

SMLOUVA O PRÁVU PROVÉST STAVBU A O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

OS/SM/2025/00037

KS 2926/2024/SM

uzavřená podle ustanovení § 1746 odst. 2, § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění, mezi smluvními stranami

město Náchod,

se sídlem Masarykovo náměstí 40, 547 01 Náchod,

IČO: 00272868,

DIČ: CZ00272868,

zástupce ve věcech smluvních pan Jan Birke – starosta města,

kontakt na zástupce ve věcech technických: e-mail vykopy@mestonachod.cz,

jako vlastník pozemku / pozemků (dále též jen „město Náchod“), na straně jedné,

a

CETIN a.s.,

se sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9,

IČO: 04084063,

DIČ: CZ04084063,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 20623,

zastoupená na základě plné moci ze dne 29. 11. 2023 společností **ZLINPROJEKT a.s.**,

se sídlem Zlín – Louky, Pod Šternberkem 306, PSČ 763 02,

IČO: 25519662,

DIČ: CZ25519662,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2583,

zastoupená Ing. Přemyslem Zlobickým, členem představenstva,

jako stavebník (dále též jen „stavebník“), na straně druhé:

Čl. I.

Předmět smlouvy

1. Město Náchod touto smlouvou uděluje – za podmínek specifikovaných dále – stavebníkovi souhlas s provedením níže specifikované stavby. Stavebník se zavazuje, že svou stavební či montážní činností nezpůsobí on ani jeho zhotovitel škodu na dotčených či sousedních nemovitých věcech. Stavebník se zavazuje, že po skončení předmětných stavebních či montážních činností odstraní či nechá odstranit případné závady na nemovitých věcech města Náchoda způsobené těmito činnostmi, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů od podepsání protokolu oběma smluvními stranami. Tento souhlas se nedotýká veřejnoprávních povinností stavebníka, zejména jde-li o užívání veřejných prostranství či zvláštní užívání pozemních komunikací.
2. Stavbou se rozumí stavební či montážní činnosti na **pozemku p.p.č. 110/1, 110/9, 110/21, 110/28, 110/30, 110/31, 110/35, 110/40, 110/44, 110/62, 110/65, 110/68, 110/86, 110/142, 110/150, 110/151, 110/152, 110/157, 575 v k.ú. Staré Město nad Metují**, spočívající ve vybudování sítě elektronických komunikací v rámci akce „FTTX_Č_FIS_NAUNE1_Náchod – Sídliště_OK“ – podrobnosti viz koordinační situační výkres z 01/2024, který vypracovala Bc. Vejvodová. Smluvní strany prohlašují, že obsah této dokumentace je jim znám. Celková plocha výkopu bude cca 374,5 m², celková délka vedení přes předmětný pozemek / předmětné pozemky bude cca 749 m.
3. **Podmínky souhlasu:**

Optický kabel bude položen v hloubce minimálně 1m a v chrániče.

Místa zásahů do předmětných pozemků budou uvedena do původního stavu, tj.:

V případě překopu (křížení) pozemku bude realizováno protlakem.

V případě podélného uložení bude asfaltová komunikace přeasfaltována v celé šíři, chodník bude přeložen v celé šíři.

Jáma bude zasypána, zhutněna. Pod nový asfaltový povrch bude dán betonový podklad.

Plánovaná stavba bude procházet v blízkosti dřevin. Z tohoto důvodu požaduje správa zeleně při stavebních pracích respektovat ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích.

Stavba bude pravděpodobně vyžadovat odstranění a ořez několika dřevin. Z tohoto důvodu správa zeleně požaduje:

Výkop u domu čp. 1959 prochází v blízkosti keře jalovce. Z tohoto důvodu bude veden při hraně obruby a ručně s maximálním zachováním kořenů a jejich nepřerušováním. (Kořeny o průměru do 3 cm včetně budou zaříznuty rovným řezem a ošetřeny stromovým balzámem, např. Tervanol. Kořeny o průměru nad 3 cm nebudou kráceny. Takové kořeny je třeba podkopat a kabel pod nimi podvléknout.)

Trasa okolo domů čp. 1968 – čp. 1975 bude provedena protlakem. Případné nepředpokládané poškození nadzemních částí dřevin v okolí těchto domů bude po dokončení stavebních prací odborně opraveno.

Trasa okolo domů čp. 1965 – čp. 1967 bude vedena v blízkosti keřových porostů tavolníků, brslenů a růží. Keře zůstanou zachovány. Správa zeleně požaduje před zahájením stavby tyto keře vhodně ořezat.

