

č. sml. PM: 794/2025-SML

č. sml. investora SPU

Smlouva zakládající právo provést stavbu a smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti

uzavřená podle ustanovení § 1746 odst. 2 a § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), ve spojení s příslušnými ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“),

,

mezi těmito účastníky:

ČR – Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj, Pobočka Prostějov
se sídlem: Aloise Krále 1552/4, 796 01 Prostějov
zastoupený: Mgr. Jiřím Koudelkou, vedoucím Pobočky Prostějov
IČO: 01312774
DIČ: CZ01312774
(dále jen „**investor stavby**“)

a

Obec Čechy pod Kosířem
se sídlem: nám. Svobody 289, 798 58 Čechy pod Kosířem
zastoupená: Ing. Milanem Kiebelem
IČO: 00288128
DIČ: CZ00288128
bankovní spojení: Komerční banka a.s.
č. ú.: 2722701/0100
(dále jen „**budoucí vlastník stavby**“)

a

Povodí Moravy, s.p.
se sídlem: Dřevařská 932/11, Veveří, 602 00 Brno,
vedený u rejstříkového soudu v Brně, oddělení A, vložka 13565,
zastoupený **Ing. Davidem Fínou**, generálním ředitelem,
IČO: 70890013 DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno-venkov
Číslo účtu: 29639641/0100
(dále jen „**vlastník pozemku**“)

takto:

Článek I.

1) Vlastník pozemku prohlašuje, že má právo hospodařit s majetkem státu podle zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, a v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, oba v platném znění, a to s pozemky **p. č. 2703 a p. č. 2719 oba v katastrálním území Čechy pod Kosířem a obci Čechy pod Kosířem**, zapsaným v katastru nemovitostí na LV č. 312 pro kat. území a obec Čechy pod Kosířem u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov (dále jen „dotčené pozemky“).

2) Investor stavby je stavebníkem stavby „**VHO a polní cesty v k.ú. Čechy pod Kosířem – II. etapa**“, kdy výše uvedený pozemek parc. č. 2703 bude dotčen stavbou **SO 01 – Suchý poldr POL2**, pozemek parc. č. 2719 bude dotčen stavbou **SO 02 – Suchý poldr POL3** (dále také jen „stavba“).

Vzor smlouvy

Po vybudování předmětné stavby a ukončení kolaudačního řízení bude stavba v souladu s § 12 odst. 4 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, včetně veškeré dokumentace a dokladů, protokolárně předána budoucímu vlastníku stavby, který se dle výše citovaného zákonného ustanovení stane jejím vlastníkem.

3) Vlastník dotčených pozemků touto smlouvou souhlasí, aby investor stavby umístil na dotčených pozemcích stavbu a souhlasí s provozem stavby, a to dle podmínek stanovených ve stanovisku Povodí Moravy, s.p., zn. PM-11463/2023/5203/VF ze dne 4. 5. 2023.

Článek II.

1) Vlastník pozemků touto smlouvou souhlasí s použitím částí dotčených pozemků pro účely stavby, souhlasí, aby po dobu provádění stavebních prací investor stavby, stavební dozor investora stavby a jeho dodavatelé v nezbytně nutném rozsahu vstupovali na tyto pozemky, jakož i s umístěním a provozem jakéhokoli zařízení nezbytného k těmto stavebním pracím na dotčených pozemcích.

2) Rozsah záborů dotčených pozemků je zobrazen v situačním nákrese, který je součástí této smlouvy.

3) Investor stavby se zavazuje, že stavební práce budou provedeny v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami tak, aby nebyla způsobena škoda na majetku vlastníka pozemků. V případě jakéhokoli poškození majetku vlastníka pozemků je investor stavby povinen vzniklou škodu bez zbytečného odkladu odstranit uvedením tohoto majetku do původního stavu, není-li odstranění škody možné, pak tuto škodu v uplatněné výši uhradit.

4) Vlastník pozemků dává tento souhlas za účelem ohlášení stavby a vydání rozhodnutí o povolení této stavby a zároveň zmocňuje investora stavby k tomu, aby tuto smlouvu předložil jako vyjádření účastníků v řízení o vydání stavebního povolení.

5) Tato smlouva opravňuje investora stavby provést stavbu dle stavebního zákona a uzavírá se do doby trvalého majetkoprávního vypořádání části dotčených pozemků, pokud dojde realizací stavby k trvalému záboru dotčených pozemků (podle skutečného záboru po ukončení stavby včetně zátopy), mezi vlastníkem dotčených pozemků a budoucím vlastníkem stavby.

