Smlouva o směně nemovitých věcí

# se smlouvou o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene

# ve smyslu § 2184, § 1257, § 1746 odst. 2 a § 1785 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**Smluvní strany**

**Směnitel 1 Město Náchod**

se sídlem Masarykovo náměstí 40, 547 01 Náchod

zastoupené Janem Birke, starostou

IČ 00272868

(dále jako ***„směnitel 1*“***)*

**Směnitel 2 Manželé Miroslav Borůvka a Jarmila Borůvková**

datum narození xx.xx.1954 a xx.xx.1955

oba bytem xxxxxxxx xxx, 547 01 Náchod

(dále jako **„*směnitel 2*“**)

a

**Oprávněný z břemene: Královéhradecký kraj**

se sídlem Pivovarské náměstí 1245, 500 03 Hradec Králové

zastoupený Petrem Koletou, hejtmanem Královéhradeckého kraje

IČ 708 89 546

(dále jako **„*kraj*“**)

(směnitel 1, směnitel 2 a kraj společně také jako **„*smluvní strany*“**)

## **Preambule**

## Kraj realizuje přeložku silnice č. II/303 v úseku Běloves – Velké Poříčí (dále jen jako **„*přeložka*“**). Jednou z částí přeložky je sjezd v km 0,4, který má jako hospodářský sloužit k obsluze přilehlých pozemků, další částí je sjezd v km 0,7, jež má za úkol zajistit přístup na pozemky ve vlastnictví směnitele 2. Kraj vlastní pozemky, které budou po vybudování přeložky přístupné výhradně přes pozemky směnitele 2. Mezi krajem a směnitelem 2 byla proto uzavřena smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene se smlouvou o smlouvě budoucí kupní ze dne 03.11.2023 (dále jen jako ***„smlouva o smlouvě budoucí kupní“***) která by umožnila budoucí přístup na uvedené pozemky, výměnou za umožnění koupě části pozemku ve vlastnictví kraje směnitelem 2.

## Směnitel 1 nedávno zakoupil pozemky mezi km 0,4 a 0,65 přeložky. Mezi právním předchůdcem směnitele 1 a směnitelem 2 byla uzavřena smlouva o spolupráci a uzavření budoucích smluv ze dne 09.08.2021 (dále jen jako **„*smlouva o spolupráci*“**). Jejím hlavním předmětem bylo, zjednodušeně popsáno, ujednání o budoucím věcném břemeni, které mělo zajistit přístup na pozemky právního předchůdce směnitele 1 prostřednictvím sjezdu v km 0,7. Za toto věcné břemeno a další pozemky, měl směnitel 2 získat konkrétně vymezené části pozemků. Směnitel 1 se podpisem na dodatku č. 1 k uvedené smlouvě, schváleném Radou města Náchod dne 12.06.2023 usnesením č. 31/679/2023 pod bodem č. 7113/2023/2, přihlásil a přejal veškerá práva a povinnosti ze smlouvy od svého právního předchůdce. Podle odst. 2 dodatku č. 1 byla také prodloužen doba pro uzavření budoucí smlouvy mezi smluvními stranami dodatku č. 1, a to do konce roku 2024. Současný záměr rozvoje daného území směnitelem 1 si vyžádá výrazně větší sjezd s odbočovacími pruhy pro zajištění bezpečného sjíždění z přeložky a najíždění na ní i největšími nákladními vozidly. Navrhované sjezdy, které jsou nyní součástí přeložky, tomuto záměru brání. Je v zájmu směnitele 1 a směnitele 2, aby se na místo dvou sjezdů vybudoval jeden velký, který dopravně obslouží celé území (dále jen jako ***„centrální sjezd“***).

## Směnitel 2 je vlastníkem pozemků v budoucnu obsluhovaných ze sjezdu v km 0,7 přeložky, které by měly dle smlouvy o spolupráci sloužit přístupu na pozemky směnitele 1. Směnitel 2 souhlasí s tím, aby sjezdy v km 0,4 a 0,65 přeložky nebyly vybudovány a namísto nich se vybudoval jeden centrální sjezd, který bude sloužit i jemu. Směnitel 2 má přes předmět směny 2 v současné době jak časově, tak fakticky neomezený příjezd na své pozemky, na nichž prostřednictvím právnické osoby provozuje obchod s nábytkem. Tuto smlouvu je ochoten uzavřít pouze v případě, že mu příjezd bude zachován v takovém rozsahu, v jakém ho má nyní.

