

Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene – pozemkové služebnosti

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: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. zn. B 847,
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Rytířská 29, Praha 1,
č. účtu: 1930731349/0800

dále jen „**Budoucí povinný** nebo **DP**“ na straně jedné

a

Obchodní společnost: **Kačerov Property Development s.r.o.**
se sídlem: Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5,
IČO: 03616819,
DIČ: CZ03616819, plátce DPH,
zastoupená: Ing. Janem Markem, předsedou rady jednatelů a
Jiřím Hroudou, členem rady jednatelů
zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. zn. C 234032,
bankovní spojení: Komerční banka a.s.
č. účtu: 107-8980380227/0100

dále jen „**Budoucí oprávněný** nebo **KPD**“ na straně druhé;

společně dále též jako „**Smluvní strany**“ anebo jednotlivě také jako „**Smluvní strana**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene – pozemkové služebnosti (dále jen „**Smlouva**“)

I.

Úvodní ustanovení

1. **Budoucí povinný** je vlastníkem pozemku **parc. č. 2095/3** v k. ú. **Krč**, obec **Praha**, zapsaného na LV č. 1562 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemek**“), na němž se nachází zpevněná asfaltová pozemní komunikace vedoucí k oplocenému areálu.
2. **Budoucí oprávněný** je vlastníkem pozemků **parc. č. 2092/1, 2092/4, 2092/5, 2092/6**, vše v k.ú. **Krč**, obec **Praha**, zapsané na LV č. 1815 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Panující pozemky**“).
3. **Budoucí oprávněný** prohlašuje, že je developerskou společností, která plánuje vybudovat bytový dům, který se má nacházet na Panujících pozemcích. Uvedený záměr bude dále označován jako „**Developerský projekt**“. V souvislosti s Developerským projektem má

Budoucí oprávněný zájem na zajištění přístupu k uvedeným pozemkům prostřednictvím přístupové cesty, která se nachází na Pozemku. Tento přístup má být zajištěn prostřednictvím zřízení služebnosti na základě této Smlouvy.

4. Současně s touto Smlouvou uzavírají Smluvní strany smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení reálného břemene, kterou se Budoucí oprávněný zavazuje uzavřít v budoucnu s Budoucím povinným smlouvu o zřízení reálného břemene, jejímž předmětem bude zřízení reálného břemene ve prospěch Budoucího povinného a každého dalšího vlastníka Pozemku a k tíži Panujících pozemků, které bude spočívat v povinnosti Budoucího oprávněného a každého dalšího vlastníka Panujících pozemků vlastním nákladem a na vlastní odpovědnost zajišťovat úklid a údržbu za účelem zajištění nepřetržité sjízdnosti a schůdnosti komunikace v celé její šíři pro vozidla i pěší, a rovněž to aby na komunikaci neparkovala žádná silniční ani jiná vozidla (dále jen „**Reálné břemeno**“).

II. Předmět Smlouvy

1. Budoucí povinný se zavazuje uzavřít s Budoucím oprávněným smlouvu, jejímž předmětem bude **zřízení pozemkové služebnosti průjezdu a průchodu ve prospěch Budoucího oprávněného a každého dalšího vlastníka Panujících pozemků, a k tíži Pozemku**. Zřízované věcné břemeno bude spočívat v **právu chodit pěšky a jezdit vozidly přes Pozemek** (dále jen „**Věcné břemeno**“), a to v té části Pozemku, která je specifikována v návrhu geometrického plánu, který je **Přílohou č. 1** této Smlouvy.
2. Věcné břemeno bude zřízeno jako **časově neomezené**.
3. Věcné břemeno bude zřízeno **úplatně**.
4. Ve smlouvě o zřízení Věcného břemene bude rozsah Věcného břemene specifikován geometrickým plánem zpracovaným na náklady Budoucího oprávněného, který se bude shodovat s návrhem geometrického plánu v **Příloze č. 1**.
5. Ve smlouvě o zřízení Věcného břemene Budoucí oprávněný prohlásí, že je srozuměn s tím, že Pozemek slouží Budoucímu povinnému k zajišťování provozu speciální dráhy Metro (dále jen „**Metro**“), a že Budoucí povinný v budoucnu počítá s využitím Pozemku pro vybudování nového výstupu z Metra a případných navazujících staveb a zařízení včetně prostor pro komerční využití, které budou sloužit též veřejnosti. V této souvislosti se Budoucí oprávněný ve smlouvě o zřízení Věcného břemene **zaváže**, že výkonem svých práv z Věcného břemene ani jiným způsobem **nebude bránit případnému vybudování nového výstupu z Metra na Pozemku včetně všech případných navazujících staveb a zařízení včetně prostor pro komerční využití, jakož ani jejich užívání Budoucím povinným nebo veřejností**.
6. Smluvní strany sjednávají, že smlouva o zřízení Věcného břemene bude uzavřena ve znění, které bude v podstatných ohledech odpovídat vzoru, který tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy. Budoucí oprávněný je oprávněn navrhnout ustanovení smlouvy o zřízení Věcného břemene, která nejsou ke dni podpisu této Smlouvy známa. Strany potvrzují, že každá z nich považuje předmět svého plnění podle této Smlouvy ve věci uzavření smlouvy o zřízení Věcného břemene za dostatečně určitý.

