

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., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „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

IČO: 70890013

DIC: CZ70890013

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

Číslo účtu: 29639641/0100

Zastoupený: MVDr. Václavem Gargulákem, generálním ředitelem

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

a

Česká republika – Ředitelství vodních cest ČR, organizační složka státu zřízená Ministerstvem dopravy České republiky, a to Rozhodnutím ministra dopravy a spojů České republiky č. 849/98-KM ze dne 12. 3. 1998 (Zřizovací listina č. 849/98-KM ze dne 12. 3. 1998, ve znění Dodatků č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 a 12)

Sídlo: nábf. L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1

IČO: 67981801

DIC: CZ67981801

Zastoupené: Ing. Lubomírem Fojtů, ředitelem

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

I.

Úvodní ustanovení

1. Nájemce je organizační složkou státu, zřízenou rozhodnutím ministra dopravy a spojů České republiky č. 849/98-KM ze dne 12. března 1998. Předmětem činnosti nájemce je mimo jiné zabezpečení přípravy a realizace výstavby a modernizace součástí dopravně významných vodních cest (dále jen „vodní cesty“) a dalších staveb nutných pro provoz na vodních cestách a pro jejich správu a údržbu a pořízování dalšího majetku nutného pro správu a údržbu vodních cest a dále zabezpečení správy, údržby a oprav nově zřízených součástí vodních cest a dalšího majetku, nutného pro provoz na nich a pro jejich správu a údržbu. V rámci svého předmětu činnosti plní nájemce mimo jiné též úkoly k zabezpečení realizace rozvoje a modernizace vodních cest v souladu se schválenou Dopravní politikou České republiky.
2. Nájemce je investorem a budoucím provozovatelem stavby „Přístaviště Rohatec“ představující veřejnou infrastrukturu vodní cesty (dále jen jako „**Stavba**“).
3. Pronajímatel je s účinností od 1. 1. 2001 státním podnikem zřízeným na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích. Správce je podle ustanovení zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 178/2012 Sb., správcem významného vodního toku Morava a významného vodního toku Plavební kanál Petrov-Veselí n. M. (Bařův kanál). Současně je správcem povodí Moravy a povodí Bařova kanálu a má podle zákona č. 305/2000 Sb. a zákona č. 77/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem státu. Dále je správcem dopravně významné vodní cesty, vymezené zákonem č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, vedené vodním tokem Morava, vč. Bařova kanálu. Předmětem činnosti pronajímatele je mimo jiné výkon správy povodí včetně výkonu správy jemu svěřených vodních toků a dále podnikání v rozsahu dle Zakládací listiny a Statutu, jakož i další činnosti, mezi které patří i nakládání s majetkem státu, se kterým má právo hospodařit.

4. 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, kromě jiného i s nemovitými věcmi:
 - pozemky
 - parc. č. 3420/1, vodní plocha,
 - parc. č. 3501/5, zastavěná plocha a nádvoří,
 - parc. č. 3501/6, vodní plocha,zapsanými pro katastrální území a obec Rohatec u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Hodonín, na LV pronajímatele č. 3121, (dále jen „**předmětné nemovité věci**“).
5. Nájemce má zájem vybudovat na částech předmětných nemovitých věcí stavbu dle schválené projektové dokumentace „**Přístaviště Rohatec**“ (dále též jen „**stavba**“). Stavba spočívá v kapacitním rozšíření stávajícího přístaviště v majetku nájemce na pozemku p. č. 3501/5 v k. ú. Rohatec spočívajícím v prodloužení stávajícího pevného mola, vybudování přístupového schodiště a osazení 5 stupňů z kamenných bloků pro opevnění svahu, dovybavení přístaviště veřejným osvětlením, rozšíření a prodloužení stávajícího sjezdu plavidel.
6. Pronajímatel **souhlasí s umístěním stavby na částech předmětných nemovitých věcí** pro účely územního a stavebního řízení, a to za podmínek uvedených v této smlouvě a v souhrnném souhlasném vyjádření správce povodí a správce vodního toku č.j. PM-8295/2023/5203/Mi ze dne 3. 3. 2023.
7. Smluvní strany se tímto dohodly, že:
 - a) Pronajímatel souhlasí se vstupem na **předmětné nemovité věci** v přípravném období stavby pro zaměstnance nájemce a zaměstnance jím pověřené dodavatelské organizace;
 - b) Předáním staveniště přísluší pronajímateli nájemné za užívání dotčených pozemků uvedených v čl. I odst. 4 v rozsahu dočasných i trvalých záborů; zahájení stavebních prací je třeba 14 dní dopředu písemně oznámit na adresu pronajímatele uvedenou v záhlaví smlouvy, případně elektronicky na adresu podatelna@pmo.cz, případně do datové schránky pronajímatele;
 - c) Do 90 dnů po zaměření stavby a vypracování geometrického plánu, nejpozději však do 12 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu či nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, uzavřou smluvní strany na výzvu budoucího oprávněného smlouvu o zřízení služebnosti in rem ve prospěch panující stavby vodního díla aktuálně evidovaného na pozemku p. č. 3501/5 v k. ú. Rohatec a panující liniové stavby přípojky NN spočívající v právu umístění stavby na pozemcích uvedených v čl. I odst. 4 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; 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 5.000 Kč;
 - d) Realizací stavby na předmětných nemovitých věcech nevznikne žádný nový 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 zapsané pro katastrální území a obec Rohatec u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Hodonín, na LV pronajímatele č. 3121