## Smluvní strany se shodují na tom, že potřeba směnitele 1 vybudovat centrální sjezd zasahuje zásadním způsobem do smluv (výše zmiňované), které mají smluvní strany mezi sebou uzavřené. Tyto smlouvy nejsou s potřebou vybudování centrálního sjezdu kompatibilní, proto se touto smlouvou zcela nahrazují.

## S ohledem na to, že mezi směnitelem 1 a směnitelem 2 došlo v mezidobí k řadě nedorozumění, které vedly k zaslání předžalobní výzvy směniteli 2 a dalším s tím souvisejícím krokům, souhlasí směnitel 2 s uzavřením této smlouvy pouze za podmínky, že směnitel 1 zanechá jakýchkoliv dalších kroků, které dle předžalobní výzvy avizoval a plánoval a současně se v této smlouvě vzdal veškerých tam zmiňovaných práv a činností.

## Protože smluvní strany jsou přesvědčeny, že jeden centrální sjezd je ve prospěch rozvoje daného území, uzavírají spolu tuto smlouvu, aby jeho realizaci umožnily. V případě, že by k realizaci centrálního sjezdu nedošlo, mají smluvní strany zájem obnovit smlouvy, které touto smlouvou nahrazují a dokončit jejich realizaci.

## **Článek I.**

## **Směna a přístup na pozemky směnitele 2**

## Nemovité věci ve vlastnictví **směnitele 1**:

## pozemky p. č. 368/13, p. č. 368/14, p. č. 368/6 vše v k. ú. Malé Poříčí, z nichž byla geometrickým plánem č. 329-243/2024 oddělena jejich část, která je nově označována jako pozemek p. č. 368/33 v k. ú. Malé Poříčí, jehož součástí je opláštěná stavba skleníku.

## pozemek p. č. 515/8 v k. ú. Běloves, z něhož byla geometrickým plánem č. 942-243/2024 oddělena jeho část, která je nově označována jako pozemek p. č. 515/15 v k. ú. Běloves

## pozemek p. č. 155/2 v k. ú. Běloves

## Nově vzniklé pozemky p. č. 368/33 v k. ú. Malé Poříčí a p. č. 515/15 v k. ú. Běloves jsou spolu s pozemkem p. č. 155/2 v k. ú. Běloves společně s jejich součástmi a příslušenstvím dále označovány jen jako ***„předmět směny 1“***

## Nemovité věci ve vlastnictví **směnitele 2**:

## pozemek p. č. 368/2 v k. ú. Malé Poříčí, z něhož byla geometrickým plánem č. 329-243/2024 oddělena jeho část, která je nově označována jako pozemek p. č. 368/32 v k. ú. Malé Poříčí,

## pozemek p. č. 516/2 v k. ú. Běloves

## pozemek p. č. 515/9 v k. ú. Běloves, který byl geometrickým plánem č. 942-243/2024 zmenšen a takto zmenšený pozemek je dále označován jako pozemek p. č. 515/9 v k. ú. Běloves

## pozemek p. č. 515/3 v k. ú. Běloves

## Nově vzniklý pozemek p. č. 368/32 v k. ú. Malé Poříčí a pozemek p. č. 515/9 v podobě dle geometrického plánu č. 942-243/2024 v k. ú. Běloves, jsou spolu s pozemky p. č. 516/2 a p. č. 515/3, oba v k. ú. Běloves, společně s jejich součástmi a příslušenstvím dále označovány jen jako ***„předmět směny 2“***.

