájmu je provedení stavby specifikované v čl. I. této smlouvy, a to na pozemcích, uvedených v odst. 1 tohoto článku (dále jen „**nemovitost**“ či „**předmět nájmu**“).

2. Pronajímatel předává a nájemce přebírá do nájmu nemovitost uvedenou v odst. 1 ve stavu, jak stojí a leží.
3. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou s účinností ode dne předání staveniště stavby do doby dokončení stavby a následného majetkoprávního vypořádání formou služebnosti, maximálně však na dobu pěti let. O datu předání staveniště bude pronajímatel informován nájemcem písemně, a to nejpozději deset dnů předem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy a současně i na adresu příslušného provozu, která je uvedena v hlavičce této smlouvy. Nájem předmětu nájmu končí dnem zápisu práva služebnosti do katastru nemovitostí, nejpozději 5 let po podpisu nájemní smlouvy.
4. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen umožnit pronajímateli na pronajaté nemovitosti provádění, bez jakéhokoliv omezení, činnosti správce toku dle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění a vyhlášky č. 470/2001 Sb., v platném znění.
5. 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.
6. Výše nájemného je stanovena v [REDACTED]
7. Nájemné bude fakturováno v jedné splátce do 15 dnů po účinnosti nájemní smlouvy, v poměrné výši ročního nájmu kalendářního roku, v němž nájem probíhá. V následujícím roku bude nájemné účtováno do konce měsíce ledna na celý kalendářní rok předem. Tento den je dnem zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 30 denní a splátka je uhrazena dnem připsání finanční částky, ve výši celé splátky, na účet pronajímatele.
8. V případě prodlení nájemce 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.
9. Budoucí 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.
10. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu pouze k účelům dohodnutým v této smlouvě,
 - b) způsobí-li pronajímateli na předmětu nájmu škodu, tuto škodu neprodleně nahradit,
 - c) umožnit pronajímateli provádět kontrolu předmětu nájmu a umožnit jeho zaměstnancům nebo jim smluvně vázaným osobám přístup na pozemek či pozemky pronajímatele i přes pozemky, které jsou předmětem nájmu,
 - d) uklízet odpadky a vlastní odpad vzniklý ze stavební činnosti v prostoru předmětu nájmu a nejbližším okolí,
 - e) udržovat stavbu v řádném stavu v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými pronajímatelem k projektové dokumentaci a ve vyjádření ze strany pronajímatele ze dne 13. 11. 2014 , č.j. **PM046724/2014-203/Pp**,
 - f) po ukončení stavby na pozemcích pronajímatele uvede stavbou dotčené pozemky do původního stavu, případně provede finanční vyrovnání dle dohody stran,
 - g) dodržovat podmínky stanovené v povodňovém a havarijním plánu stavby, pokud tak bylo stanoveno v souhrnném vyjádření správce toku.
11. Podmínky, které nejsou v této smlouvě výslovně upraveny, se řídí příslušnou obecně platnou právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku.

III.

Podstatné náležitosti budoucí smlouvy o zřízení služebnosti

1. Předmět smlouvy

Povinný touto smlouvou zřizuje oprávněnému úplatně služebnost, k částem pozemků:

- **parc. č. 1513/2** o výměře 20279 m² – ostatní plocha,
- **parc. č. 1513/1** o výměře 274455 m² – vodní plocha,
- **parc. č. 1513/4** o výměře 9785 m² – ostatní plocha,

vše v katastrálním území Kvasice, obec Kvasice, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Kroměříž, na LV č. 160 pro katastrální území a obec Kvasice,

jehož rozsah včetně ochranného pásma je vyznačen v geometrickém plánu pro vyznačení služebnosti (věcného břemene). Geometrický plán s vyznačením rozsahu služebnosti je součástí každého vyhotovení smlouvy o zřízení služebnosti.