- parc. č. 3420/1, vodní plocha, v rozsahu záboru xxx m²; pozemek bude dotčen stavebními objekty SO 01 Prodloužení pevného mola, SO 02 Sjezd plavidel a SO 03 Přípojka NN;

- parc. č. 3501/5, zastavěná plocha a nádvoří, v rozsahu záboru xx m²; pozemek bude dotčen stavebním objektem SO 03 Přípojka NN;

- parc. č. 3501/6, vodní plocha, v rozsahu záboru xxx m²; pozemek bude dotčen stavebním objektem SO 03 Přípojka NN;

Předmět a rozsah nájmu je vyznačen na situačním snímku a výkazu výměr tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).

Celková výměra předmětu nájmu činí xxxx m².

1.2. Účelem nájmu je provedení stavby na předmětu nájmu.

1.3. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání na sjednanou dobu 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 ode dne účinnosti nájemní smlouvy do dokončení stavby a následného majetkoprávního vypořádání, tj. do dne právních účinků vkladu práva služebnosti do katastru nemovitostí.

2.2. Smluvní strany se dohodly, že pro období od dokončení realizace stavby do konečného majetkoprávního vypořádání bude dodatkem k této smlouvě rozsah předmětu nájmu ponížen dle skutečného rozsahu zastavění předmětu nájmu stavbou. Podklad pro uzavření dodatku (geodetické zaměření skutečného trvalého zastavění předmětu nájmu stavbou) se zavazuje nájemce zajistit na vlastní účet a odpovědnost.

2.3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímateli přísluší za užívání předmětu nájmu nájemné, a to ode dne protokolárního předání staveniště zhotoviteli stavby. Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 5 pracovních dnů od protokolárního předání staveniště tuto skutečnost prokazatelně oznámí pronajímateli na email podatelna@pmo.cz za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného.

2.4. 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, a to v souladu s cenovou mapou pronájmu pozemků pronajímatele platnou pro kalendářní rok, v němž bude zahájena fakturace nájemného, přičemž výše nájemného nepřekročí maximální nájemné pro příslušnou obec dle platného Výměru Ministerstva financí pro příslušný kalendářní rok. (*Aktuálně je výše nájemného stanovena na částku xxxxxx Kč/m² a rok*) Minimální výše fakturovaného nájemného za kalendářní rok či jeho poměrnou část činí 1.000 Kč.

3.2. Nájemné bude fakturováno v jedné splátce do 15 dnů po protokolárním předání staveniště v poměrné výši ročního nájemného kalendářního roku, v němž nájem probíhá, přičemž minimální výše fakturovaného nájemného činí v souladu s ust. odst. 3.1 této smlouvy částku 1 000 Kč. V následujícím kalendářním roce bude nájemné vyúčtováno do konce měsíce ledna na celý kalendářní rok předem. Tento den je dnem zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 30 dní a splátka je uhrazena dnem připsání finanční částky ve výši celé splátky na účet pronajímatele.

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. Výše nájemného nesmí překročit maximální nájemné pro příslušnou obec dle platného Výměru Ministerstva financí pro příslušný kalendářní rok.

