

**SMLOUVA O VÝSTAVBĚ V OCHRANNÉM PÁSMU METRA**

obchodní společnost: **Křižíkova 325 s.r.o.**  
 se sídlem: Za Bažantnicí 51, Poděbrady III, 290 01 Poděbrady  
 IČO: 05205751  
 DIČ: CZ05205751, plátce DPH  
 zastoupená: Ing. Pavlem Němečkem  
 zapsaná v: OR vedeným Městským soudem v Praze, spis. zn. C 260022  
 bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
 č. účtu: 73 25 772 / 0800

dále jako „**Povinný**“ nebo „**Stavebník**“

a

obchodní společnost: **PMS, spol. s r.o.**  
 se sídlem: Poděbrady, Za bažantnicí 51  
 IČO: 18622569  
 DIČ: CZ18622569, plátce DPH  
 zastoupená: Ing. Pavlem Němečkem  
 zapsaná v: OR vedeným Městským soudem v Praze, spis. zn. C 4241  
 bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
 č. účtu: 925 706 0237 / 0100

dále jako „**Ručitel**“

a

obchodní společnost: **Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**  
 se sídlem: Sokolovská 42/217, 190 00 Praha 9  
 IČO: 00005886  
 DIČ: CZ00005886, plátce DPH  
 zastoupená: Ing. Petrem Witowským, předsedou představenstva, a  
 Ing. Ladislavem Urbánkem, místopředsedou představenstva  
 zapsaná v: OR vedeným Městským soudem v Praze, spis. zn. B 847  
 bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Rytířská 29, Praha 1  
 č. účtu: 1930731349/0800

dále jako „**Oprávněný**“

nebo výše uvedení účastníci dále společně jako „**Smluvní strany**“

uzavírají níže uvedeného dne v souladu s ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném a účinném znění (dále také jen „občanský zákoník“), tuto

**SMLOUVU O VÝSTAVBĚ V OCHRANNÉM PÁSMU METRA**

(dále též jen „**Smlouva**“):



## **Článek 1. Úvodní ustanovení**

- 1.1. Povinný je vlastníkem pozemku **parc. č. 325**, v k. ú. **Karlín**, zapsaného na LV č. 3403 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemek**“).
- 1.2. Stavebník plánuje na Pozemku realizovat stavbu označenou jako „**Novostavba bytového domu ul. Křížíkova**“ (dále jen „**Stavba**“), jejíž součástí bude bytový dům (dále jen „**Dům**“). Dům se stane součástí pozemku, na němž bude postaven. Koordinační situace Stavby je **Přílohou č. 1** této Smlouvy.
- 1.3. Oprávněný je vlastníkem a provozovatelem speciální dráhy metro, kterou se rozumí soustava nemovitých věcí tvořících systém podzemní dráhy (dále jen „**Metro**“), dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách.
- 1.4. Pozemek se nachází v pásmu sloužícím k ochraně Metra. Pozemek a Dům tak budou ovlivňovány provozem Metra a budou ohroženy hlukem a vibracemi, které provoz Metra způsobuje. Snímek katastrální mapy a ortofoto mapy zobrazující Pozemek, objekty Metra a ochranné pásmo Metra je **Přílohou č. 2** této Smlouvy.
- 1.5. Předmětem této Smlouvy je zřízení věcných práv k tíži Pozemku, ze kterých je povinen každý vlastník Pozemku nebo jeho částí, a založení závazkového vztahu, ze kterého je povinen přímo Stavebník nebo jeho právní nástupce.
- 1.6. Tato Smlouva není souhlasem Oprávněného se zásahem do Metra.

## **Článek 2. Věcná práva zavazující každého vlastníka Pozemku**

- 2.1. Věcná práva zřízená tímto článkem Smlouvy **zavazují jak současného, tak každého dalšího vlastníka Pozemku nebo jeho částí.**
- 2.2. Povinný touto Smlouvou zřizuje ve prospěch Oprávněného a každého dalšího vlastníka Metra **věcné břemeno k tíži Pozemku, a to pozemkovou služebnost spočívající v povinnosti Povinného strpět existenci Metra a jeho ochranného pásma a strpět projevy vlivů mající původ v provozu Metra, jako jsou zejména vibrace a hluk.**
- 2.3. Povinný se touto Smlouvou dále **vzdává práva domáhat se náhrady jakékoli škody po Oprávněném vzniklé na Pozemku a jeho součástech v důsledku provozu Metra, což zřizuje k tíži Pozemku jako právo věcné ve prospěch Oprávněného a každého dalšího vlastníka Metra.** Povinný má právo domáhat se náhrady škody po Oprávněném vzniklé na Pozemku a jeho součástech v důsledku provozu Metra, pokud prokáže, že došlo k navýšení vibrací a hluku produkovaných provozem Metra o více jak 10 % ve srovnání s měřením provedeným po výstavbě Domu pro účely kolaudace podle odstavce 3.3. této Smlouvy, za předpokladu, že zpráva o tomto měření byla Stavebníkem ve stanovené lhůtě doručena Oprávněnému.
- 2.4. Věcná práva zřízená tímto článkem Smlouvy se zřizují **za jednorázovou úplatu ve výši 1.000,- Kč + DPH za každé z nich.** Oprávněný úplatu za zřízení věcných práv v celkové výši **2.000,- Kč + DPH** uhradí Povinnému bezhotovostním převodem na základě faktury (daňového dokladu) se splatností 20 dní. Faktura (daňový doklad) bude vystavena Stavebníkem v zákonné lhůtě od DUZP, za který se považuje den podání návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí. Faktura (daňový doklad) bude mít náležitosti daňového a účetního dokladu dle zák. č. 235/2004 Sb. o DPH a zák. č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění a bude obsahovat číslo této Smlouvy Oprávněného.

- 2.5. Smluvní strany si jsou vědomy toho, že **věcná práva** zřízená touto Smlouvou k Pozemku **budou zatěžovat i Dům**, který se stane jeho součástí, resp. součástí pozemku či pozemků nově vytvořených z Pozemku, s čímž souhlasí.
- 2.6. Oprávněný, příp. každý další vlastník Metra, nenese žádné náklady spojené s údržbou Pozemku nebo jeho částí ani s existencí věcného břemene zřízeného touto Smlouvou.
- 2.7. Oprávněný, jakožto současný vlastník Metra, práva zřízená touto Smlouvou přijímá.
- 2.8. **Věcná práva** zřízená tímto článkem Smlouvy **se zřizují na dobu neurčitou** a budou vložena do katastru nemovitostí.

### Článek 3.

#### Závazkový vztah Stavebníka a Oprávněného

- 3.1. Před realizací stavby Domu **provede Stavebník** na své náklady měření vibrací v tunelu Metra v úseku, který se nachází pod Pozemkem, po dobu jednoho provozního dne Metra, a to prostřednictvím akreditované laboratoře pro měření vibrací a hluku (dále jen „**Měření v tunelu**“). Oprávněný se zavazuje poskytnout Stavebníkovi součinnost, která je pro provedení Měření v tunelu nezbytná. Stavebník se zavazuje doručit Oprávněnému jedno originální vyhotovení zprávy o provedeném Měření v tunelu před realizací stavby Domu nejpozději v den započetí realizace stavby Domu. V případě, že Stavebník včas nedoručí zprávu o provedeném Měření v tunelu před realizací stavby Domu, má Oprávněný právo po něm požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 300.000,- Kč.
- 3.2. Stavebník se zavazuje při realizaci stavby Domu postupovat v souladu se stanoviskem Svodné komise Oprávněného ze dne 3. 10. 2019, zn. 100630/31Ku1471/1470, s vyjádřeními jednotky Dopravní cesta Metro zn. 240310/1853/19/Čp ze dne 8. 8. 2019 a 240310/2195/19/Čp ze dne 6. 11. 2019 (stanovisko Svodné komise a vyjádření Jednotky Dopravní cesta Metro tvoří společně **Přílohu č. 3** této Smlouvy). V případě, že Stavebník své závazky v tomto bodě Smlouvy poruší a nedojde k nápravě ani v dodatečné a dostatečné lhůtě, kterou mu Oprávněný poskytne v písemné výzvě, kde bude konkrétní porušení závazku Stavebníka specifikováno, má Oprávněný právo na smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti, a to i opakovaně, každých 30 dnů od marného uplynutí dodatečné lhůty k nápravě poskytnuté Oprávněným.
- 3.3. Při dokončení stavby Domu se Stavebník zavazuje provést měření vlivů z provozu Metra prostřednictvím akreditované laboratoře oprávněné provést příslušná měření, které bude podkladem pro kolaudační řízení, a to v dostatečném předstihu tak, aby nejpozději v den podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí pro Dům bylo jedno vyhotovení zprávy o provedeném měření doručeno Oprávněnému.
- 3.4. V případě, že kdykoli v budoucnu bude příslušným soudem pravomocně rozhodnuto o povinnosti Oprávněného nahradit újmu na zdraví, která vznikne osobám na Pozemku vlivem provozu Metra, zavazuje se Stavebník Oprávněnému vynaloženou náhradu a náklady přímo související s řízením o vzniklé újmě v doložené výši uhradit do 15 dnů od obdržení výzvy - faktury Oprávněného. Povinnému nevznikne povinnost uhradit Oprávněnému vynaloženou náhradu za újmu na zdraví a náklady přímo související s řízením o vzniklé újmě podle tohoto odstavce Smlouvy, pokud prokáže, že po realizaci stavby Domu došlo k navýšení vibrací a hluku produkovaných provozem Metra o více jak 10 % ve srovnání s měřením provedeným po výstavbě Domu podle odstavce 3.3. této Smlouvy, za předpokladu, že zpráva o tomto měření byla Stavebníkem doručena Oprávněnému ve lhůtě podle odstavce 3.3. Smlouvy.

- 3.5. V případě, že kdykoli v budoucnu bude Oprávněnému orgánem veřejné správy pravomocně uložena pokuta a dle pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu, bude mít Oprávněný povinnost na svůj náklad provést jakákoli opatření s cílem odstranit nebo omezit negativní vlivy provozu Metra (hluk/vibrace) na Pozemek, zavazuje se Stavebník uhradit Oprávněnému náklady vynaložené na úhradu pokuty a na provedení takového opatření do 20 dnů od obdržení výzvy - faktury Oprávněného Stavebníkoví. Stavebník nemá povinnost uhradit Oprávněnému náklady na úhradu pokuty a na provedení opatření podle tohoto odstavce Smlouvy, pokud prokáže, že po realizaci stavby Domu došlo k navýšení vibrací a hluku produkovaných provozem Metra o více jak 10 % ve srovnání s měřením provedeným po výstavbě Domu podle odstavce 3.3. této Smlouvy, za předpokladu, že zpráva o tomto měření byla Stavebníkem doručena Oprávněnému ve lhůtě podle odstavce 3.3. Smlouvy.
- 3.6. Stavebník se zavazuje doručit Oprávněnému následující usnesení a rozhodnutí vydaná v rámci stavebního a kolaudačního řízení pro Dům, a to do 5 dnů od jejich vydání: stavební povolení pro výstavbu Domu a kolaudační rozhodnutí pro Dům a/nebo jakoukoliv jeho část. Stavebník se ve stejné lhůtě zavazuje doručit Oprávněnému výzvu správního orgánu, pokud se týká stavby nebo provozu Metra.
- 3.7. V případě, že Stavebník poruší jakýkoli závazek z odstavce 3.3., 3.4. a/nebo 3.5. a nedojde k nápravě ani v dodatečné a dostatečné lhůtě, kterou mu Oprávněný poskytne v písemné výzvě, kde bude konkrétní porušení závazku Stavebníka specifikováno, má Oprávněný právo na smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti, a to i opakovaně, každých 30 dnů od marného uplynutí dodatečné lhůty k nápravě poskytnuté Oprávněným. V případě, že Stavebník poruší jakýkoli závazek z odstavce 3.6., má Oprávněný právo na smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.
- 3.8. Smluvní pokuty je Stavebník povinen uhradit do 15 dnů ode dne doručení faktury vystavené Oprávněným. Uplatněním smluvních pokut dle této Smlouvy není dotčen nárok Oprávněného na náhradu škody, kterou je oprávněn vymáhat v plné výši.

#### **Článek 4.**

##### **Ručitelské prohlášení**

- 4.1. Ručitel neodvolatelně prohlašuje Oprávněnému, že bezpodmínečně splní peněžité dluhy Stavebníka vzniklé z této Smlouvy anebo na jejím základě, pokud je Stavebník Oprávněnému řádně a včas nesplní.
- 4.2. Ručitel se zavazuje bezpodmínečně uspokojit každou pohledávku Oprávněného z této Smlouvy včetně příslušenství, s jejímž zaplacením se Stavebník ocitne v prodlení, a to nejpozději do 20 dnů od doručení písemné výzvy Oprávněného.
- 4.3. Oprávněný Ručitele do pozice ručitele Stavebníka přijímá.
- 4.4. Ručení podle tohoto článku Smlouvy je omezeno na dobu dvaceti (20) let. Ručitel však neručí za existující ani budoucí dluhy Stavebníka poté, co Stavebník prodá Dům, resp. všechny jednotky, které budou v domě vymezeny, svým klientům v rámci své podnikatelské činnosti a zároveň dojde z rozhodnutí uvedených klientů (či jejich právních nástupců) ke stavební změně Domu oproti jeho stavu ke dni vydání kolaudačního souhlasu pro Dům, tj. nastanou okolnosti, které Stavebník ani Ručitel nemohli ovlivnit.

## **Článek 5. Prohlášení Oprávněného**

Oprávněný prohlašuje, že:

- 5.1. je řádně existující právnickou osobou podle platných právních předpisů, která je oprávněna uzavřít tuto Smlouvu a plnit své závazky z ní vyplývající;
- 5.2. na něj nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení;
- 5.3. mu není známa žádná skutečnost, jež by mu mohla bránit uzavřít tuto Smlouvu a splnit své závazky z ní vyplývající;
- 5.4. všechna jeho prohlášení učiněná v této Smlouvě jsou pravdivá a úplná;
- 5.5. před podpisem této Smlouvy získal veškeré souhlasy a povolení vyžadovaná pro uzavření této Smlouvy právními předpisy a/nebo interními pravidly Oprávněného;

Oprávněný odpovídá Stavebníkovi a Povinnému za veškeré škody vzniklé v důsledku či v souvislosti s jakoukoli (ať již částečnou či celkovou) nepravdivostí nebo neúplností jakékoli ze záruk a prohlášení uvedených výše v tomto článku 5 Smlouvy.

## **Článek 6. Prohlášení Povinného**

Povinný prohlašuje, že:

- 6.1. je řádně existující právnickou osobou podle platných právních předpisů, která je oprávněna uzavřít tuto Smlouvu a plnit své závazky z ní vyplývající;
- 6.2. na něj nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení;
- 6.3. před podpisem této Smlouvy získal veškeré souhlasy a povolení vyžadovaná pro uzavření této Smlouvy právními předpisy a/nebo interními pravidly Oprávněného
- 6.4. si je vědom existence speciální dráhy metro, kterou vlastní a provozuje Oprávněný, která se nachází pod pozemky sousedícími s Pozemkem, a jejíž ochranné pásmo zasahuje do Pozemku, jakož i veškerých právních, stavebních i jakýchkoli jiných omezení z této skutečnosti vyplývajících, a že se za tímto účelem s touto speciální dráhou metro důkladně seznámil, a že si je vědom existence;
- 6.5. obsah a rozsah práv zřizovaných touto Smlouvou je srozumitelný a určitý;
- 6.6. mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by mohly ohrozit jeho schopnost splnit závazky podle této Smlouvy;
- 6.7. všechna jeho prohlášení učiněná v této Smlouvě jsou pravdivá a úplná.

Povinný odpovídá Oprávněnému za veškeré škody vzniklé z důvodu či v souvislosti s jakoukoli (ať již částečnou či celkovou) nepravdivostí nebo neúplností jakékoli ze záruk a prohlášení uvedených výše v tomto článku 6 Smlouvy.

## **Článek 7. Návrh na vklad práv do katastru nemovitostí**

- 7.1. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv zřizovaných touto Smlouvou, včetně jednoho vyhotovení této Smlouvy, podá Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálnímu pracovišti Praha, Oprávněný, a to do 10 dnů ode dne, kdy obdrží čtyřivyhotovení uzavřené Smlouvy.

- 7.2. Správní poplatky spojené se zápisem práv zřízených touto Smlouvou do katastru nemovitostí hradí Oprávněný.
- 7.3. Pokud by tato Smlouva byla shledána Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, za nezpůsobilý podklad pro zápis práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany uzavřít do 30 dnů ode dne výzvy učiněné Oprávněným Stavebníkovi novou smlouvu, a to tak, aby byly odstraněny či opraveny skutečnosti, které způsobily, že na základě této Smlouvy nedošlo k zápisu práv zřízených touto Smlouvou do katastru nemovitostí a aby tato nová smlouva obsahovala stejné podstatné náležitosti jako tato Smlouva, ledaže by již došlo ke splnění některého závazku z této Smlouvy vyplývajícího a ustanovení týkající se tohoto závazku bude třeba v této nové smlouvě v tomto smyslu upravit. Součástí výzvy učiněné Oprávněným dle tohoto odstavce této Smlouvy bude návrh této nové smlouvy. Pro případ, že by ani na základě takové nové smlouvy nebyl shora popsán zápis v katastru nemovitostí proveden, pak se Smluvní strany zavazují ještě jednou opakovat postup uvedený v předchozích dvou větách tohoto odstavce této Smlouvy. Tento odstavec této Smlouvy je plně oddělitelný od ostatních ustanovení této Smlouvy.
- 7.4. V případě, že vklad jednoho nebo obou věcných práv zřizovaných touto Smlouvou nebude příslušným katastrálním úřadem povolen ani do 4 měsíců ode dne účinnosti této Smlouvy, má Oprávněný právo od Smlouvy odstoupit. Odstoupení je účinné dnem doručení odstoupení do dispoziční sféry Povinného a Ručitele.

### **Článek 8.**

#### **Závěrečná ustanovení**

- 8.1. Nevyplývá-li z ustanovení této Smlouvy něco jiného, řídí se práva a povinnosti z ní, jakož i z jejího případného porušení vyplývající, příslušnými ustanoveními právního řádu České republiky, zejména občanského zákoníku.
- 8.2. Jakékoli spory mezi Smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní budou řešeny nejprve smírně. Nepodaří-li se smírného řešení dosáhnout do jednoho měsíce ode dne, kdy některá ze Smluvních stran druhé Smluvní straně oznámí své přesvědčení o existenci sporu nebo svůj návrh na jeho řešení, bude spor rozhodnut na návrh kterékoli Smluvní strany obecným soudem.
- 8.3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvních stran a účinnosti dnem, ve kterém Oprávněný Smlouvu zveřejní v registru smluv Ministerstva vnitra České republiky podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném a účinném znění.
- 8.4. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění, ani za důvěrné informace, a souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez jakýchkoli dalších podmínek. Ostatní Smluvní strany dále berou na vědomí, že Oprávněný je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění, a že veškeré informace týkající se této Smlouvy budou bez výjimky poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají.
- 8.5. Nevyplývá-li z písemného ujednání Smluvních stran či z této Smlouvy výslovně něco jiného, budou jakákoli oznámení, včetně případných výzev, či jiná sdělení předpokládána podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, učiněna písemně. Přípustnou formou jejich doručování podle této Smlouvy je osobní předání oproti podpisu nebo doručení poštou či jiným držitelem příslušného oprávnění k doručování poštovních

zásilek formou doporučené zásilky na adresu sídla nebo na jinou doručovací adresu písemně oznámenou odesílateli v souladu s tímto ustanovením. Za doručení se pro účely této Smlouvy považuje též případ, kdy adresát odmítne osobní předání nebo doručení poštou či jiným držitelem příslušného oprávnění k doručování poštovních zásilek nebo není-li oznámení nebo sdělení, jež bylo uloženo na poště či u jiného držitele příslušného oprávnění k doručování poštovních zásilek jako nedoručené, vyzvednuto adresátem do 10 dnů od takového uložení, přičemž za doručení se považuje 11. den od uložení.

- 8.6. Tato Smlouva může být měněna pouze dohodou Smluvních stran v písemné formě.
- 8.7. Tato Smlouva je sepsána **ve 4 (čtyřech) stejnopisech**, kdy každá ze Smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu a jeden stejnopis je určen pro potřeby podání návrhu na vklad práva Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 8.8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1** – Koordinační situace Stavby
  - Příloha č. 2** – Snímek katastrální mapy a ortofoto mapy zobrazující Pozemek, objekty Metra a ochranné pásmo Metra
  - Příloha č. 3** – Stanovisko Svodné komise a Vyjádření jednotky Dopravní cesta Metro
- 8.9. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný, a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující.

V Praze dne  
Za Povinného  
**Křížíkova 325 s.r.o.**

V Praze dne  
Za Oprávněného  
**Dopravní podnik hl. m. Prahy,  
akciová společnost**

.....  
Ing. Pavel Němeček  
jednatel

.....  
Ing. Petr Witowski  
předseda představenstva

.....  
Ing. Ladislav Urbánek  
místopředseda představenstva

V Praze dne  
Za Ručitele  
**PMS, spol. s r.o.**

.....  
Ing. Pavel Němeček  
jednatel