## Nemovité věci ve vlastnictví **kraje**:

## pozemek p. č. 368/3 v k. ú. Malé Poříčí (dále jen jako ***„pozemek kraje“***)

1. **Směnitel 1** touto smlouvou převádí do vlastnictví **směnitele 2** vlastnické právo k **předmětu směny 1. Směnitel 2** touto smlouvou do společného jmění manželů přijímá vlastnického právo k **předmětu směny 1.**
2. **Směnitel 2** touto smlouvou převádí do vlastnictví **směnitele 1** vlastnické právo k **předmětu směny 2. Směnitel 1** touto smlouvou přijímá do svého výlučného vlastnictví **předmět směny 2**.
3. Smluvní strany sjednávají, že případné rozdíly v hodnotě nebo výměře směňovaných pozemků, nebudou smluvními stranami vzájemně žádným způsobem vyrovnávány a považují směnu v tomto smyslu za konečnou a vzájemně vypořádanou.
4. Jak předmět směny 1, tak předmět směny 2, je na druhou smluvní stranu převáděn ve stavu, v jakém se nachází v okamžiku uzavření této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že se se stavem jak faktickým, tak právním, pečlivě seznámily a nemají potřebu jejich stav v této smlouvě nijak dál konstatovat.
5. Směnitel 1 prohlašuje, že pozemek p. č. 516/2 v k. ú. Běloves a výše zmiňovaným geometrickým plánem nově označovaný pozemek p. č. 368/32 v k. ú. Malé Poříčí věnuje obecnému užívání a od okamžiku nabytí vlastnického práva k němu, ho proto považuje za veřejně přístupnou komunikaci. Smluvní strany sjednávají, že směnitel 1 nesmí učinit nic, ani dát podnět nebo souhlas k tomu, aby dosavadní rozsah příjezdu do provozovny směnitele 2, zejména na pozemku p. č. 368/2 v k. ú. Malé Poříčí, omezil nebo znemožnil. V případě nutnosti příjezd omezit, je směnitel 1 povinen zajistit náhradní, časově i kvalitativně shodnou přístupovou cestu.
6. Návrh na vklad směny dle tohoto článku do katastru nemovitostí zajistí na své náklady směnitel 1. Spolu s touto smlouvou proto směnitel 1 a směnitel 2 podepíší také návrh na vklad směny do katastru nemovitostí.

**Článek II.**

**Věcné břemeno pro pozemky kraje**

1. V rámci realizace přeložky je nutné zajistit přístup k pozemkům, jež se po dokončení stavby stanou nepřístupnými. Proto smluvní strany zřídí ke služebnému pozemku služebnost stezky a cesty ve prospěch panujících pozemků – za účelem jejich užívání, správy a údržby.
2. Směnitel 2 a kraj tímto sjednávají, že spolu za níže uvedených podmínek v budoucnu uzavřou k tíži části pozemku, graficky zobrazené v příloze k této smlouvě, p. č. 368/2, v k. ú. Malé Poříčí, jako pozemku služebnému, služebnost stezky a cesty ve prospěch panujících pozemků p. č. 357/1, 357/4, 357/3, 357/5, 357/6 a 346/7, vše v katastrálním území Malé Poříčí. Práva a povinnosti budou přecházet na všechny budoucí vlastníky jak panujících pozemků, tak služebného pozemku.
3. Možnost užít služebnost bude časově omezeno tak, že ji bude možné užívat pouze v pracovní dny od 8.00 hod do 18.00 hod. V ostatní dobu pouze na základě předchozí dohody s vlastníkem služebného pozemku.
4. Služebnost se sjednává na dobu neurčitou.
5. Smluvní strany sjednávají, že náklady spojené s běžnou údržbou služebného pozemku ponese směnitel 2 jako budoucí povinný.
6. Jako náhradu za zřízení služebnosti se kraj zavazuje směniteli 2 spolu se zřízením věcného břemene na něho převést část pozemku p. č. 368/3 v k. ú. Malé Poříčí v rozsahu dle grafické přílohy k této smlouvě, zmenšenou o plochu zastavěnou přeložkou (v rozsahu silničního pozemku), v podobě po realizaci centrálního sjezdu. Kraj se zavazuje, že plochu uvedeného pozemku nebude zatěžovat jinak, než jak je předvídáno projektovou dokumentací přeložky, v podobě pro realizaci centrálního sjezdu.
7. Smluvní strany se zavazují, že smlouvu o zřízení věcného břemene, v podstatných náležitostech sjednaných výše, spolu uzavřou do 12 měsíců od okamžiku, kdy bude povoleno užívání přeložky. Kraj se zavazuje před uplynutím uvedené lhůty na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu na konečnou podobu pozemku p. č. 368/3 v k. ú. Malé Poříčí a podobu věcného břemene odpovídajícího příloze k této smlouvě a spolu s návrhem smlouvy o zřízení věcného břemene je doručit směniteli 2. Směnitel 2 je povinen s krajem smlouvu o zřízení věcného břemene v souladu s touto smlouvou uzavřít do 30 dnů od doručení návrhu smlouvy s geometrickými plány.
8. Součástí smlouvy o zřízení věcného břemene bude rovněž závazek směnitele 2 jako budoucího povinného umožnit vlastníkům pozemků p. č. 340/8 a 346/10, oba v katastrálním území Malé Poříčí, průjezd přes služebný pozemek, toto právo nebude zřizováno jako věcné.

**Článek III.**

## **Ostatní ujednání**

## Smluvní strany touto smlouvou zcela nahrazují mezi nimi uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí kupní a smlouvu o spolupráci.

## Protože centrální sjezd bude realizován s přeložkou jako jedna stavba, sjednává směnitel 2 s krajem, že se i na realizaci centrálního sjezdu vztahuje mezi nimi uzavřená smlouva o právu provést stavbu ze dne 21.08.2023.