III.

Podmínky zřízení Věcného břemene

1. Smluvní strany se zavazují, že smlouva o zřízení Věcného břemene a smlouva o zřízení Reálného břemene budou uzavřeny současně. Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření smlouvy o zřízení Věcného břemene současně s výzvou k uzavření smlouvy o zřízení Reálného břemene, pokud budou splněny **následující podmínky:**

- a) Budoucí oprávněný při přípravě Developerského projektu dodrží veškeré podmínky stanovené ve stanovisku Svodné komise DP ze dne 30. 11. 2020, č. 100630/46Ko1880/1866, jakož i podmínky, které budou vyplývat ze stanoviska Svodné komise DP, které bude v budoucnu vydáno, a dodrží veškeré podmínky stanovené ve stanovisku DP – úsek technický Metro ze dne 26. 11. 2020, č. 800210/1972/20/Čp a ve stanovisku společnosti Metroprojekt Praha a. s. ze dne 20. 8. 2020; uvedená dosud vydaná stanoviska jsou **Přílohou č. 3** této Smlouvy;
- b) DP schválí dokumentaci pro územní řízení a pro stavební povolení vztahující se k Developerskému projektu;

V této souvislosti Smluvní strany potvrzují, že DP se před podpisem této Smlouvy podrobně seznámil se studií Developerského projektu, která je **Přílohou č. 4** této Smlouvy (dále jen „**Studie**“). Budoucí oprávněný předloží DP ke schválení dokumentaci pro územní řízení a pro stavební povolení vztahující se k Developerskému projektu a akceptuje a do příslušné dokumentace zapracuje veškeré připomínky DP, které v otázce využití a případných stavebních úprav pozemní komunikace nacházející se na Pozemku nebudou v rozporu se Studií. Pokud DP bude jejich zpracování považovat za nedostatečné, sdělí tuto skutečnost Budoucímu oprávněnému a stanoví mu přiměřenou lhůtu k přepracování dokumentace a sdělí mu, jakým způsobem má připomínky zapracovat. Pokud Budoucí oprávněný ani poté připomínky ve všech podstatných ohledech nezpracuje, sdělí DP Budoucímu oprávněnému písemně, že jejich zpracování považuje za nedostatečné; okamžikem doručení tohoto sdělení se tato Smlouva ruší ex nunc.

2. Pokud žádná ze Smluvních stran nevyzve k uzavření smlouvy o zřízení Věcného břemene ani do 5 let od uzavření této Smlouvy, tato Smlouva zanikne.

IV.

Výzva k uzavření smlouvy o zřízení Věcného břemene

1. Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna vyzvat písemně druhou Smluvní stranu k uzavření smlouvy o zřízení Věcného břemene a současně smlouvy o zřízení Reálného břemene, pokud budou splněny podmínky stanovené v čl. III. odst. 1 této Smlouvy, přičemž Smluvní strany se zavazují spolu uzavřít tyto smlouvy nejpozději do 90 dnů ode dne doručení výzvy druhé Smluvní straně. Smluvní strany sjednávají, že současně

s uzavřením smlouvy o zřízení Věcného břemene bude uzavřena i smlouva o zřízení Reálného břemene.

2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práva odpovídajícího Věcnému břemenu dle smlouvy o zřízení Věcného břemene bude podán Budoucím povinným nejdříve po zápisu Reálného břemene do katastru nemovitostí a nejpozději do 5 dnů poté, kdy Budoucí oprávněný prokáže Budoucímu povinnému výpisem z příslušného listu vlastnictví zápis Reálného břemene do katastru nemovitostí. Náklady spojené se vkladem Věcného břemene ponese Budoucí oprávněný.
3. Nedojde-li ve stanovené době k uzavření smlouvy o zřízení Věcného břemene nebo smlouvy o zřízení Reálného břemene, může se kterákoliv ze Smluvních stran domáhat ve lhůtě 1 roku u soudu, aby projev vůle druhé Smluvní strany byl nahrazen soudním rozhodnutím. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

V.

Úplata za Věcné břemeno

1. Věcné břemeno bude zřízeno **úplatně**. Výše jednorázové úplaty za Věcné břemeno bude stanovena na základě znaleckého posudku vypracovaného podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen „**Znalecký posudek**“), **minimálně** však ve výši **10.000,- Kč**. K úplatě za Věcné břemeno bude připočtena příslušná DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o DPH**“).
2. Zadavatelem Znaleckého posudku bude Budoucí povinný a náklady spojené s jeho vyhotovením se zavazuje uhradit v plné výši Budoucí oprávněný.
3. Bližší podmínky úhrady úplaty budou stanoveny smlouvou o zřízení Věcného břemene.