6) Vlastník pozemků a budoucí vlastník stavby se touto smlouvou dohodli, že k dotčeným pozemkům, u nichž realizací stavby dojde k trvalým záborům, tj. nejméně v rozsahu stavebního objektu, popsaného v čl. I odst. 2 této smlouvy včetně zátopy, uzavřou na výzvu budoucího vlastníka stavby do 60 dnů poté, co dojde k zaměření stavby, vypracování geometrického plánu na vyznačení věcného břemene a převzetí stavby do majetku budoucího vlastníka stavby, smlouvu o zřízení práva služebnosti za úplatu, spočívající:

- a) v povinnosti vlastníka pozemků strpět na dotčených pozemcích umístění a provozování stavby podle schválené projektové dokumentace správcem toku, vyjádření čj. PM-11463/2023/5203/VF ze dne 4. 5. 2023, a v případě potřeby umožnit budoucímu vlastníku stavby vstup a vjezd na dotčené pozemky k provedení oprav či údržby. Rozsah služebnosti bude zaměřen geometrickým plánem, včetně ochranného pásma a zátopy, a geometrický plán se stane součástí smlouvy o zřízení služebnosti;
- b) v povinnosti budoucího vlastníka stavby:
 - udržovat výše uvedenou stavbu v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými správcem toku k projektové dokumentaci a technologii provádění stavby,
 - způsobené škody touto činností je povinen budoucí vlastník stavby odstranit nebo po souhlasu vlastníka pozemků finančně nahradit, podle platných právních předpisů v době způsobení škody,
 - v případě požadavku vlastníka pozemku (vyplývajícího z významných vodohospodářských zájmů na úpravu koryta toku nebo jiných protipovodňových opatření) na přeložení stavby, přeložit stavbu dle požadavku vlastníka pozemku na své vlastní náklady.

7) Služebnost bude zřízena úplatně za jednorázovou náhradu zjištěnou podle cenových předpisů účinných v době uzavření smlouvy o zřízení služebnosti (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů), a to výnosovou metodou, jako pětinasobek ročního užítu (nájemného). Roční užitek ze služebnosti bude stanoven jako součin jednotkového nájemného dle cenové mapy nájemného pozemků budoucího povinného platné pro kalendářní rok, v němž bude smlouva o zřízení služebnosti uzavírána, a rozsahu služebnosti dle geometrického plánu, včetně zátopy a příslušného ochranného pásma. Minimální výše jednorázové náhrady za zřízení služebnosti bude činit 5.000 Kč. K úhradě za zřízení služebnosti bude připočtena příslušná sazba DPH.

8) Předpokládaný rozsah záborů dotčených pozemků:

- **parc. č. 2703** stavbou **SO 01 – Suchý poldr POL2** je 4090 m²,

- **parc. č. 2719** stavbou **SO 02 – Suchý poldr POL3** je 2918 m²,

Celková plocha záborů činí 7008 m².

9) Veškeré práce budou hrazeny investorem stavby.

Článek III.

1) Skutečnosti ve smlouvě blíže neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a stavebního zákona.

2) Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.

3) Investor a budoucí vlastník stavby jsou srozuměni s tím, že vlastník pozemku je povinen 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 a metadat v registru smluv zajistí vlastník pozemku. Vlastník pozemku má právo tuto smlouvu zveřejnit rovněž v pochybnostech o tom, zda tato smlouva zveřejnění podléhá či nikoliv.

Vlastník pozemku současně upozorňuje investora a budoucího vlastníka stavby, že v souladu s ust. § 6 zákona o registru smluv nabývá smlouva účinnosti dnem uveřejnění, o čemž budou strany informovány.

4) Smlouva může být měněna či doplňována pouze na základě písemných, vzestupně číslovaných, všemi stranami smlouvy akceptovaných dodatků.

5) Smlouva se vyhotovuje v šesti výtiscích, z nichž tři vyhotovení obdrží vlastník pozemku, dvě vyhotovení obdrží investor stavby a jedno vyhotovení smlouvy obdrží budoucí vlastník stavby.

6) Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že smlouva je sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz tohoto připojují zástupci smluvních stran své podpisy.

