

Nájemní smlouva a smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti inženýrské sítě

uzavřená dle ust. § 2201 a násl., dále ust. § 1785 a ust. 1267 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, Veverří, 602 00 Brno

IČO: 70890013

DIC: CZ70890013

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno – venkov

Číslo účtu: 29639641/0100

Zastoupený: MVDr. Václavem Gargulákem, generálním ředitelem

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

a

Česká republika – Ředitelství vodních cest ČR, organizační složka státu zřízená Ministerstvem dopravy České republiky, a to Rozhodnutím ministra dopravy a spojů České republiky č. 849/98-KM ze dne 12. 3. 1998 (Zřizovací listina č. 849/98-KM ze dne 12. 3. 1998, ve znění Dodatků č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 a 12)

Sídlo: nábrž. L. Svobody 1222/2, 110 15 Praha 1

IČO: 67981801

Zastoupené: Ing. Lubomírem Fojtů, ředitelem

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

I.

Úvodní ustanovení

1. Budoucí oprávněný je organizační složkou státu, zřízenou rozhodnutím ministra dopravy a spojů České republiky č. 849/98-KM ze dne 12. března 1998. Předmětem činnosti budoucího oprávněného je mimo jiné zabezpečení přípravy a realizace výstavby a modernizace součástí dopravně významných vodních cest (dále jen „vodní cesty“) a dalších staveb nutných pro provoz na vodních cestách a pro jejich správu a údržbu a pořizování dalšího majetku nutného pro správu a údržbu vodních cest a dále zabezpečení správy, údržby a oprav nově zřízených součástí vodních cest a dalšího majetku, nutného pro provoz na nich a pro jejich správu a údržbu. V rámci svého předmětu činnosti plní budoucí oprávněný mimo jiné též úkoly k zabezpečení realizace rozvoje a modernizace vodních cest v souladu se schválenou Dopravní politikou České republiky.
2. Budoucí oprávněný je investorem a budoucím provozovatelem stavby „Zvyšování přístavní kapacity přístavišť BK - Přístaviště Strážnice“ představující veřejnou infrastrukturu vodní cesty.
3. Budoucí povinný je s účinností od 1. 1. 2001 státním podnikem zřízeným na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích. Budoucí povinný je podle ustanovení zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 178/2012 Sb., správcem významného vodního toku Morava a významného vodního toku Plavební kanál Petrov-Veselí n. M. (Bařův kanál). Současně je správcem povodí Moravy a povodí Bařova kanálu a má podle zákona č. 305/2000 Sb. a zákona č. 77/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem státu. Dále je správcem dopravně významné vodní cesty, vymezené zákonem č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, vedené vodním tokem vodním tokem Morava, vč. Bařova kanálu. Předmětem činnosti budoucího povinného je mimo jiné výkon správy povodí včetně výkonu správy jemu svěřených vodních toků a dále podnikání v rozsahu dle Zakládací listiny a Statutu, jakož i další činnosti, mezi které patří i nakládání s majetkem státu, se kterým má právo hospodařit.

Číslo smlouvy strany povinné: 2150/2022-SML

Číslo smlouvy strany oprávněné: S/ŘVC/140/P/INOM/2022

4. 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 nemovitými věcmi:

- pozemky
 - parc. č. 3019/2, vodní plocha,
 - parc. č. 3019/3, zastavěná plocha a nádvoří,
 - parc. č. 3019/7, vodní plocha, a
 - parc. č. 3019/15, zastavěná plocha a nádvoří,
- zapsanými v katastrálním území Strážnice na Moravě, obec Strážnice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Hodonín, na LV budoucího povinného č. 209,

(dále jen „**předmětné nemovité věci**“).

5. Budoucí oprávněný má zájem vybudovat stavbu dle schválené projektové dokumentace „**Zvyšování přístavní kapacity přístavišť BK - Přístaviště Strážnice**“, jejíž charakteristika je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších novel (dále též jen „**Stavba**“) a v rámci Stavby vybudovat na částech předmětných nemovitých věcí liniovou stavbu – PS 02 Rozvody vody (dále též jen „**Vodovod**“).

6. Budoucí povinný **souhlasí s umístěním Vodovodu na částech předmětných nemovitých věcí** pro účely územního a stavebního řízení, a to za podmínek uvedených v této smlouvě a v souhrnném souhlasném vyjádření správce povodí a správce vodního toku č.j. PM-24355/2022/5203/Mi ze dne 28. 6. 2022 a č. j.: PM-3159/2022/5203/Mi ze dne 30. 6. 2022.

