

Nájemní smlouva a smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. a ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), a dle ust. § 25 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**energetický zákon**“)

Smluvní strany:

Povodí Moravy, s.p.

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,
oddíl A, vložka 13565

Sídlo: Dřevařská 932/11, Veverí, 602 00 Brno

IČO: 70890013

DIČ: CZ70890013

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

Číslo účtu: 29639641/0100

Zastoupený: **Ing. Marií Kutílkovou**, ředitelkou závodu Dyje, se sídlem závodu
v Náměšti nad Oslavou, Husova 760, PSČ 675 71

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

a

EG.D, a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka
8477

Sídlo: Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno,

IČO: 28085400

DIČ: CZ28085400

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxx

Zastoupená: **XXX, XXX**

Kontaktní osoba: xxxxxxxxxxxx, tel.: xxxxxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxx

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

uzavírají níže uvedeného data tuto smlouvu:

I.

1. Pronajímatele prohlašuje, že má právo hospodařit s majetkem státu na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, a to mimo jiné s pozemkem parc. č. **477/1**, vodní plocha, v katastrálním území **Dolní Kounice**, obec **Dolní Kounice**, zapsaným v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. **953** (dále jen „**předmětný pozemek**“);
2. Nájemce má zájem v rámci stavby „**D.Kounice, rozš.kNN, kVN, DTS, KAPA WOOD**“ do části předmětného pozemku uložit zemní kabelové vedení 22kV, příhradový stožár, telekomunikační síť a kabelové vedení NN (dále jen „**stavba**“), dle schválené projektové dokumentace vyhotovené společností **ELING CZ s.r.o.**, jejíž charakteristika je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.
3. Pronajímatele **souhlasí s umístěním stavby** na předmětném pozemku pro účely územního a stavebního řízení, a to za podmínek v této smlouvě sjednaných a dále specifikovaných v souhrnných vyjádřeních pronajímatele jako správce povodí a správce významného vodního toku Jihlava IDVT 10100008, č.j. **PM-2216/2023/5203/IN**, ze dne 13. 1. 2023 a **PM-28515/2023/5203/IN**, ze dne 20. 6. 2023.

4. Smluvní strany se tímto dohodly, že:

- a) pronajímatel souhlasí se vstupem zaměstnanců nájemce a nájemcem pověřených dodavatelských organizací na dotčenou část předmětného pozemku v přípravném období stavby,
- b) předáním dotčené části předmětného pozemku (staveniště) nájemci náleží pronajímateli nájemné za jeho užívání v rozsahu dočasného i trvalého záboru, pokud nebude pronajímatelem stanoveno jinak,
- 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 nájemce jako budoucího oprávněného**, smlouvu o zřízení služebnosti spočívající:
 - i. **v povinnosti budoucího povinného** strpět na předmětném pozemku podle schválené projektové dokumentace a proběhlého řízení u příslušného stavebního úřadu dokončenou stavbu a v případě potřeby umožnit budoucímu oprávněnému vstup a vjezd na předmětný pozemek k provedení oprav a údržby stavby v souladu s energetickým zákonem; rozsah služebnosti včetně ochranného pásma bude zaměřen geometrickým plánem, který se stane součástí smlouvy o zřízení služebnosti,
 - ii. **v povinnosti budoucího oprávněného:**
 - udržovat stavbu v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými správcem toku k projektové dokumentaci a technologii provádění stavby na vodním toku,
 - způsobené škody, které vzniknou v příčinné souvislosti s výkonem práva služebnosti, odstranit nebo po souhlasu budoucího povinného finančně nahradit podle právních předpisů platných v době způsobení škody.

5. Realizací stavby na předmětném pozemku nevznikne žádný hmotný majetek, který by pronajímatel jako budoucí povinný převzal do své správy.

II.

Nájemní smlouva na nemovitost

Smluvní strany se touto smlouvou dohodly na uzavření nájemní smlouvy ke stavbou dotčené části předmětného pozemku v tomto znění:

1. Předmět nájmu

- 1.1. Předmětem nájmu je část pozemku parc. č. **477/1**, vodní plocha, v katastrálním území Dolní Kounice, dočasný zábor 415 m², z toho předpokládaný trvalý zábor 236 m², která je vyznačena na situačním snímku tvořícím nedílnou **přílohu č. 1** této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“). Celková výměra předmětu nájmu činí **415 m²**.
- 1.2. Účelem nájmu je provedení stavby dle schválené projektové dokumentace na předmětu nájmu.
- 1.3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci dnem jeho protokolárního předání k dočasnému užívání na sjednanou dobu za dohodnutou výši nájemného a nájemce předmět nájmu přebírá dnem jeho protokolárního převzetí do užívání a zavazuje se pronajímateli platit řádně a včas sjednané nájemné.