V Brně dne 16. 12. 2025

V Čechách pod Kosířem dne 27. 11. 2025

.....
Ing. David Fína
generální ředitel

.....
Ing. Milan Kiebel
starosta obce

V Prostějově dne 27. 11. 2025

.....
Mgr. Jiří Koudelka

vedoucí Pobočky Prostějov

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad
pro Olomoucký kraj, Pobočka Prostějov

Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Obec Čechy pod Kosířem prohlašuje, že podmínky platnosti právního jednání, uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o služebnosti, byly podle zákona č. 128/2000 Sb. splněny.

Schváleno orgánem obce: Zastupitelstvo obce Čechy pod Kosířem

Datum a číslo usnesení: Usnesení č. 26/10 ze zasedání ZO obce Čechy pod Kosířem, konaného dne 29. 10. 2025

.....
Ing. Milan Kiebel
starosta obce

Vodohospodářský atelier, s.r.o.
Růženec 54
644 00 Brno

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE

MÍSTO/DATUM

PM-11463/2023/5203/VF

Brno

28. 4. 2023

VHO a polní cesty v k.ú. Čechy pod Kosířem – II. etapa

(k.ú. Čechy pod Kosířem, ORP Prostějov, kraj Olomoucký, ČHP 4-12-01)

Charakteristika akce:

Dne 2. 3. 2023 nám byla předložena žádost o vyjádření k DSP a PDPS. PD byla doplněna dle požadavků dne 5. 4. 2023. Investorem je SPÚ, pobočka Prostějov, projektantem Vodohospodářský atelier, s.r.o.

Záměrem je návrh poldrů s obslužnými polními cestami, které budou sloužit k protipovodňové ochraně území, k transformaci průtoku povodňové vlny se snížením kulminačního průtoku v povodí pod poldry. Během realizace stavby bude zajištěn dohled geologa. Provizorně během stavby bude převáděna voda potrubím DN 900 s kapacitou cca 1,7 m³/s (převedení min. Q₂). Minimální zůstatkový průtok v tocích bude zachován. Před zátopu poldrů budou na tocích umístěny sedimentační jímky (terénní úprava bez manipulačních objektů), které budou mít charakter mokřadní tůně a zřejmě budou ponechány přirozené sukcese bez dalších zásahů do VKP např. odtěhováním sedimentu apod.

Objekty:

SO 01 Suchý poldr Pol 2 – hladina podzemní vody byla zjištěna 1,5 m p.t.; koruna hráze 290,2 m n.m., dno výpusti 284,55 m n.m., max. hladina 289,70 m n.m. (plocha 21 100 m²), hladina ovladatelného retenčního prostoru 289,20 m n.m. (plocha 17 500 m²), objem nádrže celkem 31 566 m³, po hladinu ovladatelného ret. prostoru 22 825 m³; hráz bude sypaná, homogenní, délka 125,3 m, šířka 4 m, sklon návodní líc 1:3,7, sklon vzdušný líc 1:2,2, pojízdná; nejnižší místo zátopy bude svedeno do VVT Český potok IDVT 10100510 (opevnění koryta záhozem z lomového kamene s prolitím cementovou maltou); objekt sdružený (ŽB, požerák, česle, dvojité dlužové stěny, vývar zához z lomového kamene ukončený prahem, měrný objekt pro měření min. zůstatkového průtoku), bezpečnostní přeliv (289,20 m n.m., převede Q₁₀₀=11 m³/s, dno spadiště dlažba z lomového kamene do betonu, vyspárováno cementovou maltou), výpustné zařízení (rámová propust 2,5x2 m). Součástí bude provedení výsadby původních druhů dřevin. V případě nalezení drenáže bude drenáž odstraněna. Poldr zajistí transformaci povodňové vlny Q₁₀=4 m³/s na bezeškodný odtok z nádrže 2,38 m³/s (cca Q₅).

SO 101 Polní cesta C49 – doplňková, P3/30, mj. ke zpřístupnění hráze poldru Pol 2, zatravněný povrch, odvodnění na terén.