7. Smluvní strany se tímto dohodly, že:

- a) Budoucí povinný souhlasí se vstupem na **předmětné nemovité věci** v přípravném období Stavby pro zaměstnance budoucího oprávněného a zaměstnance jím pověřené dodavatelské organizace;
- b) Zahájení stavebních prací je třeba 14 dní dopředu písemně oznámit vedoucímu provozu Veselí nad Moravou Povodí Moravy, s.p., na adresu budoucího povinného uvedenou v záhlaví smlouvy, případně elektronicky na adresu podatelna@pmo.cz, případně do datové schránky budoucího povinného;
- c) Do 90 dnů po zaměření Stavby a vypracování geometrického plánu, ale nejpozději do 12 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu či nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, uzavřou smluvní strany na výzvu budoucího oprávněného smlouvu o zřízení služebnosti in rem ve prospěch panujících pozemků:
 - parc. č. 3117/2, v k. ú. Strážnice na Moravě,
 - parc. č. 3119/2, v k. ú. Strážnice na Moravě,
 - parc. č. 3119/6, v k. ú. Strážnice na Moravě,
 - parc. č. 3113/3, v k. ú. Strážnice na Moravě,
 - parc. č. 3115/2, v k. ú. Strážnice na Moravě, a
 - parc. č. 3116/2, v k. ú. Strážnice na Moravě

vše zapsáno na příslušných listech vlastnictví vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín (dále jen „**Panující pozemky**“), přičemž služebnost bude spočívat v právu umístění Vodovodu na pozemcích uvedených v čl. I odst. 4, s podstatnými náležitostmi uvedenými v článku II. 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 5.000 Kč;

- d) Realizací Vodovodu na předmětných pozemcích nevznikne žádný hmotný majetek, který by budoucí povinný převzal do své správy.

II. Nájemní smlouva

Smluvní strany uzavírají nájemní smlouvu ke Stavbou Vodovodu dotčeným částem předmětných nemovitých věcí v tomto znění:

1. Předmět nájmu

- 1.1. Předmětem nájmu jsou následující části předmětných nemovitých věcí specifikovaných v čl. I odst. 4 výše:

- část pozemku parc. č. 3019/2, v rozsahu záboru 3 m²,
- část pozemku parc. č. 3019/3 v rozsahu záboru 1 m²,
- část pozemku parc. č. 3019/7 v rozsahu záboru 8 m²,
- část pozemku parc. č. 3019/15 v rozsahu záboru 8 m²,

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

Celková výměra předmětu nájmu činí 20 m².

- 1.2. Účelem nájmu je provedení Vodovodu dle schválené projektové dokumentace „Přístaviště Strážnice“, na předmětu nájmu.
- 1.3. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání na sjednanou dobu za dohodnutou výši nájemného 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 nájemní smlouvy do dokončení Stavby „Přístaviště Strážnice“ a následného majetkoprávního vypořádání, tj. do dne vkladu služebnosti inženýrské sítě do katastru nemovitostí v případě, že stavbou dojde k trvalému zastavení předmětu nájmu, 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 zhotoviteli Stavby. Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 5 pracovních dnů od protokolárního předání staveniště tuto skutečnost prokazatelně oznámí závodu Střední Morava Povodí Moravy, s.p., email podatelna@pmo.cz, za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného.
- 2.3. V případě, že v době vzniku nájmu dle této smlouvy bude mít nájemce k předmětu nájmu nebo jeho části již užívací právo, například na základě jiné nájemní smlouvy (dále jen „**Jiné užívací právo**“), nemá pronajímatel po dobu trvání Jiného užívacího práva právo na nájemné dle této smlouvy za užívání předmětu nájmu v rozsahu Jiného užívacího práva, a v takovém případě nebude pronajímatel nájemci nájemné dle této smlouvy ani účtovat. Tím není dotčeno právo pronajímatele na nájemné dle této smlouvy za užívání té části předmětu nájmu, na níž se Jiné užívací právo nevztahuje.
- 2.4. 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 ve výši ceny obvyklé, a to v souladu s cenovou mapou nájemného pozemků pronajímatele platnou pro kalendářní rok, v němž je smlouva uzavírána. (Aktuálně je výše nájemného stanovena na částku [REDACTED] Kč/m² a rok). Minimální výše fakturovaného nájemného činí 1.000 Kč.

Číslo smlouvy strany povinné: 2150/2022-SML

Číslo smlouvy strany oprávněné: S/ŘVC/140/P/INOM/2022

- 3.2. Nájemné bude fakturováno v jedné splátce do 15 dnů po protokolárním předání staveniště, v poměrné výši ročního nájemného kalendářního roku, v němž nájem probíhá, přičemž minimální výše fakturovaného nájemného za 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 zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 14 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 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. Sjednává se úrok z prodloužení v dohodnuté výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
- 3.5. V případě, že ke konečnému majetkoprávnímu vypořádání Vodovodu dle odd. III odst. 1 smlouvy dojde po uplynutí 5 let od uzavření nájmní 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 nájmní smlouvy do uzavření smlouvy o konečném majetkoprávním vypořádání s vlastníkem Vodovodu. Základem pro výpočet výše peněžitého plnění bude nájemné dle odst. 3.1.