Napojení nové trasy na stávající v místě u domu čp. 269 bude vedeno ručně prostředkem mezi sloupovitými habry.

Napojení nové trasy na stávající u domu čp. 285 bude vedeno v blízkosti stávajících smrků, a proto bude provedeno ručním výkopem. (Kořeny o průměru do 3 cm včetně budou zaříznuty rovným řezem a ošetřeny stromovým balzámem, např. Tervanol. Kořeny o průměru nad 3 cm nebudou kráceny. Takové kořeny je třeba podkopat a kabel pod nimi podvléknout.)

Trasa okolo domu čp. 277 prochází přes užitkovou zahrádku, kterou si zde založil obyvatel domu. Dostatečně včas před zahájením prací zhotovitel na situaci upozorní tohoto občana tak, aby mohl plánované trase výsadbu zeleniny přizpůsobit.

Trasa mezi domy čp. 277 a 276 a dále mezi domy čp. 276 a 275 je vedena přes půdopokryvné keře skalníků. Tyto keře budou před zahájením stavby ořezány. Výkop bude proveden ručně. V případě, že bude nevyhnutelné úplné odstranění některých z keřů, budou tyto keře nahrazeny novými ve stejném počtu a kultivaru druhu skalníku Dammerova, tedy *Cotoneaster dammeri* 'Skogholm' eventuálně *Cotoneaster dammeri* 'Coral Beauty'.

Řez dřevin bude proveden ve vhodné vegetační době, tzn. na jaře nebo začátkem podzimu. Práce nebudou prováděny uprostřed léta. S tímto požadavkem je třeba počítat při plánování termínu zahájení stavby.

Všechny ostatní dřeviny v okolí plánované stavby zůstanou bez zásahu zachovány.

Před zahájením prací budou dřeviny (nejen stromy, ale i keře) v bezprostřední blízkosti výkopu opatřeny ochranou proti poškození např. obalení, bednění. Případné nepředpokládané poškození jejich nadzemních částí bude po dokončení stavebních prací odborně opraveno.

Vzhledem k tomu, že výkopové práce budou prováděny i na travnatých plochách, musí být travní drn a svrchní kulturní vrstva půdy (ornice) odkládána na jednu stranu výkopu a ostatní zemina na druhou stranu výkopu. Při opětovném uvedení do původního stavu je třeba vrstvy půdy vrátit ve správném pořadí zpět, případné nerovnosti terénu dorovnat, zhutnit a oset travním semenem (parková nebo hřišťová směs).

O zahájení prací bude správa zeleně vyrozuměna 3 dny před jejich započítím (Bc. Andrea Brandejsová, odbor životního prostředí - správa zeleně, tel. 491 405 459 nebo email: podatelna@mestonachod.cz tak, aby mohla být provedena kontrola na místě.

4. Stavebník závazně prohlašuje, že na nemovitých věcech ve vlastnictví města Náchoda se nevyskytnou závady způsobené předmětnými stavebními či montážními činnostmi, a to ještě po dobu 24 měsíců od řádného protokolárního potvrzení jejich bezvadného stavu (dále též jen „záruční doba“). Pro případ, že by se v záruční době taková závada vyskytla, zavazuje se stavebník, že ji bezodkladně odstraní či nechá odstranit, tak aby byla odstraněna nejpozději do 30 kalendářních dnů od doručení upozornění na závadu. Upozornění na závadu může město Náchod zaslat stavebníkovi e-mailem.

Lhůta 30 kalendářních dnů platí, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, a to alespoň e-mailem a na úrovni zástupců ve věcech technických.

5. Touto smlouvou se smluvní strany zároveň zavazují uzavřít následně – po dokončení stavebních či montážních činností – smlouvu o zřízení věcného břemene, umožňujícího provozovat předmětný optický kabel na části předmětného pozemku / na částech předmětných pozemků, a to za podmínek podrobně specifikovaných dále v čl. IV. této smlouvy.

Čl. II.

Platnost a závaznost uděleného souhlasu

1. Stavebník je oprávněn zahájit své stavební či montážní činnosti pouze v době platnosti souhlasu města Náchoda s provedením stavby. Souhlas města Náchoda je platný zásadně po dobu dvou let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Podléhá-li však záměr stavebníka jakémukoliv správnímu aktu podle předpisů práva stavebního (rozhodnutí, apod.), a je-li takový správní akt vydán do dvou let ode dne účinnosti této smlouvy, je souhlas města Náchoda bez dalšího platný ještě minimálně po dobu platnosti předmětného správního aktu. Vyžadují-li předpisy práva stavebního k realizaci záměru stavebníka dva navazující správní akty, je souhlas města Náchoda bez dalšího platný po dobu platnosti druhého z těchto správních aktů.
3. Stavebník není povinen uděleného souhlasu využít. V případě, že jej využije, je povinen dodržet veškeré podmínky specifikované touto smlouvou, zejména následující časový harmonogram v návaznosti na protokol o zahájení stavebních či montážních činností:

Termín dokončení stavebních či montážních činností: do 60 kalendářních dnů od zahájení

Termín vyklizení staveniště: do 65 kalendářních dnů od zahájení

Čl. III.

Kauce, vrácení kaucе, propadnutí kaucе, smluvní pokuta

1. Kauce na náhradu škody ve výši 457.600,- Kč byla stavebníkem složena na účet města Náchoda, č. účtu [REDAKCE] pod VS [REDAKCE] Město Náchod podpisem této smlouvy potvrzuje, že tato částka byla připsána na jeho účet dne 6. 5. 2025.
2. Smluvní strany sjednávají, že kauce na náhradu škody bude stavebníkovi vrácena – nebude-li dán důvod pro její částečný či úplný zápočet vůči pohledávce města Náchoda na zaplacení smluvní pokuty či na náhradu škody – takto:
 - 50 % složené kaucе na náhradu škody bude vráceno do 10 pracovních dnů:
 - ode dne sepsání protokolu se závěrem „BEZ ZÁVAD“,
 - nebo
 - ode dne připsání datovaného dodatku do původního protokolu se závěrem „NYNÍ JIŽ BEZ ZÁVAD“,
 - 50 % složené kaucе na náhradu škody bude vráceno do 10 pracovních dnů po uplynutí záruční doby.
3. Pokud stavebník uděleného souhlasu nevyužije a s předmětnou stavební či montážní činností ani nezačne, bude mu kauce na náhradu škody vrácena do 10 pracovních dnů od doručení oprávněné výzvy městu Náchodu. Stavebník je oprávněn takovouto výzvu městu Náchodu doručit až po marném uplynutí doby platnosti uděleného souhlasu.
4. Smluvní strany sjednávají, že kauci na náhradu škody lze za těchto podmínek vracet jejím poukázáním na bankovní účet stavebníka č. ú. [REDAKCE]
5. Pro případ porušení svých povinností se stavebník zavazuje zaplatit městu Náchodu smluvní pokutu ve výši:
 - 50 % složené kaucе na náhradu škody, dojde-li k zahájení stavebních či montážních činností stavebníkem či jeho zhotovitelem, aniž se fyzický stav dotčených nemovitých věcí potvrdí

v protokolu o zahájení stavebních či montážních činností z důvodů na straně stavebníka či jeho zhotovitele,

- 100 % složené kaucy na náhradu škody, dojde-li k prodlení stavebníka či jeho zhotovitele s dokončením stavebních či montážních činností delšímu 2 měsíců,

- 1 % složené kaucy na náhradu škody za každý započatý kalendářní den prodlení, dojde-li k prodlení stavebníka či jeho zhotovitele s vyklizením staveniště delšímu 1 měsíce,

- 100 % složené kaucy na náhradu škody, dojde-li k zásahu do fyzického stavu pozemku či stavby města Náchoda, ale nedojde nejpozději do 2 měsíců ode dne vyklizení staveniště k protokolárnímu odsouhlasení fyzického stavu dotčených nemovitých věcí z důvodů na straně stavebníka či jeho zhotovitele,

- 100 % složené kaucy na náhradu škody, nedojde-li nejpozději do 30 kalendářních dnů po podepsání protokolu, v němž byly popsány závady, k odstranění těchto závad,

- 50 % složené kaucy na náhradu škody, vyskytne-li se v průběhu záruční doby na dotčených nemovitých věcech závada mající původ ve stavební či montážní činnosti stavebníka či jeho zhotovitele a tato závada nebude odstraněna nejpozději do 30 kalendářních dnů od doručení upozornění na její výskyt stavebníkovi (lhůta 30 kalendářních dnů však platí pouze, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, přičemž k takové dohodě může dojít i e-mailem a na úrovni zástupců ve věcech technických),

- 100 Kč za každý započatý kalendářní den prodlení stavebníka s doručením geometrického plánu, který vymezuje část pozemku / části pozemků, která má být zatížena / které mají být zatíženy věcným břemenem, dojde-li k prodlení stavebníka s předložením tohoto geometrického plánu delšímu 2 měsíců.

6. Smluvní strany sjednávají, že úhrn smluvních pokut vztahujících se k předmětné stavební či montážní akci stavebníka nemůže přesáhnout výši složené kaucy na náhradu škody.
7. Smluvní pokuta je splatná bez dalšího nejpozději do prvního pracovního dne následujícího po naplnění skutečnosti rozhodné pro vznik práva města Náchoda na smluvní pokutu, a není tedy zapotřebí, aby město Náchod stavebníka jakkoliv vyzývalo k jejímu zaplacení.
8. Smluvní strany předpokládají, že případná smluvní pokuta bude vyrovnána formou zápočtu vzájemných pohledávek, tedy pohledávky stavebníka z titulu složené kaucy oproti pohledávce města Náchoda z titulu smluvní pokuty.
9. Smluvní strany sjednávají, že ujednáními o smluvní pokutě není dotčeno právo města Náchoda domáhat se vůči stavebníkovi náhrady škody, avšak jen ve výši přesahující smluvní pokutu.

Čl. IV.

Ujednání o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene

1. Město Náchod se zavazuje uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene, a to do 6 měsíců od doručení oprávněné a úplné výzvy od stavebníka.
2. Výzva od stavebníka je oprávněná, pokud:
 - je doručena městu Náchodu ve lhůtě do 6 měsíců od dokončení stavebních či montážních činností,
 - a
 - na dotčených nemovitostech nejsou závady mající původ ve stavební či montážní činnosti stavebníka.
3. Jde-li o věcné břemeno k části pozemku / k částem pozemků, pak výzva od stavebníka není úplná, pokud k ní není přiložen geometrický plán, který dotčenou část pozemku / dotčené části pozemků vymezuje v návaznosti na výsledek stavebních či montážních činností.
4. Nedoručí-li stavebník městu Náchodu oprávněnou a úplnou výzvu ve lhůtě do 6 měsíců od dokončení stavebních či montážních činností, jeho oprávnění domáhat se vůči městu Náchodu uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene zaniká marným uplynutím této lhůty.

5. Zanikne-li oprávnění stavebníka domáhat se vůči městu Náchodu uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, je stavebník zavázán:
 - doručit městu Náchodu geometrický plán, který část pozemku / části pozemků vymezuje, a to nejpozději prvního pracovního dne po zániku stavebníkova oprávnění,
 - uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene, a to do 3 měsíců od doručení oprávněné a úplné výzvy od města Náchoda.
6. Výzva od města Náchoda je oprávněná, pokud:
 - zaniklo oprávnění stavebníka domáhat se vůči městu Náchodu uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene,
 - je doručena stavebníkovi ve lhůtě do 12 měsíců od dokončení stavebních či montážních činností.
7. Budoucí smlouva o zřízení věcného břemene bude obsahovat náležitosti vkladové listiny dle katastrálních předpisů a dále následující ujednání:
 - cena za zřízení věcného břemene se sjednává ve výši 128.118,- Kč na základě výpočtu ceny zjištěné, který je přílohou a nedílnou součástí smlouvy o právu provést stavbu a o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene,
 - cena za zřízení věcného břemene bude v plné výši zaplacená před podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí, pokud nebyla zaplacená před uzavřením smlouvy,
 - město Náchod je oprávněno ponechat si veškeré oboustranně podepsané výtisky smlouvy o zřízení věcného břemene, a to ještě do zaplacení ceny za zřízení věcného břemene na účet města Náchoda, a následně po dobu nezbytně nutnou k ověření této skutečnosti,
 - návrh na vklad do katastru nemovitostí podá stavebník na svůj náklad.
8. Cena věcného břemene ve smlouvě o zřízení věcného břemene bude odpovídat částce dle předchozího odstavce, pokud žádná ze stran neuplatní možnost přehodnocení ceny podle skutečné délky vedení. Pokud alespoň jedna ze stran bude žádat o přehodnocení ceny věcného břemene podle skutečné délky vedení, upraví se vlastní výpočet podle skutečné délky vedení a do smlouvy o zřízení věcného břemene se zakotví cena věcného břemene ve výši dle upraveného výpočtu. Při úpravě výpočtu však nelze upravovat jiné činitele.
9. Město Náchod prohlašuje, že za účelem dohodnutí operativního postupu při uzavírání budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene může stavebník kontaktovat příslušného pracovníka přes e-mail vecnabremena@mestonachod.cz.

Čl. V. Protokolace

1. Při zahájení stavebních či montážních činností se fyzický stav dotčených nemovitých věcí vždy potvrdí v protokolu o zahájení stavebních či montážních činností.
2. Po dokončení stavebních či montážních činností dojde k protokolárnímu odsouhlasení fyzického stavu dotčených nemovitých věcí.
3. Nebudou-li na dotčených nemovitých věcech shledány závady způsobené stavebníkem či jeho zhotovitelem, napíše se do protokolu závěr „BEZ ZÁVAD“.
4. Budou-li na dotčených nemovitých věcech shledány zástupcem města Náchoda závady, budou v protokolu popsány. Dojde-li nejpozději do 30 kalendářních dnů k jejich odstranění, připsíše zástupce města Náchoda do původního protokolu datovaný dodatek „NYNÍ JIŽ BEZ ZÁVAD“.
5. Protokoly podepisují za obě smluvní strany alespoň jejich zástupci ve věcech technických.

Čl. VI. Doručování

1. Smluvní strany sjednávají, že doručování mezi nimi se bude řídit následujícími pravidly. Písemnosti mohou být doručeny osobním předáním, doručením do datové schránky, anebo mohou být doručeny prostřednictvím pošty.

Poštou budou písemnosti zasílány vždy doporučeně, a to na adresu pro doručování uvedenou v úvodních ustanoveních této smlouvy, ledaže by z písemného a doručeného oznámení adresáta vyplývala změna jeho adresy pro doručování. Pro takto poštou zaslané písemnosti platí, že byly doručeny druhého pracovního dne po jejich podání na poštu, ledaže by vůbec nedošlo k jejich doručení z důvodů na straně pošty.

2. Připouští-li tato smlouva doručování e-mailem, rozumí se tím doručování z e-mailové adresy zástupce ve věcech technických jedné smluvní strany na e-mailovou adresu zástupce ve věcech technických druhé smluvní strany a není zapotřebí, aby datová zpráva byla opatřena elektronickým podpisem.

Čl. VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti převzetím oboustranně podepsané smlouvy poslední ze smluvních stran.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Stavebník výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva bude městem Náchodem uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Stavebník výslovně prohlašuje, že tato smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
3. Tuto smlouvu lze změnit jen písemným dodatkem. Každá smluvní strana je ale oprávněna jednostranně měnit své kontaktní osoby a jejich kontaktní údaje uvedené v této smlouvě. Změna kontaktní osoby nabývá vůči druhé smluvní straně účinků okamžikem doručení písemného oznámení o této změně. Změna kontaktního údaje nabývá vůči druhé smluvní straně účinků okamžikem doručení oznámení o této změně ve formě alespoň e-mailu.
4. Město Náchod tímto dává předem svůj souhlas s tím, aby stavebník jako postupitel převedl jako jeden celek svá práva a povinnosti z této smlouvy, pokud postupitel nebude v prodlení s plněním svých závazků a pokud postupníkem bude podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť. Takovéto případné postoupení práv a povinností bude vůči městu Náchodu účinné okamžikem, kdy mu stavebník jako postupitel toto písemně oznámí nebo kdy mu postupník toto postoupení prokáže. Smluvní strany sjednávají, že stavebník je oprávněn tuto smlouvu jednostranně vypovědět s účinky ke dni doručení výpovědi, avšak pouze do chvíle, než dojde k zahájení stavebních či montážních činností na základě souhlasu uděleného touto smlouvou. Bude-li smlouva takto vypovězena, pozbude platnosti souhlas udělený touto smlouvou, dojde k zániku případných jiných závazků založených touto smlouvou, a v neposlední řadě město Náchod bude povinno vrátit složenou kauci na náhradu škody na účet dle čl. III. této smlouvy ve lhůtě do 30 dnů od doručení výpovědi.
5. Tato smlouva se uzavírá ve 2 vyhotoveních, z nichž město Náchod obdrží 1 vyhotovení a stavebník 1 vyhotovení.
6. Tato smlouva se uzavírá na základě usnesení Rady města Náchoda č. 143/3090/21 ze dne 28. 6. 2021.

V Náchodě dne: 25. 6. 2025

Ve Zlíně dne: 20. 6. 2025

město Náchod
Jan Birke, starosta města

ZLINPROJEKT a.s.
Ing. Přemysl Zlobický, člen představenstva

Příloha: Výpočet ceny věcného břemene