2. Služebnost spočívá:

- 2.1 V povinnosti povinného strpět na svých pozemcích zřízení a provozování stavby „**Reko VTL Kvasice – nadzemní přechod**“ (specifikované v čl. I. této smlouvy) provedené podle schválené projektové dokumentace, jakož i vstup a vjezd oprávněného nebo jím pověřených fyzických či právnických osob na shora uvedené pozemky v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním distribuční soustavy.
- 2.2 O provádění rozsáhlejších oprav stavby, které musí povinný strpět, je povinen oprávněný povinného předem písemně informovat na adresu provozu povinného, která je uvedena v hlavičce této smlouvy a je povinen dohodnout se o způsobu její ochrany.
- 2.3 V případě, že dojde ke změně povinného, vstupuje tento nový subjekt do všech věcných oprávnění a povinností svého předchůdce stanovených touto smlouvou. V případě, že budoucí oprávněný převede plynárenské zařízení na jiného vlastníka, je povinen tuto skutečnost oznámit budoucímu povinnému. Povinnost strpět služebnost pro budoucího oprávněného přechází na každého dalšího vlastníka dotčených pozemků či jeho právního nástupce.
- 2.4 Oprávněný služebnost přijímá a povinný je povinen ji strpět, není však omezen v provádění běžné údržby toku. Pojezdy těžkou dopravní a mechanizační technikou při opravě dna, břehů a těžbě nánosů v korytě toku v místech uložení plynovodu jsou možné za podmínek zákona č. 458/2000 Sb. Služebnost bude zřízena na dobu neurčitou s tím, že s výkonem práv ze služebnosti a tomu odpovídající povinnosti vyplývající ze smlouvy o zřízení služebnosti, bude započato dnem vkladu služebnosti do katastru nemovitostí. Služebnost zanikne se zánikem stavby, a nebo v případě, že stavba (zařízení) již nebude sloužit potřebám oprávněné osoby s tím, že přechodnou nemožností výkonu práv služebnost nezaniká. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si veškerou potřebnou součinnost pro výmaz služebnosti z katastru nemovitostí.

3. Úhrada za zřízení služebnosti

- 3.1. Služebnost se zřizuje úplatně za jednorázovou náhradu, která bude zjištěna podle platných cenových předpisů v den uzavření smlouvy o zřízení služebnosti (v současné době ve smyslu § 16b zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění, a to výnosovou metodou, jako pětinašobek ročního užítku (nájemného). Roční užitek je stanoven analogicky dle cenové mapy pronájmu pozemků povinného v Kč za 1 m² a rok, vynásobeného rozsahem služebnosti včetně ochranného pásma dle GP. K úhradě za zřízení služebnosti bude připočtena příslušná sazba DPH.
- 3.2. Úhradu za zřízení služebnosti poukáže oprávněný povinnému na účet uvedený v záhlaví této smlouvy na základě daňového dokladu, který zašle povinný oprávněnému bezprostředně po podpisu smlouvy o zřízení služebnosti. Přílohou daňového dokladu bude kopie oboustranně podepsané smlouvy o zřízení služebnosti. Splatnost faktury je 30 dnů ode dne doručení faktury a částka za zřízení služebnosti je uhrazena dnem jejího připsání na účet povinného. Úhrada za zřízení služebnosti musí být provedena v době splatnosti faktury před podáním návrhu na vklad do

katastru nemovitostí. V případě prodlení s úhradou splátky se sjednává smluvní pokuta za každý den prodlení ve výši 0,01% za každý den prodlení. Po zaplacení úhrady za zřízení služebnosti připojí povinný k této smlouvě potvrzení o provedení úhrady, které se stane součástí smlouvy.

- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že adresa pro doručování daňových dokladů je GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem. Toto ustanovení upravuje pouze adresu k doručení daňových dokladů a nejsou jim dotčeny náležitosti daňového dokladu, zejména tzv. „fakturační adresy“ vyznačené na daňovém dokladu.
- 3.4. Náklady spojené s vypracováním smlouvy, vyhotovením geometrického plánu pro vyznačení služebnosti (věcného břemene) včetně ochranného pásma, zápisem do katastru nemovitostí a další náklady související, jdou k tíži oprávněného.

