

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 [REDAKCE], ředitelem závodu Horní
Morava, se sídlem závodu v Olomouci, U Dětského domova 263, PSČ
772 11
IČO: 70890013
DIČ: CZ70890013
[REDAKCE]
[REDAKCE]

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

a

Olomoucký kraj
Sídlo: Jeremenkova 1191/40a, PSČ 779 11 Olomouc
IČO: 60609460
DIČ: CZ60609460
[REDAKCE]
[REDAKCE]

Zastoupený: [REDAKCE]
[REDAKCE]
[REDAKCE]

(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) [REDACTED] m²,
- **parc. č. 1645/1**, druh pozemku vodní plocha, v **k. ú. Vysoké Žibřidovice**, zábor po dobu stavby (včetně trvalého záboru) [REDACTED] m²,
- **parc. č. 1646**, druh pozemku vodní plocha, v **k. ú. Vysoké Žibřidovice**, zábor po dobu stavby (včetně trvalého záboru) [REDACTED] m²,
- **parc. č. 2044**, druh pozemku vodní plocha, v **k. ú. Chrastice**, zábor po dobu stavby (včetně trvalého záboru) [REDACTED] m²,
- **parc. č. 3386**, druh pozemku vodní plocha, v **k. ú. Staré Město pod Králickým Sněžníkem**, zábor po dobu stavby (včetně trvalého záboru) [REDACTED] m²,
- **parc. č. 3388**, druh pozemku vodní plocha, v **k. ú. Staré Město pod Králickým Sněžníkem**, zábor po dobu stavby (včetně trvalého záboru) [REDACTED] m²,
- **parc. č. 3387**, druh pozemku vodní plocha, v **k. ú. Staré Město pod Králickým Sněžníkem**, zábor po dobu stavby (včetně trvalého záboru) [REDACTED] m²,
- **parc. č. 1030**, druh pozemku vodní plocha, v **k. ú. Stříbrnice**, zábor po dobu stavby (včetně trvalého záboru) [REDACTED] m²,

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

Celková výměra předmětu nájmu činí [REDACTED] 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 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. [REDACTED], za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného.

3. Cena nájmu

- 3.1. Výše nájemného je stanovena ve výši ceny obvyklé dle [REDACTED] 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. [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 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 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 vodohospodářských 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.
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:

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