

Číslo smlouvy pronajímatele: 1971/2023-SML/Have

Číslo smlouvy nájemce: 03MP-008449

Nájemní smlouva a smlouva o budoucí smlouvě o zřízení práva majícího povahu služebnosti

uzavřená dle ust. § 1746 odst. 2, za použití ust. § 2201 a násl., ust. § 1785 a násl. a ust. 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

Smluvní strany:

Povodí Moravy, s.p.
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl A,
vložka 13565
Sídlo: Dřevařská 932/11, Veveří, 602 00 Brno
IČ: 70890013
DIČ: CZ70890013

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

a

Ředitelství silnic a dálnic ČR
státní příspěvková organizace
Sídlo: Na Pankráci 546/56, 145 05 Praha 4 - Nusle
IČ: 65993390
DIČ: CZ65993390

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

uzavírají níže uvedeného data tuto smlouvu:

I.

1. Pronajímatel 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, a to mimo jiné s:
 - a) Pozemky parc. č. **23/15**, ostatní plocha, parc. č. **87/1**, vodní plocha, parc. č. **87/4**, ostatní plocha, parc. č. **87/5**, ostatní plocha, parc. č. **87/6**, ostatní plocha, parc. č. **87/15**, zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. **87/17**, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území **Brněnské Ivanovice**, obec **Brno**, zapsanými v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. **7**;
 - b) pozemky parc. č. **580/1**, vodní plocha, parc. č. **581/3**, ostatní plocha, parc. č. **581/19**, ostatní plocha, parc. č. **581/23**, ostatní plocha, parc. č. **581/25**, ostatní plocha, parc. č. **581/26**, ostatní plocha, a parc. č. **582/7**, ostatní plocha, v katastrálním území **Dolní Heršpice**, obec **Brno**, zapsanými v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. **91**;
 - c) pozemky parc. č. **2001**, vodní plocha, a parc. č. **2002/2**, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území **Holásky**, obec **Brno**, zapsanými v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. **6**;
(dále jen „**předmětné pozemky**“)
 - d) se stavbou ev. č. **HM210193**, Úprava Svitavy Přízřenice Komárov (pravobřežní a levobřežní ochranné hráze Svitavy), která je součástí pozemků parc. č. 87/15 v k. ú. Brněnské Ivanovice a parc. č. 2002/2 v k. ú. Holásky (dále jen „**hmotný majetek**“).

2. Nájemce má zájem v rámci stavby „D1 01191.A MÚK Brno-jih“ na předemtných pozemcích realizovat **rozšíření dálnice D1 ze stávajícího čtyřpruhového na šestipruhové uspořádání, včetně přestavby mimoúrovňové křižovatky Brno-jih** (dále jen „stavba“), dle projektové dokumentace vyhotovené v prosinci 2020 společností PK OSSENDORF s.r.o., jejíž charakteristika je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. **Předemtné pozemky a hmotný majetek budou dotčeny následujícími stavebními objekty: SO 135** Přeložka cyklostezky podél řeky Svitavy (vlastníkem cyklostezky je Statutární město Brno), **SO 201** Dálniční most D1-235 přes řeku Svatku, **SO 204** Dálniční most D1-237 přes řeku Svitavu, **SO 211** Most D1-237.1 na větvi H1 přes řeku Svitavu, **SO 212** Most D1-237.2 na větvi E1 přes řeku Svitavu, **SO 301** Odvodnění MÚK Brno-jih, **SO 302** Odvodnění dálnice D1 – km 196,740 – 197,100, **SO 304** Odvodnění dálnice D2 – km 0,200 – 0,965, **SO 320** Úpravy Černovického potoka, **SO 330** Úprava kmenové stoky „D“, **SO 430** Veřejné osvětlení ŘSD, **SO 437** Přeložka podzemního vedení NN BVK podél řeky Svitavy (vlastníkem vedení je Statutární město Brno), **SO 491** Systém DIS-SOS – kabelové vedení, **SO 494** Systém DIS-SOS – trubky pro optické kabely, **SO 495** Systém DIS-SOS – meteostanice, **SO 498** Systém DIS-SOS – optické kabely ŘSD, **SO 811** Příprava území – kácení zeleně, **SO 820** Rekultivace ploch dočasného záboru a skládek.
3. Pronajímatel **souhlasí s umístěním stavby na předemtných pozemcích** pro účely územního a stavebního řízení, a to za podmínek uvedených v této smlouvě a v souhrnném vyjádření Povodí Moravy, s.p., č.j. **PM-26096/2021/5203/Fi** ze dne 30. 9. 2021, jako správce povodí a správce vodních toků Svatka, Svitava a Černovický potok (dále jen „vyjádření“).
4. Smluvní strany se tímto dohodly, že:
 - a) pronajímatel souhlasí se vstupem nájemce, jeho zaměstnanců a jím pověřených dodavatelských organizací na předemtné pozemky v přípravném období stavby,
 - b) 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 práva majícího povahu služebnosti spočívající v právu umístění stavby na předemtných pozemcích, s podstatnými náležitostmi uvedenými v článku III. této smlouvy; nájemce jako budoucí oprávněný se zavazuje vyzvat pronajímatele jako budoucího povinného k uzavření smlouvy o zřízení práva majícího povahu služebnosti nejpozději 30 dnů před uplynutím výše uvedené lhůty; smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že nájemce nevyzve pronajímatele k uzavření smlouvy o zřízení práva majícího povahu služebnosti ve výše uvedené lhůtě, je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 000 Kč,
 - c) realizací stavby na předemtných pozemcích nevznikne žádný hmotný majetek, který by pronajímatel jako budoucí povinný převzal do své správy.