SO 02 Suchý poldr Pol 3 – hladina podzemní vody byla zjištěna 1-2 m p.t.; koruna hráze 278,30 m n.m., dno výpusti 275,29 m n.m., max. hladina 277,80 m n.m. (plocha 11 100 m²), hladina ovladatelného retenčního prostoru 277,35 m n.m. (plocha 8 556 m²), objem nádrže celkem 11 844 m³, po hladinu ovladatelného ret. prostoru 6 871 m³; hráz bude sypaná, homogenní, délka 127,4 m, šířka 4 m, sklon návodní líc 1:3,7, sklon vzdušný líc 1:2,2, pojízdná; nejnižší místo zátopy bude svedeno do DVT Pěnčínský

potok IDVT 10191370 (opevnění koryta záhozem z lomového kamene s prolitím cementovou maltou); objekt sdružený (žB, požerák, česle, dvojité dlužové stěny, vývar zához z lomového kamene ukončený prahem, měrný objekt pro měření min. zůstatkového průtoku), bezpečnostní přeliv (277,35 m n.m., převede $Q_{100}=9 \text{ m}^3/\text{s}$, dno spadiště dlažba z lomového kamene do betonu, vyspárováno cementovou maltou), výpustné zařízení (rámová propust 2,5x2 m). Součástí bude provedení výsadby původních druhů dřevin. V případě nalezení drenáže bude drenáž odstraněna. Poldr zajistí transformaci povodňové vlny $Q_{10}=3,3 \text{ m}^3/\text{s}$ na bezeškodný odtok z nádrže $2,5 \text{ m}^3/\text{s}$ (cca Q_5).

SO 102 Polní cesta C63a - doplňková, P3/30, mj. ke zpřístupnění hráze poldru Pol 3, zatravněný povrch, odvodnění na terén.

Záměrem dojde k dotčení DVT Pěňčinský potok IDVT 10191370 a VVT Český potok IDVT 10100510 (VT), ve správě Povodí Moravy, s.p.

Pro Český potok bylo vyhlášeno záplavové území včetně aktivní zóny.

Útvar povrchových vod Romže od pramene po soutok s tokem Hloučela ID VÚ MOV_0860.

I. Stanovisko správce povodí a správce VT

Na základě ustanovení § 54 odst. 4 zákona 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) vydává Povodí Moravy, s. p., jako správce povodí a správce vodních toků následující

s t a n o v i s k o :

a) Z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu [ustanovení § 24 až § 26 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů] je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potenciálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu.

Toto hodnocení vychází z posouzení souladu daného záměru s výše uvedenými platnými dokumenty.

Předpokládáme, že uvedený záměr vzhledem ke svému charakteru, velikosti a dopadu nebude mít vliv na stav vodního útvaru.

b) Z hlediska dalších zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, souhlasíme se záměrem za podmínek:

1. Vzhledem k výkonu povinností dle vodního zákona bude správci zachován přístup k VT a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s VVT Český potok min. 8 m a v souběhu s DVT Pěňčinský potok min. 6 m od břehové hrany toku.
2. Požadujeme, aby byl při provádění prací a při napouštění sedimentačních jímek zachován minimální zůstatkový průtok ve VT.
3. V rozhodnutí vodoprávního úřadu bude uvedena hodnota MZP ve VT pod poldry a také způsob jeho dodržování a kontroly.
4. K jakékoliv budoucí údržbě sedimentačních jímek se bude vyjadřovat správce vodních toků.
5. Požadujeme provedení záhozů z lomového kamene u SO01 „Suchý poldr Pol 2“ a SO02 „Suchý poldr Pol 3“ o minimální hmotnosti 400 - 500 kg.
6. U SO101 Polní cesta C49 a SO102 Polní cesta C63a požadujeme provedení v únosnosti pro pojezd těžké techniky správce toků (25 t).
7. Správci toků bude předložen k vyjádření povodňový plán stavby.
8. V případě, že dojde ke kácení dřevin, je nutné kácení odsouhlasit příslušným orgánem životního prostředí. Upozorňujeme, že dřevní hmota je majetkem vlastníka pozemku.
9. Při výkopových a jiných pracích nesmí být materiál ukládán na břehovou hranu VT a veškerý přebytečný materiál musí být po skončení prací beze zbytku odstraněn.
10. S vytěženým materiálem bude nakládáno v souladu se zákonem o odpadech.

