

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, Veveří, 602 00 Brno
IČ: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: [REDAKCE]
Číslo účtu: [REDAKCE]
Statutární zástupce: RNDr. Jan Hodovský, generální ředitel s.p.
Zastoupený: [REDAKCE]
[REDAKCE]

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

a

Obec Bohdalice-Pavlovice
Sídlo: Bohdalice 125, 683 41 Bohdalice-Pavlovice
IČ: 00291641
DIČ: CZ00291641
Bankovní spojení: ...
Číslo účtu: ...
Zastoupená: Vlastimilem Rožnovským, starostou obce
(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. 2663** o výměře 4505 m² – druh pozemku – vodní plocha,
- **parc. č. 1010/31** o výměře 1976 m² – druh pozemku – vodní plocha,
- **parc. č. 1011/8** o výměře 264 m² – druh pozemku – vodní plocha,
- **parc. č. 96/2** o výměře 31 m² – druh pozemku – vodní plocha,
- **parc. č. 1010/3** o výměře 132 m² – druh pozemku – vodní plocha,
- **parc. č. 1010/2** o výměře 376 m² – druh pozemku – vodní plocha,
- **parc. č. 96/1** o výměře 2580 m² – druh pozemku – vodní plocha,

v katastrálním území Bohdalice, obec Bohdalice-Pavlovice, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Vyškov, na LV č. 1033 (dále jen „**předmětné pozemky**“).

2. Budoucí oprávněný má zájem vybudovat na částech předmětných pozemků budoucího povinného stavbu uložení hlavního řadu splaškové kanalizace, zatrubnění toku, zpevněné plochy, spojné šachty a umístění 22 ks odbočení pro kanalizační přípojky (dále jen „**stavba**“) dle schválené projektové dokumentace „**Splašková kanalizace Bohdalice**“, 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. PM015285/2016-203/Ko, ze dne 8. 4. 2014 správce povodí a správce vodního toku Bohdalický potok.
4. Smluvní strany se tímto dohodly, že:
- budoucí povinný souhlasí se vstupem na **předmětné pozemky** v přípravném období stavby pro zaměstnance budoucího oprávněného a zaměstnance pověřené dodavatelské organizace,
 - předáním staveniště přísluší budoucímu povinnému, jako pronajímateli, nájem za užívání pozemků v rozsahu dočasných i trvalých záborů pozemků během trvání stavby, pokud nebude budoucím povinným stanoveno jinak; zahájení stavebních prací je třeba 14 dní dopředu písemně oznámit vedoucímu provozu PM Zlín [REDAKCE].
 - do 60 dnů po zaměření stavby a vypracování geometrického plánu, ale před kolaudací stavby, uzavřou smluvní strany, na výzvu budoucího oprávněného, jako nájemce, smlouvu o zřízení služebnosti spočívající v právu umístění stavby do **předmětných pozemků**, s podstatnými náležitostmi uvedenými v článku III. této smlouvy; budoucí oprávněný se zavazuje vyzvat budoucího povinného k uzavření smlouvy o zřízení 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 o zřízení služebnosti ve výše uvedené lhůtě, je budoucí povinný oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč.
 - realizací stavby na předmětných pozemcích nevznikne žádný hmotný majetek, který by pronajímatel převzal do své správy.

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.** 2663, druh pozemku vodní plocha, v k. ú. Bohdalice, dočasný zábor 538 m² (z toho trvalý zábor 538 m²),
- **parc. č.** 1010/31, druh pozemku vodní plocha, v k. ú. Bohdalice, dočasný zábor 297 m² (z toho trvalý zábor 297 m²),
- **parc. č.** 1011/8, druh pozemku vodní plocha, v k. ú. Bohdalice, dočasný zábor 17 m² (z toho trvalý zábor 17 m²),
- **parc. č.** 96/2, druh pozemku vodní plocha, v k. ú. Bohdalice, dočasný zábor 13 m² (z toho trvalý zábor 13 m²),
- **parc. č.** 1010/3, druh pozemku vodní plocha, v k. ú. Bohdalice, dočasný zábor 54 m² (z toho trvalý zábor 54 m²),
- **parc. č.** 1010/2, druh pozemku vodní plocha, v k. ú. Bohdalice, dočasný zábor 87 m² (z toho trvalý zábor 87 m²),
- **parc. č.** 96/1, druh pozemku vodní plocha, v k. ú. Bohdalice, dočasný zábor 21 m² (z toho trvalý zábor 21 m²),

kteří jsou vyznačeny na situačním snímku tvořícího nedílnou přílohu této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“). Celková výměra předmětu nájmu činí **1027 m²**.

