

Číslo smlouvy pronajímatele: 1350/2026-SML/Have

Číslo smlouvy nájemce: 03MP-013215

## Nájemní smlouva a smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti

uzavřená dle ust. § 1746 odst. 2, za použití ust. § 2201 a násl., ust. § 1785 a násl. a ust. 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

### Smluvní strany:

#### **Povodí Moravy, s.p.**

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl A, vložka 13565

Sídlo: Dřevařská 932/11, Veveří, 602 00 Brno  
IČ: 70890013  
DIČ: CZ70890013  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno – venkov  
Číslo účtu: 29639641/0100  
Zastoupený: **Ing. Davidem Fínou**, generálním ředitelem

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

a

#### **Ředitelství silnic a dálnic s. p.**

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 80478

Sídlo: Čerčanská 2023/12, Krč, 140 00 Praha 4  
IČ: 65993390  
DIČ: CZ65993390  
Bankovní spojení: ČNB  
Číslo účtu: 10006-15937031/0710  
Zastoupený: **Mgr. Davidem Fialou**, ředitelem Závodu Brno, se sídlem závodu: Šumavská 31, 602 00 Brno  
Kontaktní osoba: Mgr. David Fiala, tel. xxx xxx xxx, email: xxxxx.xxxxx@rsd.cz

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

*uzavírají níže uvedeného data tuto smlouvu:*

### I.

1. 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, a to mimo jiné s pozemky parc. č. **4/1**, vodní plocha, a parc. č. **4/2**, vodní plocha, v katastrálním území **Podolí u Brna**, obec **Podolí**, zapsanými v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. **861** (dále jen „**předmětné pozemky**“).
2. Nájemce má zájem v rámci stavby „**D1 01312 MÚK Brno východ – MÚK Holubice, most D1-246**“, jejímž předmětem je **rozšíření stavby dálnice D1 v úseku před a za stávajícím dálničním mostem D1-246** a současně demolice starého a výstavba nového mostu křížícího vodní tok Říčka (Zlatý potok), na předmětných pozemcích umístit tyto stavební objekty: SO 120 – Přeložka silnice III/37370, SO 201 – Most na D1 přes III/37370 a Říčku, ev. č. D1-246, SO 240 – Most na příjezdu k DUN, SO 360 – Retenční nádrž, k. ú. Bedřichovice, SO 361 – Retenční nádrž, k. ú. Podolí u Brna (dále jen „**stavba**“), dle projektové dokumentace vyhotovené společností Dopravoprojekt Brno a.s.
3. Pronajímatel **souhlasí s umístěním stavby na předmětných pozemcích** pro účely řízení o povolení záměru, a to za podmínek uvedených v této smlouvě a v souhrnném vyjádření Povodí Moravy, s.p., č.j. **PM-39264/2023/5203/Fi** ze dne 20. 10. 2023 (platnost prodloužena sdělením č. j. PM-34230/2025/5203/Fi ze dne 18. 9. 2025), jako správce povodí a správce významného vodního toku Říčka (Zlatý potok) IDVT 10100107 (dále jen „**vyjádření**“).

#### 4. Smluvní strany se tímto dohodly, že:

- a) pronajímatel souhlasí se vstupem nájemce, jeho zaměstnanců a jím pověřených dodavatelských organizací na předmětné pozemky v přípravném období stavby,
- b) do 90 dnů po zaměření stavby a vypracování geometrického plánu, ale nejpozději do 12 měsíců od vydání kolaudačního rozhodnutí, uzavřou smluvní strany, **na výzvu nájemce jako budoucího oprávněného**, smlouvu o zřízení služebnosti spočívající v právu umístění stavby na předmětných pozemcích, s podstatnými náležitostmi uvedenými v článku III. této smlouvy; nájemce jako budoucí oprávněný se zavazuje vyzvat pronajímatele jako budoucího povinného k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti nejpozději 30 dnů před uplynutím výše uvedené lhůty; smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že nájemce nevyzve pronajímatele k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti ve výše uvedené lhůtě, je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 000 Kč,
- c) realizací stavby na předmětných pozemcích nevznikne žádný hmotný majetek, který by pronajímatel jako budoucí povinný převzal do své správy.

## II.

### Nájemní smlouva

Smluvní strany uzavírají nájemní smlouvu k částem předmětných pozemků v tomto znění:

#### 1. Předmět nájmu

- 1.1. Předmětem nájmu jsou části pozemků parc. č. **4/1**, dočasný zábor **198 m<sup>2</sup>**, z toho předpokládaný trvalý zábor 198 m<sup>2</sup>, a parc. č. **4/2**, dočasné záборы **742 m<sup>2</sup>**, z toho předpokládané trvalé záборы 742 m<sup>2</sup>, v katastrálním území **Podolí u Brna**, které jsou vyznačeny na situačním snímku tvořícím **přílohu č. 1** této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“). Celková výměra předmětu nájmu činí **940 m<sup>2</sup>**.
- 1.2. Účelem nájmu je provedení stavby dle schválené projektové dokumentace na předmětu nájmu.
- 1.3. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání na sjednanou dobu a 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 určitou, a to ode dne protokolárního předání předmětu nájmu nájemci do dokončení stavby a zřízení práva služebnosti, tedy do dne předcházejícího dni podání návrhu na vklad práva služebnosti do katastru nemovitostí, bude-li vklad proveden, maximálně však na dobu 5 let ode dne uzavření této smlouvy.
- 2.2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímateli náleží nájemné za užívání předmětu nájmu ode dne jeho protokolárního předání nájemci do dne předcházejícího dni podání návrhu na vklad práva služebnosti do katastru nemovitostí, bude-li vklad proveden.
- 2.3. 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 v souladu s Výměrem Ministerstva financí č. 30/2025 ze dne 30. 10. 2025. Výše nájemného je stanovena na částku 30 Kč/m<sup>2</sup> a rok, celková výše nájemného za kalendářní rok při výměře záborů ve výši 940 m<sup>2</sup> činí **28 200 Kč**. Minimální výše nájemného činí 1 000 Kč za každý i započatý kalendářní rok.
- 3.2. Nájemné bude v prvním roce nájmu fakturováno po protokolárním předání předmětu nájmu nájemci. V následujících letech bude nájemné fakturováno vždy do konce měsíce června na celý kalendářní rok předem. Tento den je dnem zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 30 dní ode dne jejího vystavení a platba je uhrazena dnem jejího připsání na účet pronajímatele. Faktura bude zaslána na doručovací adresu: **Ředitelství silnic a dálnic s. p., Závod Brno, Šumavská 31, 602 00 Brno**.
- 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.

- 3.4. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného má pronajímatel v souladu s ust. § 1970 občanského zákoníku právo účtovat nájemci úrok z prodlení. Za každý den zpoždění uhrazení splátky se sjednává úrok z prodlení v dohodnuté výši 0,2% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 3.5. V případě, že ke konečnému majetkoprávnímu vypořádání stavby dle odd. III odst. 1 smlouvy dojde po uplynutí 5 let od uzavření nájemní smlouvy, zavazují se obě smluvní strany uzavřít dohodu, na základě které nájemce pronajímateli uhradí formou peněžitého plnění bezdůvodné obohacení za užívání předmětných pozemků po dobu absence smluvního vztahu, tj. od ukončení nájemní smlouvy do uzavření smlouvy o konečném majetkoprávním vypořádání s vlastníkem stavby. Základem pro výpočet výše peněžitého plnění bude obvyklé nájemné za užívání předmětných pozemků.

#### 4. Povinnosti nájemce

##### 4.1. Nájemce je povinen:

- a) nejpozději **5 pracovních dnů předem** písemně oznámit termíny předání staveniště, zahájení a ukončení stavebních prací a konání kontrolních dnů provozu Brno, K Pováří 10, 617 00 Brno, e-mail: **provozbrno@pmo.cz**, úsekový technik Xxx. Xxxxxx Xxxxxxx, tel.: xxx xxx xxx, xxxxxxxx@pmo.cz,
- b) nejpozději **do 5 pracovních dnů ode dne protokolárního předání předmětu nájmu tuto skutečnost písemně oznámit závodu Dyje**, Husova 760, 675 71 Náměšř nad Oslavou, e-mail: **ekutvarzd@pmo.cz**, za účelem vystavení faktury na úhradu nájemného,
- c) dodržovat podmínky stanovené ve vyjádření, v povodňovém a havarijním plánu stavby, stejně jako dalšími podmínkami stanovenými v řízení o povolení záměru a dalšími pokyny pronajímatele,
- d) 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,
- e) při realizaci stavby provádět veškeré činnosti v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a se zásadou přiměřenosti; co nejvíce šetřit práva a majetek pronajímatele a vyvarovat se způsobení škody na majetku pronajímatele,
- f) způsobí-li pronajímateli škodu, tuto škodu neprodleně nahradit, pokud ji na vlastní náklady neodstraní,
- g) umožnit zaměstnancům pronajímatele a jemu smluvně vázaným osobám provádění kontrol předmětu nájmu a zajistit jim přístup na okolní pozemky i přes předmět nájmu,
- h) uklízet odpady a vlastní odpad vzniklý ze stavební činnosti v prostoru předmětu nájmu a v jeho okolí v souladu s platnými právními předpisy týkajícími se odpadů,
- i) zajistit, aby během stavby nedošlo ke znečištění vodního toku stavebním odpadem a dalšími látkami nebezpečnými vodám; závadné látky, lehce odplavitelný materiál ani stavební odpad nesmí být skladovány na březích ani v blízkosti vodního toku,
- j) před ukončením nájmu protokolárně vrátit předmět nájmu, pokud není zastavěn trvalou stavbou, zpět pronajímateli, a to srovnaný bez jakéhokoliv stavebního materiálu nebo jiného odpadu,
- k) udržovat stavbu v řádném stavu a zajistit její řádný provoz v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými pronajímatelem k projektové dokumentaci,
- l) v případě kácení břehového porostu získat souhlas příslušného orgánu ochrany přírody a přírodního správce vodního toku (provozu Brno); ekonomicky využitelnou dřevní hmotu vytěženou na předmětu nájmu předat pronajímateli a nevyužitelnou dřevní hmotu na své náklady odstranit.

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

### 5. Další ujednání

- 4.1. V případě porušení podmínek smlouvy, je nájemce povinen za každé prokázané porušení smlouvy zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč, a to nezávisle na tom, zda vznikla pronajímateli jakákoliv škoda, kterou je oprávněn vymáhat samostatně. Smluvní pokuta se nezapočítává do výše náhrady škody.
- 4.2. 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

1. Smluvní strany se dohodly, že do 90 dnů po zaměření stavby a vypracování geometrického plánu, ale nejpozději do 12 měsíců od vydání kolaudačního rozhodnutí, uzavřou na výzvu nájemce jako budoucího oprávněného smlouvu o zřízení služebnosti spočívající:
- **v povinnosti povinného**
    - a) strpět na předmětných pozemcích stavbu,
    - b) umožnit oprávněnému (jeho zaměstnancům, popř. pověřeným osobám) vstup a vjezd na předmětné pozemky za účelem provádění údržby a oprav stavby; rozsah služebnosti bude zaměřen geometrickým plánem, který se stane nedílnou součástí smlouvy,
  - **v povinnosti oprávněného**
    - a) udržovat stavbu v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a podmínkami stanovenými správcem toku k projektové dokumentaci a technologii provádění stavby na vodním toku,
    - b) odstranit nebo finančně nahradit způsobené škody činností oprávněného nebo škody způsobené v příčinné souvislosti s provozem stavby na předmětných pozemcích,
    - c) udržovat opevnění stavby a koryto toku před a pod stavbou, včetně čištění a odstraňování naplavenin a usazenin před a pod stavbou,
    - d) zabezpečit při průchodu velkých vod a ledů odstraňování plovoucích předmětů a ledů v toku, aby tyto nebránily volnému průchodu vod pod stavbou.
2. V případě, že budoucí oprávněný společně s výzvou ke zřízení služebnosti doloží budoucímu povinnému pravomocné úřední povolení stavby, které bude jednoznačně spojovat realizaci stavby s postupem podle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, **bude služebnost zřízena bezúplatně** ve smyslu ust. § 3b odst. 6 uvedeného zákona. V ostatních případech bude služebnost zřízena úplatně za jednorázovou náhradu stanovenou v souladu s cenovým předpisem budoucího povinného, který určuje cenu za 1 m<sup>2</sup>. Výše jednorázové náhrady za zřízení služebnosti bude stanovena jako násobek ceny za 1 m<sup>2</sup> dle cenového předpisu budoucího povinného, platného pro kalendářní rok, v němž bude smlouva uzavírána, a rozsahu služebnosti dle geometrického plánu, včetně příslušného ochranného pásma. Minimální výše jednorázové náhrady za zřízení služebnosti činí ve smyslu ust. § 3b odst. 5 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, částku 10 000 Kč za každý služebností dotčený pozemek. K úhradě za zřízení služebnosti bude připočtena příslušná sazba DPH.
3. 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 (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 budoucího povinného 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 pozemcích, na nichž je stavba umístěna, nebo se nachází v blízkosti vodního toku.

#### 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 berou na vědomí, že na tuto smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel a budoucí povinný. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
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 dodatku, a to s podpisy obou smluvních stran.
7. Náklady spojené s vypracováním smlouvy, geometrickým zaměřením a případným oceněním služebnosti jdou k tíži nájemce.
8. Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
9. Oba 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 24. 8. 2026

V Brně dne 31. 7. 2026

Pronajímatel a budoucí povinný:

Nájemce a budoucí oprávněný:

.....  
**Povodí Moravy, s.p.**

Ing. David Fína  
generální ředitel

.....  
**Ředitelství silnic a dálnic s. p.**

Mgr. David Fíala  
ředitel Závodu Brno