4. Práva a povinnosti smluvních stran a odpovědnost za škody

- 4.1. V případě, že oprávněný způsobí na majetku povinného škodu, je oprávněný povinen tuto škodu na své náklady odstranit. Pokud nelze škodu naturálním způsobem odstranit je povinen ji uhradit v plné výši bez zbytečného odkladu. Odpovědnost budoucího oprávněného za případné škody způsobené budoucímu povinnému na shora uvedených pozemcích provozováním, prováděním oprav, kontrol nebo odstraňováním předmětné stavby se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 4.2. Oprávněný se zavazuje oznámit budoucímu povinnému každý vstup na dotčené pozemky, a to nejméně 5 dnů předem písemným oznámením na adresu provozu povinného, která je uvedena v hlavičce této smlouvy, dále šetřit co nejvíce práva a majetek budoucího povinného, uvést na vlastní náklady dotčený pozemek do původního či náležitého stavu po provedení prací. Veškeré činnosti prováděné v rozsahu sjednané služebnosti je oprávněný povinen provádět v souladu se zásadou přiměřenosti.
- 4.3. Oprávněný je povinen provést, provozovat a udržovat stavbu v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými správcem toku k projektové dokumentaci a technologii provádění stavby.
- 4.4. 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 vedení (provést přeložku), zavazují se smluvní strany vstoupit do jednání, kterým by dále vymezily vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s touto úpravou, zejména pak otázky spojené s úhradou za realizaci takové přeložky. 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 vodohospodářských úprav vedoucích ke zlepšení odtokových poměrů dotčeného vodního toku na pozemcích, na nichž je vedení umístěno, nebo na pozemcích nacházejících se v blízkosti dotčeného vodního toku. Povinný se zavazuje v první řadě využít takových technických řešení, které potřebu přeložky nevyvolají.
- 4.5. Oprávněný se zavazuje udržovat břehový porost, který se nachází v ochranném pásmu vodního toku Morava. Při úpravě břehového porostu odstraňovat na své náklady nevyužitelnou dřevní hmotu a dřevní hmotu ekonomicky využitelnou předat správci toku. O této činnosti předem informovat vedoucího provozu PM Zlín.
- 4.6. Náklady spojené s běžným udržováním služebných pozemků ponese budoucí povinný.

5. Vznik a zánik služebnosti a vklad do katastru nemovitostí

- 5.1. Služebnost podle této smlouvy nabude oprávněný dnem vkladu služebnosti do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vznikají na základě rozhodnutí o jeho povolení vkladu k okamžiku, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Účastníci smlouvy berou na vědomí, že uzavřením smlouvy jsou svými projevy vázáni.
- 5.2. Návrh na vklad služebnosti podá v zastoupení účastníků smlouvy příslušnému Katastrálnímu úřadu oprávněný, a to do 30 dnů ode dne doručení smlouvy o zřízení služebnosti s připojeným potvrzením o uhrazení úhrady za zřízení služebnosti. Povinný se zavazuje oprávněnému smlouvu doručit do 15 dnů od přijetí úhrady. Za tímto účelem uděluje povinný oprávněnému plnou moc k podání návrhu na vklad služebnosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- 5.3. Náklady spojené s vyhotovením této smlouvy, geometrického plánu a náklady spojené se správním poplatkem na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit oprávněný.

IV.**Závěrečná ustanovení**

1. V případě porušení podmínek smlouvy, je budoucí nájemce a budoucí oprávněný povinen za každé prokázané porušení smlouvy zaplatit budoucímu pronajímateli a budoucímu povinnému smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, a to nezávisle na tom, zda vznikla budoucímu pronajímateli a budoucímu povinnému jakákoliv škoda.
2. Smluvní strany se dohodly, že vyloučí použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku, tedy že nárok na náhradu škody není dotčen smluvní pokutami sjednanými v této smlouvě. Povinnost zaplatit smluvní pokutu může vzniknout i opakovaně, její celková výše není omezena.
3. Vzájemné vztahy smluvních stran, které nejsou ve smlouvě přímo upraveny, budou se řídit právním režimem občanského zákoníku.
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. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran.
6. Smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních, přičemž budoucí povinný obdrží tři a budoucí oprávněný dvě vyhotovení smlouvy.
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. Budoucí oprávněný je dále srozuměn s tím, že budoucí povinný je současně povinen v případě splnění zákonných podmínek pro zveřejnění 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. Zveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí budoucí povinný.

V Uherském Hradišti dne

V dne

Budoucí pronajímatel a budoucí povinný***Budoucí nájemce a budoucí oprávněný***

.....
[redacted]
ředitel závodu Střední Morava
pověřený k podpisu smlouvy

.....
[redacted]
vedoucí přípravy staveb Brno

.....
[redacted]
technik majetkoprávní podpory

.....
[redacted]
technik přípravy staveb