II.

Nájemní smlouva

Smluvní strany uzavírají nájemní smlouvu k částem předemtných pozemků v tomto znění:

1. Předmět nájmu

1.1. Předmětem nájmu jsou části pozemků:

- a) parc. č. **87/1** (zábor 2482 m², z toho trvalý 106 m²), parc. č. **87/4** (zábor 1243 m², z toho trvalý 614 m²), parc. č. **87/5** (zábor 1 m²), parc. č. **87/6** (zábor 801 m², z toho trvalý 77 m²), parc. č. **87/15** (zábor 214 m², z toho trvalý 18 m²), parc. č. **87/17** (zábor 2 m²), a parc. č. **23/15** (zábor 1 m², z toho trvalý 1 m²), v katastrálním území **Brněnské Ivanovice**, obec **Brno**,
- b) parc. č. **580/1** (zábor 1590 m²), parc. č. **581/3** (zábor 52 m²), parc. č. **581/19** (zábor 137 m²), parc. č. **581/23** (zábor 5 m², z toho trvalý 4 m²), parc. č. **581/25** (zábor 4 m², z toho trvalý 4 m²), parc. č. **581/26** (zábor 4 m², z toho trvalý 4 m²), a parc. č. **582/7** (zábor 73 m²), v katastrálním území **Dolní Heršpice**, obec **Brno**,
- c) parc. č. **2001** (zábor 58 m²), a parc. č. **2002/2** (zábor 60 m²), v katastrálním území **Holásky**, obec **Brno**,

kteř jsou vyznačeny na situačních snímcích tvořících nedílnou **přílohu č. 1** této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“). Celková výměra předmětu nájmu činí **6727 m²**.

1.2. Účelem nájmu je provedení stavby dle schválené projektové dokumentace na předmětu nájmu.

- 1.3. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání na sjednanou dobu a 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 smlouvy do dokončení stavby a následného majetkoprávního vypořádání, tj. do dne uzavření smlouvy o zřízení práva majícího povahu služebnosti, maximálně však na dobu 5 let.
- 2.2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímateli náleží nájemné za užívání předmětu nájmu ode dne jeho protokolárního předání nájemci do dne uzavření smlouvy o zřízení práva majícího povahu služebnosti.
- 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 Výměrem Ministerstva financí č. 01/2023 ze dne 15. 12. 2022. Výše nájemného je stanovena na částku 91 Kč/m² a rok, celková výše nájemného na kalendářní rok při výměře záboru ve výši 6727 m² činí **612 157 Kč**. 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. 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 účet pronajímatele. Faktura bude zaslána na doručovací adresu: **Ředitelství silnic a dálnic ČR, Závod Brno, Šumavská 524/31, 602 00 Brno**.
- 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 občanského zákoníku právo účtovat nájemci úrok z prodloužení. Za každý den zpoždění uhrazení splátky se sjednává úrok z prodloužení v dohodnuté výši 0,2% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
- 3.5. 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 nájemce pronajímateli uhradí formou peněžitého plnění bezdůvodné obohacení za užívání předmětných 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 předmětných pozemků.