VI.

Další práva a povinnosti Smluvních stran

1. Budoucí oprávněný prohlašuje, že je srozuměn se skutečností, že při výstavbě stanice Metra Kačerov, která se nachází v těsné blízkosti Pozemku, a jejíž součástí a zařízení se nachází též na Pozemku, byl proveden drenážní systém, který slouží pro případné snížení vzduté hladiny podzemní vody před tělesem stanice Metra. Budoucí oprávněný se zavazuje, že výkonem svých práv z Věcného břemene ani jiným způsobem nedojde k poškození ani jinému zásahu do tohoto drenážního systému, s výjimkou zásahů, které budou provedeny s předchozím písemným souhlasem Budoucího povinného, který nebude bez spravedlivého důvodu odepřen. Pro případ porušení uvedené povinnosti se Budoucí oprávněný ve smlouvě o zřízení Věcného břemene zaváže zaplatit Budoucímu povinnému smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení. Uplatněním smluvní pokuty není nikterak dotčen nárok Budoucího povinného na náhradu škody, který lze vymáhat v plné výši vedle smluvní pokuty. Smluvní pokuty dle tohoto článku jsou splatné ve lhůtě 21 (dvacet jedna) kalendářních dnů ode dne, kdy vznikl Budoucímu povinnému nárok na jejich zaplacení, a to na účet Budoucího povinného uvedený v záhlaví této Smlouvy.

2. Budoucí oprávněný se touto Smlouvou zavazuje, že při přípravě a realizaci Developerského projektu dodrží veškeré podmínky, které budou vyplývat ze stanoviska Svodné komise DP, které bude v budoucnu vydáno, a dodrží veškeré podmínky stanovené ve stanovisku společnosti Metroprojekt Praha a. s. ze dne 20. 8. 2020, které je **Přílohou č. 3** této Smlouvy; pro případ porušení některé z těchto povinností se budoucí oprávněný zavazuje zaplatit Budoucímu povinnému smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení. Uplatněním smluvní pokuty není nikterak dotčen nárok Budoucího povinného na náhradu škody, který lze vymáhat ve výši převyšující smluvní pokutu. Smluvní pokuta bude splatná ve lhůtě 21 kalendářních dnů ode dne, kdy vznikl Budoucímu povinnému nárok na její zaplacení, a to na účet Budoucího povinného uvedený v záhlaví této Smlouvy.
3. Budoucí povinný bere na vědomí, že vybudování napojení Developerského projektu na Pozemek bude vyžadovat stavební činnost na Pozemku a na komunikaci umístěné na Pozemku. Předpokládané umístění napojení Developerského projektu na Pozemek je vymezeno v **Příloze č. 5** této Smlouvy. Budoucí povinný udělí souhlas s napojením Developerského projektu na Pozemek pro účely jakýchkoli správních řízení a zaváže se na výzvu Budoucího oprávněného souhlas k zásahu udělit kdykoli opakovaně, a to způsobem a ve formě Budoucím oprávněným požadované, mj. ve formě požadované v ustanovení § 184a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), a to za podmínky, že dokumentace pro územní řízení a pro stavební povolení vztahující se k Developerskému projektu bude schválena Svodnou komisí DP, a budou dodrženy případné podmínky stanovené v takovém stanovisku. Za předpokladu, že tento souhlas bude udělen, bude Budoucím povinným udělen mimo jiné jakožto osobou, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být realizací zásahu přímo dotčeno, v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona. Smluvní strany berou na vědomí, že v souvislosti s uvedenou stavební činností, jakož i s pozdější stavební činností související s výstavbou Developerského projektu, může v důsledku vlastní stavební činnosti nebo jiných souvisejících vlivů (například v důsledku pojiždění komunikace těžkými vozidly) dojít k poškození komunikace nebo k jiným změnám na Pozemku. Budoucí oprávněný se zavazuje, že po skončení veškerých uvedených stavebních činností uvede Pozemek i komunikaci do původního stavu odpovídajícího pasportizaci, která bude za účelem zachycení vstupního stavu Pozemku a komunikace na něm umístěné provedena za součinnosti obou Smluvních stran před zahájením stavebních činností. Po skončení stavebních činností bude obdobným způsobem provedena pasportizace zachycující finální stav Pozemku a komunikace na něm umístěné po jejich případném uvedení v předešlý stav.
4. Pro případ, že nedojde k uzavření smlouvy o zřízení Věcného břemene před zahájením realizace stavebních prací v rámci Developerského projektu a Pozemek by měl být Budoucím oprávněným užíván, zavazuje se Budoucí oprávněný uzavřít s Budoucím povinným na dobu realizace Stavby smlouvu o nájmu Pozemku nebo jeho části, která by měla být takto užívána (dále jen „Nájemní smlouva“). Výše nájemného bude sjednána dohodou Smluvních stran. Minimální výše nájemného bude činit 10.000,- Kč (deset tisíc korun) za každý započatý měsíc trvání nájmu. K výši nájemného bude připočtena příslušná sazba DPH podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Budoucí oprávněný je oprávněn zahájit stavební práce na Pozemku nejdříve v den účinnosti Nájemní smlouvy.

5. Nájemní smlouva bude uzavřena s platností ode dne jejího podpisu oběma Smluvními stranami a s účinností ode dne předání části Pozemku dotčené Stavbou Budoucím oprávněnému do dne zpětného převzetí části Pozemku dotčené Stavbou Budoucím povinným, a to na základě oboustranně podepsaného předávacího protokolu. Tímto dnem dojde rovněž k zániku Nájemní smlouvy. Nájemní smlouva zanikne taktéž ke dni zřízení Věcného břemene, nebyla-li část Pozemku dotčená Stavbou předána zpět Budocím povinnému před tímto dnem.
6. Budoucí oprávněný je povinen vyzvat Budocím povinného k uzavření Nájemní smlouvy nejpozději 60 (šedesát) dnů před plánovaným zahájením stavebních prací na Pozemku.
7. Budoucí oprávněný se zavazuje, že po ukončení stavebních prací na Pozemku uvede Pozemek do 3 (tří) dnů na vlastní náklad do původního stavu, resp. do stavu odpovídajícího projektové dokumentaci Stavby, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nebude-li možné nebo účelné uvést Pozemek do takového stavu, je Budoucí oprávněný povinen Budocím povinnému nahradit vzniklou újmu.

VII. Katastr nemovitostí

1. Pro případ, že nebude z formálních důvodů proveden zápis na základě smlouvy o zřízení Věcného břemene do katastru nemovitostí, zaváží se Smluvní strany uzavřít novou smlouvu o stejném předmětu a za stejných podmínek, vyhovující formálním požadavkům pro provedení vkladu, která smlouvu nahradí, a to nejpozději do 90 dnů od doručení výzvy kterékoliv ze Smluvních stran druhé Smluvní straně.
2. Pro případ, že katastrální úřad přeruší, a to z jakéhokoliv důvodu řízení o povolení vkladu věcného práva, zaváží se Smluvní strany k odstranění katastrálním úřadem uvedených vad ve lhůtách stanovených katastrálním úřadem.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je platná dnem podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami a účinná dnem zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „**zákon o registru smluv**“).
2. Budoucí povinný se zavazuje nedisponovat Pozemkem způsobem, který by zmařil účel této Smlouvy. V případě, že by Budoucí povinný přede dnem zápisu Věcného břemene a Reálného břemene do katastru nemovitostí hodlal převést vlastnické právo k Pozemku, zavazuje se současně s převodem vlastnického práva k Pozemku postoupit na nabyvatele vlastnického práva k Pozemku jeho závazky vyplývající z této Smlouvy.
3. Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma Smluvními stranami.
4. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nepozbývají ostatní ustanovení této Smlouvy platnosti ani účinnosti. Namísto neplatného či neúčinného

ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu Smluvních stran.

5. Smlouva byla sepsána ve **dvou vyhotoveních**, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.
6. Tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona o registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ani za důvěrné informace. Budoucí oprávněný bere na vědomí, že Budoucí povinný je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a že informace týkající se plnění této Smlouvy budou na žádost poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených tímto zákonem.
7. Práva a povinnosti Smluvních stran plynoucí z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce všech účastníků této Smlouvy.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha č. 1 Návrh geometrického plánu

Příloha č. 2 Vzor smlouvy o zřízení Věcného břemene

Příloha č. 3 Stanovisko Svodné komise DP č. 100630/46Ko1880/1866
Stanovisko DP – úsek technický Metro, č. 800210/1972/20/Čp
Stanovisko společnosti Metroprojekt Praha a. s. ze dne 20. 8. 2020

Příloha č. 4 Studie Developerského projektu

Příloha č. 5 Předpokládané umístění napojení Developerského projektu na Pozemek a komunikaci na něm

V Praze dne

Za Budoucího povinného

**Dopravní podnik hl. m. Prahy,
akciová společnost**

V Praze dne

Za Budoucího oprávněného

Kačerov Property Development s.r.o.

.....
Ing. Petr Witowski
předseda představenstva

.....
Ing. Jan Marek
předseda rady jednatelů

.....
Ing. Ladislav Urbánek
místopředseda představenstva

.....
Jiří Hrouda
člen rady jednatelů