4. Povinnosti nájemce

4.1. Nájemce je povinen:

- a) nejpozději do 5 pracovních dnů od protokolárního předání staveniště tuto skutečnost prokazatelně oznámit 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 jím pověřeným 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 nájmu 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. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu postoupit na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5. Další ujednání

- 5.1. V případě porušení podmínek smlouvy je nájemce povinen za každé prokázané porušení smlouvy zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5000 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 inženýrské sítě

1. Smluvní strany se dohodly, že smlouva o zřízení služebnosti inženýrské sítě bude uzavřena v případě trvalého zastavění pozemků uvedených v čl. I odst. 4 Vodovodem.
2. Smluvní strany se dohodly, že do 90 dnů po zaměření Vodovodu a vypracování geometrického plánu, ale nejpozději do 12 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu či nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu „Zvyšování přístavní kapacity přístavišť BK - Přístaviště Strážnice“, uzavřou na výzvu budoucího oprávněného smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě in rem, spočívající v:
 - **v povinnosti každého vlastníka** předmětných nemovitých věcí, budou-li **zastavěny Vodovodem zbudovaným dle PD „Přístaviště Strážnice“** (bude upřesněno dle geodetického zaměření stavby přístaviště) **střpět ve prospěch každého vlastníka Panujících pozemků (které jsou momentálně v příslušnosti hospodařit budoucího oprávněného)**
 - a) umístění a provozování Vodovodu na předmětných nemovitých věcech,
 - b) umožnit každému vlastníkovi Panujících pozemků, případně jeho zaměstnancům, popř. pověřeným osobám, vstup a vjezd na předmětné nemovité věci za účelem provádění údržby a oprav Vodovodu;Rozsah služebnosti bude stanoven rozsahem geodetického zaměření stavby na předmětných nemovitých věcech.
3. V případech, kdy vodoprávní úřad, povodňový orgán nebo jiný příslušný orgán státní správy rozhodne o takové úpravě předmětných nemovitých věcí, která bude mít za následek povinnost přemístit Vodovod nebo její část (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 povinnosti 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 pozemku/cích, na němž je stavba umístěna, nebo se nachází v blízkosti vodního toku.
4. Jednorázová náhrada za služebnost bude stanovena dohodou, a to v souladu s aktuálními interními pravidly budoucího povinného ke dni uzavření smlouvy o zřízení služebnosti. Dle aktuálních interních pravidel je náhrada stanovena cenovým předpisem budoucího povinného, který určuje cenu za 1 m². Výše náhrady za služebnost je tedy stanovena jako násobek ceny za 1 m² dle cenového předpisu budoucího povinného, platného pro kalendářní rok, v němž bude smlouva uzavírána, a rozsahu služebnosti dle geometrického plánu. Minimální výše jednorázové

Číslo smlouvy strany povinné: 2150/2022-SML
Číslo smlouvy strany oprávněné: S/ŘVC/140/P/INOM/2022

náhrady za zřízení služebnosti činí 5.000 Kč. K náhradě za zřízení služebnosti bude připočtena příslušná sazba DPH.

- Hodnotu služebnosti poukáže budoucí oprávněný ze služebnosti budoucímu povinnému po uzavření smlouvy, ale před zápisem vkladu práva služebnosti do katastru nemovitostí, a to na základě daňového dokladu vystaveného budoucím povinným ve lhůtě splatnosti 14 dnů od vystavení. Doručovací adresou budoucího povinného je adresa sídla uvedená v úvodu smlouvy.
- V případě, že Vodovodem nebudou trvale zastavěny pozemky uvedené v čl. I odst. 4 této smlouvy, závazek k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě se ruší od samého počátku. Budoucí oprávněný se zavazuje neprodleně informovat budoucího povinného, jakmile se o této skutečnosti dozví.

IV.

Závěrečná ustanovení

- Práva neupravená touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.
- Budoucí oprávněný je srozuměn s tím, že 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 budoucí povinný. Budoucí povinný má právo tuto smlouvu zveřejnit rovněž v pochybnostech o tom, zda tato smlouva zveřejnění podléhá či nikoliv. Budoucí povinný současně upozorňuje budoucího oprávněného, že v souladu s ust. § 6 zákona o registru smluv nabývá smlouva účinnosti dnem uveřejnění, o čemž budou strany informovány.
- Smluvní strany prohlašují, že veškerá plnění odpovídající předmětu této smlouvy, poskytnutá ode dne jejího uzavření do dne její účinnosti, se považují za plnění poskytnutá podle této smlouvy.
- 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.
- Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě smluvních stran, učiněné písemnou formou v podobě vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- Náklady s geometrickým zaměřením, 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 budoucího oprávněného.
- Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, přičemž budoucí povinný obdrží dvě vyhotovení a budoucí oprávněný jedno vyhotovení.
- 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.

V Brně dne 5. 9. 2022

V Praze dne 17. 8. 2022

Za budoucího povinného:

Za budoucího oprávněného:

.....
MVDr. Václav Gargulák
generální ředitel

.....
Ing. Lubomír Fojtů
ředitel