- 1.2. Účelem nájmu je provedení stavby uložení hlavního řadu splaškové kanalizace, zatrubnění toku, zpevněné plochy, spojné šachty a umístění 22 ks odbočení pro kanalizační přípojky, dle schválené projektové dokumentace „Splašková kanalizace Bohdalice“, 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 dokončení stavby a následného majetkoprávního vypořádání, tj. do dne vkladu práva věcného břemene (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 Střední Morava Povodí Moravy, s.p., tel. 572 552 716 kl. 214, za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného.
- 2.3. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení užití § 2230 občanského zákoníku o konkludentním prodloužení nájmu.

3. Cena nájmu

- 3.1. Výše nájemného je stanovena [REDACTED]
- 3.2. Nájem bude fakturován v jedné splátce do 15 dnů po účinnosti smlouvy, v poměrné výši ročního nájmu kalendářního roku, v němž nájem probíhá. V následujícím 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. 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-ti dnů ode dne, ve kterém bude pronajímateli doručeno oznámení příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu práva věcného břemene do katastru nemovitostí, a to pouze v tom případě, že výše přeplatku bude vyšší než 100,- Kč. V opačném případě se smluvní strany dohodly, že přeplatek nájemného bude použit na úhradu nákladů spojených s vypracováním této smlouvy.
- 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.
- 3.6. V případě, že ke konečnému majetkoprávnímu vypořádání stavby dle odd. III odst. 1 smlouvy dojde po uplynutí 5 let od uzavření nájemní 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

nájemní smlouvy do uzavření smlouvy o konečném majetkoprávním vypořádání s vlastníkem stavby. Základem pro výpočet výše peněžitého plnění bude obvyklé nájemné za užívání pozemků.

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 Střední Morava Povodí Moravy, s.p., za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného (E-mail: sekretariatzsm@pmo.cz, tel. 572552716),
- 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) 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 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,- 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 60 dnů po zaměření stavby a vypracování geometrického plánu, ale před kolaudací stavby, uzavřou na výzvu strany oprávněné, smlouvu o zřízení služebnosti, spočívající v:
 - **v povinnosti povinného**
 - a) strpět na předmětných pozemcích stavbu,
 - b) umožnit oprávněnému (jeho zaměstnancům, popř. pověřeným osobám) vstup a vjezd na předmětné pozemky za účelem provádění údržby a oprav 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 předmětném pozemku,
 - c) v případě významných vodohospodářských zájmů na požadavek pronajímatele přeložit stavbu na náklady oprávněného.
2. Služebnost bude zřízena úplatně, v jednorázové splátce, a to v částce, která bude zjištěna podle platných cenových předpisů, tj. zákona o oceňování majetku a jeho prováděcích vyhlášek, platných v době uzavření smlouvy, výnosovým způsobem jako pětinasobek ročního užítku (roční nájemné) ve výši obvyklé ceny. K hodnotě služebnosti bude připočtena příslušná sazba DPH platná ke dni uzavření smlouvy o zřízení služebnosti.
3. Hodnotu služebnosti použije oprávněný ze služebnosti povinnému po uzavření smlouvy, ale před zápisem vkladu práva služebnosti do katastru nemovitostí, na jeho účet na základě faktury, vystavené pronajímatelem.

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, náklady na vyhotovení listin, které vyloučí možný nárok církve či náboženské společnosti k dotčené části pozemků podle zákona č. 428/2012 Sb., 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 tři vyhotovení a budoucí oprávněný dvě 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.

Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb. , o obcích

Obec Bohdalice-Pavlovice prohlašuje, že podmínky platnosti právního jednání, uzavření smlouvy, byly podle zákona č. 128/2000 Sb. splněny.

Schváleno orgánem obce: zastupitelstvo obce Bohdalice-Pavlovice

Datum a číslo usnesení: _____ , č. _____

V Uherském Hradišti dne

V Bohdalicích dne

Za pronajímatele a budoucího povinného:

Za nájemce a budoucího oprávněného:

.....
[redacted]
[redacted]
pověřený k podpisu smlouvy

.....
Vlastimil Rožnovský
starosta obce