11. Použitá mechanizace musí být ve vyhovujícím technickém stavu, čímž bude zabráněno možným úkapům ropných látek do povrchových vod.
12. Při případném použití nebezpečných látek, které by mohly negativně ovlivnit jakost povrchových vod, je nutné postupovat tak, aby bylo zabráněno jejich únikům, či úkapům.
13. Správci vodního toku, tj. Povodí Moravy, s.p., provoz Přerov (ul. 9. května 3123/109, 750 02 Přerov, [REDACTED], tel.: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]) bude v dostatečném časovém předstihu min. 5 dní oznámen termín zahájení stavebních prací. Neoznámení začátku stavebních prací bude bráno jako nesplnění podmínek našeho stanoviska. Zároveň musí být zhotovitelem předložen předávací protokol k jeho potvrzení.
14. Nejpozději ke kolaudačnímu řízení doloží investor jedno paré dokumentace skutečného provedení stavby (v návaznosti na B.p.v. a S-JTSK) k archivaci přímého správce vodního toku.
15. Po dokončení vodních děl budou Povodí Moravy, s.p. (VH dispečink, přímý správce toku) předloženy k vyjádření návrhy manipulačních řádů jednotlivých poldrů.
16. Pozemky státu, ve správě Povodí Moravy, s.p., dotčené stavbou, budou po dokončení stavby uvedeny do původního stavu.
17. Povodí Moravy, s.p. nebude přebírat žádné objekty související se stavbou do své správy ani majetku (tj. nebude přebírána do majetku ČR, ke kterému má právo hospodaření Povodí Moravy, s.p.).

Upozorňujeme:

- Ve vztahu k VVT Český potok a DVT Pěňčínský potok budou SO01 Suchý poldr Pol 2 a SO02 Suchý poldr Pol 3 vodními díly, jejichž příslušný vlastník a správce bude plnit povinnosti dle § 59 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon). Povodí Moravy, s.p., bude nadále pouze správcem vodních toků jako takových, a to dle § 47 a § 48 vodního zákona Povodí Moravy, s.p. a rozhodnutí Ministerstva zemědělství, č.j. 86336/2011-15112, ze dne 10. 5. 2011.
- Povodí Moravy, s.p. nenese odpovědnost za případné škody způsobené průchodem velkých vod při povodňových průtocích nebo chodem ledů a nebude se na jejich odstranění podílet.
- Každý vlastník stavby a zařízení v korytech vodních toků nebo sousedících s nimi, je povinen udržovat svůj majetek v řádném stavu tak, aby byl zabezpečen proti škodám způsobeným vodou, odchodem ledů a neohrožoval plynulý odchod vod, a to i v případě povodní (§ 52, § 67, § 85 vodního zákona č. 254/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

II. Vyjádření Povodí Moravy, s.p. z hlediska majetkoprávních vztahů

Upozorňujeme, že stavbou budou dotčeny pozemky státu p.č. 2703 a 2719 v k.ú. Čechy pod Kosířem, se kterými má právo hospodařit Povodí Moravy, s.p. Pro vydání rozhodnutí příslušného správního úřadu je nutné získat vlastnická nebo jiná práva k dotčeným pozemkům.

Ve věci majetkoprávního dořešení je nutné podat samostatnou žádost na útvar správy majetku Povodí Moravy, s.p., závodu Horní Morava (U Dětského domova 263, 772 11 Olomouc, vedoucí útvaru správy majetku [REDACTED], tel.: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]) v elektronické podobě na e-mail: podatelna@pmo.cz, případně do datové schránky Povodí Moravy, s.p., s následujícím obsahem:

- Popis akce, v rámci které má proběhnout vypořádání.
- Stupeň projektové dokumentace.
- Pozemky s právem hospodaření Povodí Moravy, s.p., kterých se akce dotýká, definované parc. č. a k.ú., další dotčený majetek Povodí Moravy, s.p., (úpravy, apod.) včetně rozsahu dotčení (záběr dočasný a trvalý).
- Co konkrétně (jaké stavební objekty) se bude na dotčených pozemcích realizovat.
- Předpokládaný termín zahájení realizace a doba realizace (dny/měsíce/roky).
- Snímek katastrální mapy se zákresem dotčených pozemků nebo situací.

- Označení investora stavby, případně plnou moc pro zastupování.
- Doložení stanoviska útvaru správy povodí Povodí Moravy, s.p., k příslušnému stupni PD (toto stanovisko).

Doba platnosti tohoto stanoviska je 2 roky, nebude-li využito pro vydání platného rozhodnutí nebo opatření vodoprávního nebo jiného správního úřadu.



vedoucí útvaru správy povodí

Na vědomí: Povodí Moravy, s.p., provoz Přešov

Zastupitelstvo obce Čechy pod Kosířem

26/10

Výsledek hlasování: Pro 7 Proti 0 Zdrželi se 0

Starosta: Ing. Milan Kiebel dne 30.10.2025.....