3.4. 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 v dohodnuté výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

4. Povinnosti nájemce

4.1. Nájemce je povinen:

- a) nejpozději do 5 pracovních dnů od protokolárního předání staveniště tuto skutečnost prokazatelně oznámit pronajímateli za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného na e-mail: podatelna@pmo.cz,
- 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 odpady 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. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu postoupit na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

4.5. Podmínky, které nejsou v této smlouvě výslovně upraveny, se řídí příslušnou obecně platnou právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku.

- 4.6 Smluvní strany sjednávají, že povinnosti nájemce ve vztahu k předmětu nájmu vyplývající z této smlouvy a příslušných zákonných ustanovení jsou v souladu s účelem nájmu výlučně spojené s realizací stavby na předmětu nájmu.

5. Další ujednání

- 5.1. V případě porušení podmínek smlouvy je nájemce povinen za každé prokázané porušení smlouvy zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5000 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

- Smluvní strany se dohodly, že do 90 dnů po zaměření stavby a vypracování geometrického plánu, ale nejpozději do 12 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu či nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí uzavřou na výzvu budoucího oprávněného smlouvu o zřízení služebnosti in rem ve prospěch panující stavby vodního díla aktuálně zapsané na pozemku p. č. 3501/5 v k. ú. Rohatec a panující liniové stavby přípojky NN, spočívající v:
 - umístění a provozování stavby na povinném pozemku,
 - umožnit každému vlastníkově panující stavby, případně jeho zaměstnancům, popř. pověřeným osobám, vstup a vjezd na povinný pozemek za účelem provádění údržby a oprav stavby;Rozsah služebnosti bude stanoven geometrickým plánem zpracovaným na náklady a odpovědnost budoucího oprávněného.
- V případech, kdy vodoprávní úřad, povodňový orgán nebo jiný příslušný orgán státní správy rozhodne o takové úpravě předmětných pozemků, která bude mít za následek povinnost přemístit stavbu nebo její část (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 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/cích, na němž je stavba umístěna, nebo se nachází v blízkosti vodního toku.
- Jednorázová náhrada za služebnost bude stanovena dohodou, a to v souladu s aktuálními interními pravidly pronajímatele ke dni uzavření smlouvy o zřízení služebnosti. *Dle aktuálních interních pravidel je náhrada stanovena cenovým předpisem budoucího povinného, který určuje cenu za 1 m². Výše náhrady za služebnost je 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. Minimální výše jednorázové náhrady za zřízení služebnosti činí 5.000 Kč.* K náhradě za zřízení služebnosti bude připočtena příslušná sazba DPH.
- Hodnotu služebnosti poukáže budoucí oprávněný ze služebnosti budoucímu povinnému po uzavření smlouvy, ale před zápisem vkladu práva služebnosti do katastru nemovitostí, a to na základě daňového dokladu vystaveného budoucím povinným ve lhůtě splatnosti 30 dnů od vystavení. Doručovací adresou budoucího oprávněného je adresa sídla uvedená v úvodu smlouvy.
- V případě prodloužení budoucího oprávněného s úhradou náhrady má budoucí povinný v souladu s ust. § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právo účtovat budoucímu oprávněnému úrok z prodlení. Za každý den zpoždění uhrazení splátky se sjednává úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- Náklady s geometrickým zaměřením rozsahu služebností a náklady spojené se zápisem práva služebnosti do katastru nemovitostí jdou k tíži budoucího oprávněného.

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 jsou povinny zveřejnit 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 registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel. Pronajímatel současně upozorňuje nájemce, že v souladu s ust. § 6 zákona o registru smluv nabývá smlouva účinnosti dnem uveřejnění, o čemž budou strany informovány. Pro účely zveřejnění nájemce prohlašuje, že žádný údaj uvedený ve smlouvě není jeho obchodním tajemstvím.
4. 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.
5. 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.
6. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě smluvních stran, učiněné písemnou formou v podobě vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
7. Smlouva se vyhotovuje v písemné formě ve třech vyhotoveních, přičemž budoucí povinný obdrží jedno vyhotovení a budoucí oprávněný dvě vyhotovení.
8. Všichni 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 31. 01. 2025

V Praze dne 09. 01. 2025

Za pronajímatele a budoucího povinného:

Za nájemce a budoucího oprávněného:

.....
MVDr. Václav Gargulák
generální ředitel

.....
Ing. Lubomír Fojtů
ředitel