## Směnitel 1 se touto smlouvou vzdává veškerých nároků, které vznesl v předžalobní výzvě ze dne 21. srpna 2024, zaslané prostřednictvím advokátní kanceláře ŠŤOVÍČEK : ŠŤOVÍČEK, advokátní kancelář s.r.o., IČO 14093049, se sídlem Malostranské náměstí 5/28, Malá Strana, 11800 Praha 1, JUDr. Petrem Šťovíčkem, advokátem, a všech dalších na to navazujících listinách a současně se zavazuje nepodnikat žádné kroky, oznámení nebo podněty v souvislosti s jakýmikoliv okolnostmi v předžalobní výzvě zmíněnými.

## Pro případ, že centrální sjezd nebude z jakéhokoliv důvodu zrealizován současně s přeložkou, sjednávají smluvní strany, že od okamžiku, kdy bude povoleno užívání přeložky a nebude současně vybudován centrální sjezd, zanikají mezi nimi veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, včetně ujednání o vzdání se práv podle odst. 3 tohoto článku, a obnovují se plně práva o povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní a smlouvy o spolupráci v takovém rozsahu, v jakém jsou jimi smluvní strany v okamžiku uzavření této smlouvy zavázány. Smluvní strany si tak jsou povinny v takovém případě bez zbytečného odkladu vrátit vše, co na základě této smlouvy od druhé smluvní strany obdržely, k tomu jsou si povinny poskytnout maximální součinnost. Smluvní strany sjednávají, že lhůty zmiňované v uvedených smlouvách neuplynou dříve než 12 měsíců od okamžiku povolení užívání přeložky, tedy v případě smlouvy o spolupráci se o 12 měsíců prodlužuje lhůta pro uzavření budoucí smlouvy, ve znění odst. 2 dodatku č. 1 ke smlouvě o spolupráci.

## V případě, že bude z jakéhokoliv důvodu po uzavření této smlouvy nutné změnit podobu nebo umístění centrálního sjezdu, podléhá tato změna schválení směnitelem 2.

## Bez ohledu na existenci jakýchkoliv ujednání mezi smluvními stranami, se směnitel 1 a kraj zavazují spolu s přeložkou vybudovat buď sjezd, který byl navržen v rámci přeložky na místo centrálního sjezdu, nebo centrální sjezd a nečinit nic, co by přístup a příjezd, zejména na pozemek směnitele č. 2 p. č. 368/2 v k. ú. Malé Poříčí, znemožnilo.

**Článek IV.**

**Závěrečná ujednání**

## Tato smlouva je vyhotovena v 7 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy je určeno jako příloha k návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

## Tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Její zveřejnění zajistí směnitel 1.

## Tuto smlouvu lze měnit, nebo doplňovat, pouze písemně, formou číslovaných dodatků a jen se souhlasem smluvních stran.

## Pokud by katastrální úřad nepovolil vklad směny podle čl. I této smlouvy do katastru nemovitostí, a směnitel 2 by neposkytl dostatečnou součinnost k tomu, aby došlo k nápravě takového stavu, včetně uzavření nové smlouvy nebo dodatku k této smlouvě, je směnitel 1 oprávněn od této smlouvy odstoupit. V takovém případě budou směnitel 1 a směnitel 2 postupovat při svém vypořádání podle čl. III, odst. 4 této smlouvy a zanikají mezi nimi veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, včetně ujednání o vzdání se práv podle článku III. odst. 3 této smlouvy.

## Smluvní strany jsou povinny zajistit převedení práv a povinností z této smlouvy na své případné právní nástupce.

## Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem Královéhradeckého kraje usnesením č. ZK/2/78/2024, záměr byl řádně zveřejněn na úřední desce.

## Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Náchod dne 9.12.2024, pod bodem II. písm. e/, č. 27433/2023/3, záměr byl řádně zveřejněn na úřední desce.

## **Přílohy:**

* Příloha č. 1 - Geometrické plány č. 329-243/2024 a 942-243/2024.
* Příloha č. 2 - Grafické znázornění plochy budoucího věcného břemene a orientační zobrazení plochy pozemku p. č. 368/3 v k. ú. Malé Poříčí
* Příloha č. 3 – Situace stavby centrálního sjezdu

## V Náchodě dne 15.11.2024

Směnitel 2

Miroslav Borůvka Jarmila Borůvková

V Náchodě dne 16.12.2024 V Hradci Králové dne 11.12.2024

Za směnitele 1 Za kraj

Jan Birke Petr Koleta

starosta města hejtman kraje