4. Povinnosti nájemce

- 4.1. Nájemce je povinen:
- nejpozději **7 dní předem** písemně oznámit zahájení a ukončení stavebních prací a termíny kontrolních dnů a závěrečné kontrolní prohlídky provozu Brno, K Povodí 10, 617 00 Brno,
 - nejpozději **do 5 pracovních dnů** ode dne protokolárního předání předmětu nájmu tuto skutečnost písemně oznámit závodu Dyje, Husova 760, 675 71 Náměšť nad Oslavou,
 - 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 zaměstnancům pronajímatele a jemu smluvně vázaným osobám provádění kontrol předmětu nájmu a zajistit jim přístup na okolní pozemky i přes předmět nájmu,
 - h) uklízet odpadky 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) před ukončením nájmu protokolárně vrátit předmět nájmu, pokud není zastavěn trvalou stavbou, zpět pronajímateli, a to srovnaný bez jakéhokoliv stavebního materiálu nebo jiného odpadu,
 - k) 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,
 - l) v případě kácení břehového porostu získat souhlas příslušného orgánu ochrany přírody a pronajímatele jako přímého správce vodního toku (**provoz Brno**); ekonomicky využitelnou dřevní hmotu vytěženou na předmětu nájmu předat pronajímateli a nevyužitelnou dřevní hmotu na své náklady odstranit,
 - m) **zajistit, aby realizací stavby nedošlo k dotčení hmotného majetku a nebyla omezena jeho funkčnost**; v případě, že realizací stavby dojde k zásahu do hmotného majetku či způsobení škody na něm, pak je nájemce povinen do 60 dnů ode dne skončení této smlouvy, ne však později než ke dni ukončení stavební činnosti, na své náklady uvést hmotný majetek do původního stavu; nesplní-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn provést příslušné práce sám s tím, že nájemce je povinen uhradit pronajímatelem vynaložené náklady, a to na základě faktury se splatností 14 dnů od vystavení.
- 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

- 4.1. 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.
- 4.2. 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 práva majícího povahu služebnosti

1. Smluvní strany se dohodly, že do 60 dnů po zaměření stavby a případném vypracování geometrického plánu uzavřou na výzvu nájemce jako budoucího oprávněného smlouvu o zřízení práva majícího povahu služebnosti spočívající:
 - **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 stavby; rozsah práva majícího povahu služebnosti 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 předmětných pozemcích,
 - c) udržovat opevnění stavby, včetně čištění a odstraňování naplavenin, usazenin, plovoucích předmětů a ledů,
 - d) v případě významných vodohospodářských zájmů na požadavek pronajímatele přeložit stavbu na náklady oprávněného.
2. Jednorázová náhrada za právo mající povahu služebnosti nebude budoucím povinným nárokována, neboť stavba je realizována postupem podle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), ve znění pozdějších předpisů. Budoucí oprávněný tuto skutečnost doložil pravomocným úředním povolením stavby, které jednoznačně spojuje realizaci stavby s postupem podle liniového zákona a umožňuje související majetkoprávní vypořádání věcných práv bez nároku na finanční nebo jiné plnění v souladu s ustanovením § 3b odst. 6 liniového zákona.

IV.

Závěrečná ustanovení

1. Práva neupravená touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že na tuto smlouvu se vztahuje povinnost 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. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel a budoucí povinný. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
4. 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.
5. 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.
6. Náklady spojené s vypracováním smlouvy, geometrickým zaměřením a oceněním práva majícího povahu služebnosti jdou k tíži nájemce.
7. Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

8. Oba 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 24. 11. 2023

V Brně dne 16 -11- 2023

Pronajímatel a budoucí povinný:

Nájemce a budoucí oprávněný: