

Smlouva o smlouvě budoucí směnné a zřízení služebnosti

uzavřená mezi

Městem Náchodem

IČ: 002 72 868

se sídlem Masarykovo náměstí 40, 547 01 Náchod

jednající/zástupce: Jan Birke, starosta

(dále jako „**Město**“)

a

Petrem Ptáčkem

nar. dne [REDACTED] 1988

bytem [REDACTED] 549 21 Česká Čermná

(dále jako „**Petr Ptáček**“)

I.

1. Smluvní strany společně prohlašují, že uzavřely dne 26.5.2025 smlouvou směnou č. DS/SM/2025/00009, na jejímž základě se Město stane vlastníkem parcely č. 515/12, v k.ú. Běloves, obec Náchod, zatímco pan Petr Ptáček získá do svého vlastnictví pozemky parc. č. 515/13 a parc. č. 515/14, které se nacházejí v témže k.ú. i obci.
2. Město prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 515/8 a p.č. 515/4, které se nachází v katastrálním území Běloves a jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště v Náchodě, na LV č. 10001 (dále jen „**Pozemky Města**“).
3. Pan Petr Ptáček prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 514/1 a p.č. 515/1, které se nachází v katastrálním území Běloves a jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště v Náchodě, na LV č. 5141 (dále jen „**Pozemky Petra Ptáčka**“). Na Pozemcích Petra Ptáčka je zřízeno zástavní právo smluvní a závazky neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, nezajistit nový dluh zástavním právem ve výhodnějším pořadí a závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva (dále jen „**Zatížení**“).
4. Město je investorem a stavebníkem stavebního záměru SO 102 – Areálové komunikace – v rámci stavby přeložky silnice II/303, staničení km 0,500 (dále jen „**Areálová komunikace**“), jak je zakresleno na výkresu vyhotoveném zodpovědným projektantem Ing. Adamem Benešem z listopadu 2024 tvořícím přílohu této smlouvy (dále jen „**Výkres SO 102**“), se kterým pan Petr Ptáček vyslovil svůj souhlas.
5. Dle Výkresu SO 102 zasahuje těleso Areálové komunikace částečně cirká 639 m2 na Pozemky pana Petra Ptáčka a současně má být umístěna na Pozemcích pana Ptáčka retenční rýha nutná pro odvodnění této komunikace (dále jen „**Retenční rýha**“).

6. Smluvní strany mají na základě předchozích ujednání zájem na dokončení Areálové komunikace a jejím užívání i pro Pozemky Petra Ptáčka a za tím účelem pro majetkoprávní vypořádání stavby uzavírají tuto smlouvu, na základě, které hodlají v budoucnu směnit části svých pozemků a zřídit právo služebnosti za následujících podmínek.

II.

1. Smluvní strany se zavazují uzavřít směnnou smlouvu, kterou Město převede na pana Petra Ptáčka část Pozemků města o výměře cirká 510 m², konkrétně část p.č. 515/8 o výměře cirká 500 m² a část p.č. 515/4 o výměře cirká 10 m² obojí v k.ú. Běloves (obojí dále také jen „**Budoucí pozemky Petra Ptáčka**“), a pan Petr Ptáček převede na Město části Pozemků Petra Ptáčka nacházejících se pod stavbou tělesa Areálové komunikace dle Výkresu SO 102, o celkové výměře rovněž cirká 510 m², konkrétně část p.č. 515/1 o výměře cirká 490 m² a část p.č. 514/1 o výměře cirká 20 m² obojí v k.ú. Běloves (obojí dále také jen „**Budoucí pozemky Města**“), vše dle zákresu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, a to do dvou měsíců od doručení výzvy kterékoli ze smluvních stran odeslané po splnění poslední z těchto podmínek:

- 1) pro oddělení směňovaných částí Pozemků Petra Ptáčka a Pozemků Města způsobem předpokládaným v příloženém zákresu (přílohy č. 2) bude vypracován a schválen příslušným katastrálním úřadem geometrický plán a dělení pozemků odsouhlaseno příslušným stavebním úřadem,
- 2) budou vypracovány znalecké posudky na ocenění všech směňovaných pozemků cenou obvyklou, a
- 3) na směňované části Pozemků Petra Ptáčka nebude váznout Zatížení ani jiné další právní vady či faktické vady s výjimkou stavby Areálové komunikace.

O splnění shora uvedených podmínek pod body 1-3 jsou se povinny smluvní strany vzájemně informovat.

Přesná specifikace oddělených částí pozemků bude předmětem geometrického plánu, který bude v budoucnu vyhotoven a který bude reflektovat faktický zábor Pozemků Petra Ptáčka stavbou Areálové komunikace.

2. Město se současně tímto zavazuje zřídit v rámci budoucí směnné smlouvy uzavírané s Petrem Ptáčkem bezúplatně na dobu neurčitou jako právo věcné služebnost stezky a cesty, a to k tíži Budoucích pozemků Města, **tj. k tíži pozemků pod stavbou Areálové komunikace, ve prospěch** zbylé části pozemků parc. č. 515/1 – orná půda a parc. č. 514/1 – orná půda, k.ú. Běloves, které po realizované směně zůstanou ve vlastnictví Petra Ptáčka.
3. Smluvní strany se zavazují zaplatit druhé straně rozdíl v obvyklé ceně směňovaných pozemků, pokud takový vznikne na základě ocenění znaleckými posudky, a to do 15 dnů od provedení vkladu vlastnického práva ke směňovaným pozemkům dle budoucí směnné smlouvy.
4. Smluvní strany dále souhlasně prohlašují, že je jim stav nemovitostí, které budou předmětem budoucí směnné smlouvy znám, a že za tohoto stavu projevují vůli uzavřít směnnou smlouvu, nedojde-li k podstatnému zhoršení či zániku předmětných nemovitostí, což ale nyní nepředpokládají. Současně se smluvní strany zavazují nemovitosti určené k budoucí směně nijak nezatěžovat ani jejich stav nezhoršovat, a to fakticky ani právně. To neplatí pro stavbu Areálové komunikace, včetně Retenční rýhy.
5. Smluvní strany se dále zavazují zřídit dle § 1267 občanského zákoníku bezúplatnou služebnost inženýrské sítě – Retenční rýhy, a to k tíži Pozemků Petra Ptáčka v části dotčených

stavbou Retenční rýhy dle Výkresu SO 102, který je přílohou č. 1 této smlouvy ve prospěch Města jako budoucího vlastníka pozemku p.č. 515/12 a dalších vlastníků pozemků v k.ú. Běloves, jejichž součástí bude stavba Areálové komunikace. Smlouvu o zřízení této služebnosti uzavřou smluvní strany na výzvu Města do dvou měsíců od doručení výzvy Města Petru Ptáčkovi odeslané po vyhotovení geometrického plánu zaměřujícího přesné umístění Retenční rýhy v terénu, který bude tvořit přílohu smlouvy o zřízení služebnosti a v rozsahu, ve kterém budou Pozemky Petra Ptáčka zatíženy.

6. Náklady týkající se vyhotovení geometrických plánů, znaleckých posudků a správních poplatků za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva a služebností dle této smlouvy do katastru nemovitostí hradí Město.
7. Znalecké posudky pro ocenění směřovaných pozemků zajistí Město.
8. Město se zavazuje bezprostředně po nabytí vlastnického práva k Budoucím pozemkům Města a jejich převzetí dle této smlouvy umožnit Petru Ptáčkovi bezúplatný přístup přes Budoucí pozemky Města na Pozemky Petra Ptáčka v rozsahu potřebném a garantujícím průjezd těžkotonážními nákladními vozidly (jízdními soupravami) o maximální hmotnosti 48 tun, a pro případ budoucího převodu vlastnického práva k městem nabytým pozemkům na třetí osobu se Město zavazuje zajistit dodržení podmínek a požadavků uvedených ve vztahu k Petru Ptáčkovi v této smlouvě také u nového nabyvatele pozemků.
9. Město se zavazuje **vybudovat na Budoucích pozemcích Města dle této smlouvy a dále na pozemku parc. č. 516/6 a p.č. 515/12, to vše k.ú. Běloves v budoucnu komunikaci**, a to:
 - provizorní štěrkovou komunikaci umožňující a garantující jízdu nákladních vozidel o maximální hmotnosti jízdní soupravy 48 tun, a to nejpozději do 31. 12. 2025,
 - nejpozději do 31. 12. 2028 asfaltovou komunikaci umožňující a garantující jízdu nákladních vozidel o maximální hmotnosti jízdní soupravy 48 tun,

a v obou těchto případech se Město zavazuje provádět případné potřebné opravy vybudované komunikace (či terénních úprav) tak, aby byla vybudovaná komunikace dle tohoto odstavce způsobilá přístupu z veřejné komunikace na pozemky Petra Ptáčka, tj. mj. garantující bezpečný průjezd těžkotonážními vozidly o maximální hmotnosti 48 tun. O dobu prodloužení Petra Ptáčka s uzavřením SOSBS dle čl. I odst. 2 této smlouvy se prodlužují oba výše uvedené termíny pro vybudování štěrkové i asfaltové komunikace.

10. Do doby vybudování asfaltové komunikace a vybudování inženýrských sítí dle čl. II odst. 6 SOSBS za podmínek uvedených v této Dohodě smí být Budoucí pozemky Města převedeny Městem do vlastnictví třetí osoby jen se souhlasem pana Ptáčka.

III.

1. Smluvní strany dále potvrzují, že plnění z této smlouvy je plněním ve vztahu k veřejnoprávní korporaci a veřejným prostředkům, a tudíž že skutečnosti a údaje uvedené v této smlouvě nejsou obchodním tajemstvím.
2. Smluvní strany jsou povinny si navzájem poskytnout veškerou součinnost, včetně poskytnutí informací či učinění potřebných úkonů k dosažení účelu této smlouvy — tj. k uzavření směnné smlouvy. Smluvní strany se zejména výslovně zavazují nebrotit proti budoucím stavebním záměrům druhé smluvní strany, pokud budou v souladu s aktuální územně plánovací dokumentací a poskytnou pro tyto záměry souhlasná stanoviska.

IV.

1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, prosté všeho omylu, a že nebyla uzavřena v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými níže uvedenými vlastnoručními podpisy.
2. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží každý účastník této smlouvy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
4. Smluvní strany podpisem této smlouvy dávají souhlas ke zveřejnění osobních údajů ve smlouvě obsažených pro účely uveřejnění smlouvy a metadat smlouvy v registru smluv zřízeném podle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění (zákon o registru smluv).
5. Směna nemovitostí byla schválena zastupitelstvem města na svém zasedání dne 14. 4. 2025, pod bodem II. písm. a/, č. 27436/2023/3. Zřízení služebnosti inženýrské sítě dle čl. II. odst. 5 této smlouvy schválila rada města Náchoda na svém jednání konaném dne 19.5.2025, č. usnesení 123/2753/25, pod bodem č. 27436/2023/6. Zřízení služebnosti stezky a cesty dle čl. II. odst. 2 této smlouvy schválila rada města Náchoda na svém jednání konaném dne 5.5.2025, č. usnesení 122/2719/25, pod bodem č. 27436/2023/5.
6. Záměr města Náchoda směniti části pozemků byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Náchod dne 24.3.2025 a byl sejmut dne 9.4.2025.

V Náchodě dne 26.5.2025

.....
Petr Ptáček

.....
Město Náchod
Jan Birke, starosta

Přílohy:

1. *výkres situace SO 102 – Areálové komunikace – Přeložka silnice II/303, staničení km 0,500 z listopadu 2024*
2. *zákres budoucího oddělení částí pozemků pro účely směny*
3. *smlouva směnná ze dne 26.5.2025 č. DS/SM/2025/00009*