2. Doba nájmu a nájemné

- 2.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne protokolárního předání předmětu nájmu nájemci do dokončení stavby a zřízení práva služebnosti, tedy do dne předcházejícího dni podání návrhu na vklad práva služebnosti do katastru nemovitostí, bude-li vklad práva proveden, maximálně však na dobu 5 let ode dne uzavření této smlouvy.
- 2.2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímateli náleží nájemné za užívání předmětu nájmu ode dne jeho protokolárního předání nájemci do dne předcházejícího dni podání návrhu na vklad práva služebnosti do katastru nemovitostí, bude-li vklad práva proveden.
- 2.3. 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 v souladu s cenovou mapou pronájmu pozemků pronajímatele platnou pro kalendářní rok, v němž je smlouva uzavírána. Výše nájemného je stanovena na částku xxx Kč/m² a rok, tedy při výměře záborů xxx m² činí celková výše nájemného **10 085 Kč** za kalendářní rok. Minimální výše nájemného činí 1 000 Kč za každý i započatý kalendářní rok.

- 3.2. Nájemné bude v prvním roce nájmu fakturováno po protokolárním předání předmětu nájmu nájemci, a to v poměrné výši ročního nájemného, minimálně však ve výši 1 000 Kč (dle ustanovení odstavce 3.1. tohoto článku). V následujících letech bude nájemné fakturováno vždy do konce měsíce dubna na celý kalendářní rok předem. Tento den je dnem zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 14 dní ode dne jejího vystavení a platba je uhrazena dnem jejího připsání na bankovní účet pronajímatele. Fakturační adresa nájemce: EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno, e-mail: **faktury@egd.cz**.
- 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 právo účtovat nájemci úrok z prodloužení ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodloužení.
- 3.5. V případě skončení nájmu zřízením práva služebnosti pronajímatel vrátí nájemci případný přeplatek nájemného do 30 dnů ode dne provedení vkladu práva služebnosti do katastru nemovitostí.
- 3.6. Pronajímatel má právo na změnu nájemného v případě změny cenových předpisů, včetně interních předpisů, majících vliv na výši nájemného nebo cen pozemků, a to ode dne účinnosti této změny.

4. Povinnosti nájemce

4.1. Nájemce je povinen:

- a) nejpozději **7 dní předem písemně oznámit zahájení stavebních prací provozu Náměšť nad Oslavou, Třebíčská 188, 675 71 Náměšť nad Oslavou, e-mail: provoznamest@pmo.cz,**
- b) nejpozději **do 5 pracovních dnů ode dne protokolárního předání předmětu nájmu tuto skutečnost písemně oznámit závodu Dyje, Husova 760, 675 71 Náměšť nad Oslavou, e-mail: ekutvarzd@pmo.cz,**
- c) dodržovat podmínky stanovené ve vyjádření, v povodňovém a havarijním plánu stavby, stejně jako dalšími podmínkami stanovenými v územním a stavebním řízení a dalšími pokyny pronajímatele,
- d) 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,
- e) při realizaci stavby provádět veškeré činnosti v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a se zásadou přiměřenosti; co nejvíce šetřit práva a majetek pronajímatele a vyvarovat se způsobení škody na majetku pronajímatele,
- f) způsobí-li pronajímateli škodu, tuto škodu neprodleně nahradit, pokud ji na vlastní náklady neodstraní,
- g) umožnit pronajímateli, jeho zaměstnancům a jemu smluvně vázaným osobám provádění kontrol předmětu nájmu a zajistit jim přístup na okolní pozemky i přes předmět nájmu,
- h) uklízet odpady a vlastní odpad vzniklý ze stavební činnosti v prostoru předmětu nájmu a v jeho okolí v souladu s platnými právními předpisy týkajícími se odpadů,
- i) zajistit, aby během stavby nedošlo ke znečištění vodního toku stavebním odpadem a dalšími látkami nebezpečnými vodám; závadné látky, lehce odplavitelný materiál ani stavební odpad nesmí být skladovány na březích ani v blízkosti vodního toku,
- j) udržovat stavbu v řádném stavu a zajistit její řádný provoz v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými pronajímatelem k projektové dokumentaci,
- k) před ukončením nájmu protokolárně vrátit předmět nájmu, pokud není zastavěn trvalou stavbou, zpět pronajímateli, a to srovnaný bez jakéhokoliv stavebního materiálu nebo jiného odpadu,
- l) v případě kácení břehového porostu získat souhlas příslušného orgánu ochrany přírody a přímého správce vodního toku (provozu Náměšť nad Oslavou); ekonomicky využitelnou dřevní hmotu vytěženou na předmětu nájmu předat pronajímateli a nevyužitelnou dřevní hmotu na své náklady odstranit,

- 4.2. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání stavby odpovídá na předmětu nájmu za porušení obecně závazných právních předpisů, zejména předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně a odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami.

4.3. Nájemce se zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené formou rozhodnutí orgánů veřejné správy, z důvodů porušení obecně závazných právních předpisů, a neprodleně na vlastní náklady zajistit odstranění veškerých úniků a havárií skladovaných odpadů nebo látek, ohrožujících jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod a provést potřebné sanační práce.

5. Další ujednání

Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé osobám nacházejícím se na předmětu nájmu ani za škody na jeho majetku v důsledku živelných událostí, zejména vysokým stavem vody v toku, nebo jednáním třetích osob.

III.

Budoucí smlouva 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 budoucího oprávněného** smlouvu o zřízení služebnosti spočívající v právu umístění stavby na předmětném pozemku. Služebnost bude spočívat:
 - **v povinnosti budoucího povinného** strpět na předmětném pozemku stavbu; rozsah služebnosti včetně ochranného pásma bude zaměřen geometrickým plánem, který se stane nedílnou součástí smlouvy,
 - **v povinnosti budoucího oprávněného:**
 - udržovat stavbu v souladu s obecně závaznými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými správcem toku k projektové dokumentaci a technologii provádění stavby na vodním toku,
 - odstranit nebo finančně nahradit škody způsobené činností budoucího oprávněného nebo škody způsobené v příčinné souvislosti s provozem stavby na předmětném pozemku.
2. Jednorázová náhrada za služebnost bude stanovena dohodou, a to v souladu s cenovým předpisem budoucího povinného, který určuje cenu za 1 m². Výše náhrady za služebnost bude 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, včetně příslušného ochranného pásma. Minimální výše jednorázové náhrady za zřízení služebnosti činí 5 000 Kč. K náhradě za zřízení služebnosti bude připočtena příslušná sazba DPH.
3. Jednorázovou náhradu za zřízení služebnosti poukáže budoucí oprávněný budoucímu povinnému po uzavření smlouvy, ale před vkladem práva služebnosti do katastru nemovitostí, na jeho účet na základě faktury, vystavené budoucím povinným.
4. V případech, kdy vodoprávní úřad, povodňový orgán nebo jiný příslušný orgán státní správy rozhodne o takové úpravě předmětného pozemku, 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 povinnosti budoucího 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 pozemku, na němž je vedení umístěno, nebo se nachází v blízkosti vodního toku.

IV.

Závěrečná ustanovení a společná ujednání

1. V případě porušení povinností nájemce stanovených v ustanoveních čl. I. odst. 4. písm. c), čl. II. odst. 4.1. písm. a) a b) této smlouvy je pronajímatel a budoucí povinný oprávněn za každé prokázané porušení smlouvy účtovat nájemci a budoucímu oprávněnému smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč, a to nezávisle na tom, zda pronajímateli a budoucímu povinnému vznikla jakákoliv škoda. V případě porušení ostatních podmínek této smlouvy je pronajímatel a budoucí povinný oprávněn za každé prokázané porušení smlouvy účtovat nájemci a budoucímu oprávněnému smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč, a to nezávisle na tom, zda pronajímateli a budoucímu povinnému vznikla jakákoliv škoda.

2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku, tedy že nárok na náhradu škody není dotčen smluvními pokutami sjednanými v této smlouvě. Povinnost zaplatit smluvní pokutu může vzniknout i opakovaně, její celková výše není omezena.
3. Podmínky, které nejsou v této smlouvě výslovně upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.
5. Nájemce je srozuměn s tím, že pronajímatel je povinen uveřejnit 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 zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, a s uveřejněním této smlouvy v registru smluv výslovně souhlasí. Uveřejnění smlouvy a metadat v registru smluv zajistí pronajímatel. Pronajímatel má právo tuto smlouvu uveřejnit rovněž v pochybnostech o tom, zda tato smlouva uveřejnění podléhá či nikoliv. Pronajímatel současně upozorňuje nájemce, že v souladu s ustanovením § 6 zákona o registru smluv nabývá smlouva účinnosti dnem uveřejnění, o čemž budou strany informovány.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Náklady s vypracováním smlouvy, geometrickým zaměřením, oceněním služebnosti a náklady spojené se zápisem práva služebnosti do katastru nemovitostí jdou k tíži nájemce.
10. Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží jedno a nájemce obdrží po dvou vyhotoveních.
11. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé k právnímu jednání, že právní jednání spojené s uzavřením této smlouvy učinily svobodně a vážně, že žádná z nich nejednala v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že jim nejsou známy žádné právní překážky uzavření této smlouvy, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.

V Náměšti nad Oslavou dne 24. 7. 2023

V Brně dne 11. 7. 2023

Pronajímatel a budoucí povinný:

Nájemce a budoucí oprávněný:

Povodí Moravy, s.p.

EG.D, a.s.

.....
Ing. Marie Kutílková
ředitelka závodu Dyje

.....
XXX, XXX
na základě plné moci